

Årsredovisning 2019



Innehåll

ÖVERSIKT

Detta är Bonava	2
Året i korthet	4
Vd-kommentar	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	12
Segment	15
Risker och riskhantering	17

FINANSIELL RAPPORTERING

Koncernens räkenskaper och noter	20
Moderbolagets räkenskaper och noter	52
Vinstdisposition	61
Revisionsberättelse	62

STYRNING

Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse	72
Koncernledning	74
Revisorns yttrande	76

HÅLLBARHET

Upplysningar	78
GRI-index	98
Revisorns yttrande	103

ÖVRIG INFORMATION

Bonava på kapitalmarknaden	104
Definitioner	109
Årsstämma	110

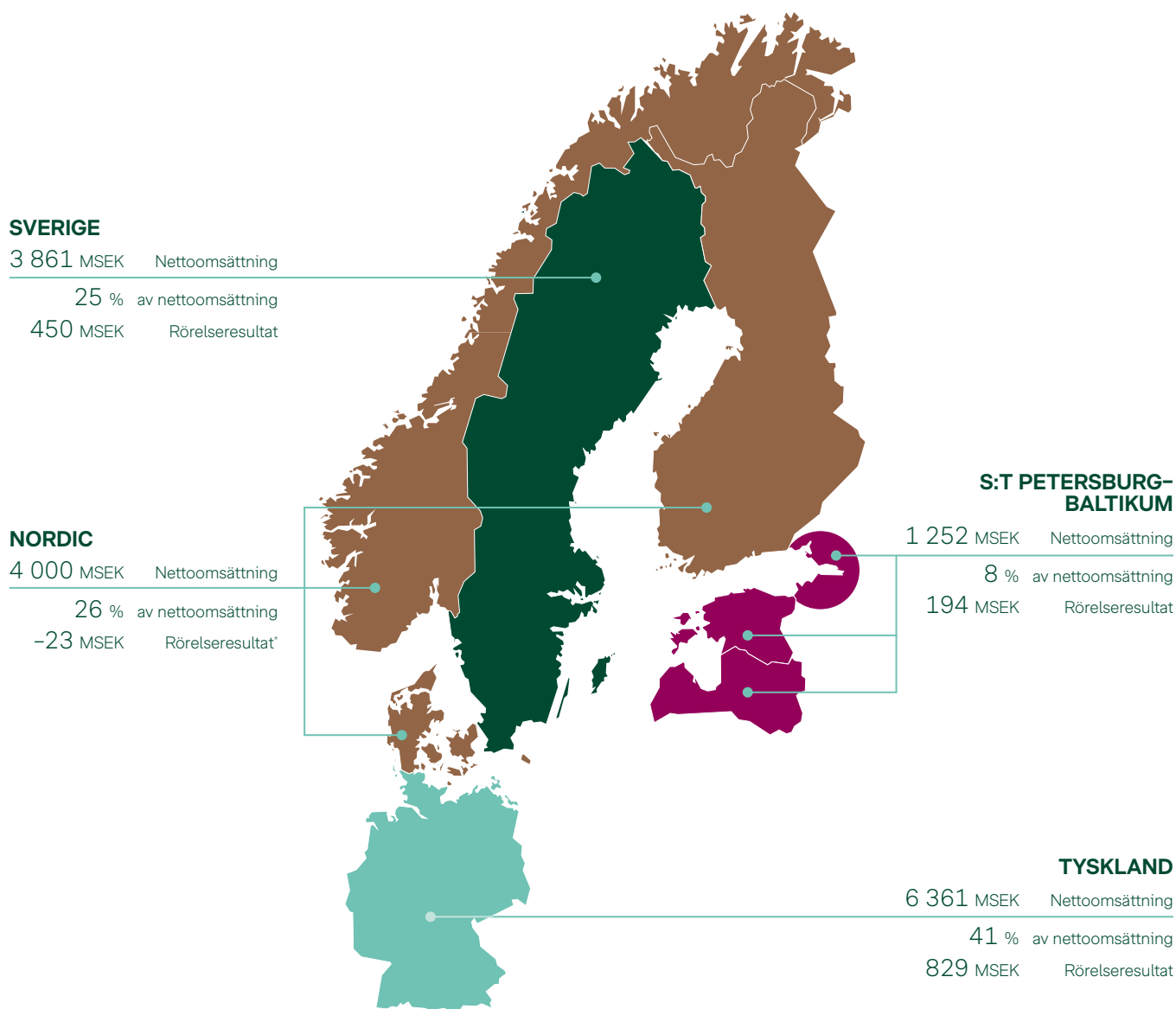
→ Läs mer om Bonava och året som gått
i vår onlineversion Årsöversikt 2019
och på bonava.com





Detta är Bonava

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa som har skapat hem och grannskap sedan 1930-talet. Med sina 2 300 anställda har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland med en omsättning på 15,5 miljarder kronor år 2019. Bonava är noterat på Nasdaq Stockholm. Vår vision är att skapa grannskap där människor är lyckliga och har den högsta livskvaliteten. Vår mission är att varje dag utmana oss själva för att utveckla branschen och skapa bättre hem och liv för fler.



