



Årsredovisning 2018





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 bostads- utvecklare i norra Europa

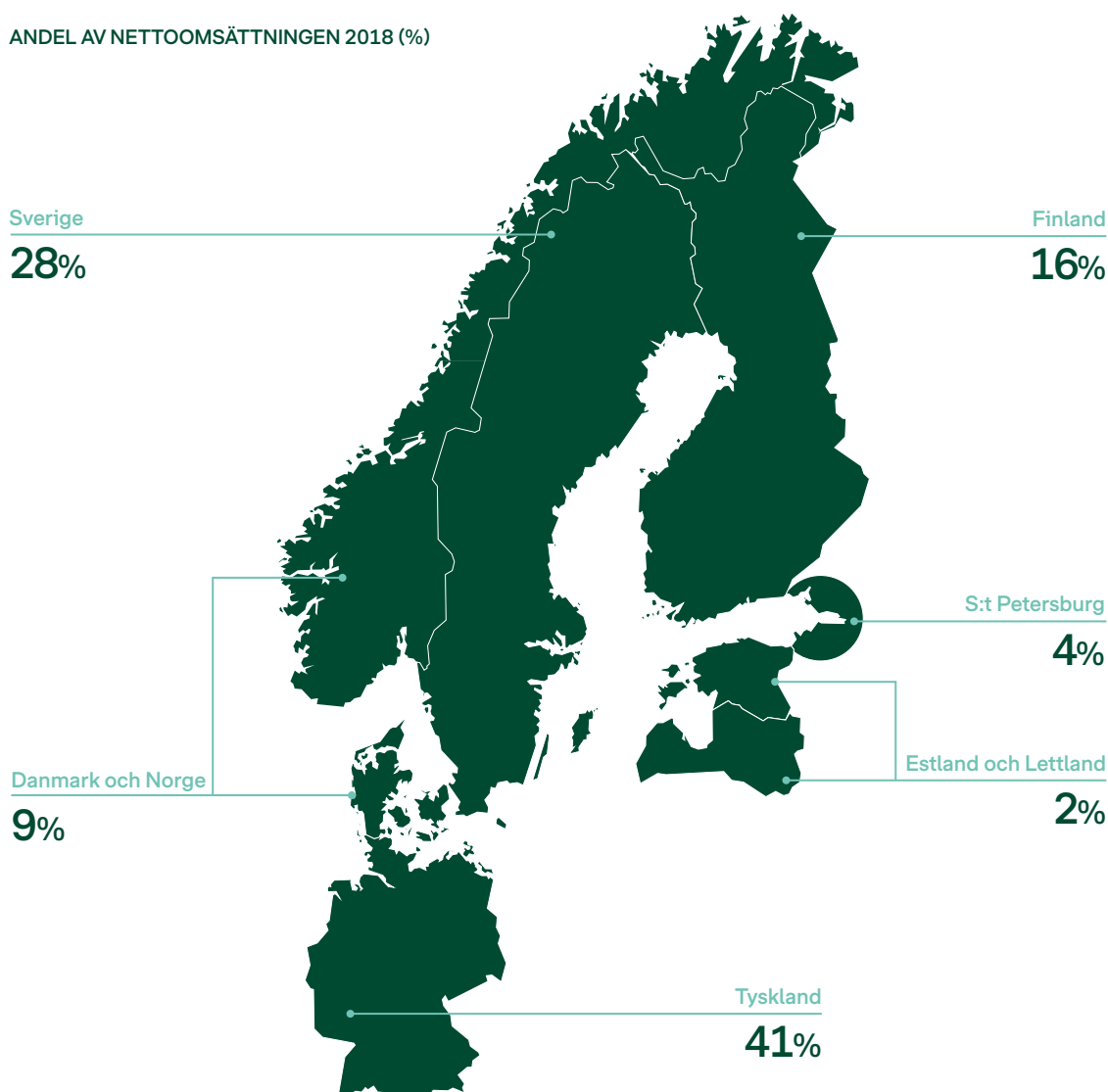
Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Bonava fokuserar på storstadsregioner med en tydlig tillväxt och

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.

ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN 2018 (%)



Bostäder i produktion
vid årets slut

10 712

Sålda bostäder
under 2018

6 009

Produktionsstartade bostäder
under 2018

6 478



Vi skapar hem och grannskap där människor känner tillhörighet, trivs och vill vara. Vårt erbjudande riktar sig till konsumenter och investerare i form av flerbostadshus, radhus och fristående småhus.

→ Läs mer om Bonavas erbjudande på sid 34.



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.

→ Läs mer om Bonava som arbetsplats på sid 54.

Innehåll

Inledning

Året i korthet	4
Vd har ordet	6
Marknaden för bostadsutveckling	9

Verksamheten

Strategi och mål	15
Hållbarhetsagenda	22
Kund och erbjudande	34
Värdekedja	39
Bonavas geografiska marknader	43
Att jobba på Bonava	54

Investerarinformation

Bonava på kapitalmarknaden	58
– Kapitalstruktur och finansiering	59
– Ägare och aktien	61
– Bonavas IR-arbete	64
– Intervju med CFO	65
Risker och riskhantering	66

Styrning

Bolagsstyrningsrapport	71
– Ordförande har ordet	72
– Styrelse	80
– Koncernledning	82

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	87
Koncernens räkenskaper och noter	90
Moderbolagets räkenskaper och noter	119
Vinstdisposition	127
Revisionsberättelse	128

Hållbarhet

Hållbarhet – upplysningar och GRI	131
-----------------------------------	-----

Övrig information

Definitioner	145
Finansiella nyckeltal	146
Bostadsrelaterade nyckeltal	147
Årsstämma 2019	148

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 87–130.

Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 22–32, 66–69 och 131–144.

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

Året i siffror

Nyckeltal

MSEK	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 008	14 479	13 492
Rörelseresultat	1 654	1 946	1 562
Rörelsemarginal, %	11,8	13,4	11,6
Resultat efter finansiella poster	1 513	1 721	1 283
Periodens resultat efter skatt	1 265	1 402	1 004
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	11,74	12,99	9,26
Kassaflöde före finansiering	-764	-26	536
Nettolåneskuld	5 542	4 165	3 699
Sysselsatt kapital vid periodens slut	13 332	12 003	10 134
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,8	16,6	14,6
Soliditet, %	34,9	33,7	33,7
Antal produktionsstartade bostäder under perioden	6 478	6 702	5 832
Antal bostäder i produktion vid periodens slut	10 712	9 880	9 113
Antal sålda bostäder under perioden	6 009	5 702	6 233
Antal resultatavräknade bostäder under perioden	5 225	5 464	4 778
Utdelning, SEK	5,20 ²⁾	5,20	3,80

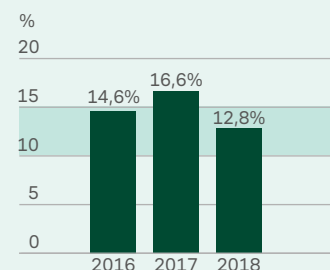
¹⁾ Före och efter utspädning.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

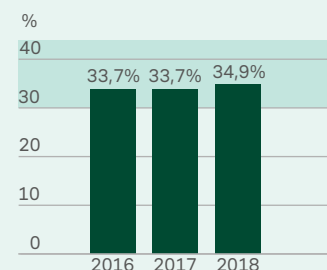
För definitioner av nyckeltal, se bonava.com/investor-relations/finansiell-information.

Finansiella mål

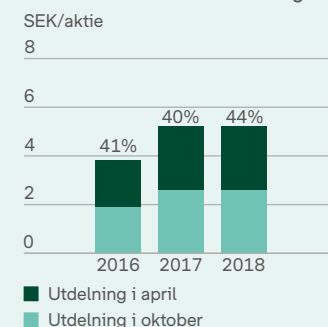
Avkastning sysselsatt kapital (%), mål 10–15%



Soliditet (%), mål >30%



Utdelningspolicy (%)
Minst 40% av koncernens resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna



Hållbarhetsmål



Happy neighbourhoods for the many

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



Protecting our planet

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



Passionate workplace

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



Reliable business

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

→ Läs mer om hur vi arbetar med hållbarhet och våra hållbarhetsmål på sid 22.

Året i korthet

Viktiga händelser

- För sjätte året i rad utsågs Bonava till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare. Tyskland är Bonavas största marknad och står för 41 procent av nettoomsättningen.
- Investeraraffären växer och i december genomförde Bonava sin första investeraraffär i Baltikum vilket betyder att vi genomfört investeraraffärer på samtliga våra marknader.
- Arbetet med att effektivisera design- och produktionsprocesserna fortsätter och vi har under året lanserat ett nytt kökskoncept baserat på våra kunders insikter.
- Vid utgången av året har Bonava 10 712 bostäder i produktion, vilket är fler än förra året, med en bibehållen god försäljningsgrad om 68 procent.
- Hållbarhetsområdet fortsätter att ha stort fokus för Bonava och vi arbetar med att ta fram mål enligt Science Based Targets Initiative.



I september togs det första spadtaget för den avslutande etappen Märtas Berså i Sollentuna, Sverige. Sedan 2009 har vi utvecklat fem kvarter om totalt 387 bostäder längs med Sollentunavägen.

→ Läs mer om vår verksamhet i Sverige på sid 44.



På vår största marknad Tyskland utvecklar Bonava grannskapet Parkstadt Karlhorst som ligger cirka 10 km utanför centrala Berlin. 1 000 nya bostäder planeras och av dessa är 250 subventionerade hyresrätter och lika många hyresrätter medans resterande 500 kommer att säljas som ägandelägenheter.

→ Läs mer om vår verksamhet i Tyskland på sid 46.

Vd har ordet



JOACHIM HALLENGREN, VD OCH KONCERNCHEF

"Vi har valt en diversifierad strategi där vi investerar i olika geografiska områden samt riktar oss både till konsumenter och investerare."

Det är endast tre år sedan vi för första gången presenterade affärsidén som skulle komma att bli Bonava och beskrev den strategi vi avsåg att arbeta efter. Vi introducerade begrepp som prisvärda boenden och betydelsen av grannskapet, begrepp som idag är i allas mun när man pratar om bostadsmarknaden. Vid den tiden var Stockholms bostadsmarknad het, men vi förutsåg att det skulle komma en avmattning. Därför valde vi en diversifierad strategi där vi investerar i olika geografiska områden samt riktar oss både till konsumenter och investerare. Detta skapar en balanserad

portfölj som är mindre känslig för svängningar och samtidigt anpassad till de behov som finns på marknaden.

Tyskland vår största marknad

När jag sammanfattar 2018 är det naturligt att börja i Tyskland där vi fortsatt har positionen som den mest aktiva bostadsutvecklaren. Tyskland är numer vår största marknad för-säljningsmässigt, helt enligt plan. Omsättningen ökade med 14 procent jämfört med 2017 vilket är mer än vårt mål om en årlig tillväxt på 5 till 10 procent i Tyskland fram till 2020. Bostadsbehovet i landet är stort

och tyska myndigheter räknar med att cirka 230 000–290 000 nya bostäder behöver skapas årligen under de kommande åren. Bonava märker god efterfrågan från såväl konsumenter som investerare och vi arbetar nu med flera stora projekt i bland annat Berlin. Bostadspriserna är stabila på marknaden samtidigt som vårt effektiva sätt att arbeta har lett till goda projektmarginaler.

Den överhettade marknaden i Sverige har, som vi förutspådde redan för tre år sedan, kylts av, i synnerhet i Stockholm. Den svenska marknaden kommer sannolikt vara avvak-tande även under 2019 och vi tacklar

"Utefter våra kunders insikter har vi tagit fram ett helt nytt kökskoncept som ger våra kunder det de vill ha. Från att ha haft en köskatalog med tusentals artiklar där varje kund komponerade sitt eget kök har vi modulariserat vårt kökserbjudande. Detta innebär enorma besparingar för Bonava, både i kostnad och tid samtidigt som kunderna ges en enklare och mer behaglig beslutsprocess. Genom att modularisera och förenkla processer kan vi bli kostnadsledande på fler marknader."

marknadsläget genom att öka andelen hyresrätter som säljs till investerare och minska andelen bostäder till konsumenter. Många investerare ser hyresrätter i regioner där det råder bostadsbrist som ett attraktivt alternativ till börsen och andra placeringar i en vikande konjunktur. Vi har lägre marginal på investeraraffärer, men det är en snabbare process. Vi säljer innan vi startar, kapitalbindningen är låg och affären är förenad med lägre risk.

Ett annat glädjeämne 2018 är att vi i det fjärde kvartalet gjorde vår första investeraraffär i Baltikum vilket betyder att vi nu genomfört investeraraffärer på samtliga våra marknader.

Vi satsar på tillväxt och effektiviseringar

Självklart beaktar vi konjunkturen i våra affärsbeslut och anpassar våra investeringar och priser därefter. Samtidigt är det ett faktum att det råder generell bostadsbrist på de marknader där Bonava verkar och vi ser en fortsatt efterfrågan på våra prisvärda bostäder. Vi arbetar strategiskt med vår byggrättsportfölj för att växa på de marknader som genererar bäst avkastning. Sedan 2013 har vi exempelvis ökat antalet byggrätter i Tyskland med närmare 120 procent, samtidigt som vi har minskat antalet byggrätter i Sverige. Vi är optimistiska om framtiden och tror på tillväxt, vilket understryks av att vi under 2018 sålt fler bostäder än året innan och startat fler än vi sålt. Vid utgången av året hade vi nästan 1 000 fler bostäder i produktion jämfört med i fjol, med en bibehållen god försäljningsgrad om 68 procent. Detta bekräftar stabiliteten i vår affärsmodell.

Under 2018 har vi fortsatt vårt arbete med att effektivisera, standardisera och digitalisera byggprocessen. Informationsflödet i

design- och produktionsprocessen är digitaliserat, något vi i branschen kallar VDC (Virtual Design and Construction). VDC minskar manuellt arbete och ökar kvaliteten i det informationsutbyte som sammanbinder leverantörer, arkitekter och kunder. Med VDC uppnår vi också en cirkulär produktionsmodell och minskad klimatpåverkan.

Ett flertal nya systemstöd har etablerats – från planering och projektering till inköp och produktion. Detta omfattar exempelvis att kunna konvertera 3D-modeller till kostnads-kalkyler med hög grad av automatik. Tiden för utformning av projekttidplaner har gått från veckor till timmar. Vidare har vi satt upp ett kunskapsnav i Lettland för digital visualisering av våra projekt. Vi har tidigare köpt denna tjänst av externa leverantörer men nu har vi byggt upp kompetensen internt och har därigenom kraftigt sänkt både kostnader och tidsåtgång.

En annan aktivitet som har effektiviserat inköp är att vi helt enkelt har frågat kunderna vad de vill ha. Utefter dessa kundinsikter har vi paketerat våra kökserbjudanden på ett helt nytt sätt. Från att ha haft en köskatalog med tusentals artiklar där varje kund komponerade sitt eget kök, erbjuder vi nu en grunddesign för hela Bonava-koncernen med ett antal alternativa stilar och tillvalspaket. Detta innebär enorma besparingar, både i kostnad och tid, samtidigt som vi lyssnat på kunderna och givit dem vad de vill ha. Genom att modularisera och förenkla processer kan vi bli kostnadsledande på fler marknader.

Långsiktig hållbar utveckling

För 2018 nådde vi våra finansiella mål avseende avkastning på sysselsatt kapital och soliditet. Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en utdelning till aktieägarna

uppgående till 5,20 (5,20) SEK per aktie vilket är i linje med utdelningspolicyn.

Världen står inför stora utmaningar och Bonava vill vara en del av de lösningar och den omställning som krävs för socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling. Bonava är medlemmar i FN:s Global Compact och vi jobbar med att ta fram mål enligt Science Based Targets Initiative. Genom att producera miljömärkta bostäder som följer miljöcertifieringen Svanen eller Green Zoom bidrar vi till en hållbar produktion. En viktig hållbarhetsaspekt är också i allra högsta grad att samtliga medarbetare känner sig säkra på sina arbetsplatser. Dagligen arbetar vi mot visionen "Zero harm" som innebär att samtliga arbetsplatser ska vara fria från olyckor och ohälsa.

Slutligen vill jag tacka mina medarbetare för deras engagemang, kreativitet och hårda arbete under året. I Bonava är vi 2 100 personer på åtta marknader som utmanar sig själva varje dag för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef



Marknaden för bostadsutveckling

Efterfrågan på prisvärda bostäder ökar

Efterfrågan på prisvärda bostäder har under de senaste åren ökat på Bonavas marknader. Ekonomisk tillväxt, låg arbetslöshet, låga räntor och en hög grad av urbanisering är exempel på några av de faktorer som varit drivande till den ökade efterfrågan.

Bonava är verksamt i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Marknaden för nyproduktion av bostäder har de senaste åren vuxit på dessa marknader och gynnsamma makroekonomiska och demografiska faktorer har resulterat i att efterfrågan av nyproduktion har ökat.

Under de senaste fem åren har investeringar i nyproduktion ökat med över 25 procent inom EU-området och under året uppgick de totala investeringarna till 316 (312) Mdr EUR¹⁾. Över 90 procent av Bonavas nettoomsättning under 2018 kom från våra största marknader Sverige, Tyskland, Finland, Danmark och Norge. På dessa marknader har investeringarna ökat de senaste åren och under 2018 uppgick investeringarna i nyproduktion på dessa marknader till 98 (95) Mdr EUR. Under de senaste fem åren har investeringarna ökat som mest i Sverige, Danmark och Tyskland.

Sverige

Bostadsmarknaden i Sverige kännetecknades mellan 2010 och 2016 av stark tillväxt med god utveckling av bostadspriser. Under slutet av 2017 försvagades marknaden och har under 2018 varit avaktande. Bostadspriserna som ökade med 1,7 procent under 2018 stabiliserades dock i slutet av året. Investeringarna i nyproduktion minskade till 12,0 (12,2) Mdr EUR under 2018.

Tyskland

På vår största marknad Tyskland har bostadsmarknaden varit stark med ökande priser de senaste åren. Marknadstillväxten varierar beroende på segment och under 2018 ökade bostadspriserna med 2,9 procent för hyresrätter, 7,7 procent för nyproduktioner och 9,6 procent²⁾ för småhus.

Finland

Ekonomi i Finland fortsätter att återhämta sig och BNP ökade med 2,7 procent mellan 2017 och 2018³⁾. Bostadspriserna steg med 2,3 procent⁴⁾ under 2018 och investeringarna i nyproduktion uppgick totalt till 7,4 (6,8) Mdr EUR under 2018.

Danmark-Norge

I Danmark är Bonava verksamt i Köpenhamnsregionen där bostadsmarknaden var stabil under året. Bostadspriser ökade med 3 procent i Köpenhamnsregionen⁵⁾ och de totala investeringarna för bostadsfastigheter uppgick till 4.9 Mdr EUR vilket är en minskning på 6 procent jämfört med 2017⁶⁾. I Norge är Bonava verksamt i Bergen där bostadspriserna sjönk med 2 procent under året⁷⁾. Bostadsmarknaden i Norge har efter flera år av kraftigt ökade priser och införda politiska regleringar mattats av något vilket avspeglats i prisutvecklingen. Investeringarna i nyproduktion minskade under 2018 till 10,0 (11,1) Mdr EUR.

¹⁾ Det uppskattade värdet av investeringarna i alla bostadsprojekt i Mdr EUR. Euroconstruct, rapport 86, 2018.

²⁾ Empirica Institute jan 2019.

³⁾ Eurostat 2019.

⁴⁾ Eurostat 2019.

⁵⁾ Finans Danmark 2019.

⁶⁾ RED Danish Investment Atlas 2019.

⁷⁾ Eiendom Norge 2019.



Aronia

Område: Sätra, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus, 64 hem

Status: Inflyttning från sommaren 2020

Aronia är det första projektet som Bonavas Designstudio i Sverige har utvecklat. Med egna arkitekter, VVS-projektörer och projekteringsledare kontrollerar vi hela värdekedjan från ritning till färdigt hus. Med Aronia tar vi stora kliv på vår strategiska resa mot vår digitaliserade process där VDC – virtuell design och konstruktion,

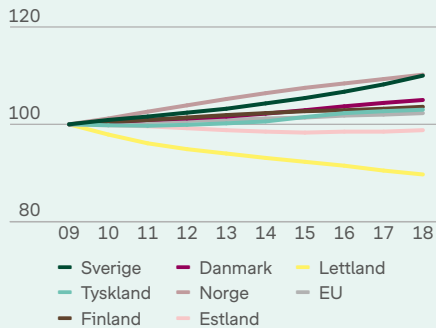
stödjer oss genom hela projektlivcykeln. Genom digitalisering kan vi effektivisera hela vår process samtidigt som vi ökar kvaliteten på våra bostäder. Med verktyg inom kalkylering, projektinköp och tid- och resursplanering som samverkar med våra digitala modeller, banar vi ny väg för att bygga fler prisvärda bostäder.

FAKTORER SOM PÅVERKAR BOSTADSMARKNADEN

► Befolkningstillväxt

Befolkningstillväxten har varit stark på våra marknader samtidigt som bostadsbyggnad historiskt har varit låg vilket har stärkt efterfrågan på bostäder. På våra marknader har befolkningen under de senaste tio åren ökat mest i Sverige och Norge. I takt med att urbaniseringsgraden ökar och att immigration utgjort en ökad del av befolkningstillväxten på flera av våra marknader så ställs det krav på oss som bostadsutvecklare att utveckla prisvärda bostäder som fler människor har råd att köpa.

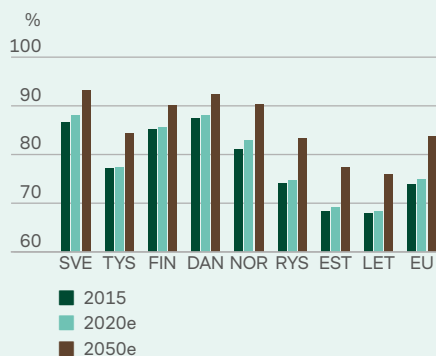
Befolkningstillväxt på våra marknader mellan 2009–2018 (Index 100 = 2009)



► 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. När fler människor söker sig till storstäder kommer det efterfrågas mer prisvärda bostäder.

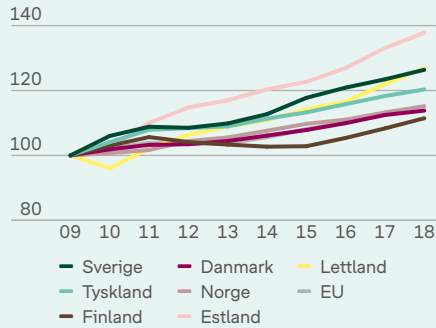
Prognos på urbanisering på våra marknader



► Ekonomisk tillväxt

Tillväxten på bostadsmarknaden är starkt korrelerad med tillväxten i BNP. BNP-utvecklingen har varit stark på samtliga våra marknader under de senaste åren.

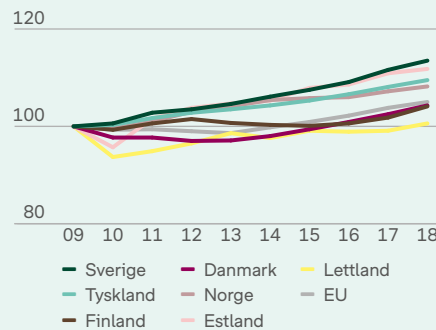
BNP-utvecklingen på våra marknader mellan 2009–2018 (Index 100 = 2009)



► Sysselsättning

Bostadsmarknaden påverkas i hög grad av arbetsmarknaden. Om arbetslösheten stiger kan hushåll dels få svårt att beviljas lån till att köpa bostad, dels med räntebetalningar på befintliga hushållslån. Om arbetslösheten är hög minskar även rörligheten på bostadsmarknaden. Sysselsättningsgraden är ett mått på hur stor andel av befolkningen som är sysselsatta och en hög sysselsättningsgrad ökar investeringsviljan i bostäder. Sysselsättningsgraden har under de senaste åren varit stark i Sverige, Norge och Tyskland.

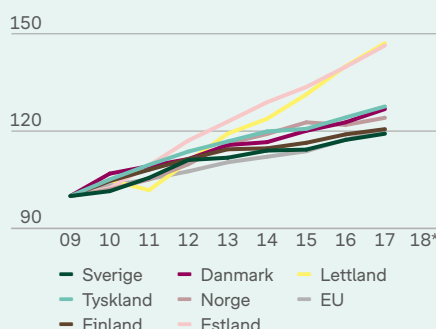
Sysselsättningen på våra marknader mellan 2009–2018 (Index 100 = 2009)



► Disponibel inkomst

Låga räntor resulterar i en hög disponibel inkomst för hushållen vilket är en viktig faktor för investeringar i bostadsmarknaden. Den disponibla inkomsten har ökat på samtliga våra marknader sedan 2009.

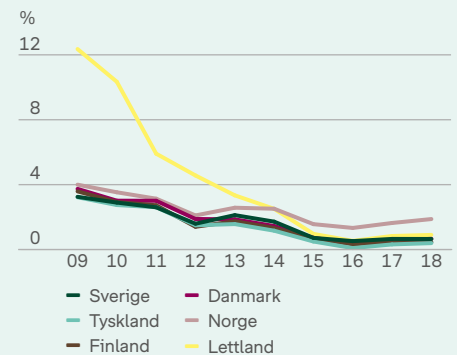
Disponibel inkomst på våra marknader mellan 2009–2018 (Index 100 = 2009)



► Räntor

Låga marknadsräntor ökar köpkraften och investeringsviljan på bostadsmarknaden. Låga räntor resulterar i lägre boendekostnader och möjliggör även utökad låneutrymme. På de flesta av Bonavas marknader ligger räntan på långsiktiga statsobligationer på historiskt låga nivåer.

Räntan på våra marknader mellan 2009–2018



► Tillgång till krediter

Lagar och regelverk som påverkar konsumenternas investeringsvilja i bostadsköp som exempelvis tillgång till och kostnad för krediter har en stor påverkan på bostadsmarknaden. I Sverige har det införts ett flertal regleringar som påverkar bostadsmarknaden. Bland annat infördes det ett bolånetak under 2010, ett amorteringskrav 2016 och ett utökad amorteringskrav under 2018. Regleringarna har resulterat i att utlåningen av krediter till bostadsköp minskat.

► Klimatförändringar och överutnyttjandet av begränsade resurser

De stora miljöutmaningarna som världen står inför idag är i stor utsträckning ett resultat av överutnyttjandet av naturresurser, såsom fossila bränslen, mineraler, vatten, mark och biodiversitet. Den globala användningen av materiella resurser har ökat tiofaldigt sedan 1900 och är på väg mot ytterligare en dubbelning till 2030. Detta ställer höga krav på oss som bostadsutvecklare att agera för minimerad klimatpåverkan med ett cirkulärt perspektiv för vår produktion. Det förutsätter att vi effektiviserar och optimerar vårt nyttjande av naturresurser i allt från hur vi utvecklar mark och val av material till att fungera som stöd åt dem som ska flytta in i våra bostadsområden för att agera hållbart. Det är viktigt att vi möter nuvarande krav samtidigt som våra byggsystem behöver kunna uppgraderas till framtidens krav gällande energiprestanda och resursutnyttjande.

* 2018 års siffror var ännu ej publicerade när årsredovisningen offentliggjordes.

Bonavas position på bostadsmarknaden

Ökad efterfrågan av prisvärda bostäder i linje med vår strategi

Den starka ekonomiska tillväxten på majoriteten av våra marknader har resulterat i att bostadspriserna under de senaste tio åren ökat kraftigt. Låga räntor har stärkt köpkraften och ökat investeringsviljan för konsumenter och investerare. Samtidigt har det historiskt utvecklats för få bostäder i relation till den demografiska utvecklingen på flera av våra marknader. I takt med att immigrationen och urbaniseringen ökat på våra marknader ser vi ett tydligt behov av att det är prisvärda bostäder som efterfrågas. För att möta den ökade efterfrågan på prisvärda bostäder behöver vi arbeta mer med att sänka kostnaderna och öka produktiviteten i vår produktion. Bonava har som målsättning att 50 procent av alla bostäder som vi har i produktion vid utgången av strategiperioden 2020 ska tillhöra det prisvärda segmentet.

→ Läs mer om utfallet för 2018 och vad vi menar med prisvärda bostäder på sid 18.

Stora möjligheter till produktivitsutveckling

Produktivitsutvecklingen i byggindustrin är generellt låg och den var till och med negativ i Sverige mellan 1997 och 2016¹⁾. På vår största marknad Tyskland var produktivitsutvecklingen positiv, men jämfört med tillverkningsindustrin ligger byggindustrin efter. Produktivitsutvecklingen i tillverkningsindustrin i Sverige och Tyskland uppgick mellan åren 1997 och 2016 till 107 respektive 54 procent jämfört med byggindustrins produktivitsutveckling under samma period som uppgick till –13 respektive 5 procent. För att öka produktiviteten krävs det en högre grad av standardisering och industrialisering. Det pågår mycket arbete med att effektivisera, standardisera och digitalisera byggprocessen men för att ha en chans att utveckla fler prisvärda bostäder, speciellt i storstäderna, behöver byggprocesserna även industrialiseras. Nya och mer effektiva produktionsmetoder kommer att förändra produktionen av bostäder i framtiden och Bonava vill vara drivande i den utvecklingen.

Ökad produktivitsutveckling – en förutsättning för att kunna utveckla fler bostäder i det prisvärda segmentet

Studier visar att digitaliseringsgraden och produktivitsutvecklingen i byggindustrin är låg. Byggindustrin har till och med lägre digitaliseringsgrad och en sämre produktivitsutveckling än industrin för lantbruk, skogsbruk, fiske och jakt. Digitalisering är ett viktigt verktyg för att öka produktiviteten i byggindustrin och därmed effektiviteten. Digitalisering är central i effektiviseringen av design- och produktionsprocesserna. Genom Virtual Design and Construction (VDC) kan data och informationsflöden som krävs för att utforma och uppföra bostadsområden sammanställas och struktureras. VDC skapar en digital informationskedja och ökar kvaliteten i det gemensamma informationsunderlaget hos leverantörer, arkitekter och kunder. Bonava håller på att digitalisera sina processer på samtliga marknader. Digitaliseringen skapar förutsättningar för en högre grad av modularisering, vilket kommer att leda till ökad tids- och kostnadseffektivitet med bibehållna arkitektoniska kvaliteter.

¹⁾ OECD; bruttomervärde per timme, konstanta priser, arbetsproduktivitet.



Bonavas roll i samhället

Utvecklingen av prisivärda bostäder

För att vara framgångsrika i arbetet med att utveckla prisivärda bostäder arbetar vi mycket med att fånga upp frågor och perspektiv från olika delar av branschen och samhället. Digitalisering, effektivisering, hållbarhet, politikens långsiktighet med mera är frågor som vi i olika forum och sammanhang återkommer till. Vi delar ofta med oss av våra erfarenheter och vår kompetens, inte sällan till politiska beslutsfattare på olika nivåer, tjänstemän och akademien. Fokus ligger på att diskutera hur branschen och Bonava kan skapa nya områden och prisivärda bostäder för fler. Genom vår unika position som bostadsutvecklare i åtta länder kan vi bidra med viktiga konkreta insikter och lärdomar från andra marknader.

Kunskapsspridning

Bonava vill vara drivande i utvecklingen av samhället och vi delar våra insikter i möten med media och vi är aktiva i relevanta branschsammanhang. I juli arrangerade vi två välbesökta rundabordsamtal under Almedalsveckan på Gotland. Där diskuterade vi hur vi ska lyckas med att utveckla prisivärda hem samt vad Sverige kan lära av Tyskland för att effektivisera planprocessen. Det sistnämnda temat grundade sig i en

rapport som togs fram i början på sommaren med syftet att analysera förenklat planförfarande i Sverige med tysk bygglagstiftning som förebild. I Danmark, Tyskland och Baltikum har vi på olika sätt i intervjuer och genom debattartiklar bidragit med att föra samtalet om framtidens bostadsutveckling framåt. Vid ett flertal tillfällen har Bonava Tyskland kommenterat den tyska bostadsutvecklingen i några av landets största tidningar. Vi har då passat på att lyfta digitaliseringsens möjligheter och vikten av tillförlitliga processer för att uppnå effektivitet.

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 olika ägandeformer samt hur våra nya områden utformas och knyts ihop med existerande omgivning. I slutändan handlar det om länders och regioners konkurrenskraft, för många att attrahera den bästa kompetensen samt att skapa välfungerande inkluderande samhällen.

En stor aktör på den svenska bostadsmarknaden

Under 2018 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. I Sverige har även hyresrätten som boendeform kommit att ta större plats som ett långvarigt alternativ för boende. Ett annat tydligt återkommande inslag i samhällsdebatten är hur man effektiviserar bostadsindustrin genom digitalisering. Dessa trender är relevanta för alla Bonavas åtta marknader och här kan vi bidra till utvecklingen. I det här arbetet är en god dialog med kommuner och regioner avgörande. Bonava bidrar aktivt på alla våra marknader med att möta de krav på bostadsutveckling som följer av ökad urbanisering. 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 kommundialog? Svaret är tveklöst ja. Bonava lägger därför stor vikt vid att odla och vårda en bra och öppen dialog med företrädare från kommunerna och övriga delar av branschen för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att lyckas med vår vision.





Strategi och mål

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. På så sätt kan vi bli den mest kostnadseffektiva leverantören av prisvärda bostäder i norra Europa.

Vision

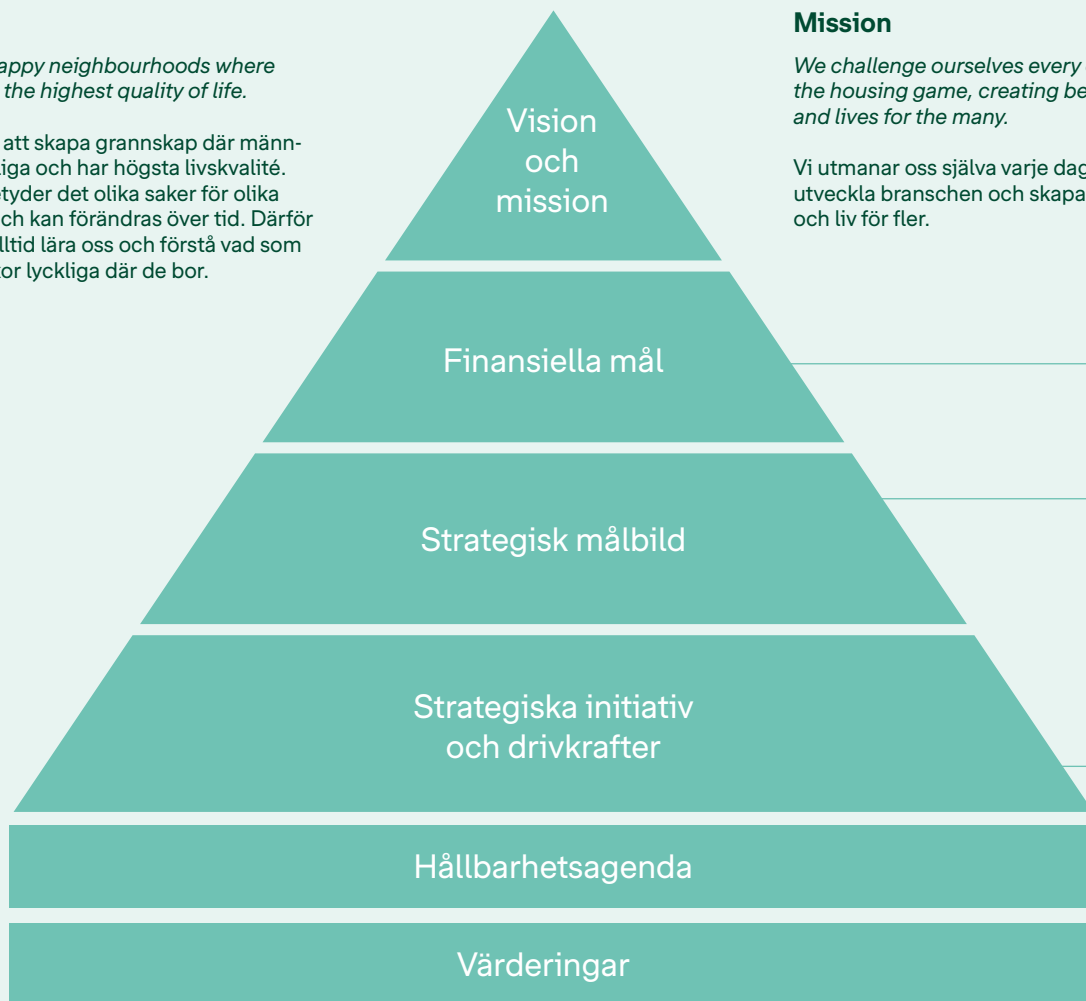
We create happy neighbourhoods where people have the highest quality of life.

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.



"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. Samtidigt är bostadsutveckling en lokal verksamhet i den mening att varken kunder eller produk-

ter 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 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.

Finansiella mål och utdelningspolicy

Avkastning på sysselsatt kapital

10–15%

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

>30%

Soliditet

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

Utdelningspolicy

>40%

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 målbild

Bonavas strategiska målbild är att vara den ledande utvecklaren av prisvärda bostäder i norra Europa. En kostnadsledande bostadsutvecklare i samtliga geografier som har den mest diversifierade projektportföljen avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp.

Värderingar

Följande värderingar genomsyrar Bonavas verksamhet:

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

→ Läs mer om våra värderingar på sid 55.

Hållbarhet

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 om vårt hållbarhetsarbete på sid 22.

Strategiska initiativ

För att uppnå vår vision och mission driver Bonava ett antal strategiska initiativ. Med våra strategiska initiativ vill vi:

- Forma ett differentierat varumärke och erbjuda utifrån datadrivna kundinsikter.
- Öka avkastningen genom att konsolidera marknader och växa i Tyskland.
- Öka effektiviteten genom att ta kontroll över och digitalisera design- och produktionsprocessen.
- Reducera kostnader genom ökade skal-effekter från koncerngemensamma inköp.

För att så effektivt som möjligt genomföra de strategiska initiativen arbetar vi enligt en ändamålsenlig verksamhetsmodell, använder gemensamma processer och system samt har ett stort fokus på företagskultur och personal.

Strategisk målbild

Bonavas strategiska målbild är att vara den ledande utvecklaren av prisvärda bostäder i norra Europa.