* Före jämförelsestörande poster



Bonava ska vara en bostadsutvecklare på noga utvalda marknader som präglas av god underliggande efterfrågan och på dessa marknader kunna ta en position som en ledande aktör. Urvalet av marknader utvärderas kontinuerligt så att tillgängligt kapital allokeras både för att optimera lönsamhet och diversifiera portföljen. Projektportföljen ska vara diversifierad avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp. Grunden för strategin är insikten att likheterna mellan våra marknader är tillräckligt starka för att vi ska kunna dra fördelar av att agera som ett bolag med gemensamma processer och system.

Bonava säljer bostäder till konsument (70 procent) och investerare (30 procent) och har ett särskilt fokus och mål för det prisvärda segmentet. För att med bibehållen lönsamhet kunna bygga hem som vanliga människor har råd med är det nödvändigt att sänka kostnaderna och öka produktiviteten. Det gör vi genom att bygga upp egen kapacitet inom design- och produktion samtidigt som vi investerar i digitala verktyg. Det skapar möjligheter för effektivisering inom design, produktion och inköp. Målet är att nå en hög grad av repetition i byggtekniska lösningar och processer och att nyttja skalfördelar mellan våra marknader genom samordnade inköp.

→ Läs mer i vår Årsöversikt 2019/Strategiska initiativ



Bonava har visionen att skapa lyckliga grannskap där människor har den högsta livskvaliteten. För att nå vår vision är det avgörande med en genuin förståelse av behov och drivkrafter hos våra kunder. Genom att systematiskt arbeta igenom vårt befintliga erbjudande utifrån ett målgruppsperspektiv säkerställer vi relevans och utveckling av vad vi erbjuder kunderna. Tack vare våra datadrivna insikter kan vi löpande identifiera de likheter som finns mellan våra marknader och hitta synergier och skalfördelar som är viktiga för att bli effektiva och kostnadseffektiva – 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 insiktsdrivna arbetet i organisationen.

→ Läs mer i vår Årsöversikt 2019/Erbjudande utifrån datadrivna kundinsikter

Året i korthet

Nyckeltal

MSEK (där inget annat anges)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	15 474	14 008	14 479
Rörelseresultat ¹⁾	1 202	1 654	1 946
Rörelsemarginal, % ¹⁾	7,8	11,8	13,4
Resultat efter finansiella poster	834	1 513	1 721
Periodens resultat efter skatt	615	1 265	1 402
Resultat per aktie justerad för jämförelsestörande poster, SEK ²⁾	7,54	11,74	12,99
Resultat per aktie, SEK ²⁾	5,71	11,74	12,99
Kassaflöde före finansiering	-138	-764	-26
Nettolåneskuld ³⁾	6 873	5 542	4 165
Sysselsatt kapital vid periodens slut ⁴⁾	14 933	13 332	12 003
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	8,1	12,8	16,6
Soliditet, %	32,1	34,9	33,7
Sålda bostäder under perioden, antal	5 162	6 009	5 702
Försäljningsvärde av sålda bostäder under perioden	14 477	14 919	i.t.
Startade bostäder under perioden, antal	4 451	6 478	6 702
Bostäder i produktion vid periodens slut	9 732	10 712	9 880
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	72	68	68
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	21,1	21,1	i.t.
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	5 511	5 225	5 464

i.t. = inte tillämpligt

1) Exklusive jämförelsestörande poster

2) Före och efter utspädning

3) Nettolåneskulden per 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 6 616 MSEK.

4) Sysselsatt kapital vid periodens slut den 31 december 2019 exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var 14 679 MSEK.

Viktiga händelser

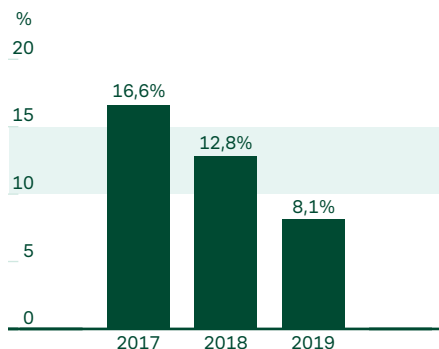
- Bonava förvärvade Urbanium, en ledande bostadsutvecklare i Osloregionen. Därmed återvänder Bonava till Oslo och stärker verksamheten i Norge.
- Bonava genomförde under hösten en strategisk översyn av den finska verksamheten och föreslog som följd en rad omstruktureringsåtgärder. Bland annat planerar Bonava att lämna Uleåborg, en region som under en tid uppvisat en svag resultatutveckling. Den totala kostnaden uppgick till 159 miljoner SEK och redovisades som jämförelsestörande post i fjärde kvartalet 2019.
- Över 8 000 personer på Bonavas marknader svarade på vad som gör dem lyckliga där de bor i kundundersökningen Happy Quest.
- Bonava fastslog Science Based Target-baserade mål om att till 2030 minska sitt klimatavtryck i linje med Parisavtalets 1,5 graders-scenario. Målen omfattar både Bonavas direkta utsläpp i skop 1–2 och indirekta avtryck i skop 3.
- Under året nådde Bonava en uppgörelse med HDM, en tidigare hotellutvecklare, i en rättsprocess som härrör från ett avslutat entreprenadkontrakt 2006. Den totala kostnaden för Bonava, inklusive rättegångskostnader, uppgick till 100 miljoner SEK och redovisades som en jämförelsestörande post i tredje kvartalet 2019.
- Den största varumärkeskampanjen sedan lanseringen av varumärket Bonava genomfördes på samtliga åtta marknader. Utgångspunkten var att ett hem är mycket mer än de kvadratmeter vi bor på.



Finansiella mål

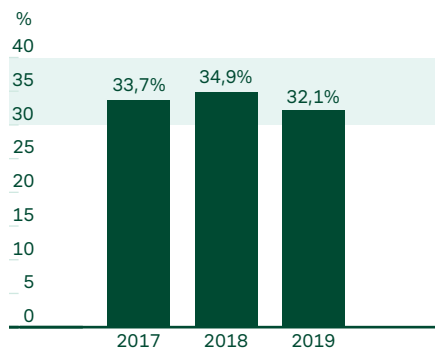
Avkastning sysselsatt kapital (%)

Mål: 10–15%



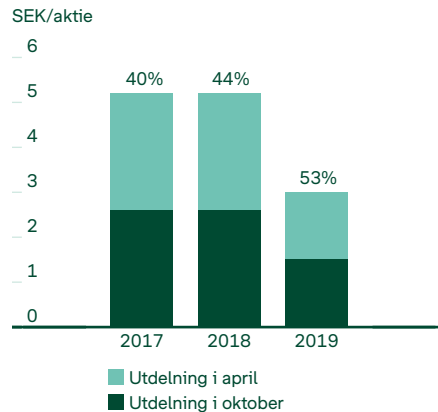
Soliditet (%)

Mål: >30%



Utdelningspolicy (SEK)

Mål: minst 40% av koncernens resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna



Hållbarhetsmål

56%

Utfall 2019

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

54%

Utfall 2019

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

100%

uppfyllnad årets Zero Harm-aktiviteter

SCIENCE BASED TARGETS

↓ 50%

Absoluta utsläpp

Bonava åtar sig att minska sina utsläpp inom skop 1–2 i linje med 1,5 graders-scenariot, genom att i absoluta tal minska utsläppen med 50% fram till 2030 jämfört 2018.

↓ 50%

Utsläppsintensitet

Bonava åtar sig också att minska klimatavtrycket över ett Bonava-hems livscykel, genom att halvera koncernens skop 3-utsläpp per byggstartat hem till 2030 jämfört med 2018.

→ Läs mer om vårt hållbarhetsarbete och resultat på sid 78.



"Vi lämnar 2019 som på många sätt har varit ett utmanande år bakom oss och går in i 2020 med en stabil finansiell ställning och en stark efterfrågan på majoriteten av våra marknader."

Joachim Hallengren, Vd och Koncernchef

Vd-kommentar

2019 var ett utmanande år för Bonava, men också ett år då vi gjorde framsteg och tog strategiskt viktiga beslut som lägger grunden för en positiv utveckling framåt. Vi har sedan noteringen 2016 strävat efter att effektivisera och utmana branschen för att skapa lyckliga grannskap för flera. En förutsättning för att nå dit är kundfokus, kostnadsstringens genom kontroll av hela värdekedjan, ett hållbart arbetssätt och en stark företagskultur. På många av dessa områden har vi kommit långt sedan noteringen, men vi är inte nöjda med årets resultat.

Året har präglats av hårt arbete och hög aktivitet. Med ständigt fokus på våra kunder genomförde vi en ny Happy Quest – vår unika undersökning som bidrar till ökad förståelse och därmed hur Bonava kan skapa lyckliga grannskap. Vi fortsatte också utveckla våra design- och produktionsorganisationer i Sverige och Baltikum och gjorde ytterligare framsteg inom både digitalisering och inköp. Inom hållbarhet har vi gjort mycket och bland annat har vi som första bostadsutvecklare i norra Europa fastställt klimatmål i enlighet med Science Based Targets Initiative.

Resultatmässigt var 2019 ett svagt år och vi är inte nöjda. Utvecklingen på våra marknader har förvisso varierat, med en fin utveckling i Tyskland och S:t Petersburg medan resultatet i Nordic och Sverige varit svagare. I Sverige beror det på nya marknadsförutsättningar och därmed lägre priser på nyproduktion. I Nordic, och specifikt Finland, där organisationen vuxit kraftigt på kort tid, har vi behövt vidta åtgärder för att kunna komma på rätt kurs igen. Under hösten genomfördes en ordentlig genomlysning av verksamheten och som följd därav redovisade vi en engångskostnad om 159 MSEK.

Det svaga resultatet för året innebar att vi inte nådde vårt finansiella mål om en avkastning på sysselsatt kapital mellan 10–15 procent. Justerat för jämförelsestörande poster blev utfallet 8,1 procent.

Vi överträffade däremot soliditetsmålet och vårt kassaflöde före finansiering var starkt. Exklusive förvärvet av Urbanium i Oslo uppgick det till 266 (–764) MSEK.

Solid affär i Tyskland

Vi har en solid affär i Tyskland och både omsättning och rörelseresultat ökade under 2019. Lönsamheten var stabil och på en nivå vi är nöjda med.