Ledande utvecklare av prisvärda bostäder

Genom att ta lärdom av erfarenheter från olika geografier och tillse att verksamheten har optimal storlek i respektive marknad skapas konkurrensfördelar. Bonava har ett kostnadsledarskap, vilket gjort bolaget marknadsledande i det prisvärda segmentet på några av Bonavas marknader. Målbilden är att etablera gemensamma processer och plattformar som möjliggör en kostnadsledande position och därmed bli den ledande aktören på samtliga marknader där bolaget är verksamt.

De fyra huvudsakliga segmenten på bostadsmarknaden är: Prisvärda (affordable), Core, High-end och Exclusive. Bonava har valt att verka i de tre förstnämnda produktsegmenten med ett särskilt fokus på prisvärda bostäder.

Det prisvärda segmentet är attraktivt och ligger i linje med Bonavas mission att skapa bättre hem och liv för fler. Behovet av bostäder är stort på de marknader där bolaget verkar och projekt inom det prisvärda segmentet är vanligtvis mer kapitaleffektiva eftersom planeringsprocessen generellt är kortare. Målbilden för utgången av strategiperioden 2020 är att 50 procent av de bostäder vi börjat producera under året ska vara inom det prisvärda segmentet. Bonava bidrar därmed till en långsiktigt hållbar bostadsmarknad. Av bostäderna som började produceras under 2018 tillhör 61 (40) procent det prisvärda segmentet.

Ett varumärke som står ut

Bostadsutveckling är idag en marknad med begränsad differentiering och låg varumärkeslojalitet. Detta är speciellt tydligt inom segmenten Prisvärda och Core. Som ett relativt nyetablerat varumärke har Bonava som målsättning att öka varumärkeskännetecken för att skapa förtroende och preferens. Ambitionen är att skapa unika värden genom hela kundresan, från kommunikation till leverans. Detta bidrar till en ökad differentiering och underlättar för Bonava att bli en ledande utvecklare i norra Europa.

Mest konstadseffektiva i norra Europa

Bostadsutveckling är en fragmenterad marknad och möjligheterna att uppnå ett brett kostnadsledarskap har historiskt betraktats

som begränsade. Bonava väljer att agera på marknader i norra Europa där likheterna möjliggör för skalfördelar i exempelvis varumärke och inköp.

Bonava är kostnadsledande på den tyska marknaden och det gör det möjligt för oss att förvärva och utveckla mark som konkurrenterna har svårt att göra lönsam. Det har gjort Bonava till marknadsledande inom det prisvärda segmentet vilket är gynnsamt eftersom kapitalomsättningen inom det prisvärda segmentet i Tyskland är hög och ledtiderna korta.

Bonavas tyska byggsystem baseras på intern och centraliserad design och produktion. Bolaget strävar efter att kontinuerligt förbättra denna arbetsmodell som legat till grund för Bonavas starka ställning på den tyska marknaden. Kunskapsöverföring från Tyskland har bidragit till den positiva utvecklingen i Estland och Lettland där Bonava nu är kostnadsledande.

Bonava var tidigare en del av NCC och historiskt har Bonavas nordiska verksamhet varit helt beroende av NCC som totalentreprenör. Bonava har under de senaste åren arbetat med att bygga upp interna funktioner inom produktion, design och inköp och målsättningen är att som ett självständigt bolag kontrollera hela värdekedjan från markköp till överlämning av bostad till kund. I Sverige har Bonava under det gångna året skapat en egen designstudio och kan därmed ta intern kontroll över designprocessen. Möjligheten att driva produktion genom delad entreprenad används mer utbrett vilket innebär bättre kostnadseffektivitet.

Diversifierad projektportfölj

Bonava strävar efter att ha en diversifierad projektportfölj avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp. Genom en geografisk närvaro i 23 regioner i åtta länder har bolaget möjlighet att möta lokala förändringar i efterfrågan genom att investera i de marknader som genererar bäst avkastning. Bonava bevakar och utvärderar marknaderna löpande för att säkerställa att vi verkar på de marknader som är mest attraktiva för bolagets långsiktiga affär.

Den tyska bostadsmarknaden är stor, stabil och har även andra egenskaper som är attraktiva för Bonava. Den relativt korta bygg-

lovsprocessen med möjlighet för kunden att delbetala under produktionsfasen utgör grunden för en kapitaleffektiv leveransmodell. Bonavas målsättning är att växa på den tyska marknaden och därför har bolaget kontinuerligt ökat antalet byggrätter i Tyskland. Fokus på tillväxt på vissa marknader kan innebära att närvaron på andra marknader prioriteras ned eller avvecklas helt.

Erbjudande till konsumenter och investerare

Bonava har en diversifierad och balanserad portfölj som medger 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 kassaflödesprofil.

Bonavas målbild är att investeraraffären ska utgöra en tredjedel av bolagets affär över tid. Under 2018 gjordes avslut på de största marknaderna och investeraraffären stod för 35 procent av antalet sålda bostäder. Bonava genomförde också sin första investeraraffär i Baltikum och har nu genomfört investeraraffärer på samtliga marknader.

Mix av produkttyper

Bonavas erbjudande innefattar projekt inom flerbostadshus såväl som småhus. Tillgängliga markområden avgör ofta vilken produkttyp bolaget väljer att satsa på. En bra produktmix skapar inte bara unika kundvärden i form av lyckliga och trivsamma bostadsområden, den bidrar också till att minska risken i Bonava genom att marginaler och försäljningshastighet varierar. En bred mix av produkttyper ger tillgång till fler investeringsobjekt, samtidigt som bolaget ökar sina möjligheter att bli en långsiktig trovärdig partner för kommuner.

Bonavas projekt med småhus i Sverige har drivits på ett effektivt sätt och är attraktiva på marknaden. Bolaget planerar därför att öka produktionen av svenska småhus under strategiperioden. Under året har arbetet med att utveckla produktionssystemet inom den svenska organisationen för småhus fortsatt och Bonava kan nu erbjuda småhus även inom det prisvärda segmentet.

ETT MODULARISERAT KÖKSERBJUDANDE

Köket är hemmets hjärta och med hjälp av Bonavas "Happy Neighbourhood Tool" har vi under 2017–2018 samlat in och kartlagt kundernas insikter kring vad de värdesätter när det gäller kökets utformning och utseende. Med kundinsikterna som grund har Bonava tagit fram ett helt nytt koncept för kök. Vi har gått från att ha en kökskatalog med tusentals artiklar där kunderna själva komponerade sina kök, till ett modulariserat

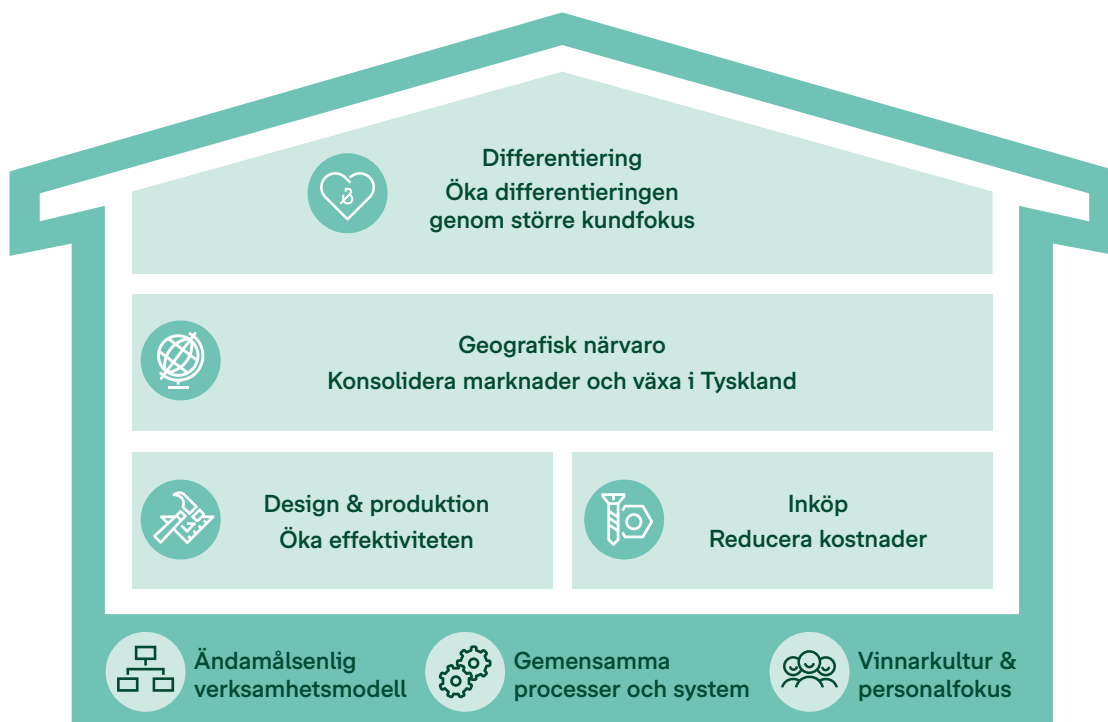
kökserbjudande. Utifrån våra analyser av kundpreferenser har vi tagit fram köksmoduler med ett flertal möjliga tillvalspaket. Med det nya konceptet kan Bonava erbjuda prisvärda bostäder som ger kunderna det de vill ha, utan att ge avkall på god kvalitet. Kunderna ges en enklare och mer behaglig beslutsprocess, samtidigt som Bonava effektiviserar hela processen med inköp, hantering och montering.

Under 2018 började vi erbjuda dessa kök i Sverige och Finland och vi har även påbörjat arbetet på våra övriga marknader. I Tyskland pågår ett unikt pilotprojekt där vi erbjuder modulariserade kökslösningar på en marknad där kunderna vanligtvis väljer egen köksleverantör efter inflyttning. Målsättningen över tid är att ha samma utbud för kök på Bonavas samtliga marknader.

"Med vårt nya koncept kan vi erbjuda prisvärda bostäder som ger kunderna det de vill ha, utan att ge avkall på god kvalitet."



Strategiska initiativ



Differentiering – Forma ett differentierat varumärke och erbjuda utifrån datadrivna kundinsikter

Vi strävar mot att säkra att de som känner till Bonava också kan tänka sig att köpa en bostad av oss. Målsättningen är att skapa en konsekvent och proaktiv kundresa samt att bygga upp ett varumärkeskapital genom innovativa produkter och tydlig segmentering. Under våra första år som nyetablerat varumärke har vi sett en ökad varumärkeskännetecken vilken mäts årligen i alla våra marknader.

För att skilja ut sig på marknaden på ett sätt som är relevant för våra kunder, är kundinsikter och data avgörande. "Happy Quest" är Bonavas unika undersökning om vad som får människor att trivas och känna tillhörighet i sina områden. Undersökningen och Bonavas långa erfarenhet och expertis inom bostadsutveckling har lagt basen till verktyget Happy Neighbourhood Tool.

Genom att kartlägga vad målgrupperna värdesätter kan Bonava conceptualisera erbjudanden till kunderna vilket ger en enklare och mer behaglig beslutsprocess för

kunden, samtidigt som Bonava effektiviserar hela processen med inköp, hantering och montering. Under 2018 har detta arbetssätt implementerats inom kök och ett arbete pågår med att conceptualisera kunderbjudanden även för badrum. Genom dessa typer av modularisering har Bonava möjlighet att erbjuda prisvärda bostäder utan att ge avkall på god kvalitet.



Geografisk närvaro – Öka effektiviteten genom att konsolidera marknader och växa i Tyskland

Historiskt har Bonavas vinst och kapital-effektivitet varierat mellan regioner och projekt på våra åtta marknader. Skillnaderna beror delvis på den varierande marknadsdynamiken och strukturen, delvis på vår strategiska position på den lokala markna-

den. Fokus är att växa på den tyska marknaden och koncentrera Bonavas verksamhet till färre regioner på de nordiska marknaderna. Bonava följer utvecklingen på de regionala marknaderna och justerar kontinuerligt den lokala geografiska närvaron.

I linje med vår strategi fortsatte vi att öka antalet byggrätter i Tyskland. Från år 2013 till utgången av 2018 har vi ökat antalet

byggrätter i Tyskland med 118 procent jämfört med en minskning i Sverige om 34 procent. Även antalet bostäder i produktionen ökade i Tyskland och vid utgången av 2018 uppgick antalet till 4 636 jämfört med 3 584 vid utgången av 2017.



Design & produktion – Öka effektiviteten genom att ta kontroll över och digitalisera design- och produktionsprocessen

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 haft en begränsad egen organisation. Målsättningen är att etablera interna produktions- och designorganisationer på alla Bonavas marknader för att optimera designprocessen specifikt för våra behov och öka industrialiseringen. Genom att bygga på erfarenheterna från den tyska verksamheten skapas förutsättningar för att minska kostnader och ledtider. Under 2018 har fokus legat

på att förstärka designavdelningarna i Sverige och Finland. I Stockholm har antalet anställda inom vår designstudio ökat från 15 till 30 anställda. Under året säljstartades det första projektet i Sverige där vi haft egen intern kontroll över design, projektering och produktion. För kommande projekt som nu är i tidiga skeden, är fler än hälften av projekten i Sverige under egen designkontroll.

Som ett viktigt led i implementeringen av en effektiv design- och produktionsprocess arbetar vi också med att digitalisera informationsflödet. Med hjälp av VDC (Virtual Design and Construction) skapar vi förutsättningar för stora effektivitetsvinster då det minskar manuellt arbete och ökar kvaliteten i de informationsmodeller som sammanbinder såväl leverantörer som arkitekter

och kunder. Med VDC kommer vi också att kunna optimera vår produktion utifrån parametrarna cirkulär produktionsmodell och minskad klimatpåverkan. Under 2018 har fokus varit att bygga upp och skapa digitala förmågor. Ett flertal nya systemstöd har etablerats, från planering och projektering till inköp och produktion. Detta inkluderar exempelvis att kunna konvertera 3D-modeller till kostnadskalkyler med hög grad av automatik. Utformning av projekttidplaner har gått från att ta ett par veckor till ett par timmar. Vidare har vi satt upp ett kunskapsnav i Lettland för digital visualisering av våra projekt vilket möjliggör visualisering av projektet utifrån ritning på halva tiden.



Inköp – Reducera kostnader genom ökade skaleffekter från koncern-gemensamma inköp

Bonavas inköpsorganisation varierar mellan marknader avseende såväl kompetens som kapacitet. Det finns betydande potential i att samordna inköpsaktiviteter inom Bonava och därför har vi en central inköpsfunktion med målsättning att generera kostnadsbesparingar genom att utnyttja skalfördelar. Bonava har aktivt arbetat med att strukturera arbetet i olika kategorier med syftet att hitta bästa möjliga leverantörer inom respektive kategori. Under 2018 har nya avtal knutits inom kök och vitvaror, exempelvis med Bosch Siemens (globalt avtal), IKEA (för den svenska marknaden) och Puustelli (för den finska marknaden).



Ändamålsenlig verksamhetsmodell

För att de strategiska initiativen ska kunna realiseras och uppnå full effekt behöver de olika marknaderna samordnas genom effektivare intern organisation. 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.

Hållbarhetsagenda

Om hållbarhetsagendan

Världen står inför stora utmaningar. Bonavas hållbarhetsagenda beskriver hur vi blir del av de lösningar och den omställning som krävs för socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Bonavas hållbarhetsagenda ligger till grund för att vi långsiktigt ska lyckas med vår strategiska inriktning och leva upp till våra värderingar, genom att bidra till de globala hållbarhetsmålen och tillämpning av försiktighetsprincipen.

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete till fyra områden:

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

Med hållbarhetsagendan stödjer vi 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 grundar sig på en omfattande kartläggning av vår verksamhets mest väsentliga hållbarhetsaspekter.

→ Läs mer om kartläggningen på sid 131–133.



Bonavas hållbarhetsagenda

Stöttande ramverk



Fokusområden och FN:s globala mål för hållbar utveckling

Happy neighbourhoods for the many	Protecting our planet	
• Prisivärda bostäder • Platser som skapar lyckliga grannskap • Samhällsutveckling som skapar tillhörighet	• Cirkulär produktionsmodell • Hållbar markanvändning • Effektiva byggnader • Hållbara och oskadliga material	
Hållbara städer och samhällen	Hållbar konsumtion och produktion	Bekämpa klimatförändringen
Passionate workplace	Reliable business	
• Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar • Hälsa och säkerhet • Mångfald	• Efterlevnad • Ansvarsfull samverkan med leverantörer • Skatt • Transparens	
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Genomförande och globalt partnerskap	

Happy neighbourhoods for the many



Koncernmål: Happy neighbourhoods for the many

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

Viktiga händelser 2018

- Ökad andel prisvärda bostäder i produktion
- Yteffektiva stadsradhus i Tyskland
- Happy neighbourhood tool

Samhällen och demografi förändras över tid vilket har en stor påverkan på vilka typer av bostäder och grannskap som behöver utvecklas. Historiskt sett har det utvecklats för få bostäder på Bonavas geografiska marknader och i takt med en högre grad av urbanisering efterfrågas fler prisvärda bostäder. Bonava tar ansvar för utvecklingen av välfungerande bostadsområden, städer och samhällen. Att kunna bidra till det är en stor affärsmöjlighet för Bonava och utgör grunden för vår strategi och vårt hållbarhetsarbete.

Prisvärda bostäder

För att långsiktigt bidra till välfungerande samhällen är det avgörande att det utvecklas fler prisvärda bostäder. Därför har Bonava som mål att 50 procent av bostäderna som Bonava utvecklar ska utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet vid utgången av strategiperioden 2020.

Enligt Bonavas definition är prisvärda bostäder sådana som människor med disponibel inkomst i medianspannet på respektive geografisk marknad har råd att köpa och bo i.

Exempel på prisvärda bostäder från Bonava är produktionen av extremt yteffektiva radhus i Tyskland, som erbjuder en mycket kostnadseffektiv möjlighet att bo i ett eget hus på 80 kvadratmeters boyta.

Andelen prisvärda bostäder som produktionsstartades under året uppgick till 61 procent, vilket är en eftersträvd ökning från tidigare år. Målet om andel produktionsstartade bostäder i det prisvärda segmentet år 2020 kvarstår som 50 procent.

Prisvärda bostäder	2018	2017
Produktionsstartade bostäder i det prisvärda segmentet, %	61	40

→ Se sid 134 för mer information.

Platser som skapar lyckliga grannskap

Bonava utvecklar bostadsområden som ger förutsättningar för lyckliga grannskap. Platsens läge och utformning påverkar människors beteende vilket får hållbarhets-effekter, både socialt och miljömässigt.



Exempel på prisvärda bostäder från Bonava är produktionen av extremt yteffektiva radhus i Tyskland, som erbjuder en mycket kostnadseffektiv möjlighet att bo i eget hus på 80 kvadratmeters boyta.

Bonavas undersökning Happy Quest kartlägger vad som får människor att trivas där de bor och ger oss viktiga kundinsikter, bland annat om optimal utformning av bostadsområden. Exempelvis ser vi att mycket grönska, stöd för hållbara transporter och möjlighet till ett fysiskt aktivt liv spelar stor roll för att de boende ska trivas.

Samhällsutveckling som skapar tillhörighet

Upplevelse av tillhörighet i ett bostadsområde har långsiktig samhällsbetydelse, inte minst för social hållbarhet och trivsel.

I Bonavas Happy Quest-undersökning mäter vi exempelvis betydelsen av att vara med och påverka utvecklingen av bostadsområdet för framtida känsla av tillhörighet. Vi kan konstatera att detta har olika stor betydelse för olika kategorier av människor, beroende på livssituation, och anpassar anpassar exempelvis våra upplägg för dialogprocesser för att optimera engagemang och involverande av blivande boende och grannar utifrån dessa insikter.

Något som har stor betydelse för samhällsutveckling som skapar tillhörighet är att erbjuda kontaktytor för social interaktion mellan människor. För att göra detta ordnar vi bland annat tillfällen som bidrar till att blivande grannar kan lära känna varandra och tillhandahåller plattformar för att bygga gemenskap redan innan grannskapet står färdigt för inflyttning.

Vår organisation för kundservice har ett stort ansvar i detta, utöver att ge stöd åt kunderna genom köpprocessen och efter att kunderna har flyttat in. Det är viktigt för oss att ta väl hand om våra kunder genom hela köpprocessen. Kundservice sluter även cirkeln i vårt kvalitetsarbete genom att samla in feedback från våra kunder och återkoppla till design- och produktionsfasen, för att vi kontinuerligt ska förbättra oss för att utveckla och producera ännu bättre hem och grannskap.

Under året har Bonava utvecklat Happy Neighbourhood Tool, ett verktyg för att på ett strukturerat sätt säkerställa social hållbarhet i samtliga projekt.

→ Läs mer om Happy Neighbourhood Tool och våra kundnöjdhetsmätningar i avsnittet Kund och erbjudande på sid 34.

→ Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Happy neighbourhoods for the many på sid 134.



Något som har stor betydelse för samhällsutveckling som skapar tillhörighet är att erbjuda kontaktytor för social interaktion mellan människor. För att göra detta ordnar vi bland annat tillfällen som bidrar till att blivande grannar kan lära känna varandra och tillhandahåller plattformar för att bygga gemenskap redan innan grannskapet står färdigt för inflyttning.

Protecting our planet



Koncernmål: Protecting our planet

År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science Based Targets Initiative.

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

Viktiga händelser 2018

- Förbättrat betyg i Carbon Disclosure Project
- Kartläggning för Science Based Targets Initiative
- Ny grundlicens för Svanenmärkning av samtliga projekt i Sverige

Naturens resurser är begränsade och vi ser redan effekter av global klimatförändring orsakad av människans aktiviteter. I takt med att vi blir äldre och befolkningens mängd och urbanisering ökar krävs att städer och samhällen blir mer hållbara. För oss som bostadsutvecklare handlar det främst om användning av resurser, mark och utsläpp. För att långsiktigt nå framgång som bostadsutvecklare måste vi bli del av lösningarna för att minimera belastningen på miljön.

Cirkulär produktionsmodell

Byggproduktion medför omfattande miljöpåverkan, särskilt användning av byggnadsmaterial. En cirkulär produktionsmodell innebär att materialströmmar är optimerade och att vi strävar efter att använda så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt, med yttersta målet om att nå ett slutet kretslopp.

Att närma oss en cirkulär produktionsmodell är viktigt, inte bara för minskad miljöpåverkan, utan även i längden för vår förmåga att utveckla prisvärda bostäder. Våra prognoser visar att priserna för nya råvaror, särskilt där tillgången är begränsad, kommer att öka liksom kostnaderna för utsläpp och avfallshantering. Bonavas pågående digitalisering är nyckeln till framtida framgång, också när det gäller att åstadkomma en cirkulär produktionsmodell, genom att utgöra plattform för ökad kontroll och möjlighet att optimera material- och resursanvändning.

→ Läs mer om Bonavas digitaliseringsprocess på sid 21.

Till utgången av år 2020 ska Bonava ha antagna mål för minskad klimatpåverkan som uppfyller kriterierna för att godkännas av det internationella initiativet Science Based Targets Initiative. Initiativet hjälper bolag att på vetenskaplig grund formulera tillräckligt omfattande mål för att ta ansvar för sin andel av världens behov av minskad klimatpåverkan och för att hålla den globala temperaturökningen under två grader. Under 2018 har omfattande kartläggning av Bonavas direkta och indirekta klimatpåverkan genomförts, till grund för relevant ramverk för målsättning och uppföljning. Våra mål kommer att innefatta både direkt och indirekt klimatpåverkan. Bonavas klimatpåverkan är främst indirekt och härrör i stor utsträckning från produktionsrelaterade inköp och framtida energiförsörjning för bostäderna vi utvecklar.

Ett viktigt steg i denna riktning är att rapportera Bonavas pågående klimatsatser till Carbon Disclosure Project (CDP). 2018 höjdes Bonavas betyg för klimatrapporteringen till CDP med ett helt steg, till betyg C.

Hållbar markanvändning

Att använda mark på hållbart sätt blir allt viktigare då det har stor betydelse för att skapa motståndskraft mot klimatförändringar och att på ett lokalt plan stödja biodiversitet. Där det behövs, sanerar Bonava mark och gör den lämplig för bostäder. Där vi tar tidigare oexploaterad mark i anspråk planerar vi så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas.



Samarbete med viltvårdsföreningen i staden Langen i Tyskland för omflyttning av igelkottar till nya habitat i mer skyddad miljö.

"Igelkotten som art är av flera olika skäl starkt hotad. Därför gläder det mig mycket att inte bara staden Langen utan också byggaren Bonava stödjer insatsen att flytta igelkottarna till nya habitat för att möjliggöra säkrare liv för dem". Det uttryckte Tanja Schäfer, grundare av Viltvårdsföreningen och aktionsorganisatör då ett 280 000 kvadratmeter stort område genomsöktes för att finna alla igelkottar för omplacering till tre nya habitat där de kan få leva vidare ostört.

Effektiva byggnader

Bonava fokuserar på att utveckla så resurs-effektiva bostäder som möjligt, med god energiprestanda och låg vattenförbrukning. Vi strävar efter att erbjuda hem med bättre energiprestanda än vad byggnormen i respektive land kräver eftersom det ger förutsättningar för minskat energibehov under byggnadernas hela livslängd, vilket är viktigt både för våra kunders ekonomi och miljöpåverkan.

Energikraven på Bonavas marknader har successivt skärpts. Det blir allt mer viktigt att utgå från byggnadens hela livscykel och även ta med utsläpp från materialanvändning och produktionen i beräkningen, för att bedöma hur mycket bättre energiprestanda byggnormen på respektive marknad kräver och vad som är optimalt ur klimatsynpunkt. Länderna har inte jämförbara definitioner eller kravnivåer för energiprestanda, vilket försvårar jämförelse av energiintensitet mellan byggnader i olika länder och därför sätts målen landsvis. Genom att Bonavas byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapar vi också förutsättningar för effektiv hushållning med vatten.

Hållbara och oskadliga material

Bonavas definition av hållbara och oskadliga material är 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 för 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.

Bonava Svanenmärker alla nya projekt i Sverige och lämnar successivt den tidigare använda certifieringen Miljöbyggnad. Under 2018 verifierade Bonava i Sverige att både tillverkningen av småhus och flerbostadshus lever upp till senaste version av Svanens krav för hållbara bostäder och fick ny grundlicens som täcker in hela verksamheten. Vi har även Svanenmärkta bostäder i affärsområdet Danmark-Norge. Där Svanenmärks de aktuella byggnaderna med projektspecifika licenser. I S:t Petersburg certifieras samtliga nya projekt med den ryska certifieringen Green Zoom. Green Zoom kan inte tillämpas utanför Ryssland.

→ Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Protecting our planet på sid 135–137.



Svanenmärkning

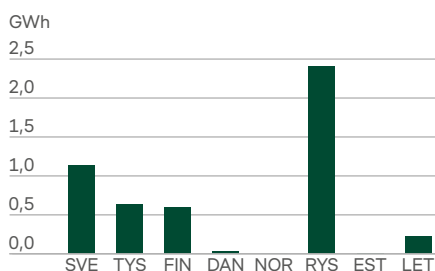
Svanenmärkta hem är både klimatsmarta, ekonomiska och trivsamma.

Svanen tar hänsyn till miljön genom hela tillverkningsprocessen, från råvara till färdig byggnad. Bonavas Svanenmärkta bostäder är noggrant granskade för att försäkra att det inte förekommer miljöfarliga, cancerframkallande eller på annat sätt skadliga eller misstänkt skadliga ämnen. Trävaror i byggnaderna är kontrollerade för att säkerställa att de inte kommer från skog med högt skyddsvärde eller från genmodifierade plantor.

Svanenmärkningen är garant för energisnåla lösningar och försäkrar även bra ljudisolering och god ventilation för trivsam och rogivande inomhusmiljö. Svanen infördes som miljömärkning 1989 och 2009 blev det möjligt att märka bostadshus i Norden. Kriterierna uppdaterades och skärptes senast 2017.

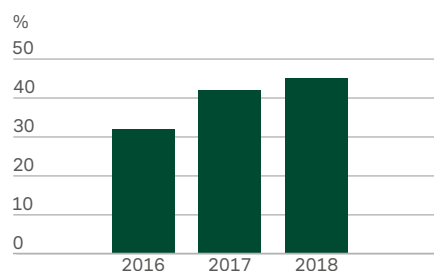
Svanen är Nordens officiella miljö-märke och det drivs utan bransch- eller vinstintresse. Syftet är att ge nordiska konsumenter bra verktyg för att kunna välja produkter som uppfyller stränga miljökrav.

Energiintensitet, minskat energibehov per land, 2018



Minskat energibehov för ett år i drift av årets produktionsstartade byggnader, jämfört med gällande krav för nyproduktion.

Andel miljömärkta bostäder, 2016–2018



Andel miljömärkta bostäder som produktionsstartats i Norden och S:t Petersburg.

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.

Viktiga händelser 2018

- Mer omfattande Passionate workplace-undersökning
- Implementering av gemensamma regler för hälsa- och säkerhet på alla bygg-arbetsplatser
- Pris för "Good workplace 2018" i Estland



Icke-fysiska arbetsmiljörisker, såsom stress och andra psykosociala arbetsmiljörisker, var temat för 2018 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.

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 en välkomnande och inkluderande arbetsmiljö är viktigt för oss.

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. 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 – under bra ledarskap. I den årliga medarbetarundersökningen Passionate workplace följs detta upp för hela företaget.

I år kompletterades den stora Passionate workplace-undersökningen med en halvårsuppföljning som ytterligare förstärkt våra insikter om hur företagets alla anställda mår och strävar efter gemensamma mål. Årets undersökning visar att insatser som gjorts för att minska upplevelse av stress och överbelastning har börjat ge resultat.

2018 års index för engagemang ligger ännu högre, i förhållande till benchmark, än vad redan förra årets undersökning visade på.

→ Läs mer om hur vi arbetar för att åstadkomma arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar i avsnittet Att jobba på Bonava på sid 54.

Hälsa och säkerhet

Arbete på byggarbetsplatser är fortfarande förenat med risker och det krävs förebyggande och kulturstärkande arbete för att 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. Det arbetet har vi redan börjat se positiva effekter av men vi är inte nöjda förrän vi når hela vägen fram till Zero Harm. För att lyckas med detta har Bonava under flera års tid successivt utökat organisationen och processerna för hälsa och säkerhet, tränat medarbetare i riskbedömningar, utrett incidenter, genomfört nödläges- och krishanteringsövningar, infört verktyg för kommunikation och uppmuntran av proaktiv säkerhetskultur.

Personalomsättning¹⁾

	Antal, 2018	Andel av personalstyrkan, 2018
Nyanställda	351	16,9%
Avslutade	176	8,5%

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade visstidsanställningar. Läs mer om definitioner på sid 139.

Hälsa och säkerhet

	Medarbetare			Totalt medarbetare och entreprenörer ⁴⁾		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Sjukfrånvaro, % ¹⁾	4,6	4,0	5,0	i.u.	i.u.	i.u.
Arbetssskador ²⁾	15	11	19	52	49	i.u.
Arbetssskadefrekvens ³⁾	4,6	4,0	7,0	6,3	6,8	i.u.
Dödsfall, arbetsrelaterade	0	0	0	0	0	0

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar.

²⁾ Arbetssskador som medfört sjukfrånvaro.

³⁾ Antal arbetssskador per miljon arbetade timmar.

⁴⁾ Entreprenörer under Bonavas platsledning.

i.u. = ingen uppgift



Pris för "Good workplace 2018" i Estland. Bonavas chef för Hälsa och säkerhet i Estland tar emot priset för "Good workplace 2018" från ministern för hälsa och arbete.

Under året har uppföljning och implementering av tydligt kommunicerade säkerhetsregler för alla som rör sig på våra byggarbetsplatser varit i fokus.

Hela Bonava arbetar enligt en operativ plan för Zero Harm. Planen sträcker sig fram till 2020 och innehåller mål, nyckeltal, åtgärder och aktiviteter i strävan mot Zero Harm. De detaljerade målen täcker in hälsa och säkerhetsarbetets områden:

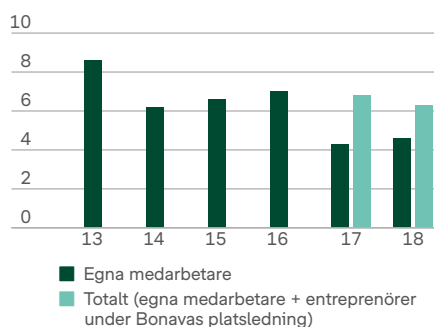
- ledarskap och kultur för att skapa affärsvärde
- välbefinnande och balans mellan arbetsliv och fritid
- effektiviserade processer och system
- involvera våra entreprenörer.

Varje affärsenhet bryter årligen ner de detaljerade målen i aktiviteter och delmål att leverera på under året. För 2018 uppnåddes 99 procent (83) av årets alla delmål. Utestående aktiviteter genomförs 2019. Styrelsen och ledningen följer arbetet kvartalsvis, däribland uppfyllelse av den aggregerade 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, jämfört med vad som tidigare varit brukligt på 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.

Good workplace-priset nomineras till organisationer som sticker ut med sin hälsosamma och säkra arbetsmiljö. Arbetsinspektionen bedömde säkerheten hos Bonavas

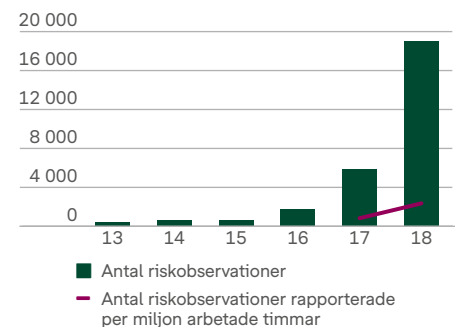
byggarbetsplatser, hur vi involverar våra anställda i hälso- och säkerhetsarbetet och hur vi uppmuntrar till en hälsosam livsstil. Priset överlämnades av ministern för hälsa och arbete i Estland, som också påpekade Bonavas systematiska säkerhetsarbete på våra byggarbetsplatser och berömde Bonava för att använda innovativa metoder och lösningar.

Arbetskadefrekvens



Bonavas intensiva arbete med att få ner olyckorna på byggplatserna fortsätter att ge resultat. Arbetskadefrekvensen för Bonava totalt, inklusive entreprenörer under Bonavas platsledning för alla åtta marknader, är med god marginal under genomsnittet för byggindustrin i Sverige, trots att Sverige brukar sticka ut med låga arbetskadefrekvenstal vid internationell jämförelse. Branschgenomsnitt för arbetskadefrekvens för byggindustrin i Sverige är 10,2 arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar eller 11,3 arbetsskador/1000 personer (källa: BI och Luleå Tekniska Universitet, år 2017). Arbetskadefrekvensen för Bonavas egna medarbetare är långt under branschgenomsnittet. För att vara ett företag i byggindustrin har Bonava stor andel tjänstemän, vilket delvis förklarar den låga arbetskadefrekvensen för egna medarbetare.

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 positivt och helt i linje med Bonavas utarbetade plan för ökad hälsa och säkerhet. För att normalisera siffrorna, eftersom verksamheten växer, har frekvens per miljon arbetade timmar lagts till från 2017.

Mångfald

Bonava strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, där samverkan står i centrum. Att Bonavas alla medarbetare agerar utifrån bolagets värderingar är avgörande för vår förmåga att leva som vi lär. Här ingår ömsesidig respekt. 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, samarbete med organisationer för fler kontakter med nyanlända med intresse för vår bransch samt medveten kompetensbaserad rekrytering.

Bonavas uppförandekod och HR-policy understryker att vi står för lika möjligheter

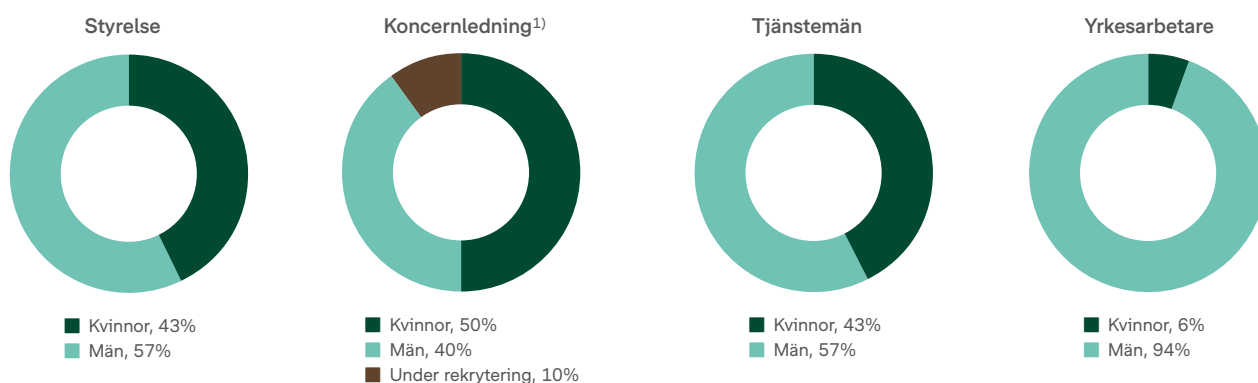
oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder. Under året har Bonava intensifierat insatser för att öka medvetenheten om vikten av att alla ska känna sig inkluderade och att trakasserier eller diskriminering inte accepteras, delvis på grund av att förra årets Passionate workplace-undersökning visade att inte alla medarbetare svarade att de upplever att lika möjligheter och skyldigheter redan råder på Bonava. Årets medarbetarundersökning bekräftar att insatserna har gett resultat, majoriteten av våra medarbetare som upplever att lika möjligheter och skyldigheter råder på Bonava är nu ännu större. Fem procent av medarbetarna svarar dock att de fortfarande inte upplever att

lika möjligheter och skyldigheter råder på Bonava. De har främst efterfrågat ytterligare insatser och aktivt arbete för att åstadkomma en större mångfald, särskilt könsfördelning för yrkesarbetare och i ledningsgrupp. Svaren har inte indikerat upplevd diskriminering eller trakasserier. Under 2018 har Bonava förberett omstrukturering av koncernens ledningsgrupp och andelen kvinnor respektive män när 2019 inleds är jämnt fördelad.

→ Läs mer om Bonavas insatser för mångfald i avsnittet Att jobba på Bonava på sid 54.

→ Ta del av Bonavas mätetal och resultat inom Passionate workplace på sid 138–140.

Fördelning mellan kvinnor och män



¹⁾ Vid 2019 års inledning.