Vi har kontinuerligt ökat våra investeringar i Tyskland, vilket gett god utväxling. Vårt väl etablerade byggsystem bidrar till en effektiv kapitaleffektivitet och det i kombination med stor bostadsbrist bådar för fortsatt framgång i Tyskland. Upp emot 400 000 bostäder behövs årligen för att tillgodose behovet fram till 2025. Byggaktiviteten är hög, och även om Bonava ligger i framkant, så har vi känt av den ökade konkurrensen. Bland annat har den högre aktiviteten, tillsammans med den låga arbetslösheten lett till stor konkurrens om resurser. Dessutom har många ansökningar orsakat förseningar hos de lokala myndigheterna som hanterar detaljplan och bygglov. Bonava arbetar därför parallellt med att förbereda fler projekt, vilket gjorde att vi under det andra halvåret kunde öka antalet byggstarter jämfört med det första och vi förväntar oss att kunna starta fler bostäder under 2020.

Under 2019 utsågs Bonava Tyskland, i ett urval av 100 bolag till det bostadsutvecklingsbolaget med det starkaste varumärket i branschen. Studien "Real Estate Brand Value" är den största i sitt slag och fler än 320 000 röstade inom ett antal kriterier såsom kundfokus, hållbarhet, expertis, pris och innovation.

Stark försäljning i Sverige

I Sverige stabiliserades bostadsmarknaden efter den avkylning som inleddes under hösten 2017. Priserna är på en lägre nivå än tidigare, men vi ser att konsumentintresset är tillbaka och att aktiviteten på marknaden ökar. Vi noterade fler besökare på Bonavas visningar och vår försäljning har under främst andra halvåret varit stark. Resultatutvecklingen i Sverige påverkades av prisjusterade överlämnade bostäder. Vi startade också färre bostäder under 2019 än vi önskade, men de mer positiva signalerna på marknaden och den höga försäljningsgraden i våra projekt talar för fler produktionsstarter framgent.

Den svenska organisationen inom design och produktion är på plats och i början av året lanserade vi vårt första projekt där vi själva arbetat med digital visualisering istället för att konsultera extern hjälp. Under 2019 har, med färre projekt igång, fokus legat på att arbeta med utveckling av design i kombination med kostnadseffektiva digitala lösningar. Det gör att vi är väl rustade att lägga mer fokus på implementeringen av detta i större skala.

Svag utveckling i Nordic

Bonava Nordic har under en tid uppvisat en svag utveckling som accelererade under 2019. Detta var framförallt hänförligt till Finland där vi under hösten genomförde en strategisk översyn. Vi kunde konstatera sämre kontroll över projektledning och processer i specifika projekt och identifierade en rad åtgärder som var nödvändiga. Bland annat tog vi beslut om att lämna regionen Uleåborg samt att sälja mark som inte är en del av Bonavas kärnverksamhet. Med striktare kontrollprocesser och en mer slimmad organisation samt lägre volymer, finns rätt förutsättningar på plats för att på sikt leverera marginaler i linje med våra avkastningskrav.

Inom Nordic i Norge förvärvade vi Oslo baserade Urbanium AS, vårt första förvärv sedan börsnoteringen. Förvärvet innebar att vi fick tillgång till en attraktiv landbank med projekt helt i linje med Bonavas ambition att utveckla grannskap och prisvärda hem som fler har möjlighet att bo i. Tillskottet stärker vår position i Norge där vi redan har en väl presterande verksamhet i Bergen och tillsammans med positiva marknadsförutsättningar ser vi god potential till värdeskapande.

Stark utveckling i S:t Petersburg-Baltikum

Jag är mycket nöjd över utvecklingen i S:t Petersburg och Baltikum med stark tillväxt och god lönsamhetsförbättring.

Förutom en stark finansiell utveckling har vi anledning att vara stolta över vår prestation i S:t Petersburg med vårt projekt Magnifika som erhållit en rad utmärkelser under året. Bland annat utsågs projektet till det mest innovativa bostadsprojektet i hela Ryssland, av en jury bestående av internationella experter, representanter för myndigheter och chefer för ledande företag på den ryska fastighetsmarknaden. Än mer stolta är vi över vinsten "Det bästa bostadskomplexet inom komfortklassen under uppförande" i S:t Petersburg – den enda affärstävlingen där vanliga konsumenter tillsammans med branscheexperter deltar i utvärderingsprocessen för nominerade.

Utmärkelserna är ett kvitto på fler aspekter, men framförallt att våra kunder är nöjda med Bonavas bostäder och att vi skapar grannskap där människor har hög livskvalitet.

Happy Quest

Vi arbetar målmedvetet med att skapa unika värden genom hela kundresan och där har vi anledning att vara nöjda över hur långt vi har kommit.

Ett viktigt underlag i det arbetet är vår unika undersökning Happy Quest, som vi genomförde under 2019 för andra gången. I den frågar vi människor på våra åtta marknader om vad som gör dem lyckliga där de bor. Årets Happy Quest visade att trivsel i ett grannskap byggs som våningar i ett hus. Funktionella behov som närhet till kollektivtrafik och livsmedelsbutiker utgör basen och högst upp i huset finns behov av självförverkligande, som att kunna påverka grannskapets utveckling.

Ökad kontroll över inköp

Våra datadrivna kundinsikter ligger också till grund för inköpsarbetet. Tillsammans med marknad och designorganisationerna arbetar våra inköpare med att anpassa vårt erbjudande och Bonavas inköpsstrategier. På så sätt skapar vi värde för kunden samtidigt som vi blir mer kostnadseffektiva.

För att öka kontrollen av vilka material som används har vi också som strategi att separera inköp av tjänster och material. Under året har Bonava arbetat med att harmonisera koncernens interna utbud

av säkerhetsmateriel. Tillsammans med hälsa- och säkerhetsorganisationen har inköp gått igenom kraven och därmed kunnat välja rätt samarbetspartners.

Separation av tjänster och material är att utmana konventioner och invanda arbetssätt. För oss är det dock en drivkraft att utmana och utveckla branschen och det vill vi göra på flera områden, som exempelvis inom digitalisering.

Tydlig målbild för digitaliseringen

Vi har en tydlig målbild för hur digitalisering ska utveckla affären, där alla verktyg och system är kopplade till samma digitala modell. Det är en förändring som inte bara handlar om att använda nya IT-verktyg, utan som även kräver att vi ändrar processer och blir mer agila i vårt arbetssätt.

Under 2019 började vårt centre of excellence för VDC (Virtual Design and Construction), som vi har etablerat i Riga, att integrera kostnadskalkylsystemet med den digitala modellen. Merparten av våra digitala verktyg börjar nu bli färdigutvecklade och vi kommer gradvis att integrera fler och fler av dem på samma sätt som kostnadskalkylsystemet.

Det kommer att ge oss stora fördelar i flera dimensioner. Eftersom huset först byggs digitalt och sedan monteras på byggsplatsen kommer eventuella misstag att upptäckas redan i designstadiet. Med det höjer vi kvaliteten och minskar slöseriet med både tid och material.

Bemannad design och produktion

Byggbranschen är en sektor som släpar efter avseende ökad produktivitet. Faktum är att utvecklingen varit negativ. Bonavas vision och mission är nära kopplat till att förändra branschen och genom ökad kostnadseffektivitet kan vi bygga prisvärda bostäder med god lönsamhet. En avgörande faktor är att bygga upp intern design och produktion som gör det möjligt att återupprepa samma tekniska bygglösningar, vilket i sin tur möjliggör skalfördelar inom inköp och ett industriellt lärande inom produktionen.

Under 2019 bemannade vi stora delar av våra interna design och produktionsavdelningar för flerbostadshus i Sverige och Finland. Sedan tidigare har vi motsvarande organisationer på plats i Tyskland, S:t Petersburg och Baltikum, medan vi fortfarande saknar





intern design i Danmark och Norge. För de nya organisationerna i Finland och Sverige handlar det nu om att hitta sina rutiner och arbetssätt.

För den övriga svenska organisationen finns en förebild på nära håll i vår svenska småhusverksamhet. Där byggde vi under 2019 vårt 500:e småhus från samma byggsystem. Den höga graden av återanvändning har gjort att vi har kunnat industrialisera produktionen på precis det sätt som vi vill göra i hela vår verksamhet.

Först med Science Based Targets

Ett annat område där vi har höga ambitioner är inom hållbarhet. Både jag personligen och hela Bonava brinner mycket för den frågan och därför är det mycket glädjande att vi som den första bostadsutvecklaren i norra Europa förbundit oss till Science Based Targets Initiative, vilket innebär att vi har fastställt klimatmål i enlighet med 1,5 graders-målet för den globala uppvärmningen.

Det är också glädjande att samtliga byggstarter i Sverige och Danmark under 2019 var miljömärkta med Svanen. Vi har som ett av våra hållbarhetsmål att minst hälften av våra byggstarter i Norden och S:t Petersburg ska vara miljömärkta med Svanen eller den ryska certifieringen Green Zoom.

En förutsättning för att vi ska kunna fortsätta att höja ribban och leverera på våra miljörelaterade hållbarhetsmål, som till exempel vår strävan efter en cirkulär produktionsmodell, är att vi ökar kontrollen över våra inköp. I det arbetet kommer vår digitalisering att vara viktig. Till exempel kommer vi att koppla ett klimatanalys-verktyg till våra digitala modeller, så att vi kan styra en bostads klimatavtryck redan på designstadiet.

Det vi vill göra inom inköp och digitalisering med agila arbetssätt är nytt för byggbranschen. Och förändringar tar tid eftersom invanda arbetssätt på kort sikt känns enklare. Att ambitionerna sammanfaller med våra hållbarhetsmål ger oss därför extra motivation när vi arbetar med genomförandet.

Vi gör även framsteg inom jämställdhetsområdet. Under 2019 avancerade vi från 115:e till 9:e plats på stiftelsen Allbrights årliga ranking över Stockholmsbörsens mest jämställda bolag, vilket är både glädjande och viktigt. För oss som bostadsutvecklare är en mångfald av perspektiv avgörande för långsiktig framgång.

Vår kultur – en förutsättning för värdeskapande

En förutsättning för att uppnå allt det vi vill åstadkomma är våra medarbetare. Vi har en stark kultur på Bonava och ett högt engagemang hos våra medarbetare. Det är fantastiskt och visar på en vilja att utvecklas och samtidigt förändra vår bransch till det bättre.