Antal medarbetare per yrkeskategori, vid årets slut

Period	Total		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
			Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Tillsvidare	1 807	1 622	660	581	915	793	4	6	226	242
Visstid	201	119	41	33	64	47	15	7	81	32
Linjekonsult	69	47	45	36	24	11	0	0	0	0
Total	2 075	1 788	746	650	1 003	851	19	13	307	274

Inkluderar ej långtidsfrånvarande. För mer information om definitioner för antal medarbetare i hållbarhetsredovisningen se sid 138.

Reliable business



Koncernmål: Reliable business

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

Viktiga händelser 2018

- Kommunikationsinsatser för Bonavas uppförandekod
- Anpassning av interna processer och system för GDPR
- Utveckling av processerna för leverantörskrav och uppföljning

Att utveckla områden och bostäder innebär omfattande kontakter med en rad intressenter. Utöver kunder och medarbetare är myndigheter, leverantörer och inte minst aktieinvestorer och banker 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.

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 tydliggör var och ens ansvar för Bonavas hållbarhetsagenda och principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion. Our Foundation är namnet på det program som vi har tagit fram för att stödja efterlevnaden av uppförandekoden. Här finns riktlinjer som hjälper oss att fatta bra beslut i svåra situationer och varje affärsenhet har tillgång till rådgivare. 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 få. I varje affärsenhet finns etiska rådgivare med legal kompetens och tillgång till ett gemensamt forum för att i alla lägen kunna ge medarbetare stöd och besvara frågor om vad som är korrekt agerande för att leva upp till Bonavas uppförandekod. Alla Bonavas medarbetare har genomgått webbaserad Our Foundation-träning. Den ingår som en obligatorisk del av Bonavas onboarding-process. Under året har även utvalda grupper av medarbetare tränats ytterligare i Our Foundation av de etiska rådgivarna i varje affärsenhet och på koncernnivå, för att ge möjlighet till diskussion och praktisk övning i att hantera etiska dilemman.

Vi har också inlett intensifierade kommunikationsinsatser för att öka medvetenheten i hela organisationen och hos våra leverantörer om vår uppförandekod, vår visselblåsarfunktion och för att uppmuntra till fler etiska diskussioner på alla nivåer i Bonava. Visselblåsarfunktionen Bonavas Speak Up-system möjliggör för medarbetare och personer utanför Bonava att via webb eller telefon anonymt anmäla förmodade avvikelser. Att använda visselblåsarfunktionen om något inte verkar stå rätt till uppmuntras både internt inom Bonava och gentemot externa samarbetspartners och leverantörer. Att slå larm om befarade missförhållanden ska uppfattas som ett sätt att hjälpa företaget och den som gör det har den högsta ledningens uttalade stöd. Our Foundation är under ständig utveckling.

Bonavas processer för intern kontroll av risker och efterlevnad är viktiga för efterlevnad av försiktighetsprincipen och principen om ständiga förbättringar. Bonava hanterar finansiella och icke-finansiella risker i en integrerad process med en Riskkommitté som leds av Bonavas chef för risk- och efterlevnadskontroll, och i övrigt består av CFO, chef för controlling och redovisning, chefsjurist och hållbarhetschef. Riskkommittén upprepar varje år en årlig cykel där alla affärsenheter och de centrala koncernfunktionerna först involveras för att kartlägga alla risker för väsentlighetsanalys. Därefter utvärderas Bonavas alla kontrollfunktioner för att minimera riskerna. Under året trädde General Data Protection Regulation (GDPR) bestämmelser om dataskydd för verksamhet i Europeiska unionen i kraft. Bonava började förbereda introduktionen av GDPR redan i början av 2017. Att involvera alla affärsenheter och relevanta koncernfunktioner säkerställde ett smidigt genomförande av nödvändiga åtgärder.

→ Bonavas mest väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sid 67–69.

Ansvarsfull samverkan med leverantörer

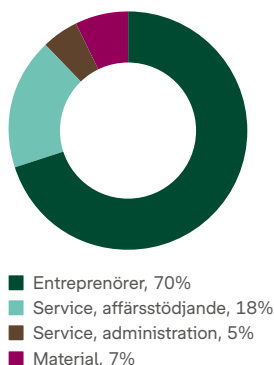
Bonava har samarbete med ungefär 14 000 leverantörer. Vi strävar efter långsiktighet och ömsesidigt lärande i relationen till leverantörerna.

Bonava har koncerngemensamma krav som alla leverantörer måste uppfylla för att få vara leverantör till Bonava. För att kvalificera sig ställs bland annat krav på systematiskt miljö- och arbetsmiljöarbete och efterlevnad av FN:s Global Compact med förtydligande av Bonavas krav för acceptabla lönenivåer, arbetstid och tid för ledighet, ansvar för antikorrup­tion och betalande av skatt samt att tillmötesgå Bonavas krav på dokumentation och möjlighet att inspektera. Vi utvecklar ständigt våra inköpsprocesser samt verktyg för att skärpa vår utvärdering av leverantörer. I Bonavas leverantörskrav uppmanas leverantörerna att slå larm direkt till Bonava eller genom Bonavas visseblåarsystem SpeakUp om de uppfattar att Bonava eller Bonavas medarbetare agerar i strid med vår egen uppförandekod.

Våra leverantörer kan delas in i tre övergripande kategorier: entreprenörer, leverantörer av service och leverantörer av material. I urvalsprocessen för att välja ut entreprenörer granskar vi noggrant deras förutsättningar att förstå och efterleva våra byggsystem och våra arbetssätt på byggarbetsplatserna, inte minst våra rutiner och krav för hälsa och säkerhet. Service delas in i administrativ service, såsom till exempel leverantörer av tjänsteresor eller kontorsservice, respektive affärsstöd­jande service

såsom till exempel marknadsföring eller säljrelaterad service. Vid urvalsprocessen för att välja leverantör för service är det viktigast att säkerställa att de kan leva upp till våra grundläggande leverantörskrav samt förse oss med underlag för att bedöma och minimera vår indirekta hållbarhetspåverkan. Serviceleverantörer av sådan karaktär att de genom vårt anlitan­de kommer att representera Bonava, såsom konsulter, är särskilt viktiga för oss. Den tredje stora kategorin av leverantörer är leverantörer av material. Utöver att vi granskar dessa på leverantörsnivå på samma sätt som alla andra Bonava-leverantörer bedömer vi produkternas kvalitet och hållbarhetspåverkan, eftersom det är dessa som sedan sätts samman till de byggnader vi säljer hem i.

Fördelning Bonavas leverantörer



Skatt

Bonava bidrar till samhället genom att betala skatt såsom bolagsskatt, fastighets­skatt/fastighetsavgift 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. Det är därför vi ser skatt som en hållbarhetsaspekt.

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

→ Vi redovisar både våra egna och våra insamlade skatter, se sid 141.

Transparens

Bonava hållbarhetsredovisar årligen enligt Global Reporting Initiatives standard. Under 2018 rapporterade Bonava insatser och resultat till FN:s Global Compact samt till CDP. I GRI och FN:s Global Compact index på sid 142 framgår var i årsredovisningen hållbarhetsupplysningarna presenteras.

→ För rapportering av Bonavas viktigaste mätetal för Reliable business se sid 141.





Kund och erbjudande

Vi skapar hem och grannskap

Våra kunder är utgångspunkten för det 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 lyckliga grannskap där människor bor med högsta livskvalitet.

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. Genom att ständigt interagera med våra kunder och målgrupper lär vi oss vad det är som är viktigt i hemmet och grannskapet och vad vi kan göra för att bli mer relevanta och attraktiva. Att skapa en trygg och levande plats som står sig över tiden är viktigast för oss.

Vi erbjuder 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, bostadsinvestorer, kommuner, regioner och andra aktörer i utvecklingsarbetet. Vårt erbjudande är diversifierat avseende kund- och produktkategori, vilket ökar möjligheten till värdeskapande samtidigt som risknivån blir lägre.

Konsumenter i fokus

Majoriteten av Bonavas hem och grannskap skapas för försäljning direkt till konsument i form av lägenheter, radhus och fristående småhus. Försäljningen sker i olika upplåtelseformer, både i form av äganderätter och bostadsrätter eller motsvarande bostads-

aktiebolag i Finland. Ungefär 70 procent av de bostäder Bonava sålde under 2018 var till konsumenter. Bonava börjar med marknadsföring och försäljning av hemmen och grannskapet parallellt med projektutvecklingen. Genom digitala visualiseringar och andra hjälpmedel ges konsumenten en möjlighet att skapa en bild av det framtida hemmet. Bonava kan därmed säkerställa ett tillräckligt antal intressenter före produktionsstart, antal intressenter för att påbörja projektutvecklingen varierar dock mellan olika marknader. Försäljningen till konsumenter sker med egen säljpersonal i olika omfattning på våra geografiska marknader. I S:t Petersburg, Estland och Lettland sker försäljning uteslutande genom egen personal, medan försäljningen i Sverige, Finland, Danmark och Norge i viss mån även involverar externa mäklare. I Tyskland används externa säljagenter i kombination med egen personal.

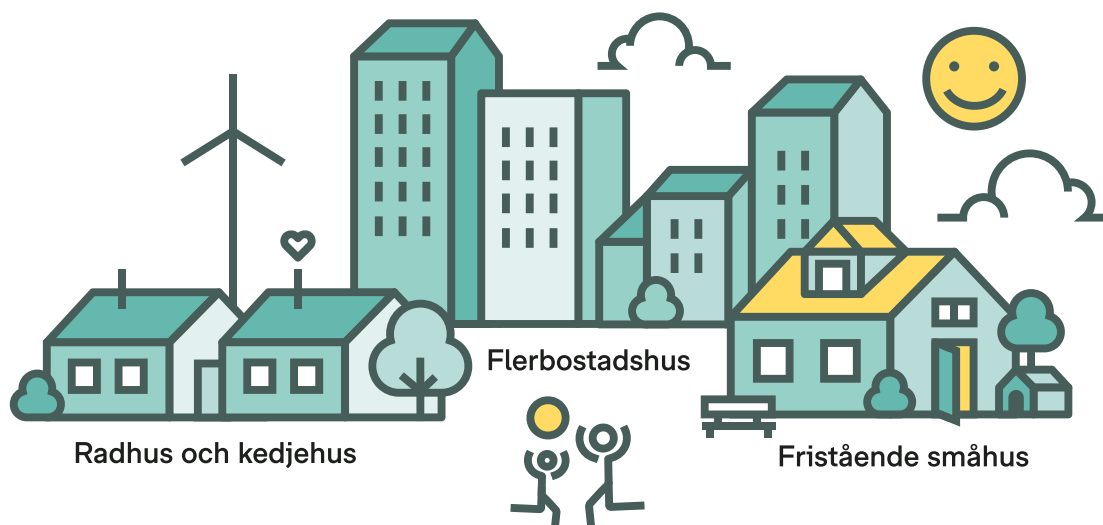
Höga ambitioner med investerarraffärer

Investorare är exempelvis pensionsfonder, försäkringsbolag, fastighetsfonder, privata fastighetsägare eller allmännyttan. Normalt säljer Bonava flerbostadsfastigheterna till investerare före byggstart. I praktiken innebär det att investeraren ofta erlägger köpeskillingen successivt i takt med att projektet färdigställs. Detta leder till en lägre kapitalbindning för Bonava jämfört med försäljning

till konsumenter. Under 2018 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. Vi har nu genomfört investerarraffärer på samtliga våra marknader.

På ständig jakt efter kundinsikter

Bonava har visionen att skapa lyckliga grannskap där människor bor med bästa livskvalité. För att nå vår vision är det avgörande med en genuin förståelse av behov och drivkrafter hos våra kunder och intressenter. Med dessa insikter som grund skapas våra produkter och erbjudanden. Genom att systematiskt, steg för steg, också arbeta igenom vårt befintliga erbjudande utifrån ett målgruppsperspektiv säkerställer vi relevans och utveckling av vad vi erbjuder kunderna. Lika viktigt som att det vi skapar är insiktsdrivet är det att vi också systematiskt mäter och följer upp hur det fungerar och mottas av våra kunder. Detta är grunden för vårt kundfokuserade och insiktsdrivna arbetssätt som påverkar utformningen av våra projekt, men också service, kommunikation och försäljning.



Vi erbjuder flerbostadshus, radhus och kedjehus samt fristående småhus. Vi skapar hem och grannskap där människor känner tillhörighet, trivs och vill vara. Vårt erbjudande är diversifierat avseende kund- och produktkategori, vilket ökar möjligheten till värdeskapande samtidigt som risknivån blir lägre.

Genom att löpande identifiera de likheter som finns mellan våra marknader hittar vi också de synergier och skalfördelar som är viktiga för att bli effektiva och kostnads-effektiva – och som i slutändan gör att vi kan erbjuda prisvärda och konkurrenskraftiga bostäder till våra kunder. Utöver lokalt insiktsarbete och omvärldsbevakning jobbar vi därför med gemensamma mätningar och verktyg som lägger grunden för det insikts-drivna arbetet i organisationen.

Nöjda kunder

Bonavas kundnöjdhetsmätningar 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.

Bonava mäter kundnöjdhet vid olika tillfällen under kundresan men med fokus på nöjdheten 4–8 veckor efter inflyttning, vilket är att betrakta som branschstandard. NPS (Net Promoter Score) är vår huvudsakliga KPI (Key Performance Indicator), men vi mäter både NPS och NKI (Nöjd Kundindex) för att möjliggöra jämförelser i samtliga länder. Möjligheten att få en gemensam överblick för att kunna jämföra oss mot branschen i olika marknader är begränsad då underlaget skiljer sig mellan olika länder.

→ Läs mer om våra KPIer på sid 134.

Kundinsikter påverkar hur hemmen utformas

De hem vi skapar blir en viktig del av våra kunders och kommande generationers liv. Det medför ett ansvar att utforma hemmen så att de bidrar på ett positivt och hållbart sätt genom livet. Vi arbetar systematiskt igenom hemmets olika delar för att säkerställa att de uppfyller det som är viktigt för våra kunder. För att vara kostnadseffektiva är det också viktigt att lägga resurser på det som våra kunder värdesätter och efterfrågar och i fråga om prioriteringar, även kunna välja bort det som inte är relevant. Genom lokal förståelse säkerställs att detaljerna motsvarar lokala behov och preferenser. Genom global förståelse skapas skalfördelar som bidrar till att vi kan erbjuda det som våra kunder vill ha till ett attraktivt pris. Historiskt har vi på flera marknader haft ett mycket brett och omfattande utbud av inredningsartiklar, vilket gjort att våra kunder i princip kunnat designa sina egna kök. Genom ett intensivt och gediget insiktsarbete kartlade vi under 2017–2018 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 insiktsexperter 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. Våra första utvärderingar visar att det nya

sättet att paketera och sälja kök gör det enklare för kunderna genom att fokusera på slutresultat och helhet snarare än detaljer. Samtidigt kan Bonava effektivisera hela processen med inköp, hantering och montering, vilket bidrar till mer prisvärda bostäder.

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.

Happy Quest identifierar vad som får oss att känna tillhörighet i grannskap

Bonavas unika undersökning Happy Quest genomförs vartannat år på samtliga våra åtta marknader. Undersökning omfattar ett representativt urval av befolkningen och totalt 8 000 personer i åldrarna 18 år och uppåt. Undersökningen genomförs via en webbenkät där uppdragsgivaren inte framgår och där samtliga respondenter garanteras anonymitet. Studien har 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.

Naturnära boende med bra förbindelser i Bensheim, Tyskland
I början av 2018 flyttade Dorothee och hennes dotter Caroline in i en av Bonavas trerumslägenheter i Bensheim. Dorothee hade gått på många visningar innan hon hittade sitt nya hem. Efter att hon och dottern tittat på ett Bonava-hus, bestämde de sig för att flytta in. Dorothee gillade tanken på att samarbeta med fastighetsutvecklaren så att hon inte behövde hålla i ett husbygge på egen hand.

Att bo nära naturen var också viktigt för Dorothee. Men det handlade inte bara om närhet till grönområden, utan även om miljön som helhet. Hur välplanerad en lägenhet än är, så är den inte ett bra boende om inte läget också är bra. Nu har Dorothee och hennes dotter bara några minuters promenad till jobb och skola.

"Även om du inte ansvarar för själva husbygget så upplever du att du kan bidra aktivt till slutresultatet."



- Att mäta hur pass lycklig befolkningen är i sina grannskap och bostadsområden. Detta mäts genom Bonavas eget Happy Index, som utgörs av en sammanvägning och indexering av tre frågor: I vilken utsträckning gillar du ditt bostadsområde? I vilken utsträckning känner du dig hemma i ditt bostadsområde? I vilken utsträckning känner du en tillhörighet till ditt bostadsområde? 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.

Utifrån vår samlade erfarenhet och expertis, tillsammans med nya lärdomar och insikter, utvecklar vi grannskap och områden så att man ska känna tillhörighet och trivas. 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.

Happy neighbourhood tool – vårt verktyg för att gå från ord till handling

Bonava har utvecklat ett unikt verktyg för att systematiskt och insiktsdrivet säkerställa att de grannskap som vi utvecklar överensstämmer med vårt varumärke och vår vision om att skapa lyckliga områden som faktiskt gör en skillnad för grannarna, för grannskapet och för samhället i stort.

Bonavas Happy Neighbourhood Tool systematiserar våra kunskaper om vad som behövs för att skapa lyckliga grannskap. Verktyget säkerställer att vi systematiskt och insiktsdrivet utvecklar lyckliga grannskap i samtliga våra projekt. Vi vet att detta uppnås genom att uppfylla tre huvudsakliga dimensioner:

- **Hemmet:** Dimensioner av hemmets utformning som påverkar trivselen i hemmet och området på ett positivt sätt.
- **Grannskapet:** Dimensioner i grannskapets utformning som påverkar trivselen i området på ett positivt sätt.
- **Samhället i stort:** Dimensioner i projektet som helhet som bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Grunden till verktyget utvecklades i Sverige för två år sedan för att säkerställa att alla nya grannskap lever upp till Bonavas krav på social och miljömässig hållbarhet och vårt kundlöfte att skapa en känsla av tillhörighet. Verktyget har sedan dess använts med gott resultat i alla våra svenska projekt, och vi har nu utvecklat det vidare för att passa alla våra marknader, oavsett lokala förutsättningar. På så vis säkerställer vi från och med nu att vi levererar enligt vår vision om Happy Neighbourhoods i alla våra grannskap.

Utifrån det vi lär oss genom Happy Quest, vår unika undersökning om vad som får människor att trivas och känna tillhörighet i sina områden, tillsammans med vår långa erfarenhet och expertis inom bostadsutveckling har basen till verktyget lagts.

Vi ser att verktyget och arbetssättet skapar värde ur flera perspektiv:

- **Kundvärde:** Arbetssättet säkerställer att kundinsikter om vad som skapar lyckliga områden omvandlas till handling och konkreta lösningar i våra projekt. Detta särskiljer oss från andra aktörer inom branschen.
- **Affärsvärde:** Arbetssättet möter kommunernas krav på social och miljömässig hållbarhet, vilket ökar vår sannolikhet att vinna markanvisningar genom relevanta lösningar.
- **Internt värde:** De gemensamma ramarna säkerställer att vi jobbar i samma riktning oavsett marknad. Genom gemensamma ramverk ökar vår kostnadseffektivitet men också förutsättningarna för erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling mellan avdelningar och marknader.

Effekten av att arbeta med verktyget följs upp genom vår KPI Happy Index som mäts i samtliga våra projekt.

Sophia Acorda, Kundansvarig i Göteborg, Sverige.

Sophia Acorda arbetar som kundansvarig i Göteborg. Sophia är sedan tidigare kund hos Bonava och drivs av att ge andra samma positiva upplevelse som hon själv hade när hon flyttade in i sitt nya hem.

"Jag kan verkligen relatera till att vara kund. Jag vet hur det är när nyckeln lämnas över, man får tillgång till sin lägenhet eller hus och lyckan man känner. Just den känslan driver mig väldigt mycket när jag bemöter våra kunder i min arbetsvardag. Att få hjälpa dem dit, att finnas där för dem efter tillträdet och guida dem."





Värdekedja

Bonava är aktiva från projektidé och markförvärv till det att vi överlämnar bostäderna till våra kunder och följer upp att de är och förblir nöjda efter inflyttning.

Bonavas värdekedja

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

1. Markförvärv

Inför ett markförvärv analyseras vilken typ av bostadsområde som kan utvecklas, med vilken typ av bostäder och till vilken målgrupp, för att skapa bästa förutsättningar för ett grannskap där de boende trivs så bra som möjligt. Genom att tidigt involvera rätt kompetenser inom arkitektur, projektutveckling, miljö och bygglösning kan en tids- och kostnadseffektiv process säkerställas. Först när Bonava säkerställt att vi kan utveckla ett lyckligt grannskap fattas beslut om markförvärv.



Tillträde
till mark

2. Projektutveckling

Projektutvecklingen för Bonava innebär att vi ansvarar för hela processen från idé och markköp till färdigt projekt där vi utgår från kundernas behov, önskemål och våra interna krav. Vårt förslag bearbetas internt och i samarbete med berörda myndigheter för att säkerställa att projektet överensstämmer med kundens behov och önskemål och att projektet bidrar positivt till samhället. När ramar för program, ekonomi, produktval och andra viktiga delar tagits fram så tas beslut om att utveckla projektet och starta försäljningen.



Försäljnings-
start

3. Marknadsföring och försäljning

Marknadsföring av projekten inleds under projektutvecklingsfasen. Vi skapar och för dialog med potentiella kunder via fysiska möten, digitala kanaler och tryckt media. Genom digital visualisering kan bostäderna visas upp för kunderna så att de kan fatta välgrundade beslut om köp redan innan bostaden och området är färdigställt. När tillräckligt kundunderlag är uppnått startar vi produktion.



Produktions-
start

1. Markförvärv

2. Projektutveckling (design och planering)

3. Marknadsföring och försäljning

FINANSIELL RAPPORTERING

KONSUMENTER

Markförvärv

Utgifter fram till markförvärv kostnadsförlöpande som produktionskostnader. När vi tillträtt marken upptas anskaffningsvärdet som Exploateringsfastigheter i balansräkningen och rapporteras som Investeringar i bostadsprojekt i kassaflödesanalysen. När Bonava kontrollerar marken rapporteras denna som Byggrätter, där 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

Bonava bygger löpande upp 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. Design- och produktionskompetens med

platsledning finns även i S:t Petersburg, Danmark, Estland och 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.

5. Kundservice

Vårt ansvar tar inte slut efter att kunden flyttat in i sitt nya hem. För oss är det viktigt att kunden känner sig trygg genom hela processen, även efter inflyttning. För att bidra till detta anordnar vi exempelvis olika typer av aktiviteter för att öka den sociala samvaron mellan nya grannar, både inför och efter tillträde. Kundservice fyller en viktig roll för att systematiskt fånga upp, åtgärda och återföra kunskap till produktionen om eventuella brister eller förbättringsförslag. Vi fortsätter därför att ha kontinuerlig kontakt med kunden till dess alla besiktningar och garanti-perioder är genomgångna och avklarade.



Överlämning
av bostad



4. Projektgenomförande

5. Kundservice

Färdigställande och överlämning av bostad

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

rapporteras resultatet från bostadsförsäljningen under Resultat efter finansiella poster medan det bokförda värdet på de resultatavräknade bostäderna rapporteras som Försäljningar av bostadsprojekt. Tillträdade bostäder rapporteras som antal Resultatavräknade bostäder under perioden. Övriga färdigställda bostäder rapporteras som Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, inklusive sålda bostäder som ännu inte tillträtts av kunden.

FINANSIELL RAPPORTERING

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.

HÅLLBARHETS RAPPORTERING

→ Läs om var i värdekedjan Bonava har störst hållbarhetspåverkan på sid 132.



Bonavas geografiska 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

Marknaden

Bostadsmarknaden i Sverige var fortsatt avvaktande under 2018 och i genomsnitt minskade bostadspriserna något över hela landet. Det finns dock en fortsatt stor efterfrågan av bostäder och underliggande goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden. Boverket uppskattar att det finns ett behov av att utveckla 66 900 bostäder per år i snitt mellan 2018 och 2025.

Vårt erbjudande

I Sverige riktar sig vårt erbjudande både till konsumenter och investerare. Konsumentmarknaderna finns i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå.

Inom småhusaffären baserar vi vårt erbjudande på ett antal hustyper med vilka vi ökat industrialiseringen av vår byggprocess. För flerbostadshus använder vi ett väl beprövat byggsystem som utvecklas kontinuerligt utifrån våra strategiska prioriteringar.

Med vår investeraraffär, där vi utvecklar hyresrätter för välrenommerade bostadsbolag med stabila förvaltningsorganisationer på ett flertal orter i Sverige, är vi en komplett

och stark bostadsutvecklare. Alla Bonava-projekt i Sverige utvecklas för miljöcertifiering och vi har successivt växlat över till den nordiska miljömärkningen Svanen. Svanen är den miljömärkning som bäst passar vår inriktning mot mer industrialiserade processer och som går längst i kraven på hållbara och oskadliga materialval.

→ Läs mer om Svanen på sid 27.

Konkurrenter

Marknaden för bostadsutveckling är konkurrensutsatt i Sverige. I takt med att bostadspriserna stigit under de senaste åren har även konkurrensen ökat. På den svenska marknaden möter vi konkurrens från större aktörer som JM, Skanska, Peab och Veidekke och från aktörer som Besqab och Magnolia. På marknaden för småhus möter vi konkurrens från aktörer som Älvsbyhus och Myresjöhus.

Strategiska prioriteringar

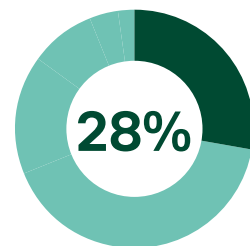
Bonava genomför en strategisk satsning inom VDC (Virtual Design and Construction) läs mer om VDC på sid 21.

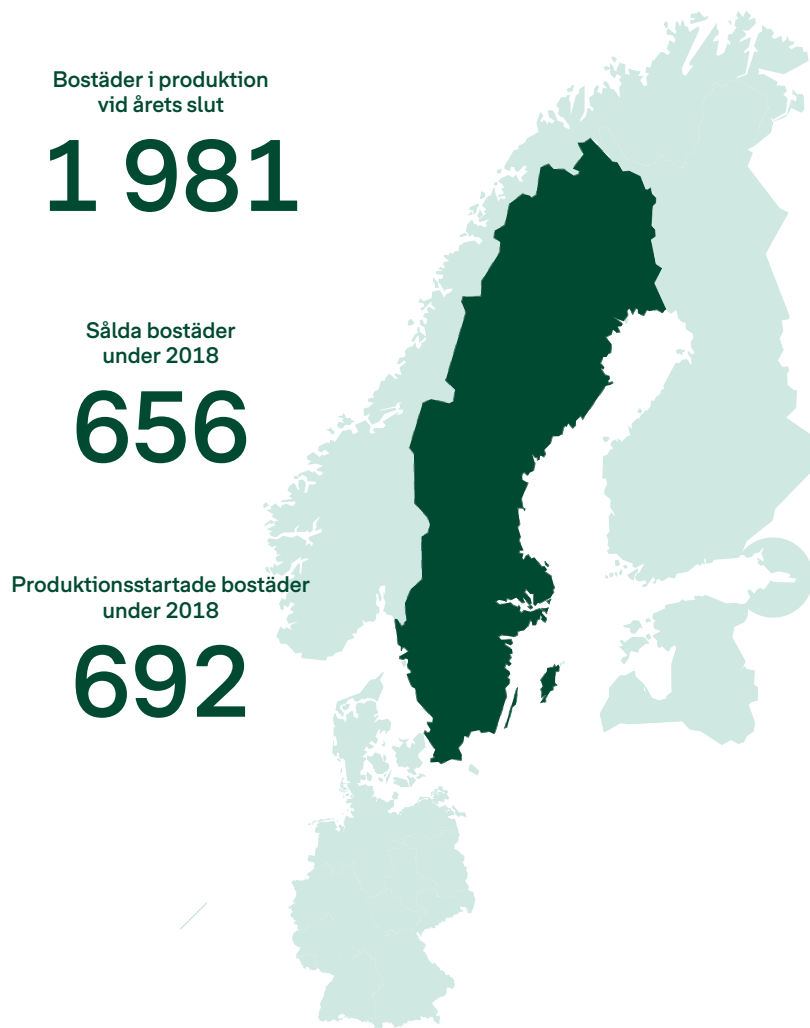
Vi har under hösten definierat ett antal projekt som kommer att följa VDC-strategin till fullo, och driver pilotprojekt för att identifiera framtida digitala arbetssätt även i produktionskedjet. Vi har implementerat våra digitala verktyg i vår projekterings- och produktionsprocess och ser effekterna i ökad effektivitet såväl som kvalitet. Potentialen är stor inom detta område. Vi har under senaste åren byggt upp en egen designstudio. Genom vår egen designstudio kan vi ta fullt ansvar för, och få full effekt av, våra digitala verktyg och de förändrade arbetssätt som de medför.

Under året lanserades projektet Aronia som är det första projektet för Bonavas Designstudio med egna arkitekter, VVS-projektörer och projekteringsledare. Detta innebär att vi ökar effektiviteten, sänker kostnaderna och att vi nu kan styra hela värdekedjan från markförvärv till överlämning av bostad till kund. Vi prioriterar även arbetet med projektportföljen på våra prioriterade geografiska marknader och att utöka investeraraffären av hyresrätter som står för ungefär 30 procent av vår affär.

	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	3 976	5 699	5 040
Rörelseresultat, MSEK	761	1 230	920
Rörelsemarginal, %	19,1	21,6	18,3
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	5 164	4 986	4 350
Avkastning på sysselsatt kapital, %	14,8	24,7	19,3
Anställda	189	167	141
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 400	7 500	7 200
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	5 100	4 900	3 300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	233	621	1 123
Startade bostäder under perioden, antal	269	965	1 108
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	775	1 245	1 013
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 342	2 009	2 304
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	39	55	75
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal	423	90	579
Startade bostäder under perioden, antal	423	90	448
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	322	158	132
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	639	538	606
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Nettoomsättning per segment 2018





Märtas Berså

Område: Sollentuna, Sverige

Bostadstyp: Flerbostadshus 104 hem

Status: Inflyttning från 2020

I september togs det första spadtaget för den avslutande etappen Märtas Berså i Sollentuna. Sedan 2009 har vi utvecklat fem kvarter om totalt 387 bostäder längs med Sollentunavägen. Inför utformningen av Märtas Berså engagerade vi de boende i området. Resultatet mynnade ut i att husen omgärdar en innergård som kommer bli den lummigaste i området. Här blir det grillplatser och gröna rum med plats för grannarna att umgås. Den inredda övernattningslägenheten var också ett önskemål som kommer att erbjuda långväga gäster ett riktigt bekvämt boende när de hälsar på.



Tryggt Boende – i nöd och lust sedan 2009

Att köpa ett nytt hem är ett av de största besluten i livet. Med Bonava Tryggt Boende™, får alla som köper en bostad av Bonava några av marknadens bästa försäkringar och garantier. I Bonava Tryggt Boende ingår avbokningsskydd, bokostnadsskydd och prisfallsskydd. En extra trygghet är också att Bonava alltid kompenserar bostadsrättsföreningen för bostäder som eventuellt inte har sålts, det vill säga samtliga insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter för osålda bostäder. På en avvaktande marknad, som vi just nu upplever, är dessa försäkringar och garantier extra tryggt både före och efter köp.

Viktiga händelser

Under 2018 har vi fortsatt att erbjuda prisvärda bostäder. I tre säljstartade projekt har vi erbjudit radhus i Storstockholm för under 3 MSEK. En viktig milstolpe som visar att vårt arbete med att utveckla processer och arbetssätt kan resultera i prisvärda hem. Vidare har vi fortsatt digitalisera vårt byggsystem. Konkret innebär detta att projekteringsfasen jämfört med traditionell projektering blir väsentligt kortare och med färre fel. Det gör oss snabbare och mer kostnadseffektiva. Snabbt kan vi gå från förvärv till projektstart. Fördelarna med ett standardiserat och digitaliserat byggsystem är många. Förutom snabbheten effektiviseras t.ex. strategiska inköp. Det borgar för att vi snabbt kan komma ut till nya kunder och är kostnadseffektiva.

Finansiella resultat

Nettoomsättningen var lägre än föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och minskad försäljning. Rörelseresultatet var lägre på grund av färre resultatavräknade bostäder till konsumenter och minskat resultat från markförsäljning.

Tyskland

Marknader

Bostadsmarknaden i Tyskland var fortsatt stark under året med ökade bostadspriser och god efterfrågan från både konsumenter och investerare. Beräkningar visar på god framtida efterfrågan på bostäder. Uppskattningsvis 230 000–290 000 nya bostäder behöver utvecklas årligen under de kommande åren. Det kommer dock vara en utmaning för marknadens aktörer att producera de efterfrågade volymerna på grund av begränsade tillgångar.

Vårt erbjudande

Bonava verkar i regionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart. Erbjudandet innefattar såväl småhus som flerbostadshus och riktar sig till både konsumenter och investerare. 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 25 år.

Konkurrenter

I Tyskland konkurrerar vi med såväl större företag som mindre lokala aktörer i våra åtta regioner. Enligt en bostadsutvecklingsstudie utförd av marknadsundersökningsföretaget bulwiengesa, är de största konkurrenterna Instone (f.d. Formart), BPD och Pandion. Den tyska marknaden är regionalt och lokalt fragmenterad med många aktörer vilket skapar goda tillväxtmöjligheter för ett större företag som Bonava som är verksamt över hela Tyskland.

Strategiska prioriteringar

Den tyska marknaden är nu vår största marknad. Ett av våra viktigaste strategiska mål är att växa i Tyskland. Sedan 2013 har vi utökat antalet byggrätter i Tyskland med 118 procent, till 7 400 i slutet av 2018. Antalet bostäder i produktion ökade med 29 procent och var vid utgången av året 4 636 stycken. 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.

För att tillgodose kundernas behov inom det prisvärda segmentet är standardisering viktigt för Bonava. I Tyskland har vi arbetat med vårt viktigaste byggnadsmaterial, sandstensblock, sedan 1994. Prefabricerade damm- och avfallsfria sandstensblock levereras direkt till byggarbetsplatsen. Vi har kontinuerligt utvecklat vår "sten-på-sten"-produktionsmetod, som nu utgör grundstommen i Bonavas tyska byggsystem. Idag är standardiseringen väl utbyggd och innefattar inte bara produktionsfasen, utan även utvecklings- och designfasen.

Viktiga händelser

Med 1 563 bostäder sålda till konsumenter var 2018 Bonavas mest framgångsrika år för den tyska konsumentverksamheten.

För sjätte året i rad rankade marknadsundersökningsföretaget bulwiengesa Bonava som den mest aktiva bostadsutvecklaren i tyska storstäder.

Bonava fortsatte bygga bostäder i det prisvärda segmentet, exempelvis köpte Bonava mark i Märkische Allee i östra delen av Berlin för att skapa ett bostadsområde med 500 nya lägenheter.

Under året påbörjade vi arbetet på Parkstadt Karlshorst, vilket med sina 1 000 hem utgör vårt största projekt för närvarande. Försäljningen av 470 hyreslägenheter till en enskild investerare utgjorde en bra start på detta lovande stadsutvecklingsprojekt där Bonava utvecklar ett nytt distrikt.

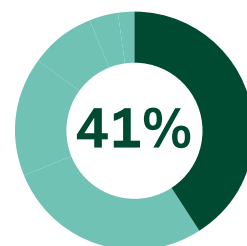
I Bonn påbörjade vi byggarbetet av ett integrationsprojekt över 28 000 kvadratmeter, där boende med och utan funktionsvariation, barnfamiljer och äldre kan mötas och dela sin vardag i ett naturnära område.

Finansiella resultat

Nettoomsättningen ökade till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter och investerare samt av positiva valutakurs-effekter. Rörelseresultatet i Tyskland förbättrades tack vare ökad nettoomsättning till något förbättrade marginaler. Bonava resultatavräknade 648 bostäder till investerare under året, vilket kan jämföras med 611 bostäder förgående år.

	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	5 736	5 049	3 907
Rörelseresultat, MSEK	796	668	477
Rörelsemarginal, %	13,9	13,2	12,2
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	3 985	3 037	2 163
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,8	23,0	25,4
Anställda	914	886	809
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 400	8 300	6 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 700	3 700	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	1 563	1 506	1 288
Startade bostäder under perioden, antal	2 061	1 455	1 455
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	1 246	1 135	1 057
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	2 932	2 105	1 785
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	68	59
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal	873	906	645
Startade bostäder under perioden, antal	873	906	645
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	648	611	201
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 704	1 479	1 184
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Nettoomsättning per segment 2018



- Sverige, 28%
- Tyskland, 41%
- Finland, 16%
- Danmark-Norge, 9%
- S:t Petersburg, 4%
- Baltikum, 2%

Bostäder i produktion
vid årets slut

4 636

Sålda bostäder
under 2018

2 436

Produktionsstartade bostäder
under 2018

2 934

Regioner i Tyskland:

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

Region Sachsen
Leipzig/Dresden



EXPO REAL

I oktober närvarade Bonava på EXPO REAL, en av Europas viktigaste fastighets- och investerarmässor. Mässan erbjuder en av årets bästa möjligheter för Bonava att utveckla relationer med kommuner, kontakta markägare, kartlägga potentiella lägen, möta investerare, diskutera trender och marknadsföra Bonava som arbetsgivare.

AM ENTENFANG

Område: Köln/Bonn

Bostadstyp: 142 Radhus

Status: Inflytt för de första boende i slutet av 2019

Trots läget invid motorvägen och i anslutning till ett industriområde såg Bonava stor potential i den 44 000 kvadratmeter stora markytan i Wesseling i Köln/Bonn-regionen. Med cirka 15 km till både Kölns och Bonns centrum, goda tåg- och vägförbindelser, ett stort grönområde i direkt anslutning till bostadsområdet, bra kollektivtrafik och närliggande affärer och skolor, beslutade Bonava att bygga 142 rad- och parhus i området för att skapa fler prisvärda boenden för alla.

"Våra kunder uppskattar det nya området där naturupplevelser blandas med city-känsla", säger utvecklingschef Simon Thönes, som noterat stort intresse även innan lanseringsfasen.



Finland

Marknaden

Bostadsmarknaden i Finland var fortsatt god under året med stabila bostadspriser och god efterfrågan.

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 YIT, SRV och Skanska, men även snabbt växande små och medelstora aktörer såsom Lehto, Pohjola-Rakennus och Lapti. I början av 2018 gick det finska bolaget YIT samman med Lemminkäinen.

Strategiska prioriteringar

Under 2018 fortsatte vi expandera vår design- och produktionskompetens genom aktiv rekrytering. Vid slutet av året ledde Bonava cirka 20 pågående projekt med vår egen platsledning. Våra byggnadssystemlösningar utvecklades enligt plan, vilket leder till sänkta kostnader och ökad kvalitet.

Under året utvecklades standardiseringen av våra badrums- och kökslösningar. Inredningspaketen till köken förenklar processen och gör det möjligt för Bonava att undvika variationer mellan olika projekt. Kunderna har möjlighet att välja mellan olika designkoncept och gynnas av högkvalitativa material och utrustning. Pre-fabricerade badrum designas med hjälp av expertis från flera kompetensområden, och våra innovativa tekniska lösningar möjliggör ökad kostnadseffektivitet och kortare ledtider. Kunderna uppskattar den höga kvaliteten, funktionaliteten, den moderna designen och möjligheten att välja från olika koncept.

Viktiga händelser

2018 var ett aktivt år för Bonava Finland. I januari höll Bonava Finland en framgångsrik träff för privata investerare i Helsingfors där över 150 privata investerare deltog. Sammankomsten hölls tillsammans med Suomen Vuokranantajat ry (Finska hyresvärdassociationen). Liknande sammankomster hölls även i Tammerfors och Uleåborg. I juli deltog Bonava i en offentlig debatt om de möjligheter och begränsningar prisvärda boenden innebär i Suomi Areenas offentliga

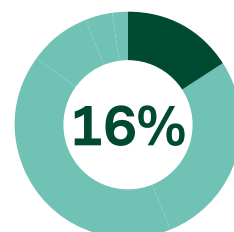
debattforum i Björneborg. Bonava Finland medverkade i en designtävling för design- och konststudenter, och var även huvudtalare på temat 'Vad design betyder för Bonava' där vi förklarade hur design kan användas i framtidens bostadsområden. I november höll Bonava sitt tredje Bo&Nav-rundabordsamtal där vi samlade ett stort antal beslutsfattare och politiker från bostadsmarknaden för att diskutera och dela åsikter gällande de begränsningar och möjligheter som gäller för prisvärda boenden i Finland.

Finansiella resultat

Nettoomsättningen i Finland ökade till följd av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter och investerare. Rörelseresultatet i Finland ökade under året men belastades av låga marginaler i tre resultatavräknade projekt under det första kvartalet.

	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	2 257	1 290	1 516
Rörelseresultat, MSEK	65	1	92
Rörelsemarginal, %	2,9	0,0	6,1
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 708	1 284	1 092
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	-0,2	7,1
Anställda	230	146	104
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	7 300	7 100	7 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 800	4 300	4 200
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	627	579	637
Startade bostäder under perioden, antal	908	702	522
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	595	398	658
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 142	865	567
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	44	54	50
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal	466	628	624
Startade bostäder under perioden, antal	466	628	624
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	716	327	
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	675	925	1 091
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Nettoomsättning per segment 2018



- Sverige, 28%
- Tyskland, 41%
- Finland, 16%
- Danmark-Norge, 9%
- S:t Petersburg, 4%
- Baltikum, 2%

Bostäder i produktion
vid årets slut

1 817

Sålda bostäder
under 2018

1 093

Produktionsstartade bostäder
under 2018

1 374



Tapiolan Steniuksenkumpu
Område: Esbo
Bostadstyp: 38 lägenheter
Status: Inflytt från 2019

Bonava bygger 38 nya hem i Esbo-Tapiola. En av specialisterna som arbetar med de nya hemmen är Fortums SmartLiving Plus, vilka erbjuder intelligent ljuskontroll och smart kontroll av el- och vattenförbrukning.

Investeraraffär

Område: Tammerfors
Bostadstyp: Hyreslägenheter
Status: Inflytt från 2019

I juni 2018 genomförde Bonava en försäljning till investerare i Tammerfors. Köparen var Tammerfors studentbostadsförening (TOAS). Transaktionen inkluderade 112 hyreslägenheter.



Danmark–Norge

Marknaden

Bostadsmarknaden i Danmark var stabil under 2018 med mindre prisförändringar i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksam. I Bergen i Norge var marknaden god med stabila bostadspriser.

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.

Konkurrenser

Den danska marknaden är fragmenterad med ett stort antal bostadsutvecklare, som exempelvis Arkitektgruppen, ELF Development, NPV och FB Gruppen. Under året introducerades också Ikano Bolig på bostadsmarknaden.

I Norge möter vi konkurrens från större byggnadsföretag som Skanska och Veidekke, likväl som specialiserade bostadsutvecklare som Obos, Selvaag Bolig och JM.

Strategiska prioriteringar

De strategiska prioriteringarna i Danmark och Norge fokuserar på att utveckla produktionseffektiviteten och styra byggnadskostnaderna. Som del i denna strategi upprättas delade kontrakt för majoriteten av projekt, med fokus på kontroll och verktyg. För att fokusera på strategiska segment, prioriterar Bonava differentiering av små produkter och tjänster, vilket ökar relevans och produktivitet. Till exempel producerar Bonava prisvärda lägenheter med en identisk och upprepbar byggnadsplattform, vilket skapar flexibilitet som tillgodoser kundernas önskemål.

Viktiga händelser

I januari lanserade Bonava Danmark-Norge Bonava Construction Campus, ett program på över 2,5 år. Campuset är en unik vidareutbildning, skräddarsydd för enskilda medarbetare inom produktion och design i Norge och Danmark. I september genomförde Bonava en investerareffär omfattande 137 lägenheter i Køge Kyst. Köparen var PFA Ejendomme, PFA pensionsfonders

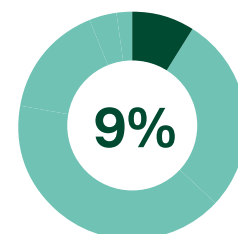
fastighetsbolag. Torben Modvig avgick som affärsenhetschef för Bonava Danmark-Norge under året, och försäljnings- och marknadsföringschefen Kristina Olsen och ekonomichefen Morten Jakobsen delar rollen sedan 8 oktober.

Finansiella resultat

I Danmark–Norge minskade nettoomsättningen jämfört med föregående år till följd av färre resultatavräknade bostäder. Rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år då inget projekt till investerare resultatavräknades under året.

	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	1 232	1 454	1 931
Rörelseresultat, MSEK	131	141	194
Rörelsemarginal, %	10,7	9,7	10,0
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	1 278	857	736
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,8	15,3	16,0
Anställda	108	79	53
Byggrätter			
Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 700	2 000	900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 800	800	300
Bostadsutveckling till konsumenter			
Sålda bostäder under perioden, antal	257	362	299
Startade bostäder under perioden, antal	200	507	249
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	292	312	396
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	389	517	316
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	46	58
Bostadsutveckling till investerare			
Sålda bostäder under perioden, antal	257	94	74
Startade bostäder under perioden, antal	257	94	74
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal		74	
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	351	94	74
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100

Nettoomsättning per segment 2018



- Sverige, 28%
- Tyskland, 41%
- Finland, 16%
- Danmark-Norge, 9%
- S:t Petersburg, 4%
- Baltikum, 2%

Bostäder i produktion
vid årets slut

740

Sålda bostäder
under 2018

514

Produktionsstartade
bostäder under 2018

457



Svanenmärkta radhus

De 100 Svanenmärkta radhusen i Filmhusene i Værløse har cykelförråd och en hangar på det tidigare flygfältet har omvandlats till ett gemensamt utrymme som alla boende kan nyttja. Bonava i Danmark har nästan 650 miljömärkta hem som överlämnats, är under produktion eller i den initiala försäljningsfasen.

Sista projektet i LonaParken

Bonava överlämnade lägenheter i den sista fasen av LonaParken. Området norr om Bergen består av 364 hem, och omfattar även de första Svanenmärkta lägenheterna i Norge.

”LonaParken är ett utmärkt exempel på ett bostadsområde som är utvecklat för mångfald där både unga familjer och äldre boende kan njuta av en bilfri miljö”, säger utvecklingschef Jørgen Madsen.



S:t Petersburg

Marknaden

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg var fortsatt god med något ökade bostadspriser och stabil efterfrågan från konsumenter.

Vårt erbjudande

I Ryssland är Bonava endast verksamt i S:t Petersburg och fokuserar på flerbostadshus för konsumenter och investerare.

Konkurrenter

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg är konkurrensutsatt, med aktörer som YIT, Setl City och LSR.

Strategiska prioriteringar

Bonava fortsätter att utveckla sina kund-erbjudanden med fokus på industrialisering och repetition i lösningarna och verksamheten. Bonava kan därmed minska kostnaderna och effektivisera inköpen.

Viktiga händelser

Under året lanserades nya faser i Magnifika Livsstil och Gröna Lund, men även slutfasen av Skandi Klubb. Projektet att renovera området kring floden i kvarteret Magnifika har påbörjats och har uppmärksammats av journalister som ett innovativt exempel på samarbete mellan bostadsutvecklare och myndigheter. Två projekt – Magnifika Livsstil och Skandi Klubb – mottog det prestigefyllda priset Urban Awards för bästa projekt i huvudsegmentet i S:t Petersburg.

Finansiella resultat

I S:t Petersburg minskade nettoomsättningen jämfört med föregående år då färre bostäder överlämnades till konsumenter. Även rörelseresultatet var lägre än föregående år då färre bostäder överlämnades till konsumenter. Ett högre genomsnittspris resulterade i ökade marginaler.

	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal			
Nettoomsättning, MSEK	578	727	915
Rörelseresultat, MSEK	95	104	178
Rörelsemarginal, %	16,4	14,3	19,4
Sysselsatt kapital, vid periodens slut, MSEK	696	1 108	1 277
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,4	8,4	16,5
Anställda	270	266	276

Byggrätter

Byggrätter, vid periodens slut, antal	2 600	3 500	4 400
---------------------------------------	-------	-------	-------

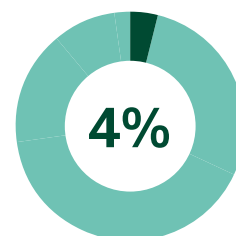
Bostadsutveckling till konsumenter

Sålda bostäder under perioden, antal	756	516	653
Startade bostäder under perioden, antal	634	813	363
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	383	833	1 026
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut, antal	1 010	813	800
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	56	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 2018



- Sverige, 28%
- Tyskland, 41%
- Finland, 16%
- Danmark-Norge, 9%
- S:t Petersburg, 4%
- Baltikum, 2%

Bostäder i produktion
vid årets slut

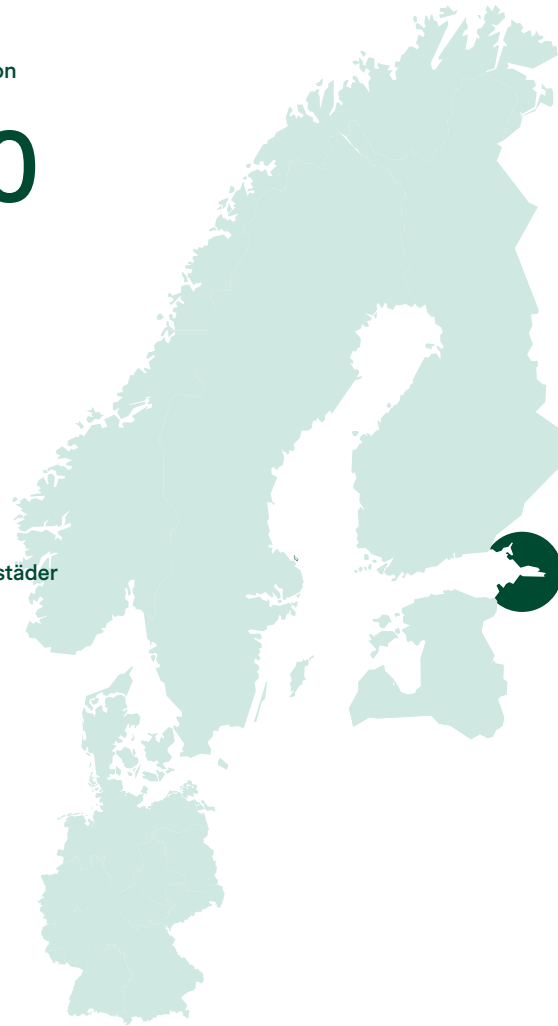
1 010

Sålda bostäder
under 2018

756

Produktionsstartade bostäder
under 2018

634



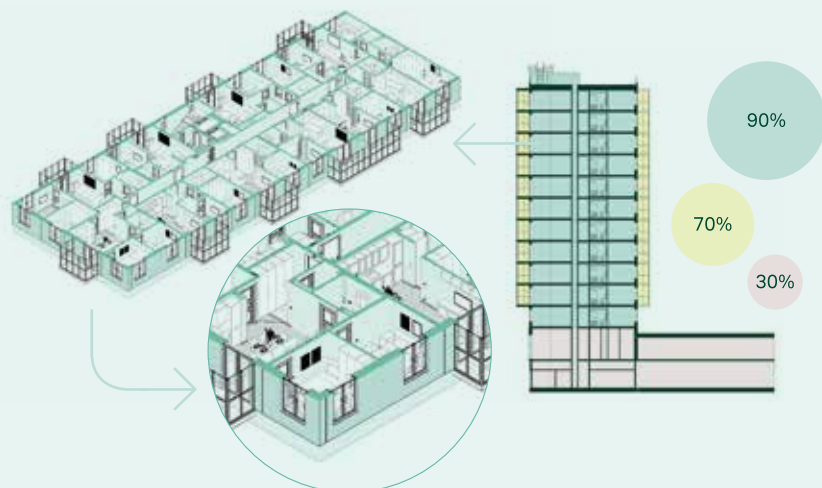
Den första fasen av milstolpsprojektet **Magnifika i S:t Petersburg**, bestående av **2 500 enheter**, är nästan färdigställt.

"Vi är nöjda med att första fasen av projektet med 376 bostadsenheter genomfördes mycket snabbt från markförvärv till överlåtelse. Vi har sålt mer än 95 procent av alla lägenheter i första fasen innan färdigställande", säger Michael Björklund, affärsenhetschef S:t Petersburg.

Starkt fokus på industrialisering och repetition

Bonavas moderna industrialiserade byggsystem har kontinuerligt utvecklats mot en hög nivå av repetition, inklusive 90 procent av alla ritningar, 70 procent av fasader och balkonger och 30 procent av källare och parkeringsenheter. Med fokus på industrialisering och repetition kan vi arbeta snabbare och mer effektivt, vilket i sin tur gör oss mer kapitleffektiva.

Eftersom vi repeterar väl etablerade lösningar kan vi garantera hög kvalitet på bostäderna till våra konsumenter. Våra lösningar bygger på erkända framgångar, vilket gör oss till en attraktiv partner för myndigheter i såväl planerings- som kommissionsfasen.



**Att jobba
på Bonava**

En gemensam vinnande företagskultur grundad på våra värderingar

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.

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 den 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.

A Passionate workplace

Bonavas kulturrena började redan 2012 och har lagt grunden till vår nuvarande position.

Utgångspunkten har varit att utveckla en gemensam vinnande företagskultur grundad på våra värderingar. Då Bonava finns på åtta olika marknader är det särskilt viktigt med aktiva insatser för att stärka medarbetarna och företagets gemensamma kultur.

Med tydliga tillväxtmål och behov att bygga upp kompetens på de flesta av våra marknader, främst inom områdena design och produktion, arbetar vi aktivt för att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare. Att erbjuda välkomnande och inkluderande arbetsplatser är viktigt för oss, liksom att skapa förutsättningar för hållbar hög prestation och goda resultat med möjlighet till lärande och utveckling för alla våra medarbetare. Fokus på ledarskap och väldefinierade gemensamma HR-processer leder Bonava i rätt riktning.

Trygga, hälsosamma och säkra arbetsmiljöer är självklart i vår Zero Harm-vision och vi arbetar förebyggande för att ingen skadas eller drabbas av sjukdom på Bonavas arbetsplatser. Bonavas program, Our Foundation med vår uppförandekod i centrum realiserar våra värderingar och innehåller

råd, processer och utbildning inom integritet och affärsetik för samtliga medarbetare.

Under 2018 började 351 nya medarbetare på Bonava. Alla nyanställda erbjuds introduktionsprogram som bland annat innehåller utbildningar och gemensamma introduktionsdagar, både lokalt där man arbetar och globalt på huvudkontoret i Stockholm. Under 2018 deltog 289 nya medarbetare från alla marknader vid totalt tre olika tillfällen på Bonavas "Global Onboarding Day".

Bonava har en strukturerad process för dialoger för uppföljning och coaching av medarbetarnas prestation och utveckling. Varje medarbetare har kvartalsvisa samtal med närmaste chef för grundlig avstämning av förväntningar, mål och utvecklingsplaner. Därutöver får var och en stöd genom regelbundna månadssamtal med sin chef. På Bonava tror vi på idén att det mesta och bästa lärandet sker i det dagliga arbetet. Därför ingår det i processen att sätta och följa upp utvecklingsaktiviteter kopplade till medarbetarnas mål och att få regelbunden feedback.

Våra värderingar



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 miljöer.

Bonava har jobbat intensivt för att utveckla arbetsmiljön samt möjliggöra hållbar hög prestation och sund balans mellan arbete och fritid. Vi ser att de insatser som gjorts har gett resultat och den upplevda stressen, bland annat på grund av bristande planering och prioritering som flera medarbetare uttryckte 2017 har minskat något i 2018 års undersökningar. Dock är vi ännu inte på den nivå vi önskar. Exempel på insatser som genomförts under året är utbildning och fokus på genomförandet av månatliga samtal för prioritering och feedback liksom utbildning och stöd för chefer och medarbetare i stresshantering och självledarskap.

För att utveckla Bonavas förmåga att leda och hantera förändring har funktionen Bonava Change, som etablerades 2017, vuxit med ytterligare förändringsledare under 2018. Dessa arbetar aktivt stödjande i förändringsprojekt inom hela koncernen som till exempel Bonava Virtual Design and Construction (VDC) och Bonava Investment Management System (BIMS). Bonava Change har under året genomfört utbildningar i förändringsledning för chefer och medarbetare i olika format med fokus på verktyg att använda i praktiken för att stärka förmågan att hantera och leda förändring.

I maj 2018 lanserades Bonavas gemensamma ledarprofil "I'm a Bonava Leader", med syfte att tydliggöra och beskriva vad det innebär att vara ledare på Bonava. Vi har även avslutat ett och startat upp två nya globala ledarutvecklingsprogram, L.E.A.D. som vänder sig till ledare på våra samtliga marknader.

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 Our Foundation. Bonava Academy utvecklar och driver även strategiska utvecklingsprogram (som exempelvis L.E.A.D.) och nätverk för ledare och andra nyckelroller.

I januari öppnades portarna för Bonava Construction Campus i Danmark-Norge. I Campus ingår ett 2,5-årigt program som utvecklats i samarbete med Dansk Byggförening. Campus är en unik vidareutbildning för de cirka 50 anställda inom produktion och design i Danmark-Norge. Liknande program planeras nu på några av våra andra marknader.

På alla Bonavas marknader finns praktik och lärlingsprogram för studenter liksom olika mentorprogram. I Tyskland har vi till exempel sedan 2016 ett särskilt program för att integrera, utveckla och utbilda unga flyktingar, med en anställning på Bonava som målsättning. I Sverige erbjuder vi medarbetare att delta som mentorer i Mitt Livs Chans som är ett mentorprogram med syfte att vara bryggan mellan svensk arbetsmarknad och kompetent arbetskraft med utländsk bakgrund.

Under andra kvartalet 2018 genomfördes Bonavas årliga medarbetarundersökning, "Passionate workplace survey" där vi bland

	2018	2017	BM ³⁾
Engagemang (EI ¹⁾)	85	84	8
Lojalitet (eNPS ²⁾)	39	35	9

¹⁾ Engagement Index.

²⁾ Employee Net Promoter Score (vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare till en vän), skala -100 till +100.

³⁾ Benchmark baserat på cirka 500 000 svar från över 200 organisationer (nordiska och internationella) i Brilliant Futures medarbetarundersökningar.

annat mäter och följer upp teameffektivitet, ledarskap, arbetsmiljö, lojalitet och engagemang. Undersökningen hade hög svarsfrekvens, 85 procent, och visar på ett än större engagemang (EI) och lojalitet (eNPS) både jämfört med 2017 och extern benchmark. Ledare och team har arbetat engagerat med sitt resultat och handlingsplaner under året. Analyser och fokusområden har även identifierats på övergripande affärsenhets- och koncernnivå. I september genomfördes en pulsmätning med ett urval av frågor för att följa upp status och progress. Undersökningen bekräftade till stor del resultatet, likväl som handlingsplanerna från den årliga undersökningen. Vi har ett högt engagemang, över benchmark, men vi har även behov av ett fortsatt fokus på ledarskap, kommunikation och åtgärder för långsiktig hållbar prestation.

Join our journey

Bonava är fortfarande ett nytt företag och varumärke. Vi har en stark entreprenörsanda och driv, men står samtidigt på en fast grund som börsnoterat företag och en historia tillbaka till 30-talet. 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. Bonava är ett stort, internationellt företag med en stark kultur och familjekänsla. Vi har höga ambitioner och kunden är hjärtat i allt vi gör. Vi är passionerade och dedikerade i det vi gör och utvecklas hela tiden, hjälper varandra, har roligt tillsammans och samarbetar över gränser. Tillsammans besitter vi stor kunskap och expertis, vilket gör Bonava till en bra plats där individen kan bidra, växa och utvecklas.

Christian Kaiser,
Platschef, Bonava Tyskland.

"Känner du förtroende kan du vara modig, vänlig och ge bra service till kunden, allt hör ihop. Bonava lämnar över många nya hem och du ser i kundernas ögon om de litar på oss. Kundens tillit ger dig passion att bygga mer och att bygga bättre. Alltid."



Artūrs Gorenko,
VDC specialist/Design, Bonava Lettland.

"Passion för mig är att komma till jobbet varje dag och försöka lära mig något nytt. Det är viktigt att jobba som team för att lösa alla utmaningar och alltid ha kunden i åtanke. På Bonava försöker jag bidra med energi och nya idéer. Samtidigt som jag förstår att jag behöver de erfarenheter och kunskaper som andra har. Så, jag lär mig av alla, och kanske kan de få nya idéer av mig."



Mia Ollila,
Kundtjänstchef Bonava Finland och tillförordnad
koncernansvarig för kundtjänst.

"Det finns många möjligheter att utvecklas som ledare. Det finns utbildningar för nya ledare och jag har personligen haft chans att delta i vårt L.E.A.D. program, vilket är ett koncerngemensamt program för att utveckla gemensamma sätt att leda våra medarbetare. Jag upplever att alla som arbetar på Bonava är otroligt engagerade i sitt jobb, ibland till och med lite för engagerade tror jag. Så för mig som ledare är det viktigt att stötta och hjälpa teamet att prioritera sina uppgifter. De behöver ha frihet att fatta beslut och du som ledare måste ge teamet förtroende. Jag försöker också ge mitt team utrymme att utveckla sig själva."

Sofie Bornmar,
Projektchef, Bonava Sverige och mentor i Mitt Livs Chans.

"Min adept Nagham kom till Sverige med sin familj hösten 2014 och bor i Norrköping. Nagham är arkitekt med över 10 års erfarenhet från sitt hemland där hon ritade bostäder, sjukhus och förskolor. För mig är det bästa med mentorskapet att få bidra och att hjälpa någon. Det är också spännande att få lära känna många olika människor från andra kulturer. Allt det här ger mig också en ny och bättre insikt i vikten av mångfald. Jag tycker att man ska bli mentor för att det är roligt och givande, det ger en krydda i vardagen att kunna hjälpa till."



Bonava på kapitalmarknaden

Kapitalstruktur och finansiering

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

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 67–69 och i not 24.

Långfristig finansiering

Bonava har ett låneavtal med AB Svensk Exportkredit (SEK) avseende två tidsbundna lån om vardera 30 MEUR med förfallodagar 2020 respektive 2021. Bonava har även en kreditfacilitet, en så kallad revolving credit facility (RCF), som under 2018 refinansierades så att rambeloppet ökades från 2,7 till 3 miljarder SEK. Löptiden förlängdes till 2023 och antalet banker utökades från fyra till sex. Faciliteten kan nyttjas i SEK, EUR

och NOK, och utgör primärt back-up facilitet till Bonavas företagscertifikatprogram. SEK och RCF-lånen löper med rörlig 3-månaders Stibor, Euribor eller Nibor med ett marginalpåslag och har villkor knutna till soliditet och räntetäckningsgrad.

Företagscertifikat

Bonava har sedan 2017 ett företagscertifikatprogram som under 2018 utökats till 3 miljarder SEK, från 2 miljarder SEK. Programmet är registrerat hos Euroclear och kan utnyttjas i SEK eller EUR. Emissionsinstitut är Danske Bank, SEB, Svenska Handelsbanken och Swedbank. Den RCF som beskrivits ovan fungerar även som back-up facilitet för certifikaten, i det fall att marknaden för företagscertifikat inte skulle vara tillgänglig när upplåningsbehov uppstår.

Mer information återfinns i informationsbroschyren företagscertifikatprogram samt presentation till certifikatinvestorare på bonava.com.

Bygginfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

I Sverige och Finland säljer Bonava bostäder i bostadsrättsföreningar respektive bostadsaktiebolag vilka etableras i samband med att projekten startar. Finansieringen av dessa projekt sker delvis från Bonava AB, delvis 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 koncernbalansräkning.

Rörelsekapitalfinansiering

Bonava har även kreditramar hos banker i form av kontokrediter med 364-dagars löptid om 280 MSEK, samt möjlighet att ta upp penningmarknadslån där bankerna inte är förbundna att ge kredit. Per den 31 december 2018 utnyttjades 117 MSEK av kontokrediterna.

Garantier

Bonavas kunder erhåller säkerhet för bostadens färdigställande samt betalar in förskott vid olika tillfällen, vid olika tidpunkter och i varierande omfattning mellan de olika marknaderna. Förskottsbetalningarna innebär en fördel genom att viss del av byggnationen kan finansieras med dessa kassaflöden. Regelverken för avtal med konsument varierar mellan länderna. Utöver krav på säkerhet för förskottsbetalningar krävs på vissa marknader även säkerhet för fullgörande i form av garanti utfärdad av bank eller kreditförsäkringsbolag vilket medför ett stort behov av limiter för detta ändamål. Säkerhet kan även utgöras av garantier utfärdade av ett bolag i koncernen.

Finansiering per den 31 december 2018

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Företagscertifikat	MSEK	3 000	< 1 år	Rörlig	956	2 044
Lån	MEUR	30	2020-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	30	2021-06-09	Rörlig	30	0
Kreditfacilitet (RCF)	MSEK	3 000	2023-12-12	Rörlig	0 ¹⁾	2 044

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

Projektfinsiering	Valuta	Löptid genomsnitt	Räntebas	Utnyttjat belopp
Bostadsrättsföreningar i Sverige och Bostadsaktiebolag i Finland	MSEK	15 mån	Rörlig	4 072

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 21 074 (19 713) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion och en ökad volym exploateringsfastigheter.

Säsongsvariationer påverkar skuldsättning

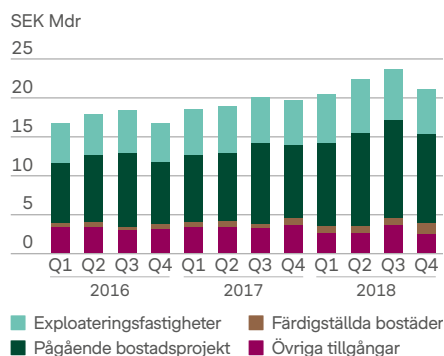
Bonavas verksamhet uppvisar stora säsongsvariationer, vilket även avspeglar sig i skuldsättningen. Under årets första tre kvartal ökar vanligtvis skulderna till följd av många startade projekt och många bostäder i

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

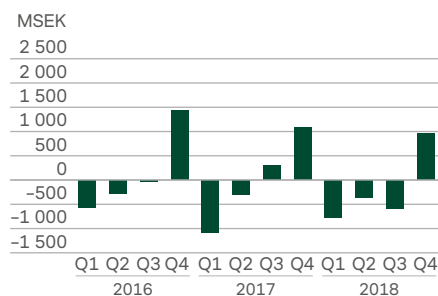
Diagrammen visar hur kassaflöde och nettoskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering. Nettolåneskulden uppgick till 5 542 (4 165) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 965 (5 002) MSEK, varav 4 072 (4 411)

MSEK avser finansiering från banker och 999 (669) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Kassen uppgick till 106 (78) MSEK. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 577 (-838) MSEK. Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av fortsatta nettoinvesteringar i bostadsprojekt och ett lägre kassaflöde från förskott från kunder.

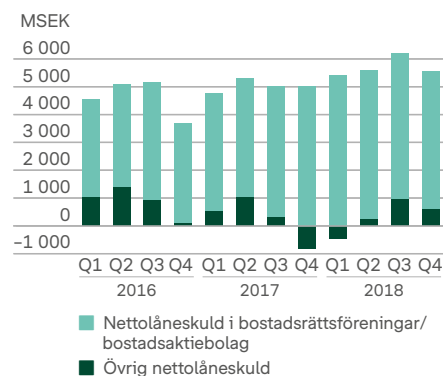
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansiering



Nettolåneskuld



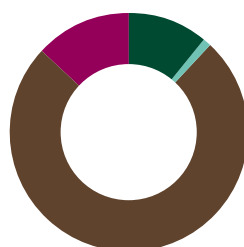
Ägare och aktien

Bonava-aktien är sedan 9 juni 2016 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie, vilka båda är upptagna till handel på Nasdaq. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Totalt uppgick antalet aktier per den 31 december 2018 till 108 435 822, varav 13 119 715 A-aktier och 95 316 107 B-aktier motsvarande totalt 226 513 257 röster.

Ägare och ägarstruktur

Per den 31 december 2018 ägde svenska företag 86,6 procent av aktiekapitalet. Det utländska ägandet uppgick till 13,4 procent. Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 30 941 (35 299).

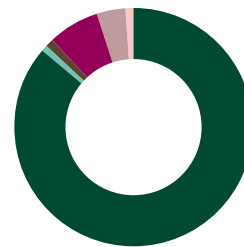
Ägarkategorier¹⁾



■ Privatpersoner, Sverige, 11%
■ Privatpersoner, Övrigt, <1%
■ Företag, Sverige, 75%
■ Företag, Övrigt, 13%

¹⁾ Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2018.

Ägarfördelning per land¹⁾



■ Sverige, 87%
■ Luxemburg, 1%
■ Finland, <1%
■ USA, 7%
■ Storbritannien, 4%
■ Övriga, 1%

SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm	Börsvärde 31 december 2018:	12,3 Mdr SEK
Segment/sekter:	Financials/Real Estates	ISIN kod B-aktien:	SE0008091581
Aktieslag:	A-aktie och B-aktie	ISIN kod A-aktien:	SE0008091573
Antal aktier:	108 435 822	Tickerkoderna	BONAV B
varav A-aktier:	13 119 715	Nasdaq:	BONAVA:SS
varav B-aktier:	95 316 107	Bloomberg:	BONAVb.ST
		Reuters:	

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	10 000 000	10 323 759	18,7	48,7
AMF – Försäkring och Fonder	0	14 000 638	12,9	6,2
Swedbank Robur fonder	128 119	8 125 945	7,6	4,2
SEB Investment Management	0	7 145 711	6,6	3,2
Lannebo fonder	0	6 964 301	6,4	3,1
Fjärde AP-fonden	3 343	4 226 944	3,9	1,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	3 753 345	3,5	1,7
Carnegie fonder	0	2 500 000	2,3	1,1
State Street Bank and Trust CO, W9	5 435	2 405 701	2,2	1,1
Afa försäkring	0	2 129 519	2,0	0,9
Delsumma 10 största aktieägare	10 136 897	61 575 863	66,1	71,9
Övriga	2 982 818	33 740 244	33,9	28,1
Totalt antal aktier	13 119 715	95 316 107	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2018.

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 1,7 procent jämfört med OMXSPI som under samma period minskade med 7,8 procent. Från börsintroduktionen den 9 juni 2016 har Bonavas B-aktie stigit med 7,2 procent jämfört med OMXSPI som under samma period har ökat med 9,1 procent. Sista betalkurs per den 28 december 2018 var 109,0 SEK per A-aktie och 114,2 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,3 Mdr SEK.

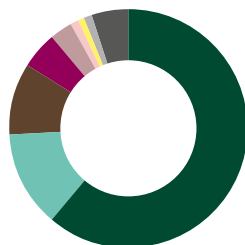
Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 230 242. Bonavas B-aktier handlades på fler än åtta olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 62 procent av omsättningen.

Avkastning

Totalavkastningen uppgick under året till 3,1 procent. Sedan börsintroduktionen har Bonava levererat en totalavkastning om 15,9 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 4,6 procent baserat på, av styrelsen föreslagen, utdelning för 2018 om 5,20 SEK per aktie. Högsta stängningskurs för B-aktien under 2018 var 132,5 SEK den 17 september och lägsta stängningskurs för B-aktien var 98,5 SEK den 10 december.

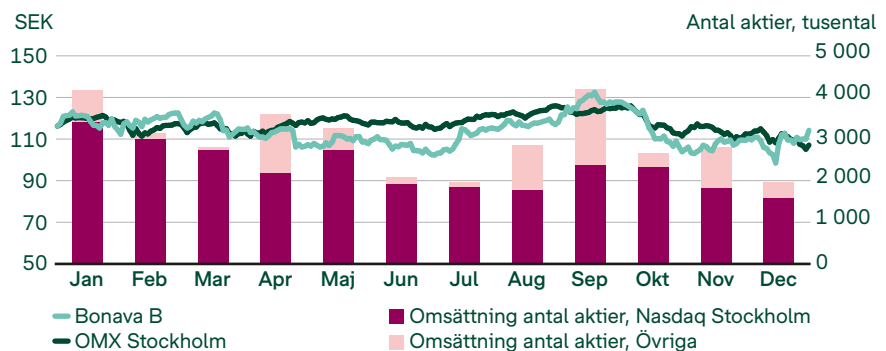
Marknadsandel (handel)



- Nasdaq, 62%
- Cboe APA, 13%
- Cboe BXE, 10%
- Cboe CXE, 5%
- LSE, 3%
- Turquoise, 1%
- Posit, 1%
- UBS, 1%
- Övrigt, 5%

Källa: Fidessa per den 31 december 2018.

Aktiekursutveckling under året



Källa: SIX.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2018
A-aktier	2 935
B-aktier	230 242

Handel i B-aktien	2018
Antal omsatta aktier, miljoner	57,5
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	6,6 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	26,3 MSEK

Utdelning och utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt. Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen, motsvarande en total utbetalning på 44 procent av årets resultat efter skatt. Den första utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 17 april 2019 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 16 oktober 2019.

Återköp av egna aktier

Styrelsen med stöd av bemyndigandet från bolagsstämman den 25 april 2018, beslutade om återköp av egna B-aktier med anledning av det aktiebaserade incitamentsprogrammet LTIP 2018. Under 2018 återköptes 265 861 B-aktier, aktier vilket motsvarade 0,2 procent av antalet registrerade aktier till ett totalt värde om cirka 29,0 MSEK. Totalt har Bonava återköpt 815 061 aktier.

Konvertering av aktier

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2018 konverterades totalt 20 843 A-aktier till 20 843 B-aktier.

Analytiker som följer Bonava-aktien¹⁾

ABG Sundal Collier	Tobias Kaj	tobias.kaj@abgsc.se
Carnegie Investment	Erik Granström	erik.granstrom@carnegie.se
DNB Markets	Mattias Montgomery	mattias.montgomery@dnb.se
Handelsbanken Capital Markets	David Flemmich	daf106@handelsbanken.se
Nordea Markets	Niclas Höglund	niclas.hoglund@nordea.com
SEB Equities	Stefan Andersson	stefan.e.andersson@seb.se
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt	jihrfelt@keplercheuvreux.com

¹⁾ För uppdaterad information besök bonava.com/investor-relations/analytiker.

Data per aktie¹⁾

	2018	2017
Börskurs A-aktien, SEK	109,00	113,50
Börskurs B-aktien, SEK	114,20	114,60
Högsta notering, B-aktien, SEK	132,50	159,00
Lägsta notering, B-aktien, SEK	98,50	111,50
Aktiekursutveckling, %	-0,3	-18,8
Eget kapital per aktie, SEK	68,36	61,48
Utdelning, SEK	5,20 ²⁾	5,20
Totalavkastning, %	3,1	-15,0
Direktavkastning, %	4,6 ³⁾	4,5
Resultat per aktie ⁴⁾ , SEK	11,74	12,99
Kassaflöde, SEK per aktie	-5,84	0,79
P/E-tal	9,7	8,8
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	30 941	35 299

¹⁾ Vid årets utgång 31 december 2018.

²⁾ Av styrelsen föreslagen.

³⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

⁴⁾ Före och efter utspädning.

LTIP 2018

Bonava har sedan tidigare två aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar cirka 25 respektive 50 personer. På årsstämman den 25 april 2018 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För mer information se not 4.

Bonavas IR-arbete

Bonavas kommunikation med kapitalmarknaden syftar till att öka förståelsen för Bonavas affär och hållbarhetspåverkan, 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.

För mer information

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

Viktiga datum för Bonavas aktieägare	2019
Årsstämma	10 april
Delårsrapport jan-mar	25 april
Halvårsrapport jan-jun	16 juli
Delårsrapport jan-sep	23 oktober



Intervju med CFO



ANN-SOFI DANIELSSON, CFO

"Vår geografiska spridning skapar goda möjligheter eftersom vi kan allokera kapital till de marknader som genererar bäst avkastning."

Är du nöjd med helåret 2018 och är det något särskilt du vill lyfta fram?

Våra strategiska initiativ ger resultat och under 2018 har vi tagit viktiga steg. Vi har fortsatt växa i Tyskland, som nu är vårt största segment. Vår projektportfölj är stabil och vid årsskiftet hade vi över 10 000 enheter i produktion varav 68 procent nu är sålda. 2018 har vi fortsatt att växa med god avkastning, 35 procent soliditet samtidigt som avkastning på sysselsatt kapital var väl i nivå med vårt långsiktiga mål, utfall 12,8 procent (mål 10–15 procent). Vidare har vi god kostnadskontroll i bolaget och vi går in i 2019 med en finansiell styrka som ger oss goda möjligheter att fortsätta vara aktiva på marknaden och utveckla våra projekt.