Vi har nu etablerat oss som börsbolag med nya organisationer och arbetssätt. Nu ska vi arbeta med att få hävstång på det vi har byggt. Med det kommer vi att skapa värden både för våra aktieägare, våra kunder och samhället. Vi lämnar ett 2019 som på många sätt har varit ett utmanande år bakom oss och går in i 2020 med en stabil finansiell ställning och en stark efterfrågan på majoriteten av våra marknader.

Med det vill jag tacka alla medarbetare för ert engagemang, kreativitet och hårda arbete under 2019. Tillsammans kommer vi att åstadkomma ännu mer och skapa ett bättre hem och liv för fler under 2020. Det är jag övertygad om.

Stockholm i februari 2020

Joachim Hallengren
Vd och koncernchef

Finansiell rapportering

Innehåll Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	12	Moderbolaget	
Koncernen		Resultaträkning	52
Resultaträkning	20	Kommentarer till moderbolagets resultaträkning och balansräkning	52
Rapport över totalresultat	20	Balansräkning	53
Kommentarer till koncernens resultaträkning	21	Förändring i eget kapital	54
Balansräkning	22	Kassaflödesanalys	55
Kommentarer till koncernens balansräkning	22	Kommentarer till moderbolagets kassaflödesanalys	55
Rapport över förändringar i eget kapital	24	Moderbolagets noter	
Specifikation av posten reserver i eget kapital	25	Not 1 Redovisningsprinciper	57
Kassaflödesanalys	26	Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar	57
Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys	27	Not 3 Avskrivningar	58
Koncernens noter		Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	58
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	28	Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag	58
Not 2 Rapportering av rörelsesegment	33	Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	58
Not 3 Intäkter	34	Not 7 Immateriella tillgångar	58
Not 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	34	Not 8 Andelar i koncernföretag	59
Not 5 Avskrivningar	38	Not 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	59
Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	38	Not 10 Räntebärande skulder	60
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	38	Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60
Not 8 Finansnetto	38	Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	60
Not 9 Immateriella tillgångar	38	Not 13 Uppgifter om moderbolaget	60
Not 10 Materiella anläggningstillgångar	39	Not 14 Vinstdisposition	60
Not 11 Andelar i gemensamma verksamheter	39	Vinstdisposition	61
Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	39	Revisionsberättelse	62
Not 13 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	40		
Not 14 Bostadsprojekt	41		
Not 15 Aktiekapital	41		
Not 16 Räntebärande skulder	42		
Not 17 Avsättningar	42		
Not 18 Övriga skulder	42		
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42		
Not 20 Leasing	43		
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	43		
Not 22 Kassaflödesanalys och likvida medel	43		
Not 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	44		
Not 24 Förvärv av rörelse	49		
Not 25 Jämförelsestörande poster	49		
Not 26 Finansiella nyckeltal	50		
Not 27 Bostadsrelaterade nyckeltal	51		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ.), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019.

IFRS 16 Leasingavtal tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla avtal redovisas som leasingavtal i koncernredovisningen i de fall Bonava i allt väsentligt har rätt till alla ekonomiska fördelar som uppkommer genom att använda den hyrda tillgången samt om Bonava har rätt att styra användningen av den hyrda tillgången.

VERKSAMHET

Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i åtta länder. De utvalda geografiska marknaderna är Tyskland, Sverige, 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 förädla 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

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 474 (14 008) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under perioden resultatavräknades 4 170 (3 539) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 12 088 (10 709) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,9 (3,0) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 341 (1 686) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 2 650 (2 766) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,0 (1,6) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i både Tyskland och Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 356 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till 1 202 (1 654) MSEK. Fler överlämnade bostäder till konsumenter i Tyskland, Nordic och S:t Petersburg–Baltikum motverkades av färre resultatavräknade bostäder till investerare samt lägre projektmarginaler. Försäljning av mark uppgick till 272 (245) MSEK. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 943 (1 654) MSEK. Jämförelsestörande poster består av kostnaden om 159 MSEK relaterat till de planerade omstruktureringssåtgärderna i Finland och kostnaden för uppgörelsen i en gammal rättsprocess i Tyskland om 100 MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 24 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period förra året.

Finansnetto, skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -110 (-141) MSEK. Förbättringen var primärt hänförlig till lägre belåning i rubel. Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 834 (1 513) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till -219 (-249) MSEK, motsvarande en skattesats om 26 (16) procent. Föregående års skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland på 72 MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till 615 (1 265) MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 23 487 (21 074) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till ett högre värde på exploateringsfastigheter och fler färdigställda bostäder.

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 873 (5 542) MSEK. Nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 238 (4 965) MSEK, varav 891 (999) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 3 635 (577) MSEK. Ökningen förklaras av förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland till följd av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder i primärt Sverige och Nordic. Nettolåneskuld exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, uppgick till 6 616 MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL OCH AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Avkastning på sysselsatt kapital (exklusive jämförelsestörande poster) uppgick till 8,1 (12,8) procent. Den lägre avkastningen var hänförlig till ett lägre rörelseresultat samt ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital som uppgick till 14 933 (13 332) MSEK vid periodens utgång. Det sysselsatta kapitalet ökade främst till följd av högre värde avseende exploateringsfastigheter, och en ökning av färdigställda bostäder. Exklusive effekter av IFRS 16, Leasingavtal, var det sysselsatta kapitalet 14 679 MSEK vid periodens utgång och avkastningen på sysselsatt kapital var 8,3 procent.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick per den 31 december 2019 till 32,1 (34,9) procent. Soliditeten påverkas av säsongeffekter 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 0,9 (0,8).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före finansiering uppgick till -138 (-764) MSEK. Exklusive förvärvet av Urbanium AS som påverkade investeringsverksamheten med 404 MSEK uppgick kassaflödet före finansiering till 266 (-764) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 772 (1 379) MSEK. Det lägre kassaflödet förklaras av lägre resultat efter finansnetto och högre betald skatt. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -393 (-2 009) MSEK. Försäljningen av bostäder ökade i samtliga segment. Investeringar var högre i Tyskland och S:t Petersburg–Baltikum men lägre i Sverige. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapital var högre då kassaflödet från förskott från kunder ökade i Sverige.