Varför ska jag investera i Bonava?

Vi har lång erfarenhet av bostadsutveckling och med vår breda geografiska spridning i åtta länder har vi en låg riskprofil eftersom vi inte är beroende av en enskild bostadsmarknad. Vår geografiska spridning skapar goda möjligheter eftersom vi kan allokera kapital till de marknader som genererar bäst avkastning. 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.

Hur arbetar ni med hållbarhet ur ett finansiellt perspektiv?

Vi utgår från vår hållbarhetsagenda som är framtagen för att vi långsiktigt ska kunna leverera på våra finansiella mål. Vi har som ett av våra koncernmål att varje år hållbarhetsrapportera enligt GRI:s standard och redovisa våra framsteg till FN:s Global Compact.

Till skillnad från andra aktörer på bostadsmarknaden tar ni fram 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. På grund av affären använder vi den här vinstavräkningsmetoden.

Risker och riskhantering

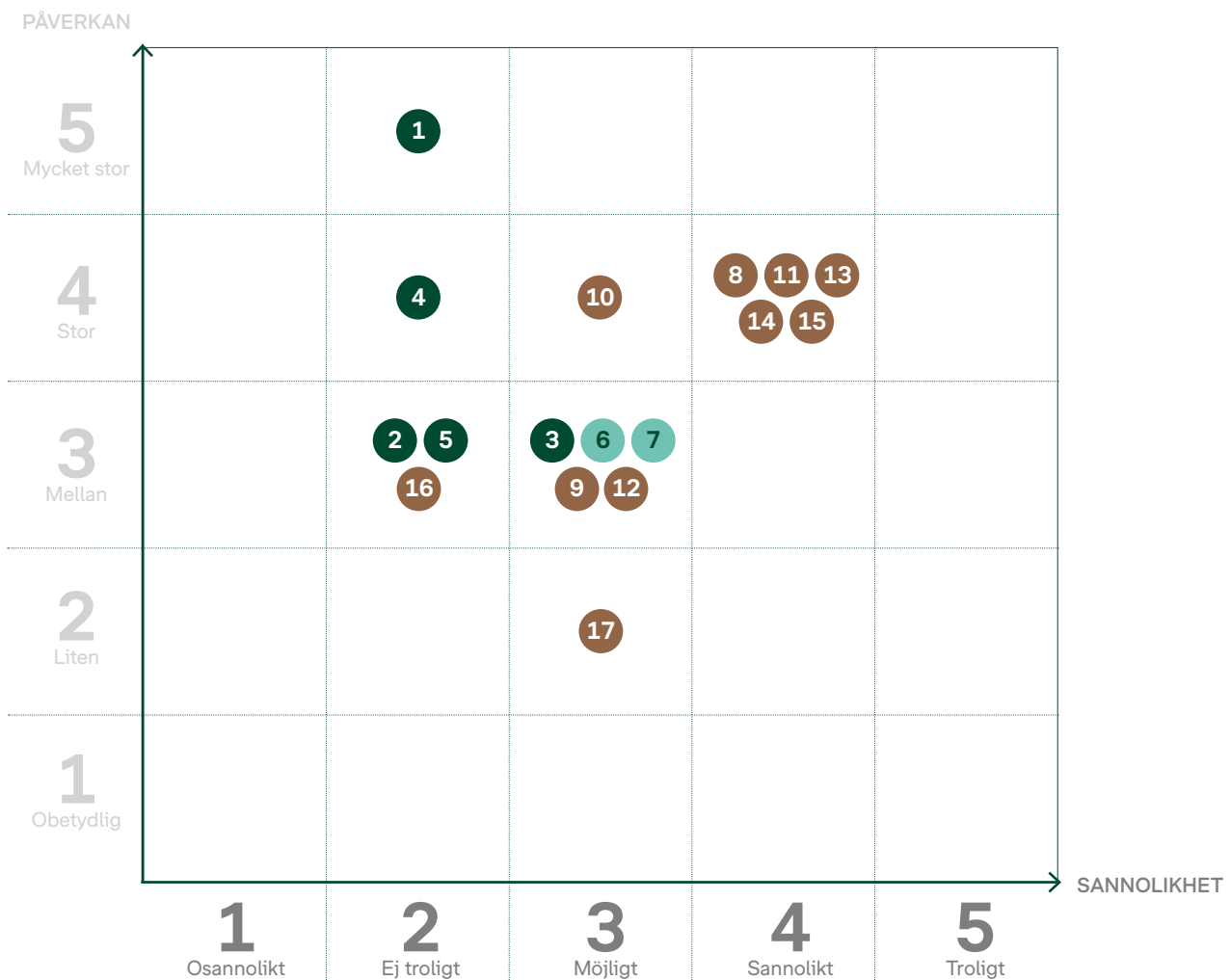
Risker och riskhantering

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 som bolaget fattar. Genom strukturerad och proaktiv riskhantering är det Bonavas ambition att säkerställa att riskerna så långt som möjligt minimeras eller förblir potentiella risker. Revisionsutskottet har också till uppgift att kontinuerligt följa och utvärdera Bonavas riskhantering, inklusive dess interna kontrollmiljö.

I riskhanteringsprocessen har ett antal risker identifierats och bedömts utifrån hur sannolikt det är att de inträffar och vilken påverkan det skulle ha på verksamheten. I illustrationen och tabellen nedan presenteras en analys av riskerna. Utvärderingen av påverkan och sannolikhet illustrerar Bonavas analys av innebärande risk utan att ta hänsyn till motverkande faktorer. För mer information om hur Bonavas verksamhet påverkar hållbarheten och vilka ansträngningar som görs för att minimera de negativa effekterna, se sid 22–32.

Riskkommittén består av bolagets CFO, Chefsjurist, Chef för Controlling och Redovisning, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. Riskkommittén är ansvarig för att organisera, samordna och driva Bonavas riskhanteringsarbete. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och företagsledningen.

Riskmatris



SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS (Se illustration sid 67 för översikt)	PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS (Se illustration sid 67 för översikt)
--	--

FINANSIELL RISK				
RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	MOTVERKANDE FAKTORER		
1	Likviditets-risker	2	5	Bonava har fastställt en viss nivå på betalningskapaciteten. Vidare finns en strukturerad process för att löpande följa och prognostisera koncernens likviditet, som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid var tid.
2	Garantier	2	3	Bonava följer noggrant sina utnyttjade garantivolymer och erhåller säkerheter från en centralt utvald grupp av garantigivare. Bonava fokuserar även på att avsluta utstående garantier efter garantitidens utgång.
3	Felaktig rapportering	3	3	Bonava tillämpar färdigställandemetoden vilket innebär att intäkterna och kostnaderna är kända vid tidpunkten för vinstredovisning. Företaget har också en strukturerad process för att budgetera utstående kostnader vid tidpunkten för vinstredovisning.
4	Värdering	2	4	Bonava genomför en grundlig värderingsprocess där det framtida försäljningsvärdet och kostnaden utvärderas regelbundet. Potentiella nedskrivningar av tillgångar redovisas i kvartalsrapporterna.
5	Förändringar i räntor och valutor	2	3	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	3	3	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	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 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 67 för översikt)		PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS (Se illustration sid 67 för översikt)			
OPERATIV RISK					
RISKOMRÅDE		BESKRIVNING		MOTVERKANDE FAKTORER	
8	Portfölj-förvaltning	Ofördelaktiga eller illa valda portföljförvaltningsbeslut kan leda till ofördelaktigt kapitalanvändning och minskad lönsamhet.	4	4	Investeringar och avyttringar av mark kontrolleras genom en mångskiktad kontrollmiljö som vid större avtal kräver en väl utvecklad due diligence-process och godkännande från styrelsen.
9	Projekt-utveckling	Prisförändringar i inköp, ökade projekteringskostnader och förseningar i form av indragna tillstånd eller försenade tillstånd från myndigheter kan påverka projektutvecklingen. Felaktiga bedömningar av den anskaffade markens beskaffenhet eller kostnader för infrastruktur kan öka projektets kostnader.	3	3	Operativa risker hanteras av den strukturerade interna verksamhetsstyrningsprocessen. Bonava bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner, exempelvis avseende för- och detaljprojektering och centrala inköp.
10	Inköp	Bonava skiftar fokus från totalentreprenader till delade entreprenader och tar därmed direkt kontroll över produktionsverksamheten. 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 mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption, finns stor risk för väsentliga ryktesmässiga konsekvenser.	3	4	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.
11	Design och produktion	Brister 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.	4	4	Bonava eftersträvar att öka industrialiseringen av produktionen. Ökad repetition och kunskapsutbyte inom koncernen minskar risken för att misstag upprepas.
12	Miljö och klimat	Fastighetsverksamhet och utnyttjande av fastigheter medför miljöpåverkan och regleras av omfattande miljölagstiftning. Krav kan uppkomma på marksanering eller skydd av ekologiska värden i enlighet med miljölagstiftningen. Klimatförändringar kan påverka marken 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.
13	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.
14	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.	4	4	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 etablerat ett gemensamt strukturerat tillvägagångssätt i organisationen för att utnyttja synergier, styra och följa upp hälso- och säkerhetsarbetet som genomförs i koncernen. Bonava har krishanteringsplaner, samt gemensamma rutiner och system för hantering av fara och olyckshändelser som inkluderar anmälan och varningar om allvarliga olyckor eller tillbud uppstår, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.
15	IT	En ineffektiv IT-arkitektur och IT-verksamhet kan leda till minskad lönsamhet och innebära en säkerhetsrisk för företaget.	4	4	Bonava har implementerat en centraliserad IT-organisation som kontinuerligt följer och utvärderar företagets verksamhetsbehov.
16	Överträdelse av interna och externa regler	Bonavas verksamhet styrs av gällande lagregler och interna regler och principer på företagets marknader, bl.a. om antikorruption, som bygger på Bonavas värderingar. Överträdelse av dessa interna och externa regler kan leda till väsentliga skador för företaget, både ryktesmässiga och finansiella.	2	3	Bonava driver ett omfattande 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.
17	Bostäder, marknad & konkurrens	En nedgång i bostadsmarknaden kan påverka Bonavas resultat negativt. Ökad konkurrens kan ha en negativ effekt på tillgången av mark, personal och resurser.	3	2	Bostadsmarknaden analyseras kontinuerligt av interna och externa experter för att förutse förändringar i marknadsförhållanden så tidigt som möjligt. Bonava genomför strukturerade kundenkäter och optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunder 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

Vi fortsätter på inslagen väg

Jag är nöjd med året som gått och det Bonava åstadkommit under 2018. Bolaget har uppnått sina finansiella mål och aktien har slagit index med nästan tio procentenheter. Arbetet med att effektivisera våra processer för att kunna möta kunderna med ett ännu mer konkurrenskraftigt erbjudande har fortsatt målmedvetet.

Under 2018 gick Tyskland om Sverige som Bonavas största marknad sett till både omsättning och rörelseresultat. Bonava utsågs för sjätte året i rad till Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare. Vi blev under våren även utnämnda till Lettlands största bostadsutvecklare. Genom kundfokus och kostnadseffektivitet fortsätter vi att flytta fram våra positioner.

Förändringar i styrelsen

Vid årsstämman 2018 valdes Frank Rosein in som ny ledamot i Bonavas styrelse. Franks långa internationella karriär i fastighetsbranschen och goda insikter i den tyska marknaden har gjort honom till ett välkommet tillskott under året. För två år sedan valdes Mikael Norman in som styrelseledamot och har sedan dess även varit ordförande för revisionsutskottet. Mikael har uppvisat ett stort engagemang och har goda industriella och affärsstrategiska kunskaper. Valberedningen har inför årsstämman 2019 därför föreslagit att Mikael Norman väljs till styrelsens ordförande. Jag är övertygad om att detta är bra för Bonava och efter fyra år som

styrelseordförande, där jag bland annat varit med och tagit Bonava till börsen, lämnar jag med varm hand över till Mikael efter årsstämman och ser fram emot fortsatt gott samarbete i styrelsen.

Under 2018 har styrelsen haft totalt nio styrelsemöten. Styrelsen har även besökt Bonavas lokala verksamheter och pågående projekt i Köpenhamn och Göteborg. Jag kan också konstatera att successionsplaneringen i organisationen fungerar bra och under året har vi internrekryterat en ny chef för den tyska verksamheten.

Givet den fortsatt avvaktande utvecklingen på den svenska marknaden har styrelsen även ägnat mycket tid åt att diskutera marknadsutvecklingen och Bonavas position inklusive strategier kring försäljningar och investeringar. Gällande Bonavas hållbarhetsarbete har styrelsens fokus under 2018 varit kartläggning av klimatpåverkan och förberedelse för att fastställa Bonavas klimatomål enligt godkänd metod för Science Based Targets Initiative.

Ett säkert och hållbart Bonava

Arbetet med att skapa ett tryggt och säkert Bonava ur alla aspekter ligger högt på styrelsens agenda. Arbetet med att förhindra olyckor och tillbud har intensifierats på alla marknader. Som medarbetare på Bonava, såväl anställd som underleverantör, ska det inte råda några som helst tvivel om att vi tillsammans gör vårt yttersta för att skapa en olycksfri arbetsplats. Vi genomför kontinuer-

ligt övningar, repetitioner och utvärderingar för att skapa en gemensam förståelse för de risker som finns och hur vi proaktivt kan hantera dessa i vårt arbete att nå målsättningen "Zero Harm".

Vårt hållbarhetsarbete visar vägen framåt för Bonava som en långsiktig och ansvarsstagande aktör för hållbar utveckling. Med avstamp i FN:s Global Compact och de globala hållbarhetsmålen anpassar vi vår verksamhet för att bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet är för oss inte bara ett samhällsansvar, utan också ett verktyg som stödjer vår affärsverksamhet och stärker vårt kunderbjudande.

En stark företagskultur driver Bonava

Styrelsen har i sitt arbete under 2018 konstaterat att Bonava står starkt för att kunna möta både de utmaningar och de möjligheter vi ser framöver. Vi har en bred geografisk spridning, en bra projektportfölj och stabila finanser, men framförallt har vi en stark kultur och medarbetare som är besjälade av att driva Bonava framåt. Som ordförande vill jag därför uttrycka mitt tack och min stolthet för det arbete som dagligen utförs av Bonavas medarbetare. Tillsammans förflyttar vi vår bransch mot framtiden och skapar en plattform som gynnar såväl aktieägare och kunder som medarbetare.

Bolagsstyrningsrapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm den 9 juni 2016. 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 2018.

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 2018

Årsstämman den 25 april 2018 var bolagets enda bolagsstämma under 2018. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutade årsstämman bland annat om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner.

Årsstämma 2019

Bonavas årsstämma 2019 äger rum den 10 april 2019 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 20 februari 2019, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2018. 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 148 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 434 MSEK och kvotvärdet per aktie uppgick till 4,00 kronor.

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 30 941 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernan AB, AMF Försäkring och Fonder, Swedbank Robur fonder, SEB Investment Management och Lannebo fonder.

→ Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sid 61–63.

Bolagsordning

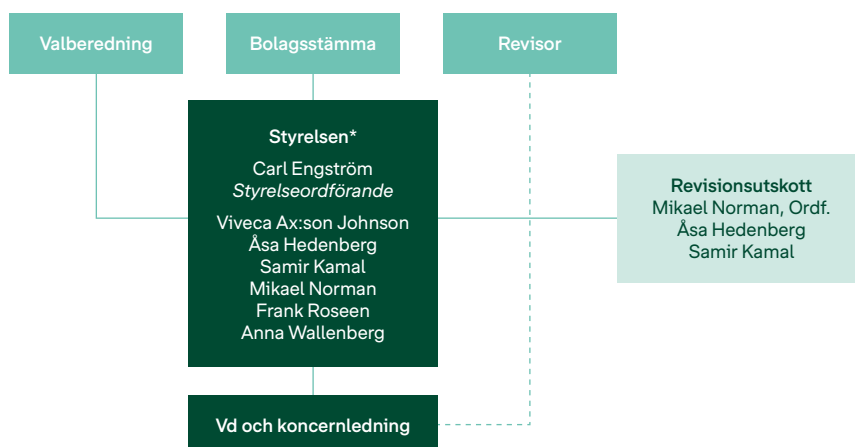
Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2017 återfinns i sin helhet på bonava.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter för- enlig 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 2018 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2019: 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



Kontakta styrelsen på
ir@bonava.com

* Under 2018 fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet.

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 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 bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund och att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och kompetens i övrigt. Läs vidare om Bonavas arbete i övrigt när det gäller mångfald på sid 28 under Passionate workplace. Valberedningen har inför årsstämman 2019 haft två 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 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

bedömer 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. 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 25 april 2018 beslutades att omvälja Carl Engström, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Mikael Norman och Anna Wallenberg till styrelseledamöter samt välja Frank Roseen till ny styrelseledamot. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt innehav av aktier i Bonava, se avsnittet "Styrelse". 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 78. Dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar eller när behov annars föreligger.

Styrelsen och oberoende

Bolagets styrelse har bedömts uppfylla Kodens krav på oberoende då samtliga sju av de stämموvalda 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 25 april 2018 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 2018

Bolagets styrelse har under 2018 haft nio möten, inklusive ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: vd:s

Valberedning inför årsstämman 2019

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.

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 2018 bland annat diskuterat och beslutat om justeringar av Bonavas strategi, läget på bolagets olika marknader och flera större försäljningar och investeringar. Styrelsen har även utvärderat och fattat beslut om att bibehålla formulering av de långsiktiga hållbarhetsmålen och en i övrigt oförändrad hållbarhetsagenda. Fokus i hållbarhetsagendan har under 2018 varit på Bonavas kartläggning av klimatpåverkan och förberedelse för att fastställa Bonavas klimatmål enligt godkänd metod för Science Based Targets Initiative.

Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2018 fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet, medan revisionsutskottet utgör ett separat utskott. Utskottens uppgifter regleras närmare i de årligen fastställda utskotts-instruktionerna.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll

och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet har under 2018 bestått av styrelseledamöterna Mikael Norman, tillika ordförande, Samir Kamal och Åsa Hedenberg, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2018 har revisionsutskottet haft fem möten. Bonavas revisor deltog vid alla 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 Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till vd och andra ledande befattningshavare att göra. Utskottet ska också följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för vd och andra ledande befattningshavare, övervaka 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 2018 har ersättningsutskottet haft två möten (styrelsemöten), ett ordinarie och ett extra möte. Ledamöterna har närvarat vid båda dessa möten, med det undantaget att styrelseledamöten Viveca Ax:son Johnson inte var närvarande vid det ordinarie mötet i december 2018. 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 2019.

Styrelsemöten 2018

4 december

- Budget 2019
- Utvärdering av system för internkontroll och riskhantering
- Hållbarhetsagenda – status
- Årlig utvärdering av styrelsens och vd:s arbete under året
- Ersättningsutskott
- Beslut om affärsplan

23 oktober

- Delårsrapport Q3
- Rapport Revisionsutskottet
- Revisorrapport
- Strategi, affärsplan och genomgång landbank

5 september

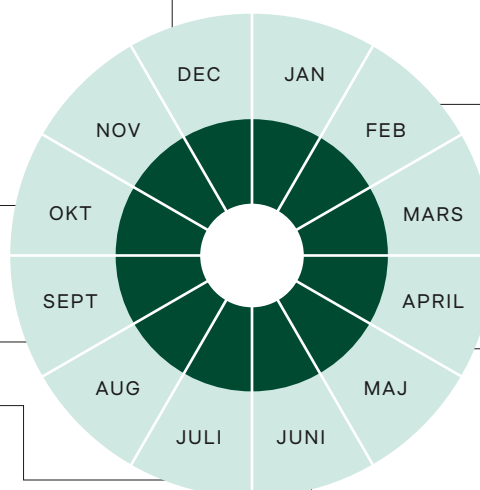
- Finansiell uppdatering

16 juli

- Delårsrapport Q2

28 juni

- Finansiell uppdatering inklusive finansiering
- Strategi workshop och diskussion
- Passionate workplace & People review
- Bekräftelse LTIP-deltagare



1 februari

- Bokslutskommuniké Q4
- Genomgång prel. Årsbokslut samt utkast till årsredovisning
- Finansiella mål
- Revisionsrapport
- Utfall hållbarhetsmål
- Utfall STI
- Förslag utdelning
- Genomgång förslag LTIP 2018
- Health & Safety update
- Strategic procurement presentation
- Rapport Revisionsutskottet

14 mars

- Beslut LTIP 2018
- Beslut kallelse samt dokumentation årsstämman
- Beslut årsredovisning

24 april

- Beslut delårsrapport Q1
- Rapport Revisionsutskottet

25 april (konstituerande)

- Beslut om styrelsens arbetsordning och vd-instruktion och övriga koncernpolicies
- Beslut angående styrelsens utskott
- Beslut om återköp av aktier

Ersättning

Vid årsstämman den 25 april 2018 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 630 000 SEK till styrelseordföranden och 285 000 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, ett årligt arvode utgå med 150 000 SEK till ordföranden och 75 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna som inte är anställda i bolaget. Inga särskilda arvoden har utgått för övrigt utskottsarbete.

Bolaget har vidare beslutat, i enlighet med den gällande tolkningen av reglerna för beskattning av styrelsearvoden som fastställdes under 2017, att inte tillåta att styrelseledamöterna fakturerar styrelsearvodet via bolag efter årsstämman den 25 april 2018.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktör

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2018 års utvärdering har utförts så att styrelseledamöterna Mikael Norman på ordförandens uppdrag intervjuat och diskuterat med varje styrelseledamot och därefter sammanställt resultatet av dessa samtal. Utvärderingens

syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet.

Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen. I korthet ansåg styrelsen bland annat att styrelsen har en lämplig sammansättning, att dess arbete generellt fungerar väl och att ytterligare fokus bör läggas på att klargöra sambanden mellan bolagets strategi, affärsmodell och operativa verksamhet.

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 styrelsens 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 2018 sammanträdde koncernledningen tio gånger.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Målsättningen med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 25 april 2018 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 erbjuder Bonava 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 och närvaro vid styrelsens möten 2018

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott ³⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		9	5	2			
Ordf. Carl Engström	2015	9	2	2	Nej	Ja	630 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	9		1	Nej	Ja	285 000
Åsa Hedenberg	2015	9	5	2	Ja	Ja	360 000
Samir Kamal	2015	9	5	2	Ja	Ja	360 000
Mikael Norman	2017	8	5	2	Ja	Ja	435 000
Magnus Rosén ¹⁾	2015	3			Ja	Ja	71 250
Anna Wallenberg	2015	9		2	Ja	Ja	280 000
Frank Roseen ²⁾	2018	5		2	Ja	Ja	213 750

¹⁾ Lämnade styrelsen vid årsstämman den 25 april 2018.

²⁾ Invald i styrelsen vid årsstämman den 25 april 2018.

³⁾ Under 2018 utgjordes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

ersättning till ledande befattningshavare se not 4 på sid 104. Styrelsen äger rätt att frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Bonava har sedan tidigare två aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar totalt ca 50 personer. På årsstämman den 25 april 2018 biföll styrelsens förslag att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. På samma sätt som i tidigare program krävs för deltagande ett eget aktieäggande i Bonava. Syftet med de långsiktiga incitamentsprogrammen 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 2018.

Arvoden till revisorer under 2018

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

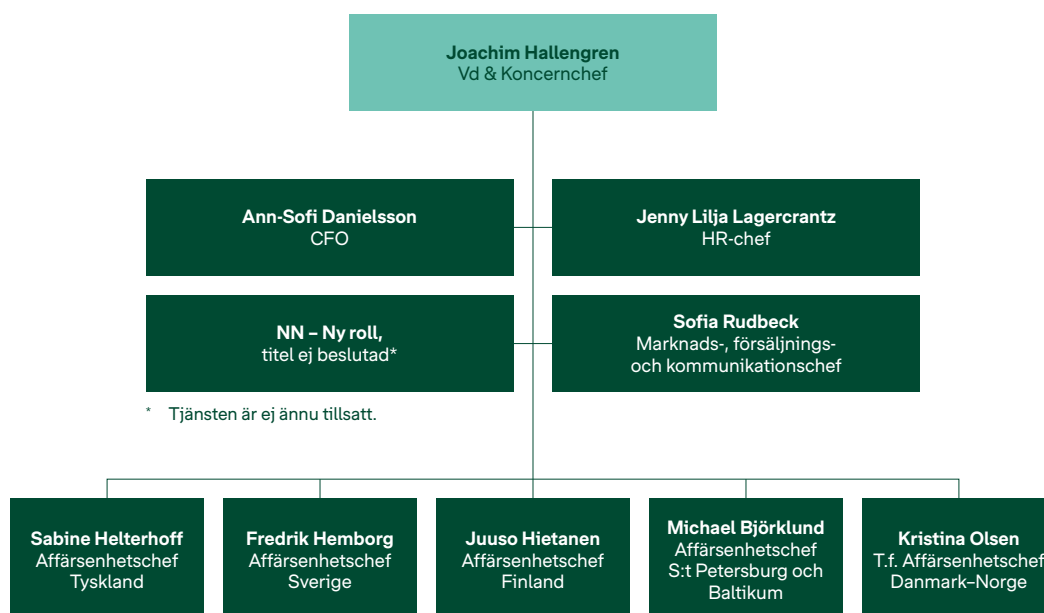
Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2018	LTIP 2017	LTIP 2016
Antal som erbjöds att delta	50	51	25
Antal som valde att gå med	41	50	25

Revisor

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 25 april 2018 valdes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) till revisor för perioden fram till årsstämman 2019. Valet skedde på valberedningens förslag vilket överensstämde med revisionsutskottets rekommendation, efter genomförd upphandlingsprocess. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Patrik Adolfson utsetts. För mer information om Patrik Adolfsons erfarenhet se sid 81.

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. Bolagets hållbarhetsredovisning har granskats och uppfyller enligt PwC kraven för legal hållbarhetsredovisning och Global Reporting Initiative standard. Ansvarig revisor för hållbarhetsredovisningen är Fredrik Ljungdahl.

Organisation



Styrelsens rapport om intern kontroll

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:s ("COSO") 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 årlig process för systematisk riskbedömning och internkontroll vad avser finansiella och icke-finansiella risker. Riskkommittén består av bolagets CFO, Chefsjurist, Chef för Controlling och Redovisning, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. Denna process har ytterligare utvecklats under 2018. I början av året genomförde varje affärsenhet i Bonava en självutvärdering av de viktigaste risker som enheten möter i sin verksamhet. Dessa diskuterades och analyserades därefter närmare, under våren, i en interaktiv process, där även riskkommittén ingår. Därefter, under sommaren, genomförde varje affärsenhet och koncernfunktion en självutvärdering av sin interna kontroll avseende ett antal risktyper, där för affärsenheterna de huvudsakliga risker som identifierades under riskbedömningsprocessen var i fokus. Detta arbete utfördes i nära samverkan med riskkommittén och bolagets revisorer. Sedan även dessa kontroller diskuterats och analyserats i riskkommittén, sammanställde kommittén på basis av ovan beskrivna process Bonavas årliga rapport om riskhantering och efterlevnad, vilken godkändes av vd och revisionsutskottet, beslutades av styrelsen och tillställdes koncernledningen.

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
- Inköspolicy
- Informationssäkerhetspolicy

Alla policyer beslutas av styrelsen. Utöver dessa har bolaget även andra typer av bindande styrdokument, däribland en Group Procedure Data Privacy vilken beslutades av vd som ett led i bolagets under året genomförda GDPR-projekt. 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 rapporten om riskhantering och efterlevnad. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sid 67–69 samt not 24.

Kontrollaktiviteter

Bonavas hantering av risker bygger på att ett antal kontrollaktiviteter sker på olika nivåer i affärsverksamheten, i gemensamt 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 den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen, framför allt följande: Kvartalsvisa styrelsemöten i varje bolagiserad affärsenhet. Centrala inslag i dessa möten är rapportering och diskussion av

finansiella prognoser och utfall, affärsenheternas strukturerade riskbedömning med mera. Bonava har även implementerat ett omfattande complianceprogram ("Our Foundation"). Programmet syftar till att minimera riskerna avseende bristande regel efterlevnad och affärsetik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorrupktion och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affärsetik och ett visuellblåsarprogram. För mer information se sid 31.

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. Bonavas externa revisor bjuds även in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport om den interna kontrollen. 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 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. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives standard. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av revisor för hållbarhetsredovisning, PwC. Perioden för redovisningen är helåret 2018 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sid 23–32 respektive 131–143. Var i årsredovisningen de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns i årsredovisningen framgår av index på sid 142.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det operativa ansvaret till Bonavas hållbarhetschef, som till och med oktober 2018 har rapporterat till bolagets strategi- och affärsutvecklingschef i koncernledningen och som samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga. Efter omstrukturering av koncernledningen rapporterar hållbarhetschefen till CFO som tillsammans med Bonavas vd bevakar hållbarhetsfrågorna i koncernledningen. I början av 2019 förändras koncernfunktionen strategi- och affärsutveckling till en strategifunktion som inte är företrädd i koncernledningen.

Samtidigt skapas en ny koncernfunktion som är företrädd i koncernledningen, vars chef är under rekrytering och som medan denna rekrytering pågår leds av Bonavas vd. Vissa koncernfunktioner som t.ex. hållbarhet, inköp och arbetsmiljö kommer under 2019 att börja rapportera till chefen för denna nya funktion.

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 (till och med 2018) 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 medvetet och proaktivt risk- och efterlevnadsarbete.

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

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 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: 3 000 A-aktier och 4 000 B-aktier.



Viveca Ax:son Johnson

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1963

Utbildning: Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning.

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

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 Uppsala AB, Marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter.

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

Aktieinnehav i Bonava AB: 2 910 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.

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 2018.



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, Byggmax Group AB, Cloetta AB och Swedavia AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 B-aktier.



Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2018

Född 1962

Utbildning: Magisterexamen, MBA Företags ekonomi, Stockholms Universitet

Nuvarande sysselsättning: Styrelseledamot i Aroundtown och styrelseordförande i Star Real Estate Ventures LLC.

Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO/CFO för WCM AG i Tyskland (2015–2016), vd för GE Capital Real Estate i Tyskland och Central/Östeuropa (2012–2015), samt ett antal andra chefsroller inom GE Capital Real Estate i Norden, Europa och Asien (2002–2012).

Aktieinnehav i Bonava AB: 1 500 B-aktier.



Anna Wallenberg

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1975

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.

Nuvarande sysselsättning: Försäljningsdirektör Kronans Apotek.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i United Spaces Network Offices AB

Aktieinnehav i Bonava AB: 400 B-aktier.

- Magnus Rosén ingick i styrelsen som styrelseledamot sedan 2015 men lämnade styrelsen under 2018.

Revisor

Patrik Adolfson

PwC Sverige (PricewaterhouseCoopers AB)

Huvudansvarig revisor sedan 2018

Född 1973

Övriga väsentliga uppdrag: Andra revisionsuppdrag inkluderar AcadeMedia AB (publ), Attendo AB (publ), Nordstjärnan Investment AB, Securitas AB (publ) och Pandox AB (publ). Medlem av FAR.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2018.

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 Phlebaskoncernen samt styrelseledamot i Offside Press AB.

Aktieinnehav i Bonava: 12 000 A-aktier och 63 700 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 Vasakronan AB och Pandox AB.

Aktieinnehav i Bonava: 16 358 B-aktier.



Sofia Rudbeck

Marknads-, försäljnings- och kommunikationschef

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).

Aktieinnehav i Bonava: 4 650 B-aktier.



Jenny Lilja Lagercrantz

HR-chef

Född 1972

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt 20 års erfarenhet inom Human Resources, bland annat från Skandia, Nasdaq Stockholm och NCC.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 4 422 B-aktier.



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: 8 137 B-aktier.



Sabine Helterhoff¹⁾

Affärsenhetschef Tyskland

Född 1962

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University

Arbetslivserfarenhet: chefsjurist i Tyskland sedan 1999 och ansvarig för investerarraffären i Tyskland sedan 2007.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i den tyska byggföreningen Bauindustrieverband Ost.

Aktieinnehav i Bonava: 3 334 B-aktier.

¹⁾ Tillträdde som Affärsenhetschef Tyskland och i koncernledningen i januari 2019.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2018.

**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: 6 422 B-aktier.

**Kristina Olsen²⁾**

Tf. Affärsenhetschef Danmark-Norge

Född: 1967

Utbildning: Kandidatexamen i Ekonomi och företagsekonomi, Köpenhamns handelshögskola och auktoriserad fastighetsmäklare, Niels Brock Copenhagen Business College. Avancerat Affärsutvecklingsprogram, CIF.

Arbetslivserfarenhet: Mer än 25 års erfarenhet inom fastigheter, varav 16 år i olika ledningsroller i NCC. Sedan 2016 försäljnings- och marknadschef i Bonava Danmark och Norge.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 2 316 B-aktier.

²⁾ Tillträdde i november 2018 och delar ledarskapet som tillförordnad affärsenhetschef för Danmark-Norge med Morten Jakobsen, Head of Finance för Bonava Danmark-Norge.

**Michael Björklund**

Affärsenhetschef S:t Petersburg och Baltikum

Född 1969

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

Arbetslivserfarenhet: 16 års erfarenhet från fastighetsutveckling i ledande position. Bland annat IKEA Fastigheter Ryssland, Skanska International, NCC AB och Bonava.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Bonava: 4 328 B-aktier.

- **Joakim Månsson**, chefsjurist, ingick i koncernledningen fram till årsskiftet 2018/19.
- **Olle Boback**, var affärsenhetschef Tyskland och ingick i koncernledningen fram till årsskiftet 2018/19.
- **Magnus Ljung Zethelius**, var strategi- och affärsutvecklingschef och ingick i koncernledningen fram till han lämnade Bonava i november 2018.
- **Torben Modvig**, var affärsenhetschef Danmark-Norge och ingick i koncernledningen fram till oktober 2018, och lämnade Bonava vid årsskiftet.

Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2018.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sid 71–83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 15 mars 2019

Carl Engström
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Mikael Norman
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Stockholm den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	87	Moderbolaget	
Koncernen		Resultaträkning	119
Resultaträkning	90	Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning	119
Rapport över totalresultat	90	Balansräkning	120
Kommentarer till koncernens resultaträkning	91	Förändring i eget kapital	121
Balansräkning	92	Kassaflödesanalyser	122
Kommentarer till koncernens balansräkning	93	Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys	122
Rapport över förändringar i eget kapital	94	Moderbolagets noter	123
Specifikation av posten reserver i eget kapital	95	Not 1 – Redovisningsprinciper	123
Kassaflödesanalys	96	Not 2 – Antal anställda, löner och andra ersättningar	123
Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys	97	Not 3 – Avskrivningar	123
Koncernens noter	98	Not 4 – Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	123
Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper	98	Not 5 – Resultat från andelar i koncernföretag	124
Not 2 – Rapportering av rörelsesegment	103	Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter	124
Not 3 – Intäkter	103	Not 7 – Immateriella tillgångar	124
Not 4 – Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	104	Not 8 – Andelar i koncernföretag	124
Not 5 – Avskrivningar	107	Not 9 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	125
Not 6 – Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	107	Not 10 – Räntebärande skulder	125
Not 7 – Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	107	Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125
Not 8 – Finansnetto	107	Not 12 – Transaktioner med närstående	125
Not 9 – Immateriella tillgångar	107	Not 13 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	126
Not 10 – Materiella anläggningstillgångar	108	Not 14 – Uppgifter om moderbolaget	126
Not 11 – Andelar i gemensamma verksamheter	108	Not 15 – Vinstdisposition	126
Not 12 – Långfristiga fordringar och övriga fordringar	108	Vinstdisposition	127
Not 13 – Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	109	Revisionsberättelse	128
Not 14 – Bostadsprojekt	110	Hållbarhet – upplysningar och GRI	131
Not 15 – Aktiekapital	110	Definitioner	145
Not 16 – Räntebärande skulder	110	Finansiella nyckeltal	146
Not 17 – Avsättningar	111	Bostadsrelaterade nyckeltal	147
Not 18 – Övriga skulder	111	Årsstämma 2019	148
Not 19 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111		
Not 20 – Leasing	111		
Not 21 – Transaktioner med närstående	111		
Not 22 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	111		
Not 23 – Kassaflödesanalys och likvida medel	112		
Not 24 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering	112		
Not 25 – Övergång till IFRS 16	118		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ.), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

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 fortsatt avvaktande. I Tyskland var marknaden fortsatt stark med stabila bostadspriser och god efterfrågan från både konsumenter och investerare. I Finland var marknaden fortsatt god med stabila bostadspriser och god efterfrågan. Marknaden i Danmark var stabil med mindre prisförändringar i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksamt. I Bergen i Norge var marknaden god med stabila bostadspriser. I S:t Petersburg var marknaden fortsatt god med något ökade bostadspriser och stabil efterfrågan. Investerarmarknaden var fortsatt god i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge. Under fjärde kvartalet genomfördes den första investerarraffären i Baltikum, vilket nu innebär att Bonava har genomfört investerarraffärer på samtliga marknader.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 14 008 (14 479) MSEK. Minskningen var hänförlig till lägre nettoomsättning från konsumenter och lägre försäljning av mark. Nettoomsättning från konsumenter uppgick till 10 709 (11 221) och 3 539 (4 294) bostäder till konsumenter resultatavräknades till ett genomsnittspris per bostad på 3,0 (2,6) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre genomsnittspriser på samtliga marknader delvis drivet av en svagare svensk krona. Under året resultatavräknades 1 686 (1 170) bostäder till investerare i Sverige, Tyskland och Finland och nettoomsättningen uppgick till 2 766 (2 119) MSEK. Försäljning av mark uppgick till 496 (1 036) MSEK där minskningen främst var hänförlig till Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 521 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 654 (1 946) MSEK. Minskningen var hänförlig till ett lägre resultat från försäljning av mark, 245 (492) MSEK, samt garantikostnader tidigare rapporterade i finansnettot. Resultatet från både konsumenter och investerare förbättrades. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 53 MSEK.

Finansnetto, skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -141 (-226) MSEK. Det förbättrade finansnettot var hänförligt till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot. Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 1 513 (1 721) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -249 (-319) MSEK, motsvarande en skattesats om 16 (19) procent. Årets skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland om 72 MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 265 (1 402) MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 21 074 (19 713) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 542 (4 165) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 965 (5 002) MSEK, varav 999 (669) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 577 (-838) MSEK. Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av fortsatta nettoinvesteringar i bostadsprojekt och ett lägre kassaflöde från förskott från kunder.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING

PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital uppgick till 12,8 (16,6) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett högre sysselsatt kapital, som uppgick till 13 332 (12 003) MSEK vid periodens utgång, och ett lägre resultat. Det sysselsatta kapitalet ökade till följd av ökad volym pågående bostadsproduktion i samtliga enheter förutom i Sverige samt ökat värde av färdigställda bostäder i alla enheter utom i Tyskland. Detta motverkades delvis av en lägre kassa och högre förskott från kunder i Tyskland.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 34,9 (33,7) procent. Soliditeten påverkas av säsongseffekter då tillgångarna och skulderna 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 0,8 (0,6).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före finansiering för helåret uppgick till -764 (-26) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet var 1 379 (1 462) MSEK då resultatet före skatt minskade, delvis motverkat av lägre betald skatt i Sverige. Kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 11 082 (11 940) MSEK och var lägre i Sverige men högre i Finland. Kassaflödet från investeringar i bostadsprojekt var -13 445 (-14 210) MSEK. Lägre investeringar i Sverige motverkades delvis av en ökning i Finland. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 354 (893) MSEK. Förskott från kunder ökade, dock i mindre omfattning än föregående år, i Sverige och Finland, vilket till viss del motverkades i S:t Petersburg. Den räntefria finansieringen var lägre i Danmark-Norge.

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 och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal.

BOSTADSFÖRSÄLJNING, PRODUKTIONSSTARTER OCH BYGGGRÄTTER

Bostadsförsäljning

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 och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal.

Bostäder i produktion

Vid periodens utgång var 7 259 (6 844) bostäder till konsumenter och 3 453 (3 036) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2018 var 52 (54) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 46 (44) procent för konsumenter respektive 30 (32) procent för investerare.

Beräknat färdigställande under 2019

Jämfört med årets utgång 2017 har vi fler bostäder att färdigställa från första kvartalet 2019 och framåt, 10 712 (9 880). Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 53 (56) procent att färdigställas under 2019.

Byggrätter

Antalet byggrätter uppgick till 30 600 (31 400) varav 15 300 (16 800) inkluderades i balansräkningen. Antalet byggrätter minskade i Tyskland och S:t Petersburg jämfört med föregående år.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 379 (284). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, främst i S:t Petersburg, Finland och Sverige.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 1 919 (1 696) medarbetare. Vid utgången av året uppgick antalet anställda till 2 079 (1 807). Ökningen var främst hänförlig till uppbyggnad av egna resurser och kompetens inom produktion, design och inköp samt tillväxt i Tyskland.

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 avsåger 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 40 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av tre års utbetalningar.

Förändringar bland styrelsemedlemmar

Vid årsstämman 2018 valdes Frank Roseen in som ny ledamot i Bonavas styrelse. Magnus Rosén ingick i styrelsen som styrelseledamot sedan 2015 men lämnade styrelsen under 2018.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 28 december 2018 var 109,00 kronor per A-aktie och 114,20 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 12,2 Mdr SEK. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 226 513 257 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 28 december 2018 till 13 119 715 och antalet B-aktier till 95 316 107. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets utgång till 30 941. Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 28 december 2018 totalt 66,1 procent av kapitalet och 71,9 procent av rösterna.

NOMINERINGSARBETE

Inför årsstämman 2019 består Bonavas valberedning av Tomas Billing, valberedningens ordförande (Nordstjärnan AB), Tomas Risbecker, (AMF – Försäkring och Fonder), Mats Gustafsson, (Lannebo fonder) och Carl Engström (Nordstjärnan AB) som adjungerad ledamot av valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Sabine Helterhoff utsågs från och med den 1 januari 2019 till ny affärsenhetschef för Tyskland. Hon efterträder Olle Boback som övergår till en roll som senior rådgivare för Bonava Group.

Torben Modvig, affärsenhetschef för Bonava Danmark–Norge avslutade sin anställning hos Bonava i oktober. Arbetet med att utse en efterträdare har inletts.

Bonava har under året återköpt 265 861 B-aktier för 29 MSEK för fullgörandet av bolagets åtagande för det långsiktiga incitamentsprogrammet LTIP 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER ÅRET

Bonava har efter räkenskapsårets utgång beslutat att förändra segmentsrapporteringen. Segmenten Danmark–Norge och Finland slås samman till det nya segmentet Nordic. Verksamheterna i Estland och Lettland inkluderas tillsammans med S:t Petersburg i det nya segmentet S:t Petersburg–Baltikum. Segmenten Tyskland och Sverige kvarstår oförändrade. Övrigt och elimineringar inkluderar hädanefter moderbolaget samt justeringar och elimineringar för koncernen. Den nya segmentsindelning gäller från den 1 januari 2019 och kommer att publiceras i kvartalsrapporten för det första kvartalet 2019.

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 2018 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget. Som ett resultat av utvärderingen av det totala ersättningspaketet för bolagets koncernledning föreslår styrelsen till årsstämman 2019 att gällande riktlinjer ska fortsätta gälla för 2019. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 9 (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 11,8 MSEK exklusive sociala avgifter.

Pension och övriga förmåner

Avseende pension erbjuder Bonava premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön. 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 frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Aktierelaterat incitamentsprogram

Årsstämman den 25 april 2018 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 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 2019). Förslaget överensstämmer i huvudsak med de långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogram som tidigare antagits för 2018, med vissa föreslagna ändringar avseende bl a prestationsmålen.

Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2019 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 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

MODERBOLAGET

Nettoomsättning och resultat

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Omsättningen för bolaget uppgick till 267 (212) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 618 (284) MSEK. Medelantalet anställda var under året 78 (62).

MILJÖPÅVERKAN

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

LEGAL HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standard. Redovisningen omfattar 2018 och den betydande förändring som genomförts i rapporteringen är övergång till GRI Standard från tidigare GRI G4, core. Redovisade indikatorer gäller, om annat inte anges, för Bonavas alla enheter och helåret. Se vidare på sid 131.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning 2018 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning sid 71–83.

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 Finland och Bergen i Norge är efterfrågan på bostäder god. Marknaden i Danmark är stabil med mindre prisförändringar i Köpenhamnsregionen där Bonava är verksam. I S:t Petersburg är marknaden god med något ökade bostadspriser och stabil efterfrågan.

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 17 april 2019 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 16 oktober 2019.

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

	Not	2018	2017
	1, 11, 21		
Nettoomsättning	2, 3	14 008	14 479
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 10, 20	-11 452	-11 710
Bruttoresultat		2 557	2 768
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 10, 20	-903	-822
Rörelseresultat	2	1 654	1 946
Finansiella intäkter		9	11
Finansiella kostnader		-150	-236
Finansnetto	8	-141	-226
Resultat efter finansiella poster		1 513	1 721
Skatt på årets resultat	13	-249	-319
Årets resultat		1 265	1 402
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 265	1 402
Innehav utan bestämmande inflytande			
Årets resultat		1 265	1 402
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat efter skatt, SEK		11,74	12,99
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-5,84	0,79
Eget kapital, SEK		68,36	61,48
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		107,6	107,9

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2018	2017
Årets resultat		1 265	1 402
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		44	13
Årets övrigt totalresultat		44	13
Årets totalresultat		1 309	1 415
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		1 309	1 415
Innehav utan bestämmande inflytande			
Årets summa totalresultat		1 309	1 415

Kommentarer till koncernens resultaträkning

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 14 008 (14 479) MSEK. Minskningen var hänförlig till färre resultatavräknade bostäder från konsumenter och lägre försäljning av mark. Nettoomsättning från konsumenter uppgick till 10 709 (11 221) och 3 539 (4 294) bostäder till konsumenter resultatavräknades till ett genomsnittspris per bostad på 3,0 (2,6) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre genomsnittspriser på samtliga marknader delvis drivet av en svagare svensk krona. Under året resultatavräknades 1 686 (1 170) bostäder till investerare i Sverige, Tyskland och Finland och nettoomsättningen uppgick till 2 766 (2 119) MSEK. Försäljning av mark uppgick till 496 (1 036) MSEK där minskningen främst var hänförlig till Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 521 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 1 654 (1 946) MSEK. Minskningen var hänförlig till ett lägre resultat från försäljning av mark, 245 (492) MSEK, samt garantikostnader tidigare rapporterade i finansnettot. Resultatet från både konsumenter och investerare förbättrades. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 53 MSEK.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -141 (-226) MSEK. Det förbättrade finansnettot var hänförligt till lägre belåning i rubel till lägre ränta samt lägre garantikostnader rapporterade i finansnettot.

SKATT

Skatt på periodens resultat uppgick till -249 (-319) MSEK, motsvarande en skattesats om 16 (19) procent. Årets skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland på 72 MSEK medan skattefri försäljningar av aktier i dotterbolag påverkade föregående års skattesats. Se även not 13.

Koncernens balansräkning

	Not	2018	2017 ¹⁾
TILLGÅNGAR	1, 11, 21, 22		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	22	22
Övriga immateriella tillgångar	9	140	169
Rörelsefastigheter	10	83	73
Maskiner och inventarier	10	181	147
Andra långfristiga aktieinnehav		4	5
Långfristiga fordringar	12	145	145
Uppskjutna skattefordringar	13	145	144
Summa anläggningstillgångar	24	720	705
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	14	5 720	5 734
Pågående bostadsprojekt	14	11 381	9 482
Färdigställda bostäder	14	1 510	815
Bostadsprojekt		18 611	16 031
Material- och varulager		6	7
Skattefordringar			17
Kundfordringar	24	518	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254	398
Övriga fordringar	12	640	993
Likvida medel	23	325	1 122
Summa omsättningstillgångar	24	20 354	19 008
SUMMA TILLGÅNGAR		21 074	19 713
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		111	67
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		2 244	1 564
Aktieägarnas kapital		7 357	6 633
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5
Summa eget kapital		7 362	6 638
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 625	3 340
Övriga långfristiga skulder	18	221	555
Uppskjutna skatteskulder	13	13	19
Avsättningar	17	541	640
Summa långfristiga skulder	24	2 400	4 553
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	4 345	2 024
Leverantörsskulder		777	807
Skatteskulder		301	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 029	1 067
Övriga kortfristiga skulder	18	4 860	4 492
Summa kortfristiga skulder	24	11 312	8 521
Summa skulder		13 713	13 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 074	19 713

¹⁾ Övergången till IFRS 9 och 15 per 1 januari 2018 föranleder ingen omräkning av öppningsbalansräkningen, varför denna överensstämmer med balansräkningen 31 december 2017.

Kommentarer till koncernens balansräkning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna ökade jämfört med föregående år på grund av investeringar i nya kontor och nya maskiner och inventarier i Tyskland.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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 främst i S:t Petersburg, Baltikum och Sverige. Antalet färdigställda ej resultatavräknade bostäder uppgick till 718 (377). Genomsnittsvärdet på de färdigställda bostäderna ligger på samma nivå som föregående år.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar ökade något medan övriga fordringar minskade främst i Sverige.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder

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

Avsättningar

Avsättningarna minskade jämfört med föregående år på grund av upplösta avsättningar i Sverige.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga räntebärande skulder

Kortfristiga räntebärande skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag ökade till följd av högre andel pågående projekt i slutfasen.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder ligger på samma nivå som föregående år.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2017-01-01	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
Årets resultat				1 265	1 265		1 265
Övrigt totalresultat			44		44		44
Summa totalresultat	0	0	44	1 265	1 309	0	1 309
Prestationsbaserat incitamentsprogram				5	5		5
Utdelning				-560	-560	-1	-561
Förvärv av egna aktier				-29	-29		-29
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	-584	-584	-1	-585
Utgående eget kapital 2018-12-31	434	4 569	111	2 244	7 357	4	7 362

Specifikation av posten reserver i eget kapital

Reserver	2018	2017
Omräkningsreserv		
Ingående omräkningsreserv	67	55
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	44	13
Utgående omräkningsreserv	111	67

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, återköp av aktier samt effekter av det långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogrammet.

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

RESERVER

Reserver avser omräkningsreserven som 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.

BALANSERADE VINSTMEDEL

INKLUSIVE ÅRETS TOTALRESULTAT

I denna post ingår intjänade vinstmedel i Bonava, och här redovisas även transaktioner med ägare såsom utdelningar, återköp av aktier och prestationsbaserade incitamentsprogram.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 513	1 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5	129	58
- Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	9, 14		58
- Kursdifferenser		-56	-49
- Förändringar avsättningar		-106	-147
- Övrigt		-26	28
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-60	-52
Betald skatt		-75	-206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		1 379	1 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	14	11 082	11 940
Investeringar i bostadsprojekt	14	-13 445	-14 210
Övriga förändringar i rörelsekapital		354	893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-2 009	-1 377
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-630	85
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-33	-27
Försäljning av byggnader och mark		15	22
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130	-113
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		12	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135	-111
Kassaflöde före finansiering		-764	-26
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-561	-410
Förvärv av egna aktier		-29	-30
Ökning av räntebärande finansiella skulder		3 048	3 247
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-2 476	-2 387
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga räntebärande fordringar		2	92
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		-27	17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42	528
Årets kassaflöde		-806	502
Likvida medel vid årets början	23	1 122	619
Kursdifferens i likvida medel		10	1
Likvida medel vid årets slut	23	325	1 122

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet före finansiering uppgick till -764 (-26) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 379 (1 462) MSEK då resultatet före skatt minskade, delvis motverkat av lägre betald skatt i Sverige.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -2 009 (-1 377) MSEK. Lägre markinvesteringar i Sverige motverkades delvis av en ökning i Finland. Kassaflödet från försäljningar av bostadsprojekt var lägre i Sverige men ökade i Finland. Kassaflödet från övrigt rörelsekapital var lägre än föregående år. Förskott från kunder ökade, dock i mindre omfattning än föregående år, i Sverige och Finland, till viss del motverkat av S:t Petersburg. Den räntefria finansieringen var lägre i Danmark-Norge.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -135 (-111) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var lägre och uppgick till -42 (528) MSEK.

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2018	2017
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-62	2
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	514	-285
Ökning av skulder	-98	1 176
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	354	893

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 5 542 (4 165) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 4 965 (5 002) varav 999 (669) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 577 (-838) MSEK.

Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av fortsatta nettoinvesteringar i bostadsprojekt och ett lägre kassaflöde från förskott från kunder.

	2018	2017
Långfristiga räntebärande fordringar	8	10
Kortfristiga räntebärande fordringar	95	68
Likvida medel	325	1 122
Räntebärande fordringar	428	1 200
Långfristiga räntebärande skulder	1 625	3 340
Kortfristiga räntebärande skulder	4 345	2 024
Räntebärande skulder	5 970	5 364
Nettolåneskuld	5 542	4 165

varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag

Likvida medel	106	78
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	4 072	4 411
Räntebärande skulder övrig projektfinansiering ¹⁾	999	669
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/ bostadsaktiebolag	4 965	5 002

varav övrig verksamhet

Likvida medel	219	1 044
Räntebärande fordringar	103	78
Räntebärande skulder	899	284
Nettolåneskuld övrig verksamhet	577	-838²⁾

¹⁾ Avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

²⁾ Justering av 2017 års siffra har gjorts för att vara jämförbar med 2018. Bonava har valt att specificera den del av projektfinansiering som finansieras av moderbolagets kreditfaciliteter, i enlighet med¹⁾.

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 15 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 april 2019.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

För räkenskapsåret som började 1 januari 2018 tillämpar Bonava för första gången IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Bonava har ändrat sina redovisningsprinciper men inte gjort några retroaktiva justeringar vid tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15.

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. Vidare medför IFRS 9 att upplysningskraven ändras. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar den i vissa avseenden. Bonava tillämpar de tre värderingskategorierna för finansiella tillgångar som IFRS 9 anger: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. För finansiella skulder ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värdealternativet. Bonava har genomfört en analys som utvisar att IFRS 9 enbart har en påverkan på upplysningar. Bonava har, med anledning av detta, inte räknat om ingående balanser.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, reglerar redovisningen av intäkter. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten, och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC- och IFRIC-tolkningar. Bonava har genomfört en analys som utvisar att Bonava har fortsatt stöd för att redovisa intäkter från bostadsprojekt till konsument respektive investerare samt försäljning av mark i samband med att kontrollen överförs till köparen, vilket i normalfallet inträffar vid köparens tillträde. Bonava har, med anledning av detta, inte räknat om jämförelsetalen för 2017. De nya upplysningar som är tillämpliga för Bonava finns i not 3.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden tillämpas från den 1 januari 2019. Den nya standarden innebär att nästan samtliga leasingkontrakt redovisas i leasetagarens balansräkning, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt IAS 17 redovisades endast finansiell leasing på detta sätt.

Vid övergången till IFRS 16 ökar balansomslutningen, sysselsatt kapital och nettolåneskulden men även resultaträkningen påverkas då kostnaden normalt är högre de första åren av ett leasingavtal för att senare avta. Utöver detta redovisas kostnaden som en räntekostnad och avskrivning istället för övriga externa kostnader. Detta påverkar rörelseresultatet, effekten på Bonavas rörelseresultat är dock ej väsentlig. Även kassaflödesanalysen påverkas genom att kassaflödet från den löpande verksamheten blir högre då den största delen av de betalningar som görs gällande amortering av leasingskulden

klassificeras till finansieringsverksamheten. Endast den del som avser ränta kan i fortsättningen ingå i den löpande verksamheten.

Bonava tillämpar den förenklade övergångsmetoden och har därmed inte räknat om jämförelsetalen. Vid övergången till IFRS 16 redovisar Bonava leasingskulder hänförliga till leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal i enlighet med reglerna i IAS 17. Dessa skulder har värderats till nuvärdet av framtida minimi-leasingavgifter. Vid beräkningen har den implicita räntan per 1 januari 2019 använts för leasingavtal avseende mark och för resterande leasingavtal har Bonava tillämpat den marginella låneräntan.

Leasingskulder klassificeras som övriga skulder i balansräkningen. Nyttjanderätterna presenteras som en del av både omsättningstillgångar och materiella anläggningstillgångar och värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden (justerade för förutbetalda och upplupna leasingavgifter per 31 december 2018).

Vid övergången har Bonava i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlingskostnader, omlokaliseringskostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava redovisar hyresavtal för mark som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglov som inte längre går att överklaga. Innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller inga rättigheter och skyldigheter för marken. Dessa leasingavtal klassificeras som pågående bostadsprojekt.

Avseende färdigställda osålda bostäder finns vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror. Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed inkluderas inga åtaganden hänförligt till dessa avseende vid beräkning av nyttjande rättstillgång och relaterad skuld enligt IFRS 16.

Bonava har inga finansiella leasingavtal i egenskap av leasegivare. Effekten av övergången till IFRS 16 redovisas i not 25.

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 förvärvat 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, konso-lideras i sin helhet. Med bestämmande inflytande menas ett inflytande över företaget eller föreningen, rätt till rörlig avkastning från engagemanget i företaget eller föreningen samt möjlighet att använda sitt inflytande över företaget och föreningen för att påverka avkastningen. Bonava har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag och dessa konsolideras i sin helhet.

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

Samarbetsarrangemang definieras inom Bonava som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Detta kan till exempel ske via samägda bolag med gemensam styrning. Samarbetsarrangemang delas upp i joint ventures, vilka redovisas enligt kapitalandelsmetoden, eller som gemensamma verksamheter, vilka konsolideras enligt klyvningsmetoden. För vidare information se not 11. 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. Upplýsning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang

Utländska dotterföretag 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 orealiserade vinster och förluster som uppstår när en enhet inom Bonava säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Detsamma gäller för samarbetsarrangemang till den del som motsvaras av Bonavas ägarandel.

INTÄKTER

Bonavas nettoomsättning omfattar huvudsakligen tre intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark. I IFRS 15 beskrivs en femstegsmodell som behandlar hela intäktskedjan, från början (vad det är för typ av kontrakt) till slut (intäkten redovisas när kontrollen överförs till köparen). För Bonava kan femstegsmodellen sammanfattas enligt följande:

1. Identifiera kontrakt

Beroende på intäktsflöde identifierar Bonava ett kundavtal som kontraktet med till exempel en privatperson eller en investerare.

2. Identifiera de olika åtagandena

För Bonava genererar kundavtalet en tillgång (rättigheter, det vill säga löfte om erhållande av en ersättning) och en skuld (åtagande, det vill säga löfte om överföring av en vara). Bonavas olika åtaganden gentemot kunden är ej distinkta utan betraktas som ett prestationsåtagande i form av att överföra en bostad till kunden.

3. Fastställ transaktionspriset

Transaktionspriset är ett fast pris angivet i kontraktet. Bonavas kunder betalar in förskott vid olika tillfällen, vid olika tidpunkter och i varierande omfattning mellan de olika marknaderna. Förskottsbetalning är betingat av slutförandet av Bonavas prestationsåtagande och påverkar därmed inte Bonavas bedömning av att prestationsåtagandet först uppfylls i samband med tillträdet av bostaden.

4. Fördela transaktionspriset

Detta är ej tillämpligt eftersom Bonava endast har ett prestationsåtagande gentemot kunden, det vill säga att överföra en bostad.

5. Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt

Bonava redovisar intäkter i resultaträkningen när prestationsåtagandet gentemot köparen har uppfyllts genom att överföra kontrollen av bostaden till köparen. För Bonavas enheter innebär det att prestationsåtagandet uppfylls vid en viss tidpunkt för både konsument- och investeraraffären vilket vanligtvis sker i samband med tillträdet av bostaden för slutkund.

Bostadsprojekt för konsumenter

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 kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter. Det innebär att det inte föreligger något kontrakt innan slutkunden har 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 kontrollen överförs till köparen. Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan detta inträffa vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att kontrollen överfördes vid köparens tillträde för samtliga projekt under 2017 och 2018.

Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen 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.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

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.

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 20.

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 13.

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.

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 9.

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 10.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning sker om verkligt värde understiger anskaffningskostnaden. Se vidare avsnittet Finansiella instrument nedan.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsprojekt

Bonavas fastighetsinnehav som rubriceras som bostadsprojekt värderas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bostadsprojekt avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, utvecklade mark och mark för framtida exploatering.

Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Färdigställda bostäder

För fördelning av värden se not 14. 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 tillgång. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, kapitalförsäkringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. En finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella instrument klassificerades 2017 i enlighet med IAS 39 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. Finansiella tillgångar klassificeras 2018 i enlighet med IFRS 9 i kategorierna: finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via övrigt total resultat, och finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen. Hur ett instrument klassificeras beror på hur

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

Bonava klassificerat tillgången i affärsmodeller och hur instrumentets karaktäristika är. Klassificering av finansiella skulder är oförändrad mellan IAS 39 och IFRS 9. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärdas. 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.

För 2017 när IAS 39 var gällande klassificerade Bonava sina finansiella tillgångar enligt:

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.

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.

I enlighet med IFRS 9, som tillämpas från 1 januari 2018, klassificerar Bonava sina finansiella tillgångar enligt:

Finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår Bonavas derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningens finansnetto. De flesta finansiella instrument som ingår i denna kategori är avsedda för handel. Vidare värderas Bonavas kapitalförsäkringar till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade enligt upplupet anskaffningsvärde
Koncernen innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Bonava tillämpar en förenklingsregel vid kreditreservering för kundfordringar. Förenklingsregeln innebär att Bonava värderar förlustreserven för kundfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om krediterna är kreditförsämrade eller inte. Detta innebär att Bonava för sina kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar.

Koncernens klassificerar endast finansiella tillgångar enligt upplupet anskaffningsvärde om tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och tidpunkten för kassaflödet sker vid specifika tidpunkter. Inom denna kategori hamnar då även likvida medel och övriga fordringar som uppfyller dessa krav.

Bonava har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas enligt verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår Bonavas derivat med negativt verkligt värde. 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 76 och not 4.

Ersättning efter avslutad anställning

Bonava gör åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företag betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänförs till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda.

Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

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 pensionsplanens ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 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 13 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

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper, forts.

nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154).

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget bevisligen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I det fall företaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningar för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande. Förfaller ersättningar vid uppsägningar längre än tolv månader efter räkenskapsårets utgång diskonteras dessa.

AVSÄTTNINGAR

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

Garantiåtaganden

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras främst på historiska erfarenheter från jämförbara projekt och kalkyler, men även på företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader 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 färdigställas. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår. Under året aktiverades 0 (0) MSEK. Transaktionskostnader för upptagna lån periodiseras över lånets löptid med effektivräntemetoden.

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 22.

Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till 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.

Intäkter

Bonava har gjort bedömningen av konsumentaffären att det finns ett bestämmande inflytande över bostadsföreningar och bostadsaktiebolag och dessa konsolideras därför i sin helhet. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt med en för Bonava extern part innan slutkunden tecknat ett avtal. Utifrån detta sker intäktsredovisning till slutkund när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt.

Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan kontrollen av bostadsfastigheter till investerare övergå vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktsredovisningen för 2017 och 2018 inträffade när kontrollen övergick vid tillträdet av fastigheten.

Värdering av bostadsprojekt

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

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

MSEK	Bokfört värde vid årets utgång exploateringsfastigheter ¹⁾	Nedskrivning under året
2018	5 720	
2017	5 734	34

¹⁾ Se not 14.

Garantiåtaganden

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 326 (326) MSEK, se not 17. 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 17.

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. Se även not 24.

	Förändring	Resultateffekt efter finans- netto, MSEK (årsbasis)	Soliditet	Påverkan på avkastning sysselsatt kapital (%-enheter)
Nettoomsättning	+/- 5%	+/- 82	+/- 0,3	+/- 0,5
Rörelsemarginal	+/- 1%	+/- 139	+/- 0,4	+/- 0,9
Ränteförändring	+/- 1%	+/- 44	+/- 0,1	+/- 0,0
Kassaflöde före finansiering	-500 MSEK	-10	-0,8	-0,5

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.

2018	Sverige	Tyskland	Finland	Danmark-Norge	S:t Petersburg	Övrigt och eliminerings	Summa
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	3 130	4 371	1 227	1 197	555	230	10 709
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare	416	1 346	1 003				2 766
Nettoomsättning, försäljning av mark	422	18	23	32			496
Övriga intäkter	8		4	3	23		38
Avskrivningar		-36	-4	-1	-2	-90	-134
Rörelseresultat	761	796	65	131	95	-193	1 654
Finansiella poster							-141
Resultat efter finansiella poster							1 513
Sysselsatt kapital ¹⁾	5 164	3 985	1 708	1 278	696	502	13 332
2017							
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	4 540	3 760	802	1 147	701	270	11 221
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare	276	1 219	402	223			2 119
Nettoomsättning, försäljning av mark	876		75	84			1 036
Övriga intäkter	8	70	11		26	-11	103
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	3 037	1 284	857	1 108	731	12 003

Övrigt och eliminerings	2018		2017	
	Nettoomsättning	Rörelseresultat	Nettoomsättning	Rörelseresultat
Bonavas huvudkontor	267	-206	212	-214
Verksamhet i Estland och Lettland	230	13	273	17
Eliminerings	-267		-226	
Totalt	230	-193	259	-197

¹⁾ Sysselsatt kapital definieras på sid 135.

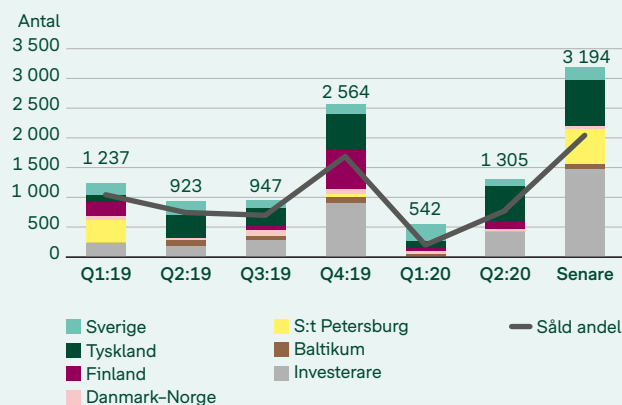
NOT 3 Intäkter

	2018	2017
Nettoomsättning, bostäder sålda till konsument	10 709	11 221
Nettoomsättning, bostäder sålda till investerare	2 766	2 119
Nettoomsättning, försäljning av mark	496	1 036
Övriga intäkter	38	103
Summa intäkter	14 008	14 479

Samtliga intäkter redovisas vid en tidpunkt, när kontrollen över bostad respektive mark övergår till kund.

Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter samt bostäder till investerarmarknaden som ännu inte resultatavräknats. Kurvan visar såld andel. Summan av uppfyllda prestationsåtaganden för sålda bostäder (kvar att resultatavräkna) uppgick till 21 100 MSEK fördelade enligt diagrammet. Dessa bedöms fördelas med 58 procent 2019 och 42 procent 2020 och senare.

Beräknat färdigställande per kvartal



NOT 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2018		2017		Andel kvinnor, %	2018	2017
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män			
Medelantal anställda							
Sverige	267	131	229	106			
Tyskland	914	657	886	644			
Finland	230	121	146	63			
Danmark	83	57	63	46			
Norge	25	20	16	3			
S:t Petersburg	270	161	266	153			
Estland	46	25	34	19			
Lettland	84	60	56	39			
Totalt	1 919	1 232	1 696	1 073			
Könsfördelning i företagsledningen							
<i>Totalt</i>							
Styrelsen						43	43
Ledande befattningshavare						40	27

Med ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

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

	2018			2017		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	45	1 096	1 141	42	851	893
Sociala kostnader			299			257
- varav pensionskostnad	8		95	7		77

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

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

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

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning, aktierelaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Vid utgången av 2018 var antalet ledande befattningshavare tio. Av dessa var sex anställda i moderbolaget och fyra anställda i dotterföretag.

RÖRLIG ERSÄTTNING

För verkställande direktören Joachim Hallengren var den rörliga ersättningen för 2018 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2018 var

1,5 (1,3) MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 30 eller 40 procent av den fasta ersättningen.

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 2018

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 3)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Joachim Hallengren	9 175	91	1 525	851	1 800
Styrelsens ordförande Carl Engström	621				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	280				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	347				
Styrelseledamoten Samir Kamal	347				
Styrelseledamoten Mikael Norman	415				
Styrelseledamoten Frank Roseen	195				
Styrelseledamoten Magnus Rosén	85				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	280				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	33 137	668	4 609	1 346	6 531
Totalt ledande befattningshavare	44 882	759	6 134	2 197	8 331

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 årsstämmodatum 2018. Frank Roseen valdes till ny styrelseledamot och Magnus Rosén avgick som styrelseledamot vid stämman den 25 april 2018. Revisionsutskottsarvode har utgått till Mikael Norman (ordförande), Åsa Hedenberg samt Samir Kamal.

NOT4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.**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	Pensions- kostnad
Verkställande direktör Joachim Hallengren	7 221	83	1 260	1 355	1 336
Styrelsens ordförande Carl Engström	582				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	271				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	309				
Styrelseledamoten Samir Kamal	309				
Styrelseledamoten Mikael Norman	279				
Styrelseledamoten Magnus Rosén	271				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	271				
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.

AVGÅNGSVEDERLAG

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

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM

Bonava har tre utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen (LTIP 2016, LTIP 2017 samt LTIP 2018). 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 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 sex aktierätter, fem aktierätter för kategori (2) samt fyra 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.

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 sex aktierätter, fem aktierätter för kategori (2) samt fyra respektive tre 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.

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 2018

LTIP 2018 omfattar 50 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonava-koncernen. LTIP 2018 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestations-

NOT 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts.

baserade aktierätter vilka ger rätt till B-aktier. För att kunna delta i LTIP 2018 krävs att deltagarna investerar i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2018. 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 sex aktierätter, fem aktierätter för kategori (2) samt fyra respektive tre för kategori (3) och (4).

Prestationsmål

Tilldelningen av B-aktier är beroende av i vilken utsträckning två förutbestämda mål uppnås under prestationsperioden. Målen för LTIP 2018 är relaterade till Bonavas genomsnittliga tillväxt i vinst per aktie (EPS) till 70 procent och Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE) till 30 procent. Tilldelningen av B-aktier är vidare baserat på en omräkningsfaktor som styrs av totalavkastningen (TSR) på Bonavas B-aktie (förändring i aktiekurs plus utdelning) sett över en period.

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 31 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

I syfte att täcka åtagandet för LTIP 2018 för leverans av B-aktier inklusive sociala kostnader, har Bonava återköpt 265 861 B-aktier till ett totalt värde om 29 MSEK.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	456 477	193 869
Tilldelade under perioden	159 487	70 911
Förverkade under perioden	-47 204	-4 896
Utestående vid periodens slut	568 760	259 884

VERKLIGT VÄRDE OCH ANTAGANDEN

LTIP 2016	2018		2017	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	8 764	4 535	8 578	3 994
Aktiepris, SEK	107,76	107,76	107,76	107,76
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	0,75	0,75	1,75	1,75

LTIP 2017	2018		2017	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	7 119	2 563	3 349	1 175
Aktiepris, SEK	140,47	140,47	140,47	140,47
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

LTIP 2018	2018	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	1 422	632
Aktiepris, SEK	106,98	106,98
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,5	2,5

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	2018		2017	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter	5	3	11	5
Sociala kostnader	1	1	2	2
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	6	3	13	6

NOT 5 Avskrivningar

	2018	2017
Immateriella tillgångar	82	34
Rörelsefastigheter	9	4
Maskiner och inventarier	44	25
Summa avskrivningar	134	63

Avskrivningar på leasade tillgångar uppgår till 5 (5) MSEK.

NOT 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2018	2017
Revisionsföretag		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	6	
<i>varav till moderbolagets revisorer</i>	3	
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor ¹⁾		
Övriga arvoden		
Summa PwC	6	
<i>EY</i>		
Revisionsuppdrag		6
<i>varav till moderbolagets revisorer</i>		3
Övriga revisionsföretag		
Revisionsuppdrag	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	6	7

¹⁾ Avser främst momskonsultationer i Finland.

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2018	2017
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	10 778	11 259
Lagerförändringar	1	1
Personalkostnader	1 440	1 151
Avskrivningar	134	63
Nedskrivningar		58
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	12 354	12 532

NOT 8 Finansnetto

	2018	2017
Finansiella intäkter	9	11
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-74	-88
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	-40	-83
Netto valutakursförändringar		1
Övriga finansiella kostnader	-36	-67
Finansiella kostnader	-150	-236
Finansnetto	-141	-226

NOT 9 Immateriella tillgångar

2018	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	256
Investeringar		52
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	309
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-56
Årets avskrivning enligt plan		-82
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		-137
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-31
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-31
Restvärde vid årets början	22	169
Restvärde vid årets slut	22	140

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
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-31
Restvärde vid årets början	22	149
Restvärde vid årets slut	22	169

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

AVSKRIVNINGAR INGÅR I FÖLJANDE RADER I RESULTATRÄKNING

	2018	2017
Försäljnings- och administrationskostnader	82	34
Summa	82	34

NOT 10 Materiella anläggningstillgångar

2018	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	101	331	432
Investeringar	33	80	113
Avyttringar och utrangeringar	-15	-15	-30
Årets omräkningsdifferens	2	4	5
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	121	401	521
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-28	-184	-211
Avyttringar och utrangeringar		8	8
Årets avskrivningar	-9	-44	-53
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-37	-220	-257
Restvärde vid årets början	73	147	221
Restvärde vid årets slut	83	181	264

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

NOT 11 Andelar i gemensamma verksamheter

I finansiella rapporter för Bonava ingår nedanstående poster som utgör ägarandel i gemensamma verksamheters nettoomsättning, kostnader, tillgångar och skulder.

	2018	2017
Intäkter	53	255
Kostnader	-66	-237
Resultat	-14	18
Anläggningstillgångar	26	31
Omsättningstillgångar	336	399
Summa tillgångar	362	430
Långfristiga skulder	70	70
Kortfristiga skulder	224	271
Summa skulder	294	341
Nettotillgångar	69	89

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	33
Stora Ursvik KB	50
Ursvik Exploaterings AB	50
KB Öhusen	50
AB Broutsikten	50
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB ¹⁾	53
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33

¹⁾ Bolaget konsolideras inte på grund av ett aktieägaravtal som anger att Bonava inte har kontroll över bolaget.

NOT 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2018	2017
Långfristiga fordringar		
Fordringar på joint ventures	7	10
Övriga långfristiga fordringar	138	135
Långfristiga fordringar	145	145
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar på joint ventures	42	59
Fordringar från sålda bostadsprojekt	43	85
Förskott till leverantörer	61	
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	49	
Fordringar i bostadsrättsföreningar	297	687
Övriga kortfristiga fordringar	150	161
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	640	993

NOT 13 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-255	-129
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	7	-189
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-248	-319

Effektiv skatt	2018		2017	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		1 513		1 721
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-22	-333	-22	-379
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-4	-55	-3	-53
Ändrad skattesats i Sverige 2018 och Norge 2018 och 2017		-4		-2
Icke avdragsgilla kostnader	-1	-10	-3	-45
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	4	52	8	144
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag		-3		-1
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		11		5
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag	-6	85	-1	12
Skatt hänförlig till tidigare år		8		2
Övrigt				-2
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-16	-248	-19	-319

¹⁾ Avser främst skattefria försäljningar av aktier i dotterbolag.

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.

**FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT
I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG**

	2018	2017
Ingående bokfört värde	125	319
Förvärv/Avyttring av dotterföretag		-5
Redovisad skatt på årets resultat	7	-189
Omräkningsdifferenser	-1	-1
Utgående bokfört värde	132	125

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pågående bostadsprojekt	38	8			38	8
Exploateringsfastigheter	10			-7	10	-7
Obeskattade reserver			-13		-13	0
Avsättningar	33	24			33	24
Underskottsavdrag	25	90			25	90
Övrigt	41	17	-2	-7	39	10
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	146	139	-15	-14	132	125

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.
I Bonava finns underskottsavdrag motsvarande cirka 8 (54) MSEK som inte värderats i balansräkningen då dessa inte bedöms kunna utnyttjas. Dessa underskottsavdrag förfaller inom en tioårsperiod.

NOT 14 Bostadsprojekt

2018	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	5 958	9 523	826	16 307
Investeringar ¹⁾	2 856	10 171	418	13 445
Avyttringar	-239	-8 118	-2 725	-11 082
Omklassificeringar	-2 723	-300	3 023	0
Årets omräkningsdifferens	88	143	-21	211
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	5 941	11 419	1 521	18 880
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-225	-42	-11	-278
Avyttringar				
Årets omräkningsdifferens	3	4		7
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-222	-38	-11	-271
Restvärde vid årets början	5 734	9 482	815	16 031
Restvärde vid årets slut	5 720	11 381	1 510	18 611

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

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
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-192	-38	-6	-236
Årets nedskrivningar	-34			-34
Avyttringar		-4	-5	-9
Årets omräkningsdifferens	1			1
Ackumulerade 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 färdigstälts och som ännu ej tillträtts eller försålts.

NOT 15 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2018	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2018	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 13 119 715 A-aktier och 95 316 107 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 innehar Bonava AB per den 31 december 815 061 (549 200) B-aktier i eget förvar.

NOT 16 Räntebärande skulder

	2018	2017
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	614	590
Finansiella leasingsskulder	15	14
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	943	2 674
Skulder till joint ventures	6	16
Övriga långfristiga lån	48	46
Summa	1 625	3 340
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	956	200
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	3 130	1 737
Skulder till joint ventures	42	58
Finansiell leasing	7	7
Övriga kortfristiga skulder	211	22
Summa	4 345	2 024
Totalt räntebärande skulder	5 970	5 364

För återbetalningstider och villkor se not 24.

NOT 17 Avsättningar

2018	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	326	313	640
Årets avsättning	97	55	151
Årets utnyttjande	-104	-154	-258
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-4		-4
Omklassificering	2	-2	
Omräkningsdifferenser	9	2	11
Utgående balans	326	214	541

2017	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	357	423	780
Årets avsättning	83	10	93
Årets utnyttjande	-117	-116	-233
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-1	-4	-5
Omklassificering	-1	1	
Omräkningsdifferenser	5		5
Utgående balans	326	313	640

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

I huvudsak består övriga avsättningar av åtaganden i sålda projekt i Bonava Sverige. Majoriteten löper på cirka 6 år.

NOT 18 Övriga skulder

	2018	2017
Övriga långfristiga skulder		
Skulder till joint ventures	2	
Skulder markförvärv	191	509
Övriga långfristiga skulder	28	45
Summa	221	555
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	4 320	3 958
Skulder för markförvärv	165	206
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	1	
Kortfristiga skulder, övriga	375	327
Summa	4 860	4 492

NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Lönerelaterade kostnader	172	148
Projekterelaterade kostnader	760	749
Administrationskostnader	89	128
Räntekostnader	2	31
Övriga kostnader	6	10
Summa	1 029	1 067

NOT 20 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	2018	2017
Operationell leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter – leasetagare		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	30	96
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	141	273
Senare än 5 år	411	456
Summa framtida minimileaseavgifter	582	825
Årets kostnad för operationell leasing	93	80

NOT 21 Transaktioner med närstående

Bonava har fram till noteringen den 9 juni 2016 utgjort rörelsesegmentet NCC Housing inom NCC AB-koncernen. Efter detta datum har alla transaktioner med NCC AB-koncernen, som är ett intressebolag inom Nordstjernankoncernen, skett med marknads-mässig prissättning.

För Bonavas ledande befattningshavare, se not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar. För transaktioner mellan moderbolaget och dotterbolag, se moderbolagets not 12.

	2018	2017
Transaktioner och mellanhavande med närstående		
Försäljning	5	4
Inköp	1 875	2 583
Kortfristiga fordringar	2	
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	27	35
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	13	12
Leverantörsskulder	163	60
Eventualförpliktelser	230	221

¹⁾ Avser åtagande enligt avtal om vinstdelning för Bonava Deutschland GmbH med NCC AB. Se vidare Legal struktur, sid 88.

NOT 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018	2017
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	4 049	2 603
Spärrade bankmedel	11	11
Övriga ställda säkerheter	3	
Totalt ställda säkerheter	4 063	2 614

Borgens- och garantiförpliktelser

<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	2 879	1 204
Övriga borgensförbindelser		105
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 879	1 309

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 23 Kassaflödesanalys och likvida medel

Likvida medel	2018	2017
Kassa och bank	325	1 122
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	325	1 122

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 7 MSEK (11). Under året betald ränta uppgick till 142 MSEK (170).

	2017	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande		2018
			Valutakurs-förändringar	Nya leasingar	
Långfristiga räntebärande skulder	3 326	-1 718	2		1 610
Skulder för finansiell leasing	21			1	22
Kortfristiga räntebärande skulder	2 017	2 290	31		4 338
Totala räntebärande skulder	5 364	572	33	1	5 970

	2016	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande		2017
			Valutakurs-förändringar	Nya leasingar	
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

NOT 24 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 garanti-kapacitetsrisker. Bonavas finansavdelning ansvarar för efterlevnaden av finanspolicy. 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, kompetens-uppbyggnad 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 finanspolicyen 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 av kreditramarna ska vara minst 18 månader.

I finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 4 072 (4 411) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 15 (18) månader. Per 31 december 2018 uppgick kapitalbindningen till 37 (30)¹⁾ månader för företagets övriga skuldportfölj. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 22 (20)¹⁾ månader. För outnyttjade faciliteter uppgår kapitalbindningen till 60 månader (40).

KAPITALSTRUKTUR

Kapital definieras i Bonava som eget kapital inklusive minoritetsandel i enlighet med vad som visas i balansräkningen. Det innebär att kapitalet per den 31 december 2018 uppgick till 7 362 MSEK (6 638). Bonavas målsättning är att ha en kapitalstruktur som resulterar i en effektiv, vägd kapitalkostnad och en kreditvärdighet där hänsyn till verksamhetens behov samt framtida förvärv säkerställs.

Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava nyckeltal avseende bla nuvarande och prognostiserad soliditet och likviditet. Bonava ser över kapitalstrukturen och gör ändringar när ekonomiska förutsättningar förändras. För att bibehålla eller ändra kapitalstrukturen kan Bonavas styrelse föreslå att justera utdelningsnivån till aktieägarna, göra en extra utdelning, köpa tillbaka egna aktier, göra en aktieemission eller sälja tillgångar för att minska skulden.

¹⁾ 2017 års siffror har räknats om för att vara jämförbara med 2018. För företagscertifikat används löptiden för RCF då denna utgör back-up för företagscertifikaten.

NOT 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2018**

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2019	4 345	73
2020	1 270	21
2021	355	6
2022		
2023		
2024		
2025–		
Totalt	5 970	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 2018 uppgick till 325 (1 122) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december 2018 uppgick till 16 (26) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 219 (1 044) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 2 214 (2 782) MSEK.

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

LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

2018	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	4					4
Räntebärande fordringar	94		84	10		
Kundfordringar	518	518				
Likvida medel	325	325				
Summa finansiella tillgångar	941	843	84	10		4
Finansiella instrument	49	18	27	3		
TOTALT	990	861	111	13		4
Räntebärande skulder	1 923	709	521	386	307	
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ¹⁾	4 125	456	2 717	952		
Finansiella instrument	1	0,4	0,6			
Leverantörsskulder	777	777				
TOTALT	6 826	1 943	3 239	1 338	307	

2017	Totalt	<3 mån	3 mån –1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	4					4
Räntebärande fordringar	168	156		12		
Kundfordringar	440	440				
Likvida medel	1 122	1 122				
Summa finansiella tillgångar	1 734	1 718		12		4
Finansiella instrument	11	4	1	6		
TOTALT	1 745	1 722	1	18		4
Räntebärande skulder	983	203	95	332	353	
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ¹⁾	4 488	445	1 345	2 698		
Finansiella instrument	82	72	7		3	
Leverantörsskulder	807	807				
TOTALT	6 360	1 527	1 447	3 030	356	

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 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**RÄNTERISKER**

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. Bonavas finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från den operativa verksamheten samt upplåning.

Upplåningen som är räntebärande medför att Bonava exponeras för ränterisk.

Enligt Bonavas finanspolicy för hantering av ränterisken ska den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden för 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 4 072 (4 411) MSEK uppgick till 2 (1) månader. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 1 898 (954) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3 (2) månader. Per 31 december 2018 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 5 970 (5 364) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (1) månader.

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

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2018 eller 2017.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med -44 (-35) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

RÄNTEKÄNSLIGHET

Räntekänslighet, resultat	2018	2017
	Effekt på resultat	Effekt på resultat
Marknadsränta +/- 1%	44	35

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING 2018

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel, %
2019	5 970	100
Totalt	5 970	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 och väsentlig. 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 2018.

Följande tabell visar Bonavas räntebärande skulder i olika valutor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2018

Motvärde	Belopp	Andel, %
EUR	1 910	32
SEK	4 060	68
Totalt	5 970	100

NOT 24 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. Resultat-effekten redovisades via resultaträkningen.

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar och säkringspositioner per valuta. Från och med år 2017 upphörde Bonava med att säkra nettoinvesteringar.

MOTVÄRDE

Valuta	2018
	Nettoinvestering
DKK	371
EUR	1 910
NOK	461
RUB	450
Totalt	3 192

Valuta	2017
	Nettoinvestering
DKK	347
EUR	1 529
NOK	510
RUB	461
Totalt	2 847

Per den 31 december 2018 skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 160 (142) MSEK.

Valutakänslighet, resultat

	2018	2017
	Effekt resultat	Effekt resultat
DKK +/- 5%	19	17
EUR +/- 5%	96	76
NOK +/- 5%	23	25
RUB +/- 5%	22	23

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 53 (0) MSEK vid utgången av 2018. 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 325 (1 122) 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. I huvudsak övergår inte äganderätten av den produkt för vilken kunden betalar förrän full betalning skett. Risken för Bonava är därmed låg då den begränsas till förändring i marknadsvärdet.

NOT 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.**ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR INKLUSIVE FORDRINGAR FÖR SÅLDA BOSTADSSPROJEKT**

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlust-reserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	401	0,3-4	2	399
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	93	0,3-5	3	90
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	40	2,4-50	2	38
Förfallna kundfordringar 61-180 dagar	16	3-100	2	14
Förfallna kundfordringar >180 dagar	52	3-100	32	20
Summa	602		41	561

Bonava har klassificerat sina kundfordringar i portföljer som utgörs av respektive rörelsesegment inom koncernen, detta då de anses ha likartad kreditriskkaraktär. Varje rörelsesegment inom Bonava koncernen har upprättat en Matris för sina kundfordringar där de tittat

historisk vad förlusterna varit och sedan har justeringar utifrån aktuella förutsättningar och förväntningar om framtiden gjorts. Intervallerna representerar således den lägsta och högsta kreditreserveringsprocent som tillämpats inom koncernen inom varje tidsspann.

FÖRÄNDRING KREDITFÖRLUSTRESERV

	2018	2017
Per 31 december		
- beräknad i enlighet med IAS 39		33
Ingående balans per 1 januari 2018		
- beräknad i enlighet med IFRS 9	36	
Omräknat belopp redovisat i balanserad vinst ¹⁾		
Årets reservering	5	5
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-2	-3
Omräkningsdifferenser	2	1
Utgående balans per 31 december²⁾	41	36

¹⁾ Omräkning av övergången till IFRS 9 och förväntade kreditriskmodellen fick ingen väsentlig påverkan.

²⁾ Belopp för 2017 beräknade i enlighet med IAS 39.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta innebär en skillnad mot IAS 39 som endast krävde att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som indikerar att motparten inte kommer betala hela fordran. Bonava har historiskt sett haft små kreditförluster varför detta nya sätt att beräkna kreditförluster inte fått en väsentlig påverkan för koncernens kreditförluster. Bonava tillämpar förenklingsreglerna i IFRS 9.5.5.15. Förenklingsregeln innebär att Bonava värderar förlustreserven för kundfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om krediterna är kreditförsämrade eller inte.

REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Kommande tabeller visar redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument.

Värderingen till verkligt värde på valutaterminer baseras på publicerade terminskurser på en aktiv marknad.

För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel, leverantörsskulder, andra räntefria skulder och andra räntebärande skulder bedöms det verkliga värdet överensstämja med det redovisade värdet.

Klassificering av finansiella instrument för 2017 har upprättats i enlighet med IAS 39 och den då gällande IFRS 7. För 2018 har finansiella instrument klassificerats i enlighet med IFRS 9 och den reviderade IFRS 7. Omklassificeringen har inte föranlett att någon finansiell tillgång ändrat värderingsmetod utan förändring mellan åren består av uppdaterade kategorier. Således har övergången till IFRS 9 inte föranlett någon resultat effekt eller att ingående balanser har räknats om. För finansiella skulder har övergången från IAS 39 till IFRS 9 inte fått någon effekt. Samtliga finansiella tillgångar som enligt IAS 39 värderades inom kategorin Finansiella tillgångar som kan säljas värderas enligt IFRS 9 inom kategorin Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.

NOT 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT (ENLIGT IFRS 9, 2018)

2018	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 skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav		4				4
Långfristiga fordringar		3	10			13
Kundfordringar			518			518
Övriga fordringar			84			84
Likvida medel			325			325
Derivatinstrument		49				49
Summa tillgångar		56	937			993
Långfristiga räntebärande skulder					1 625	1 625
Övriga långfristiga skulder					221	221
Kortfristiga räntebärande skulder					4 345	4 345
Leverantörsskulder					777	777
Övriga kortfristiga skulder					165	165
Derivatinstrument				1		1
Summa skulder				1	7 133	7 134

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT (ENLIGT IAS 39, 2017)

2017	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 aktieinnehav				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

I kommande tabeller lämnas uppgifter om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde samt de finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde i Bonavas balansräkning. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde för långa skulder uppgår ej till väsentliga belopp varför bokfört värde anses överensstämma med verkligt värde. För korta skulder anses bokfört värde överensstämma med verkligt värde. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt, använd data eller antaganden.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. 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.

NOT 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

	2018		2017	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	49	49	11	11
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	4	4	4
Summa finansiella tillgångar	53	53	15	15
Finansiella skulder värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	1	1	82	82
Finansiella skulder inte värderade till verkligt värde				
Övriga skulder (räntebärande skulder)	5 970	5 970	5 364	5 364
Summa finansiella skulder	5 971	5 971	5 446	5 446

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bonava har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettning med alla motparter avseende derivathandel. Ovanstående tabell visar redovisade finansiella tillgångar och skulder brutto, vilka är möjliga att kvitta. Bonava har inte kvittat några belopp i balansräkningen.

NOT 25 Övergång till IFRS 16**KONCERNENS BALANSRÄKNING (UTDRAG)**

	2018 31 dec IAS 17	Övergångs- effekt	2019 1 Jan IFRS 16
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	83	233	316
Maskiner och inventarier	181	51	232
Summa anläggnings- tillgångar	264	284	548
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	11 381	154	11 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303	-11	291
Summa omsättnings- tillgångar	11 684	143	11 827
SUMMA TILLGÅNGAR	11 948	427	12 375
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 625	308	1 932
Summa långfristiga skulder	1 625	308	1 932
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 345	119	4 465
Summa kortfristiga skulder	4 345	119	4 465
SUMMA SKULDER	5 970	427	6 397

Vid övergången till IFRS 16 kommer balansomslutningen, sysselsatt kapital och nettolåneskuld att öka i enlighet med ovanstående balansräkningseffekt. Även rörelseresultatet kommer att öka när en del av leasingkostnaderna klassificeras som räntekostnad. Effekten av detta bedöms inte vara materiell. Övergången kommer även att påverka vissa nyckeltal, bl a kommer avkastning på sysselsatt kapital och soliditet att minska. Inte heller denna effekt bedöms bli materiell.

Vid beräkningen har den implicita räntan per 1 januari 2019 använts för våra leasingavtal avseende mark och för resterande leasingavtal har Bonava beräknat den marginella låneräntan.

Vid övergången har Bonava i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlingskostnader, omlokaliseringskostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Vid övergången har ett antal lätttnadsregler tillämpats; samtliga nyttjanderätter värderats till leasinganskuldens värde (med justering för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter hänförliga till avtalet per 31 december 2018), samma diskonteringsränta har använts på leasingkontrakt med liknande egenskaper (längd på avtal samt geografisk marknad) och direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits.

Bonava redovisar hyresavtal för mark som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglov inte längre går att överklaga. Innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller inga rättigheter och skyldigheter för marken. Dessa leasingavtal klassificeras som pågående bostadsprojekt.

Avseende färdigställda osålda bostäder finns vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror. Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed inkluderas inga åtaganden hänförligt till dessa avseende vid beräkning av nyttjande rättstillgång och relaterad skuld enligt IFRS 16.

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning		267	212
Kostnader för produktion		-31	-21
Bruttoresultat		236	191
Administrationskostnader		-423	-385
Rörelseresultat	2,3,4	-187	-195
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	1 722	432
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	176
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-66	-128
Resultat efter finansiella poster	12	1 618	284
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		730	141
Resultat före skatt		2 348	425
Skatt på årets resultat	9	-142	3
Årets resultat		2 206	428

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

Moderbolagets intäkter består till stor del av utdebitering av dess tjänster till dotterbolagen. Nettoomsättningen uppgick till 267 (212) MSEK. Ökningen var hänförligt till högre administrationskostnader än föregående år till följd av en större organisation.

Resultat från andelar i koncernföretag består av utdelningar. I övrigt består de finansiella posterna i huvudsak av ränteintäkter och räntekostnader inom den centraliserade finansavdelningen.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Fordringar hos koncernföretag ökade till följd av ökade investeringar som delvis finansierades via lån av moderbolaget.

Moderbolagets balansräkning

	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	131	159
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		10	11
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 278	2 276
Uppskjuten skattefordran	9		63
Andra långfristiga fordringar		3	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 282	2 340
Summa anläggningstillgångar		2 423	2 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 934	2 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33	25
Övriga fordringar		1 422	983
Summa kortfristiga fordringar		6 389	3 820
SUMMA TILLGÅNGAR	12	8 812	6 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		70	98
Summa bundet eget kapital		503	532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 121	4 249
Årets resultat		2 206	428
Summa fritt eget kapital	15	6 327	4 677
Summa eget kapital		6 830	5 208
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		3	2
Summa avsättningar		3	2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	614	590
Skulder till koncernföretag			
Övriga skulder		2	2
Summa långfristiga skulder		617	592
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29	36
Skulder till koncernföretag		257	178
Aktuell skatteskuld		76	
Övriga skulder		964	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	35	107
Summa kortfristiga skulder		1 362	528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12	8 812	6 330

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	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 aktier			-30		-30
Utdelning			-410		-410
Årets resultat				428	428
Utgående eget kapital 2017-12-31	434	98	4 249	428	5 208
Vinstdisposition			428	-428	0
Överföring till fond för utvecklingsutgifter		-28	28		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			5		5
Återköp av egna aktier			-29		-29
Utdelning			-560		-560
Årets resultat				2 206	2 206
Utgående eget kapital 2018-12-31	434	70	4 121	2 206	6 830

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 618	284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Anteciperad utdelning	-369	-294
Avskrivningar	89	33
Nedskrivningar		56
Förändringar avsättningar	1	1
Övrigt	-23	42
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-302	-162
Betald skatt	10	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	1 326	106
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	302	-79
Ökning (+)/minskning (-) av skulder	-56	96
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	246	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 572	123
Investeringsverksamheten		
Investeringar i aktier i dotterföretag	-3	-567
Investeringar i inventarier	-9	
Investeringar i immateriella tillgångar	-51	-71
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 510	-638
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-29	-30
Utdelning	-560	-410
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar	-1 410	347
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder	780	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 219	-95
Årets kassaflöde	291	-610
Likvida medel vid årets början	-490	120
Likvida medel vid årets slut	-199	-490

Likvida medel vid årets slut, -199 (-490) MSEK, avsåg medel på koncernkonto och rapporterades i balansräkningen som övrig skuld och övrig fordran. Likvida medel under föregående år rapporterades netto i balansräkningen som fordringar hos koncernföretag.

Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 572 (123) MSEK. En ökning av kortfristiga räntefria fordringar ledde till att kassaflödet från rörelsekapitalet blev negativt jämfört med föregående år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var högre jämfört med föregående år då Bonava AB inte givit något kapitaltillskott till sina dotterbolag under året.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var positivt jämfört med föregående år då andelen kortfristiga räntebärande skulder var högre än föregående år på grund av högre andel pågående projekt i slutfasen.

Under året har räntor erhållits med 150 (176) MSEK och betalats med 82 (17) MSEK.

Förändring av räntebärande skulder	2017	Kassaflöde	2018
Kortfristiga räntebärande skulder	200	756	956
Långfristiga räntebärande skulder	590	24	614
Totalt räntebärande skulder	790	780	1 570

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 RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets redovisningsprinciper skiljer sig från koncernens på följande punkter:

Dotterföretag

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

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga 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 RFR 2.

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 78 (62). De anställda utgörs av 49 (38) kvinnor och 29 (24) män.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING

	Andel kvinnor, %	
	2018	2017
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	50	43

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

	2018	2017
Löner och ersättningar	85	68
Sociala kostnader	51	45
varav pensionskostnad	18	14

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Se även koncernens not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER M.F.L. OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2018		2017	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	12	73	10	58
(varav tantiem o.d.)	(2)	(2)	(1)	(3)

NOT 3 Avskrivningar

	2018	2017
Immateriella tillgångar	79	30
Materiella tillgångar	4	3
Summa avskrivningar	83	33

NOT 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2018	2017
Revisionsföretag		
PwC		
Revisionsuppdrag	1	
EY		
Revisionsuppdrag		2
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	1	2

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

NOT 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Utdelning	1 722	463
Nedskrivningar		-31
Summa	1 722	432

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader kreditinstitut	53	99
Övriga finansiella kostnader	13	29
Summa	66	128

NOT 7 Immateriella tillgångar

	2018	2017
Förvärvade immateriella tillgångar		
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	242	170
Investeringar	51	72
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	294	242
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-52	-22
Årets avskrivning enligt plan	-79	-30
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-132	-52
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-31	-6
Årets nedskrivningar		-25
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-31	-31
Restvärde vid årets början	159	142
Restvärde vid årets slut	131	159

NOT 8 Andelar i koncernföretag

	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2018	2017
Namn, Organisationsnummer, Säte				
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	52	51
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	15 780 000	176	78
Januki SIA, 40003835266, Lettland	100	3 357 977		98
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	41	41
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		381	381
LLC Petro Center, INN7841457408, Ryssland	99		11	11
Bonava Norge AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	481	481
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	457	457
Bonava Holding GmbH, HRB 16608 FF, Tyskland	100	100 000	376	375
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	303	302
Summa andelar i koncernföretag			2 278	2 276

Endast direkt ägda bolag redovisas i tabellen ovan. Förutom ovan nämnda bolag kontrollerar Bonava AB indirekt ett antal rörelsedrivande och vilande dotterdotterbolag.

NOT 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-80	-2
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-63	4
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-142	3

	Resultat	
	2018	2017
Effektiv skatt		
Resultat före skatt	2 348	425
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-517	-93
Icke avdragsgilla kostnader	-1	-7
Ej skattepliktiga intäkter	379	102
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		3
Skatt hänförlig till tidigare år	-3	-2
Övrigt		
Redovisad skatt	-142	3
Effektiv skatt, %	6	1

	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Underskottsavdrag		63				63
Uppskjuten skattefordran		63				63

NOT 10 Räntebärande skulder

	2018	2017
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	614	590
Summa	614	590
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut och investerare	956	200
Summa	956	200
Totalt räntebärande skulder	1 570	790

För återbetalningstider och villkor se koncernens not 24, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

NOT 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Lönerelaterade kostnader	26	21
Administrationskostnader	7	53
Räntekostnader	2	31
Övriga kostnader		2
Summa	35	107

NOT 12 Transaktioner med närstående

Bonava AB har haft transaktioner med NCC-företag i mindre omfattning, dessa 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 267 (211) MSEK och inköpen uppgick till 38 (31) MSEK. Detta avser i huvudsak utdebitering av kostnader för koncerngemensamma funktioner vilket sker på armslängds avstånd.

För Bonava AB:s ledande befattningshavare, se koncernens not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

	2018	2017
Transaktioner med NCC-koncernen		
Försäljning		
Inköp		3
Finansiella kostnader		
Leverantörsskulder		

NOT 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018	2017
	Utnyttjat belopp	Utnyttjat belopp
Insatser & upplåtelseavgifter	3 516	1 290
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	3 225	3 857
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	8 018	8 100
Övriga borgensförpliktelser	4 539	4 493
Övriga ställda säkerheter	3	
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19 299	17 740

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 2018 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	6 326 843 075
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 5,20 SEK per aktie	559 627 957
I ny räkning balanseras	5 767 215 118
Summa SEK	6 326 843 075

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per 15 mars 2019.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	6 326 843 075
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 5,20 SEK per aktie ¹⁾	559 627 957
I ny räkning balanseras	5 767 215 118
Summa SEK	6 326 843 075

¹⁾ Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 15 mars 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören avger även Bonava AB:s hållbarhetsrapport för 2018. Hållbarhetsrapporten beskriver koncernens arbete utifrån ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. Rapporten är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) Sustainability Reporting Standards.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 april 2019.

Stockholm den 15 mars 2019

Carl Engström
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Mikael Norman
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonava AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 86–127 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens styrelse 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Bonava AB (publ) är ett bostadsutvecklingsbolag. Verksamheten består i att förädla byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland. Bonava utvecklar och säljer både flerbostadshus och småhus åt konsumenter och investerare främst i storstadsregioner.

Vi genomför en revision för koncernändamål av räkenskaperna för affärsområdena i Sverige, Tyskland, Finland och Danmark-Norge samt särskilda granskningsinsatser hänförligt till affärsområdet S:t Petersburg. Denna verksamhet utgör 98 procent av koncernens omsättning och större delen av koncernens balansomslutning. Därutöver genomförs en lagstadgad revision i alla relevanta enheter i koncernen. I revisionen har vi genomfört bl.a. följande aktiviteter:

- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer med fokus på nyckelkontroller avseende finansiell rapportering och redovisning av bostadsprojekt;
- Översiktlig granskning av bokslutet 30 september 2018 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2018 med fokus på värdering av exploateringsmark och osälda fastigheter, bedömningar och antaganden avseende pågående bostadsbyggsprojekt, upplupna kostnader och förutbetalda kostnader samt avsättning för garantier; och
- Slutliga revisionsinsatser för att avge denna revisionsberättelse avseende årsredovisningen i moderbolaget och koncernen samt i förekommande fall andra legala enheter. I anslutning till detta utförs också granskningsinsatser för att avge vårt yttrande avseende efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare, moderbolagets bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapporter.

Granskningen utförs av revisionsteam som tillhör PwC-nätverket. Utfört arbete sker i enlighet med lokala revisionskrav i respektive land samt specifika instruktioner hänförligt till koncernrevisionen. Avseende verksamheten i S:t Petersburg har koncernrevisionsteamet utfört granskningen för koncernändamål medans den lagstadgade revisionen utförs av en lokal revisionsbyrå. Utöver detta har huvudansvarig revisor och medpåskrivande revisor under året besökt bl a verksamheterna i Finland och Tyskland i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i besökta enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper. För övriga enheter inom koncernen som inte är föremål för lagstadgad revision, görs andra analytiska granskningsinsatser som del i granskningen av koncernredovisningen.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av bostadsprojekt

Bostadsprojekt beskrivs i årsredovisningen i not 14 samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2018 till 18 611 MSEK och utgör 88 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2018. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (11 381 MSEK), färdigställda bostäder (1 510 MSEK) och exploateringsfasigheter (5 720 MSEK).

Bostadsprojekt som helt 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. Antaganden och bedömningar påverkar alla nämnda poster men har störst påverkan på värderingen av exploateringsmark. För att redovisningen av dessa poster ska vara rättvisande är även relaterade kostnadsreserver och avsättningar hänförliga till bostadsprojekten eller avslutade bostadsprojekt av stor vikt.

Då bostadsprojekt utgör den mest väsentliga posten i Bonavas räkenskaper utgör granskningen av värdering av denna post som delvis bygger på antaganden ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision baseras både på utvärdering av den interna kontrollen samt substansgranskning och andra analysåtgärder, inklusive data-baserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av bostadsprojekt i väsentliga dotterbolag. För att säkerställa framförallt värderingen, har vi även utfört följande revisionsåtgärder:

- Utvärderat ledningens process för projektredovisning, bland annat genom att gå igenom för oss relevanta delar av Bonavas verksamhetssystem i syfte att utvärdera om processer och kontroller är ändamålsenligt utformade.
- På stickprovsbasis granskat nyckelkontroller som utförs för att säkerställa att relevanta kontrollmoment har utförts och dokumenterats i enlighet med vad verksamhetssystemet föreskriver samt att projektredovisningen är korrekt.
- Utfört en analytisk granskning av ett urval projekt där vi identifierat avvikelser mellan verkligt och prognostiserat utfall och skapat oss en förståelse för orsakerna. Analyserat trender över tid i syfte att identifiera och i så fall förstå orsakerna till trenderbrott.
- Granskat upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av PwC:s experter på värdering granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav för värderingen av exploateringsmark men vid behov även andra delar av bostadsprojekten.
- På stickprovsmässig basis, provat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojekten.
- Utvärderat Bonavas projekt som ger upphov till särskilda bedömningsfrågor. Provat och utvärderat Bonavas bedömningar utifrån vår egen erfarenhet baserat på Bonavas underlag och genom diskussioner med Bonavas befattningshavare.
- Djupgranskat ett urval av projekt genom att följa dem under hela projektets löptid. Granskat relevanta kontrollmoment i takt med att projektet framskrider, genomfört fördjupade prognosgranskningar.
- Granskat att nödvändiga avsättningar och andra reserver hänförliga till bostadsprojekt har redovisats vid behov utifrån underlag och andra bedömningar.
- Bedömt att de upplysningar som ges i årsredovisningen är korrekta utifrån gällande upplysningskrav.

Förutom att värderingen av bostadsprojekt är behäftat med en inneboende osäkerhet när redovisningen delvis bygger på antaganden som kan förändras, så har vi utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Garantiåtaganden

Garantiåtaganden beskrivs i årsredovisningen i not 17 Avsättningar samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Avsättningar för garantiåtaganden uppgick till 326 MSEK den 31 december 2018.

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 bostadsprojekt. Redovisningen görs därmed främst utifrån företagsledningens bedömningar och är därmed behäftat med osäkerhet hänförligt till dessa bedömningar.

Utifrån postens väsentlighet och att redovisningen bygger på bedömningar utför granskningen av värderingen av garantiavsättningar ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

I vår revision av garantiåtaganden har vi bland annat utfört följande granskningsinsatser:

- Utvärderat rutinen kring avsättning av garantiåtaganden i vår revision, bland annat genom att utvärdera använd metod.
- Analyserat redovisade avsättning och garantikostnader under året och tidigare år samt diskuterat med företagsledningen effekter som kan påverka garantiavsättningen.
- På stickprovsbasis granskat genomförda beräkningar och gjorda antaganden mot underlag och bedömningar utifrån historiskt utfall och andra källor.
- Bedömt att de upplysningar som ges i årsredovisningen är korrekta.

Utifrån vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet. Vi noterar dock, att storleken på framtida garantikostnader för nuvarande och tidigare är bostadsprojekt, är beroende av framtida utfall och därmed är behäftat med en inneboende osäkerhet och som sådant kan avvika från gjord garantiavsättning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–69, 80–83 respektive 145–148. 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Bonava AB (publ) för år 2018 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 verksamhets art, 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 förtlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till revisorer av Bonava ABs (publ) vid årsstämman som hölls den 25 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan denna dag.

Stockholm den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Hållbarhet – upplysningar och GRI

Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas tredje årliga hållbarhetsredovisning. Senaste hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2017 publicerades i mars 2018. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standard. Redovisningen omfattar 2018 och den betydande förändring som genomförts i rapporteringen är övergång till GRI Standard från tidigare GRI G4, core. Redovisade indikatorer gäller, om annat inte anges, för Bonavas alla enheter och helåret.

Hållbarhetsredovisningen är granskad och bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor, se sid 144.

Index på sid 142–143 visar var i årsredovisningen de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns.

Hållbarhetsorganisation

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–79. 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 inklusive åtagande för mångfald och mot diskriminering. Uppförandekoden och samtliga policyer fastslås av styrelsen. Bonavas leverantörskrav gäller för samtliga leverantörer. Övannämnda 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 i 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-standard 45001 för hälsa och säkerhet. ISO-standard 45001 är nu färdigställd och Bonavas arbetsmiljöchef avgick som ordförande vid årsskiftet 2018/2019.

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 enkätförfarande. 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. Varje år revideras och fastslås hållbarhetsagendan och de övergripande hållbarhetsmålen 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 fungerande områden för att kunna utveckla 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 en stark trend av urbanisering kräver omställning för effektiv användning av resurser, minskade

utsläpp samt markanvändning som stärker motståndskraften mot klimatförändring. Det är avgörande för hållbar konsumtion och produktion samt bekämpning av klimatförändringen. För Bonava utgör denna utveckling både risk och möjlighet eftersom det blir en förutsättning att bidra positivt 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** – intressenternas förväntan om transparens och information om hur företag tar samhälleligt ansvar ökar, delvis som effekt av digitalisering och det informationssamhälle som växer fram. 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.

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 platsens 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 kontakter med myndigheter och leverantörer, bland annat för att motverka risk för bestickning eller oetiskt agerande. 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 byggarbetsplatsen, energi för produktionen, materialanvändning och avfall belastar miljön direkt och indirekt. Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållandena 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, kapitalmarknadsdagar samt möten och presentationer. Under året har banker och bankers hållbarhetsanalytiker tillkommit som en intressentgrupp av ökad vikt.

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

Under året har Bonavas kundsegmentering gjorts om genom analys av 12 000 intervjuer och kartläggning av olika preferenser för hemmet, bostadsområdet och alla olika faser av en flytt. Bonavas huvudsakliga målgrupp på samtliga marknader utgörs av bostadssökare för vilka grannskapet, social gemenskap och möjlighet att leva ett hållbart liv har stor betydelse.

Insikterna från 2017 års Happy Quest har omsatts till nytta för verksamheten, bland annat genom att integreras med Happy Neighbourhood Tool som inom kort kommer att användas i utvecklingen av samtliga nya projekt. Samtidigt förbereddes nästa version av Happy Quest som kommer att genomföras under 2019. Den nya versionen av undersökningen är utformad för att i ännu högre grad förklara vad som driver känslan av tillhörighet i grannskap samt ge fördjupad förståelse

för hur väl olika hållbarhetsfaktorer samverkar. Undersökningen genomförs med ett riksrepresentativt urval av befolkningen på samtliga Bonavas marknader. Utformningen och omfattningen av undersökningen gör det möjligt för oss att identifiera likheter och skillnader mellan olika länder, familjekonstellationer, boendeformer etc.

Resultatet av Bonavas första genomförda Happy Quest överensstämmer väl med tidigare genomförd väsentlighetsanalys för att identifiera Bonavas hållbarhetsagenda. 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 är viktigt för trivseln i samtliga länder. Happy Quest visar även att i snitt 36 procent av befolkningen uppfattar det som mycket viktigt att vara med och påverka områdets utveckling. Att vara med och påverka är extra viktigt för äldre personer och personer med högre inkomster. Vi ser också att det är extra viktigt för familjer med barn, en viktig målgrupp för Bonava.

Den vid sidan av kunderna högst prioriterade externa intressentgruppen för dialog under året har varit större aktieinvestorer och banker. Den sammantagna analysen efter årets möten och intervjuer bekräftar att Bonava, även ur borsinvesternas och bankernas perspektiv, prioriterar rätt aspekter för hållbarhetsagendan och det fortsatta utvecklingsarbetet. Kontakterna med banker visar ett behov av att kunna bryta ner mätetalen för hållbarhet på flera dimensioner än vad som presenteras i årsredovisningen, för att kunna skraddarsy mer specifika hållbarhetsrapporter till exempel för rapportering gentemot gröna ramverk för finansiering.

Den under året viktigaste interna intres-

Bonavas värdekedja



► Läs mer om Bonavas värdekedja på sidorna 40–41.

sentdialogen utgjordes, utöver medarbetarundersökningarna Passionate workplace, av fysiska workshops med utvalda medarbetare på alla Bonavas åtta marknader, där man diskuterade de etiska riktlinjerna och effektiviteten av dessa. Årets diskussioner har lett fram till kommunikationsinsatser för att öka medvetenheten om vår uppförandekod, vår visseblåsarfunktion och för att uppmuntra till fler etiska diskussioner i många olika forum. Bonavas etiska kommitté, bestående av de etiska rådgivarna, har vid sina återkommande möten tagit del av utkomsten från workshopserien för att identifiera etiska

ämnen att förbättra stödet i vårt efterlevnadsprogram Our Foundation.

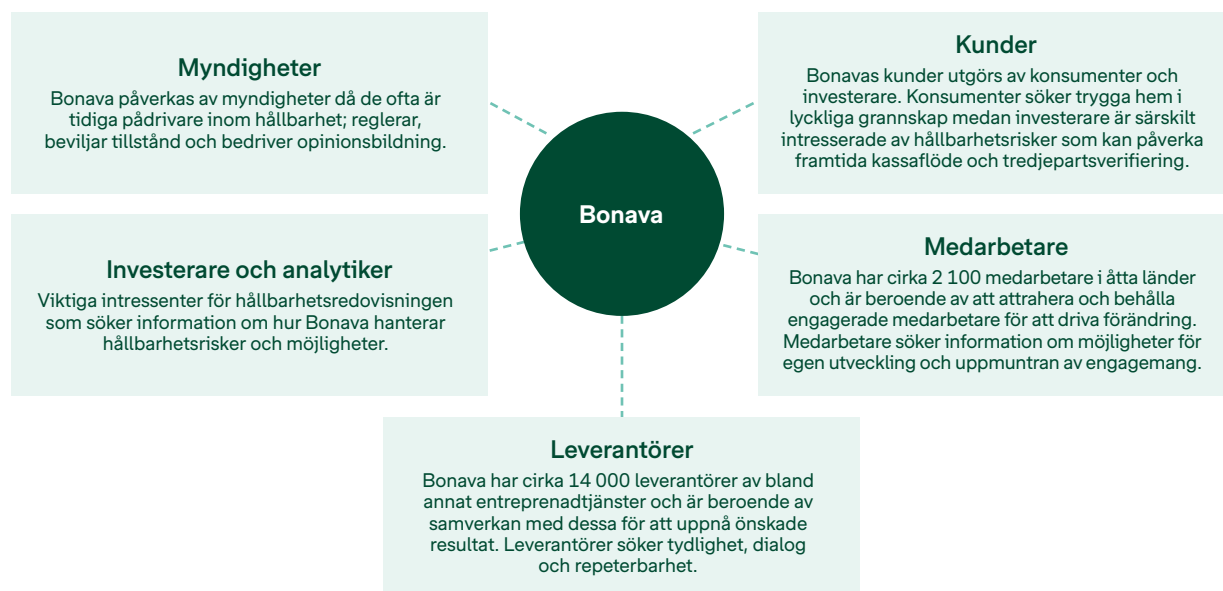
Avgränsningar

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 2018

Globalt FN-mål för hållbar utveckling	Bonavas fokusområde	Bonavas koncernmål, fastställda av styrelsen	Utfall 2018	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.	61%	40%	46%
Hållbar konsumtion och produktion	Protecting our planet	År 2020 ska 50 procent av Bonavas alla bostäder som produktionstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas eller miljöcertifieras.	45%	42%	32%
Bekämpa klimatförändringen	Protecting our planet	År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med Science Based Targets Initiative.	Betyg C i Carbon Disclosure Project	Betyg D i Carbon Disclosure Project	i.t.
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Passionate workplace	Zero Harm.	99% uppfyllnad årets alla Zero Harm delmål	83% uppfyllnad årets alla Zero Harm delmål	i.t.
Partnerskap för målen	Reliable business	Ärligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Bonavas första hållbarhetsredovisning

Happy neighbourhoods for the many

Prisvärda bostäder

Kommentarer till resultatet

Andelen produktionsstartade bostäder som tillhör segmentet prisvärda bostäder ligger för 2018 något över målet för 2020. År 2017 var andelen produktionsstartade bostäder som tillhör segmentet prisvärda bostäder istället något lägre. Vilket är enskilda större projekt produktionsstartas får stort genomslag på detta måttetal. Trenden över tid behöver beaktas.

Platser som skapar lyckliga grannskap och samhällsutveckling som skapar tillhörighet

Undersökning nya kunder

Från och med 2018 omfattas samtliga nya kunder i alla Bonavas länder av Bonavas kundnöjdhetmätningar. Bonavas måttetal för kundnöjdhet baseras på en mätning som genomförs 4–8 veckor efter överlåtelsen av bostaden. Resultaten mäts både genom NPS (Net Promotor Score, det vill säga rekommendationsbenägenhet) och NKI (Nöjd Kund Index).

Undersökning befintliga kunder

Vartannat år genomför Bonava en grundlig undersökning där vi mäter NKI, NPS och Bonava Happy index av alla befintliga kunder. Undersökningen går ut till samtliga personer som har köpt ett hem av Bonava för minst 12 månader sedan och som fortfarande bor kvar.

Happy Index mäter graden av lycka i bostadsområdet. Indexet är utvecklat av Bonava, baserat på grundlig undersökning av vad som driver välmående och känsla av tillhörighet i ett bostadsområde i Happy Quest, och är en indexering av tre frågor. Genom att mäta detta i alla våra projekt samt ett riksrepresentativt urval av befolkningen, kan vi utvärdera i vilken utsträckning vi lever upp till vårt varumärke och vision. Happy Index är statistiskt verifierat för våra åtta marknader. Läs mer om detta på föregående sida, om årets intressentdialog.

Fokus för dessa undersökningar, både för nya och befintliga kunder, 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.

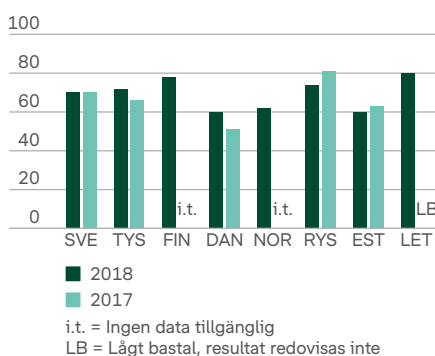
Ytterligare upplysningar för Platser som skapar lyckliga grannskap och samhällsutveckling som skapar tillhörighet

Implentering för samtliga marknader av Bonava Happy neighbourhoods tool, där lokalt samhällsengagemang ingår, är påbörjad. För 2018 kan inte antal projekt som hunnit igenom hela processen redovisas. Till kommande årsredovisningar tillkommer detta måttetal.

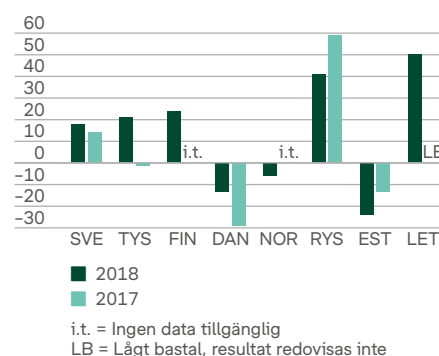
Prisvärda bostäder

Segment	2018			2017		
	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre
Produktionsstartade bostäder, %	61	39	0	40	53	7
Färdigställda bostäder, %	51	48	1	45	48	7

NKI (Nöjd Kund Index) för nya kunder



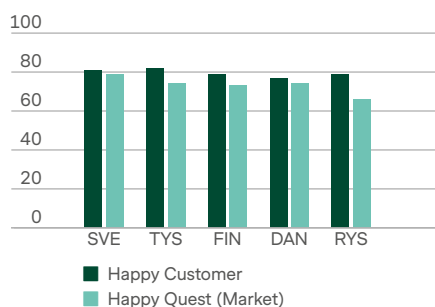
NPS (Net Promotor Score) för nya kunder



Kommentarer till resultatet

Sveriges nivåer för både NKI och NPS är i nivå med förra årets resultat och i nivå med branschsnittet i Sverige (baserat på Prognoscenters mätningar). Med fokus på NKI ser vi fortsatt höga resultat för Lettland, Tyskland och Finland. Resultaten för Danmark, S:t Petersburg och Estland är på lägre nivåer. Glädjande nog går utvecklingen i Danmark i rätt riktning efter stort fokus på att förbättra kvaliteten i produkten.

Happy index för befintliga kunder



Kommentarer 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 bastal. Uppgifterna baseras på senast genomförd undersökning för samtliga befintliga kunder, 2017.

Protecting our planet

Cirkulär produktionsmodell

Materialåtgång i Tyskland

Användning av byggnadsmaterial	2018	2017	2016
Betong m ³ /bostad	36,1	37,0	48,5
Prefabricerade betongelement m ² /bostad	114,0	123,1	161,4
Stål ton/bostad	3,3	2,7	3,5
Kalksandsten m ³ /bostad	26,4	31,1	40,7

Kommentar till resultat

Den positiva trenden med successivt minskad materialåtgång fortsätter i Tyskland. Viss ökning av stålansvändningen förklaras av ökad andel flerbostadshus. För Tyskland presenteras mängden inköpt material under rapporteringsperioden.

Materialåtgång i S:t Petersburg

Användning av byggnadsmaterial	2018	2017	2016
Betong m ³ /bostad	46,7	30,6	24,7
Prefabricerade betongelement m ² /bostad	62,6	68,2	50,2
Stål ton/bostad	5,3	2,8	2,3
Isolering m ³ /bostad	6,7	4,8	7,5

Kommentar till resultat

För S:t Petersburg kan vi inte presentera någon genomgående trend av minskad materialåtgång ännu. I S:t Petersburg pågår ett fåtal, mycket stora projekt. Årsdata för materialåtgång kan därför variera påtagligt från år till år beroende på i vilka faser projekten befinner sig. För S:t Petersburg presenteras mängden kalkylerat material, inklusive material direkt inköpt av Bonava och material inköpt av entreprenörer för Bonavas räkning.

Ytterligare upplysningar för cirkulär produktionsmodell

Tyskland och S:t Petersburg är de marknader där vi har störst andel direkta materialinköp och därför de enheter som vi kan presentera mängder av använda material för. De kategorier av material som mätetalen täcker är de material som vi identifierat som mest betydelsefulla att fokusera på för minskat beroende av nyframställd produktionsråvara. Dessa material är i huvudsak producerade av icke-förnyelsebar råvara.

Hållbar markanvändning

Projekt som beviljats produktionsstart

Nyckeltal	2018	2017	2016
Andel tidigare exploaterad (%)	58	55	46
Andel tidigare oexploaterad mark (%)	42	45	54
Marksanering (ha)	14	12	40
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden (%)	27	25	24
Antal skyddsvärda arter som påverkas	4	3	i.u.

i.u. = ingen uppgift

Ytterligare upplysningar för hållbar markanvändning

De fyra skyddsvärda arter som påverkas av Bonavas bostadsutvecklingsprojekt som beviljats produktionsstart under året tillhör alla lägsta nivå av skyddsklassificering av IUCN, Least concern. Det rör fisken gös (Sander lucioperca) som utvecklingen av ett flodnära bostadsområde i S:t Petersburg anpassats för att skydda. Samt förekomst av hussvala, fladdermus och svart stare som projekt i Tyskland behöver skydda, bland annat genom att installera holkar.

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, %		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Sverige	61	64	64	77	83	88	20	23	27
Tyskland	24	34	i.u.	30	47	i.u.	19	27	i.u.
Finland	98	122	126	104	131	133	7	6	6
Danmark	27	27	39	30	30	49	10	9	20
Norge	95	47	i.u.	95	60	95	0	22	i.u.
S:t Petersburg	57	47	52	101	113	113	43	58	55
Estland	139	125	138	139	150	150	0	17	8
Lettland	44	41	46	63	66	70	30	38	34

i.u. = ingen uppgift

Färdigställda bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Sverige	58	67	64	79	91	91	27	27	30
Tyskland	42	44	i.u.	58	61	i.u.	29	28	i.u.
Finland	115	124	117	128	135	130	10	8	10
Danmark	31	43	30	31	43	55	0	1	42
Norge	93	15	i.u.	107	30	95	14	50	i.u.
S:t Petersburg	59	49	58	103	113	102	43	57	44
Estland	122	139	108	150	150	150	19	7	28
Lettland	43	46	i.t.	66	63	i.t.	35	26	i.t.

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

Kommentar till resultat

Resultaten följer de delmål som fastställts för respektive marknad, med undantag för Finland där målet om bättre energiprestanda än vad byggreglerna kräver har behövt justeras ner. Anledningen är att de finska byggreglernas krav för energiprestanda är utmanande redan i sig själva och det behöver göras grundligare livscykelanalyser och utredningar. Detta för att undvika suboptimering ur klimat-

och resursperspektiv eller risk för tekniska följdproblem innan det är försvarbart att i stor skala utveckla bostäder med högre energiprestanda än lagkrav. För Estland är delmålet för energiprestanda att vara 20 procent bättre än kravet i byggregler, för byggnader i projekt som tillhör prissegmentet Mellan. För 2018 har enbart produktion i projekt som tillhör prissegmentet Prisvärda startats.

Hållbara och oskadliga material

Tabellerna visar Bonavas tillämpning av miljömärkningen och certifieringen på de marknader där Svanen och Green Zoom tillämpas. Sverige är i en övergångsfas där både bostäder med Miljöbyggnads-

certifiering och Svanenmärkta bostäder förekommer. Eftersom produktionstiderna varierar mellan olika marknader och typer av byggnader målsätter Bonava i förhållande till de projekt som produktionsstartar under året.

Produktionsstartade bostäder

	Miljömärkta/certifierade bostäder			Andel av totalt antal bostäder, %		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Sverige	721	681	1 084	92	65	70
Finland	0	0	0	0	0	0
Danmark	50	135	72	27	48	28
Norge	0	0	0	0	0	0
S:t Petersburg	730	813	72	100	100	9
Totalt	1 501	1 629	1 228	45¹⁾	42¹⁾	32¹⁾

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

Färdigställda bostäder

	Miljömärkta/certifierade bostäder			Andel av totalt antal bostäder, %		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Sverige	1 013	995	734	93	68	56
Finland	0	0	0	0	0	0
Danmark	78	38	64	65	14	100
Norge	0	101	0	0	55	0
S:t Petersburg	437	72	562	100	9	26
Totalt	1 528	1 206	1 360	48¹⁾	36¹⁾	29¹⁾

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

Kommentar till resultat

Att andelen miljömärkta eller certifierade bostäder i Sverige inte är 100 procent beror på en försenad produktionsstart som gjorde att ett projekt som inte omfattades av den uppdaterade Svanen-licensen började produceras i januari 2018 istället för under 2017.

Passionate workplace

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

Period		Totalt		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
		2018	2017	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
Sverige	Tillsvidare, heltid	274	244	136	123	138	121	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	25	17	15	14	10	3	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	4	1	3	1	1	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	4	1	4	1	0	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tyskland	Tillsvidare, heltid	806	780	204	190	414	387	0	0	188	203
	Tillsvidare, deltid	41	45	39	40	2	5	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	59	40	16	8	42	32	0	0	1	0
	Visstid, deltid	5	6	2	3	3	3	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	246	172	112	91	134	81	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	5	4	5	3	0	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	21	5	5	3	5	2	0	0	11	0
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Danmark-Norge	Tillsvidare, heltid	106	92	29	22	77	70	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	3	1	1	1	2	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	1	3	1	1	0	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:t Petersburg	Tillsvidare, heltid	206	195	84	72	80	79	4	5	38	39
	Tillsvidare, deltid	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	22	16	16	13	6	3	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	8	5	4	3	4	2	0	0	0	0
	Visstid, heltid	73	52	16	13	15	6	13	7	29	26
	Visstid, deltid	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Estland och Lettland	Tillsvidare, heltid	110	83	46	34	64	49	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	4	2	0	0	4	1	0	1	0	0
	Linjekonsult, heltid	2	3	1	1	1	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	43	9	1	1	0	2	2	0	40	6
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1 748	1 566	611	532	907	787	4	5	226	242
	Tillsvidare, deltid	57	56	49	49	8	6	0	1	0	0
	Linjekonsult, heltid	57	41	38	32	19	9	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	12	6	7	4	5	2	0	0	0	0
	Visstid, heltid	199	113	40	30	63	44	15	7	81	32
	Visstid, deltid	2	6	1	3	1	3	0	0	0	0

i.t. = inte tillämpligt

Miljoner arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning

Period	Yrkesarbetare	
	2018	2017
Sverige	0,26	0,21
Tyskland	2,46	2,16
Finland	0,50	0,59
Danmark-Norge	0,44	0,23
S:t Petersburg	0,85	1,10
Baltikum	0,45	0,16

Kommentar till resultat

Medarbetare per yrkeskategori anges från och med årets hållbarhetsredovisning som antal medarbetare och inte som årsarbetskrafter, för att bättre överensstämja med metod för redovisning av medarbetare vid kvartalsrapporter och bokslutskommuniké. För uppgift om medarbetare per yrkeskategori för hållbarhetsredovisningen inkluderas dock linjekonsulter, medan praktikanter och tillfälliga studenter inte inkluderas. Därmed skiljer definitionerna något jämfört med redovisning av antal medarbetare i not 4.

I tabellen med entreprenörer under Bonavas platsledning presenteras miljoner arbetade timmar. I förra årets redovisning presenterades informationen omräknat till årsarbetskraft, med ett antagande om 40 timmars arbetsvecka.

Personalomsättning¹⁾, antal under året

Kommentar till resultat

I förra årets årsredovisning visades personalomsättning inklusive visstidsanställningar. Den informationen blev svåranalyserad, därför presenterar vi nu personalomsättning exklusive visstidsanställningar. Uppgifterna för 2017 skiljer sig därför jämfört med förra årets presentation. Visstidsanställningar förekommer främst på de marknader där det är vanligt med tidsbegränsade anställningar för specifika byggprojekt, såsom i Tyskland, S:t Petersburg, Finland och i Baltikum.

Period	< 30 år							
	Kvinnor				Män			
	Nyanställda		Avslutade		Nyanställda		Avslutade	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Sverige	7	9	1	0	3	5	1	1
Tyskland	11	19	1	6	13	18	10	2
Finland	7	6	0	1	15	6	0	0
Danmark-Norge	1	1	1	0	0	5	0	0
S:t Petersburg	7	8	5	5	3	1	4	5
Estland och Lettland	3	9	0	3	11	7	1	0

Period	30–50 år							
	Kvinnor				Män			
	Nyanställda		Avslutade		Nyanställda		Avslutade	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Sverige	29	29	21	13	31	32	9	14
Tyskland	24	22	10	7	28	40	10	18
Finland	18	21	4	4	39	41	7	7
Danmark-Norge	6	5	1	2	13	27	7	10
S:t Petersburg	9	7	8	16	9	3	5	14
Estland och Lettland	13	8	6	3	14	13	8	2

Period	> 50 år							
	Kvinnor				Män			
	Nyanställda		Avslutade		Nyanställda		Avslutade	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Sverige	6	4	5	3	3	9	6	5
Tyskland	2	4	8	5	9	6	19	14
Finland	1	3	3	1	9	5	7	4
Danmark-Norge	2	3	1	2	4	9	4	2
S:t Petersburg	0	1	1	0	0	0	2	5
Estland och Lettland	0	0	0	0	1	4	0	0

¹⁾ Inkluderar inte visstidsanställningar.

Engagemang och lojalitet

Delresultat från medarbetarundersökningen Passionate workplace	Bonava		Benchmark ²⁾	
	2018	2017	2018	2017
Engagemangsindex	85	83	77	77
eNPS ¹⁾	39	35	9	8

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

²⁾ Baserat på cirka 500 000 svar från över 200 organisationer (nordiska och internationella) i Brilliant Futures medarbetarundersökningar.

Kommentar till resultat

Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade nyckeltal på övergripande nivå är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. De utgör delresultat av den årliga medarbetarundersökningen Passionate workplace. Årets utfall på 85 respektive 39 ligger väl över benchmark.

Kollektivavtal

Antal medarbetare med kollektivavtal	2018	2017
Sverige	310	271
Tyskland	802	774
Finland	137	84
Danmark-Norge	0	0
S:t Petersburg	0	0
Estland och Lettland	0	0
Total	1 249	1 129

Bonava stödjer kollektivavtal på samtliga marknader och för personalgrupper där sådana är tillämpliga.

Ytterligare upplysningar för arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar

Medarbetare på alla marknader förutom Tyskland har tillgång till ett Bonavagemensamt system till stöd för individuell prestationutveckling. 74 procent av dessa medarbetare använder systemet och av dem har 84 procent fått sina mål och utvecklingsplaner godkända. Det betyder att de fullföljt Bonavas process för prestation- och karriärutveckling på uppföljbart sätt.

Hälsa och säkerhet

	Sjukfrånvaro ¹⁾			Dödsfall ²⁾			Arbetsskador ³⁾					Arbetsskadefrekvens ⁴⁾				
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018 ⁵⁾	2018 ⁶⁾	2017 ⁵⁾	2017 ⁶⁾	2016 ⁵⁾	2018 ⁵⁾	2018 ⁶⁾	2017 ⁵⁾	2017 ⁶⁾	2016 ⁶⁾
Sverige	2,29%	1,90%	1,80%	0	0	0	1	0	7	2	1	1,6	0	10,6	4,6	2,3
Tyskland	7,21%	6,80%	7,90%	0	0	0	32	14	22	8	17	8,2	9,8	6,3	5,9	13,7
Finland	2,49%	1,50%	1,10%	0	0	0	6	1	8	0	0	6,2	2,2	9,1	0	0
Danmark-Norge	1,74%	1,60%	2,80%	0	0	0	13	0	7	0	0	23,9	0	18,1	0	0
S:t Petersburg	3,34%	0,40%	i.u.	0	0	0	0	0	3	1	1	0	0	2	2,5	2
Baltikum	1,51%	1,10%	0,20%	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	6,8	7,6	0
Total	4,60%	4,00%	5,00%	0	0	0	52	15	49	11	19	6,3	4,6	6,8	4	7

1) Antal sjukfrånvarotimmar relativt totalt arbetade timmar Bonavas medarbetare.

2) Arbetsolyckor på Bonavas byggsplatser med dödlig utgång för medarbetare eller underentreprenörer med eller utan Bonavas platsledning.

3) Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro.

4) Antal arbetsskador per miljon arbetade timmar.

5) Anställda och entreprenörer under Bonavas platsledning.

6) Bonavas medarbetare.

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

Bonavas förebyggande arbete för att få ner olyckorna på byggsplatserna fortsätter att ge resultat. Arbetsskadefrekvensen för Bonava totalt, inklusive entreprenörer under Bonavas platsledning, är med god marginal under genomsnittet för byggindustrin i Sverige, trots att Sverige brukar sticka ut med låga arbetsskadefrekvenstal vid internationell jämförelse. Branschgenomsnitt för arbetsskadefrekvens för byggindustrin i Sverige är 10,2 arbetsskador med sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar eller 11,3 arbetsskador/1000 personer (källa: BI och Luleå Tekniska Universitet, år 2017).

För att vara ett företag i byggindustrin har Bonava stor andel tjänstemän, vilket delvis förklarar den låga arbetsskadefrekvensen för egna medarbetare.

Ytterligare upplysningar om hälsa och säkerhet

Ett av fyra fokusområden inom hälsa- och säkerhet är specifikt riktat mot underentreprenörers personal för att få acceptans och efterlevnad av Bonavas rutiner och regler. Arbetet ger resultat även om vi ser utmaningar i främst Danmark, Tyskland och Finland inom detta område.

Vanligaste arbetsskadorna är skada på händer och fingrar samt snubbelolyckor.

Mångfald (köns- och åldersfördelning)

Mångfald (åldersfördelning), antal vid årets slut	<30 år				30–50 år				>50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Styrelse	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	3	3
Koncernledning	0	0	0	0	2	2	3	6	3	1	1	2
Tjänstemän	134	121	146	112	450	383	608	513	117	110	226	215
Yrkesarbetare	0	1	18	18	12	7	159	141	7	5	130	115
Linjekonsulter	26	13	7	3	16	18	12	8	3	5	5	0

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. Under året har koncernledningen organiserats om så att antalet poster till årsskiftet 2018/2019 har minskat, samtidigt har två landschefer slutat respektive bytt roll inom Bonava och ersatts av en tillförordnad landschef respektive en permanent landschef. Båda de nya landscheferna är internrekryterade kvinnor. Läs mer om koncernledningens förändrade sammansättning under året på sid 80–83.

Ytterligare upplysningar om mångfald

Frågor om lika möjligheter ingår i medarbetarundersökningen Passionate workplace. Förra året var det nio procent av alla medarbetare som svarade att de inte ansåg att lika möjligheter och skyldigheter råder inom Bonava. Detta togs på stort allvar, insatser för att öka medvetenheten om vikten av att alla ska känna sig inkluderade och att trakasserier eller diskriminering inte accepteras initierades omedelbart. I 2018 års Passionate workplace undersökning har andelen som svarar att de inte anser att lika möjligheter råder fullt ut på Bonava gått ner till fem procent. För att möjliggöra uppföljning av denna viktiga fråga för Bonava gavs i år tillfälle att kommentera sitt svar. Ingen som kommenterat har uppgett att den har upplevt sig diskriminerad eller inte inkluderad, utan de fåtal negativa svar som inkommit har i huvudsak kommenterats med en önskan om att se ännu mer aktivt arbete för att åstadkomma en köns- och bakgrunds-blandad arbetsplats för alla yrkeskategorier och positioner.

Reliable business

Efterlevnad

Avvikelseberapportering	2018		2017	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Bonava SpeakUp	8		1	
Övriga inrapporterade avvikelser	4		3	
Varav: signifikanta avvikelser		Två avvikelser gentemot intern uppförandekod, grund för uppsägning och anställningar avslutade, en formell varning och en ändrad intern rutin för undvikande av upprepat misstag		Två avvikelser gentemot intern uppförandekod, grund för uppsägning och anställningar avslutade
	4		2	
Varav: efter utredning bedömt grundlösa	8		2	
Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsade verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0		0	

Kommentar till resultat

Bonava har under 2018 genomfört åtgärder för att höja den interna kunskapsnivån om bland annat möjligheten att rapportera avvikelser anonymt till Bonava Speak Up för att öka rapporteringsbenägenheten, vilket har börjat visa sig i antalet rapporter. Inga inrapporterade avvikelser rör misstanke om korruption.

Ytterligare upplysningar om efterlevnad

Under 2018 har alla nyanställda tjänstemän erbjudits Bonavas e-utbildning inom ramen för efterlevnadsprogrammet Our Foundation. Vid årets utgång hade 88 procent av alla tjänstemän genomgått den och intensifierade insatser för att nå ut till medarbetare som inte fullgjort den har inletts. Under året genomfördes även 24 fysiska workshops med grupper av medarbetare fördelade över hela Bonava för att diskutera och informera om bolagets etiska riktlinjer. Bonavas medarbetarundersökning Passionate workplace visar att 95 procent av Bonavas medarbetare uppfattar att de känner väl eller mycket väl till innehåll och betydelse av Bonavas uppförandekod.

Koncerngemensamt systemstöd för riskhantering och rapportering av avvikelser rörande miljö och hälsa och säkerhet är implementerat för att underlätta transparens och det förebyggande arbetet. Under året har 10 miljöincidenter rapporterats, varav nio utgjordes av mindre olyckor utan kvarstående skada på miljön men med kommunikation av gällande rutiner som följd. En miljöolycka bestod av felaktigt nedsågade träd som har inneburit krav på kompensationsåtgärd samt förändrade rutiner för undvikande av upprepning.

Ytterligare upplysningar om ansvarsfull samverkan med leverantörer

Bonava har uppskattningsvis 14 000 leverantörer totalt. Under året tecknade inköpsorganisationen, centralt och ute i affärsenheterna 2 140 nya avtal med materialleverantörer eller entreprenörer.

Ansvarsfull samverkan med leverantörer	Antal 2018	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt 2018
Kontrakt med granskade leverantörer Norden	160	33%
Kontrakt med granskade leverantörer Tyskland	1 498	100%
Kontrakt med granskade leverantörer S:t Petersburg och Baltikum	117	47%

I samband med införandet av Bonavagemensamma leverantörskrav för efterlevnad av Bonavas uppförandekod, FN:s global compact och Bonavas specifika krav för bland annat antikorruption, hälsa- och säkerhet, arbetstid, minimilön och miljöledning har inköpsprocesserna arbetats om. Från och med denna årsredovisning redovisas de avtal med granskade leverantörer som aktivt undertecknat de Bonavagemensamma leverantörskraven, till skillnad från tidigare redovisningar där ett tidigare skede av leverantörsgranskning- och kvalificering presenterades. Läs mer på sid 32.

Leverantörskraven ska tillämpas för alla nya avtal och intensifierade insatser genomförs för att säkerställa att detta genomförs på samtliga marknader.

Skatt

	Totalt		Sverige		Tyskland		Finland		Danmark-Norge		S:t Petersburg		Baltikum	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Egna skatter, MSEK														
Inkomstskatt	62	147	0	48	40	31	17	18	3	29	1	21	1	0
Fastighetsskatt	20	27	8	3	0	4	8	7	3	8	1	4	1	1
Stämpelskatt	111	112	27	9	70	87	12	8	2	7	0	0	0	1
Sociala avgifter ¹⁾	196	177	79	76	90	80	1	1	3	2	12	12	10	6
Övriga skatter ²⁾	0	39	0	0	0	0	0	0	0	4	0	34	0	0
Egna skatter, totalt	389	501	114	136	200	202	38	34	11	50	14	71	12	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.

	Totalt		Sverige		Tyskland		Finland		Danmark-Norge		S:t Petersburg		Baltikum	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Insamlade skatter, MSEK														
Moms	789	851	478	589	0	7	270	200	20	35	-4	7	26	13
Personalens källskatter	310	242	86	81	120	88	47	28	41	31	7	7	9	6
Insamlade skatter, totalt	1099	1093	564	670	120	96	317	228	61	67	3	13	35	19

Kommentar till resultat

Årets egna skatter beror i stor utsträckning på föregående års ekonomiska resultat.

GRI-index

Generella standardupplysningar		Sid
102-1	Bolagets namn	Bonava AB
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	35–37
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm, Lindhagensgatan 72
102-4	Länder där bolaget verkar	2
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	61–63
102-6	Bolagets marknader	44–53
102-7	Bolagets storlek	4, 28, 138
102-8	Information om anställda och övrig personal	28, 138–139
102-9	Leverantörskedja	32
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	21, 131
102-11	Försiktighetsprincipen	27, 31, 131
102-12	Externa initiativ som bolaget anslutit sig till	131
102-13	Medlemskap i bransch- och andra föreningar	131
102-14	Uttalande från VD/ledande befattningshavare	6–7, 65, 72
102-15	Väsentlig påverkan, risk och möjligheter	67–69, 78–79, 131–132
102-16	Värderingar, principer, uppföranderegler	17, 55–57, 131
102-17	Mekanismer för etisk rådgivning och hantering av synpunkter	31, 141
102-18	Struktur för bolagsstyrning	72–83
102-40	Intressentgrupper	132
102-41	Kollektivavtal	139
102-42	Identifiering och urval av intressenter	132
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	132
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	132–133
102-45	Dotterbolag/enheter som ingår i redovisningen	131
102-46	Fastställande/avgränsning av redovisningens innehåll	133
102-47	Väsentliga områden	23–32, 131–132
102-48	Korrigerig av tidigare lämnad information	139
102-49	Betydande förändringar i rapporteringen	131, 138, 139, 141
102-50	Redovisningsperiod	131
102-51	Datum för senaste redovisningen	131
102-52	Redovisningscykel	131
102-53	Kontaktperson för redovisningen	133
102-54	Tillämpning av GRI Standards	131
102-55	GRI index	142
102-56	Extern granskning/bestyrkande	144

FN:s Global Compact

Mänskliga rättigheter		Arbetsvillkor	Miljö
<i>Princip 1</i> (s. 31–32, 141)	Företag ska stödja och respektera värnandet av internationellt vedertagna mänskliga rättigheter; och	<i>Princip 3</i> (s. 139)	<i>Princip 7</i> (s. 27, 137)
<i>Princip 2</i> (s. 31–32, 141)	säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	<i>Princip 4</i> (s. 32, 55–57, 141)	<i>Princip 8</i> (s. 26–27, 131)
		<i>Princip 5</i> (s. 32, 141)	<i>Princip 9</i> (s. 21, 131)
		<i>Princip 6</i> (s. 30, 140)	Antikorrupktion
			<i>Princip 10</i> (s. 31–32, 141)

Specifika standardupplysningar:

Aspekter enligt Bonavas fokusområden samt GRI

Happy neighbourhoods for the many	Indikator		Sid
Prisvärda bostäder	103-1,2,3		18, 24–25, 134
Indirekt ekonomisk påverkan	203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan prisvärda bostäder	134
Platser som skapar lyckliga grannskap och Samhällsutveckling som skapar tillhörighet	103-1,2,3		20, 24–25, 35–37, 134
Lokalt samhällsengagemang	413-1	Andel av verksamheten med lokalt samhällsengagemang	37, 134
Happy neighbourhood	Egen indikator	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	134
Protecting our planet	Indikator		Sid
Cirkulär produktionsmodell	103-1,2,3		21, 26, 135
Material	301-1	Materialanvändning	135
Hållbar markanvändning	103-1,2,3		26, 135
Biodiversitet	304-4	Skyddade arter	135
Degradering, kontaminering och sanering av mark	G4-CRE5	Marksanering	135
Effektiva byggnader	103-1,2,3		27, 136
Energi	302-3	Energiintensitet i byggnader (G4-CRE1)	136
Hållbara och oskadliga material	103-1,2,3		27, 137
Märkning av produkter och tjänster	G4-CRE8	Hållbarhetscertifieringar	137
Passionate workplace	Indikator		Sid
Arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar	103-1,2,3		21, 28, 55–57, 139
Medarbetarnöjdhet	Egen indikator	Rutiner för medarbetarnöjdhet och implementerade värderingar, inklusive resultat från medarbetarundersökningar	56, 139
Anställning	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	139
Träning och utbildning	404-3	Andel medarbetare som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	139
Hälsa och säkerhet	103-1,2,3		28–29, 140
Hälsa och säkerhet på arbetet	403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	140
Mångfald	103-1,2,3		30, 55–57, 140
Mångfald och lika möjligheter	405-1	Sammansättning av beslutsfattande grupper och medarbetare	140
Reliable business	Indikator		Sid
Efterlevnad	103-1,2,3		31, 141
Antikorruption	205-2	Kommunikation och utbildning rörande policyer och rutiner för antikorruption	141
Antikorruption	205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	141
Konkurrensbegränsande verksamhet	206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	141
Efterlevnad	307-1 och 419-1	Betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inkl. miljö (307-1) och socioekonomisk efterlevnadr (419-1)	141
Ansvarsfull samverkan med leverantörer	103-1,2,3		32, 141
Leverantörsutvärdering utifrån samhällskriterier	308-1 och 414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån samhällskriterier, inkl miljö (308-1), och sociala kriterier (414-1)	141
Skatt	103-1,2,3		32, 141
	Egen indikator	Egna och insamlade skatter	141

Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Bonava AB (publ) att översiktligt granska Bonavas hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sid 131 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning definieras på sid 3.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sid 131 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av *GRI Standards* 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 felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. 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. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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. Vi är oberoende i förhållande till Bonava enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, 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 våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

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 den finansiella rapporten som ett komplement för att bedöma koncernens möjlighet att lämna utdelning, förmåga att genomföra strategiska investeringar, förutsättningar för att leva upp till finansiella åtaganden, samt för att kunna utvärdera lönsamheten. 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 beslutar om att påbörja 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 bostadsutveckling samt aktiverade projektutvecklingsutgifter.

Färdigställda bostäder

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

Färdigställandegrad

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

Försäljningsgrad

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 beslut om byggstart har fattats.

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 kontroll överförs 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.

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 2013–2018 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	2014	2015	2016	2017	2018
Avkastningsmått					
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	8,4	12,5	14,6	16,6	12,8
Finansiella mått vid periodens slut					
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,4	3,9	5,4	8,3	11,1
Soliditet, %	2,1	30,5	33,7	33,7	34,9
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	65,8	32,8	26,7	27,2	28,3
Nettolåneskuld	9 600	4 216	3 699	4 165	5 542
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	7 422	1 039	75	-838	577
Skuldsättningsgrad, ggr	28,4	0,9	0,7	0,6	0,8
Sysselsatt kapital vid periodens slut	10 688	9 811	10 134	12 003	13 332
Sysselsatt kapital, genomsnitt	10 885	10 882	10 412	11 419	12 683
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	0,9	1,2	1,3	1,3	1,1
Andel riskbärande kapital, %	2,1	30,5	33,8	33,8	35,0
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	3,26	3,06	3,75	2,86	1,41
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,76	1,26	1,35	1,40	1,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter skatt, SEK	4,15	7,36	9,26	12,99	11,74
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-0,86	13,37	6,54	0,79	-5,84
Utdelning, SEK ⁵⁾	0	0	3,80	5,20	5,20
Eget kapital, SEK	2,71	43,08	52,25	61,48	68,36
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	108,4	108,4	108,4	107,9	107,6

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 "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁴⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁵⁾ Utdelning 2018 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Bostadsrelaterade nyckeltal

Bonava (antal bostäder om inget annat anges)	2014	2015	2016	2017	2018
Byggrätter, vid periodens slut	31 300	29 100	28 000	31 400	30 600
Varav byggrätter utanför balansräkningen	9 800	11 000	10 500	14 600	15 300

Bostadsutveckling till konsumenter

Resultatavräknade bostäder under perioden	3 661	3 968	4 371	4 294	3 539
Startade bostäder under perioden	4 503	4 452	4 041	4 984	4 375
Sålda bostäder under perioden	4 575	4 542	4 311	3 984	3 906
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	5 952	6 432	6 158	6 844	7 259
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	58	60	63	54	52
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	12	6	6	3	4
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	45	46	49	44	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	438	429	373	377	718
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	2 812	2 713	2 440	3 443	3 833
Färdigställda osålda bostäder	314	156	180	284	379

Bostadsutveckling till investerare

Resultatavräknade bostäder under perioden	1 393	1 768	407	1 170	1 686
Startade bostäder under perioden	1 445	1 904	1 791	1 718	2 103
Sålda bostäder under perioden	1 472	1 773	1 922	1 718	2 103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 735	2 346	2 955	3 036	3 453
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	100	94	100	100	100
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	65	69	40	32	30
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut					
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut		131			

Bostadsutveckling till konsumenter	2014	2015	2016	2017	2018
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	4 831	5 952	6 432	6 158	6 844
Ändrad bedömning av bostäder i produktion vid periodens början		-13			
Startade bostäder under perioden	4 503	4 452	4 041	4 984	4 375
Resultatavräknade bostäder under perioden	-3 661	-3 968	-4 371	-4 294	-3 539
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	279	9	56	-4	-421
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	5 952	6 432	6 158	6 844	7 259

Bostadsutveckling till investerare

Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	1 552	1 735	2 346	2 955	3 036
Startade bostäder under perioden	1 445	1 904	1 791	1 718	2 103
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 393	-1 768	-407	-1 170	-1 686
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ¹⁾	131	475	-775	-467	
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 735	2 346	2 955	3 036	3 453

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 2019

Årsstämman äger rum onsdagen den 10 april 2019 kl. 15.00 på Bonnier Conference Center i Stockholm.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 4 april 2019
- dels senast torsdagen den 4 april 2019 anmäla sitt deltagande till bolaget

Anmälan

Anmälan kan göras:

- på Bonavas hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2019
- per telefon 08-402 92 26
- på vardagar mellan kl. 9.00 och 16.00
- per brev under adress:
Bonava AB,
c/o Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm

Vid anmälan bör aktieägare ange namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer samt antal biträden.

Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna insändas i god tid före årsstämman.

Fullmaktsformulär på svenska och engelska finns på vår hemsida, bonava.com/bolagsstamma

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, utöver anmälan om deltagande i stämman, tillfälligt föras in i aktieboken i eget namn (så kallad rösträttsregistrering) för att få delta i stämman. För att denna registrering ska vara verkställd torsdagen den 4 april 2019 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 17 april 2019 och den andra utbetalningen om 2,60 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 16 oktober 2019.

För mer information: ir@bonava.com, bonava.com



Produktion: Bonava i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
Fotograf/bildbyrå: Anders Lindén, Agent Bauer, Diakrit, EVE Images, Some People I Know,
Pontus Orre, Julio Orduña Sánchez & Matias Celayes, Maskot, Sören Weile.
Tryck: TMG Stockholm 2019.

Bonava Sverige
Lindhagensgatan 72
SE-112 18 Stockholm

Bonava Tyskland
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde

Bonava Finland
Töölönlahdenkatu 2
00100 Helsinki

Bonava Danmark A/S
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Bonava Norge AS
Damsgårdsveien 135, 4. etasje
5160 Laksevåg

Bonava S:t Petersburg
Nevsky avenue, 114–116, лит.
А, Санкт-Петербург, 191025

Bonava Estland
Toompuiestee 35
101 33 Tallinn

Bonava Lettland
Brīvības gatve 275
Rīga, LV-1006