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

Bostäder i produktion

Vid periodens utgång var 6 179 (7 259) bostäder till konsumenter och 3 553 (3 453) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december 2019 var 59 (52) procent för bostäder till konsumenter respektive 94 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställande graden vid periodens utgång var 48 (46) procent för konsumenter respektive 33 (30) procent för investerare.

Bygggrätter

Antalet bygggrätter uppgick till 33 300 (30 600) varav 19 300 (15 300) inkluderades i balansräkningen.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid periodens slut var 477 (379). Samtliga dessa bostäder var till konsumenter, där Nordic stod för ökningen jämfört med föregående år.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 045 (1 852) medarbetare. Vid utgången av året uppgick antalet anställda till 2 166 (2 079). Ökningen var främst hänförlig till uppbyggnad av egna resurser och kompetens inom produktion, design och inköp samt tillväxt i Tyskland.

Förändringar bland styrelsemedlemmar

Vid årsstämman 2019 valdes Mikael Norman till ny ordförande för styrelsen.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 december 2019 var 102,00 kronor per A-aktie och 99,50 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 11,0 Mdr SEK. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 215 591 586 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2019 till 11 906 196 och antalet B-aktier till 96 529 626. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 30 158. Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 31 december 2019 totalt 63,0 procent av kapitalet och 69,8 procent av rösterna.

NOMINERINGSARBETE

Inför årsstämman 2020 består Bonavas valberedning av Angela Langemar Olsson (Nordstjärnan AB, tillika valberedningens ordförande), Tomas Risbecker (AMF – Försäkring och Fonder), Caroline Forsberg (SEB) och Mikael Norman som adjungerad ledamot av valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning på s. 65–75.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Bonava har justerat segmentsindelningen från den 1 januari 2019. Segmenten Danmark-Norge och Finland har slagits samman till det nya segmentet Nordic. Verksamheterna i Estland och Lettland har inkluderats tillsammans med S:t Petersburg i det nya segmentet S:t Petersburg-Baltikum. Segmenten Tyskland och Sverige är oförändrade. Jämförelsetalen har räknats om.

Under året nådde Bonava en uppgörelse med HDM, en tidigare hotellutvecklare, i en rättsprocess som härrör från ett avslutat entreprenadkontrakt 2006. Den totala kostnaden för Bonava, inklusive rättegångskostnader, uppgick till 100 miljoner SEK och redovisades som en jämförelsestörande post i tredje kvartalet 2019.

Den 25 oktober 2019 förvärvade Bonava 100 procent i bostadsutvecklaren Urbanium AS, en grupp bestående av fem företag med en attraktiv landbank med potential för färdigställande av närmare 1 000 bostäder de kommande sju åren. Förvärvspriset var 495 MNOK. Urbaniums verksamhet innefattar främst en landbank i Oslo med omnejd. I och med förvärvet har Bonava stärkt positionen på den norska marknaden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER ÅRET

Bonava meddelade efter årets utgång avsikten att genomföra omstruktureringsåtgärder i Finland. Kostnaden om 159 MSEK redovisas som en jämförelsestörande post i fjärde kvartalet. Omstruktureringsåtgärderna innefattar bland annat planen att lämna regionen Uleåborg, vilket medför nedskrivningar av tidigare upparbetade kostnader. Bonava gör också en nedskrivning av tidigare upparbetade kostnader avseende två fastigheter som inte är en del av bolagets kärnverksamhet samt nedskrivning av färdigställda projekt i övriga Finland.

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 2019 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget. Som ett resultat av utvärderingen av det totala ersättningspaketet för bolagets koncernledning föreslår styrelsen till årsstämman 2020 att grunderna för gällande riktlinjer ska fortsätta gälla för 2020, med vissa ändringar i riktlinjernas utformning jämfört med de nu gällande, med hänsyn till nya lagkrav m.m. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 10 (9) personer i ledande befattning.

Bonava tillämpar ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Principerna och formerna för ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Det totala ersättningspaketet ska stödja bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till bolagets ledning består av fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner.

Fast ersättning

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

Kortsiktig rörlig ersättning

Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen samt baserad på utfallet i förhållande till uppsatta mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål. Under 2019 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. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 11,2 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 fråga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Långsiktigt incitamentsprogram

Årsstämman den 10 april 2019 biföll styrelsens förslag att införa ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram 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 hittills inte beslutat att utnyttja detta bemyndigande. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2020). Förslaget överensstämmer i huvudsak med det långsiktigt prestationsbaserade aktieprogram som tidigare antagits för 2019, med vissa föreslagna ändringar avseende bl.a. prestationsmålen.

Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2020 föreslås omfatta sammanlagt cirka 50 anställda inom Bonavakoncernen. 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 266 (267) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 679 (1 618) MSEK. Medelantalet anställda var under året 80 (78).

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 2019 och förändringar som genomförts i rapporteringen är adderade standarder för klimatredovisning och tvångsarbete, omarbetad indikator för material, uppdaterad standard för arbetsmiljö och hälsa samt övergång till GRI:s nypublicerade standard för skatt. Redovisade indikatorer gäller, om annat inte anges, för Bonavas alla enheter och helåret. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är externt granskad och bestyrkt. Se vidare på sid 78.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 7 april och den andra utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 6 oktober.

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.

Segment

TYSKLAND

Tysklands ekonomi saktade ner under 2019, men bostadsmarknaden fortsatte att utvecklas starkt. Den historiskt låga arbetslösheten främjade privatkonsumtionen som steg med drygt 1,5 procent. Även den offentliga konsumtionen ökade och investeringar i bostäder steg med 3,8 procent. Fler bygglovsansökningar och myndigheternas personalbrist har under året lett till förseningar i detalj- och bygglovsförfarandet.

Nettoomsättningen uppgick till 6 361 (5 736) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 325 (1 246) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 5 063 (4 371) MSEK. Genomsnittspriset per bostad uppgick till 3,8 (3,5) MSEK och förklaras av stigande marknadspriser. Under perioden resultatavräknades 518 (648) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 1 158 (1 346) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,2 (2,1) MSEK.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 829 (796) MSEK. Det högre resultatet förklaras av fler resultatavräknade bostäder till konsumenter samt resultat från markförsäljningar som uppgick till 33 (10) MSEK.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 814 (3 985) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler pågående bostadsprojekt vilket till viss del motverkades av högre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre jämfört med föregående period på grund av en högre genomsnittlig kapitalbindning.

	2019	2018
Nettoomsättning	6 361	5 736
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	829	796
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	13,0	13,9
Sysselsatt kapital	4 814	3 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,6	21,8
Antal anställda, medelantal	877	847
Byggrätter		
Byggrätter, antal	8 900	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 400	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 275	1 563
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5 363	5 521
Startade bostäder, antal	858	2 061
Bostäder i pågående produktion, antal	2 456	2 932
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	69	59
Resultatavräknade bostäder, antal	1 325	1 246
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	608	873
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 410	2 357
Startade bostäder, antal	636	873
Bostäder i pågående produktion, antal	1 822	1 704
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	98	100
Resultatavräknade bostäder, antal	518	648

SVERIGE

Den svenska bostadsmarknaden stabiliserades under 2019 och försäljningen av bostäder utvecklades positivt. Enligt Boverket påbörjades 9 procent färre bostäder än föregående år och prognosen för 2020 bedöms ytterligare något lägre. Prisutvecklingen för nyproduktion har stabiliserats under året, dock till lägre utbudspris än föregående år.

Nettoomsättningen uppgick till 3 861 (3 976) MSEK. Under perioden resultatavräknades 653 (775) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 949 (3 130) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 4,5 (4,0) MSEK. Ökningen förklaras av en ändrad produkt- och marknadsmix. Under perioden resultatavräknades 192 (322) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 434 (416) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,3 (1,3) MSEK och förklaras av region- och projektmix.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 450 (761) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av färre överlämnade bostäder till konsumenter och lägre marginaler i överlämnade projekt. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 239 (222) MSEK.

Det sysselsatta kapitalet minskade till 4 200 (5 164) MSEK och var hänförligt till färre pågående projekt och lägre investeringar i exploateringsfastigheter. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

	2019	2018
Nettoomsättning	3 861	3 976
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	450	761
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	11,7	19,1
Sysselsatt kapital	4 200	5 164
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,3	14,8
Antal anställda, medelantal	206	189
Byggrätter		
Byggrätter, antal	7 300	7 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 900	5 100
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	629	233
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 886	1 037
Startade bostäder, antal	164	269
Bostäder i pågående produktion, antal	890	1 342
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	54	39
Resultatavräknade bostäder, antal	653	775
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	162	423
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	300	948
Startade bostäder, antal	331	423
Bostäder i pågående produktion, antal	778	639
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	78	100
Resultatavräknade bostäder, antal	192	322

NORDIC

Bostadsmarknaden i Finland har präglats av hög konkurrens och ökade produktionskostnader. Bostadsutbudet har varit stort men har under året minskat något. Den danska bostadsmarknaden har varit avvaktande, förklarat av de tidigare införda åtstramade kreditreglerna samt stora volymer ute till försäljning. Den norska marknaden har varit solid under året och prisutvecklingen positiv.

Nettoomsättningen uppgick till 4 000 (3 488) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under perioden resultatavräknades 1 015 (887) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 2 863 (2 424) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,8 (2,7) MSEK. Under perioden resultatavräknades 631 (716) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 1 057 (1 003) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,7 (1,4) MSEK, där ökningen förklaras av överlämnade enheter i Danmark med högre snittpris.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till -23 (196) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av färre resultatavräknade enheter till investerare samt överlämnade bostäder med lägre projektmarginaler i både Finland och Danmark. Jämförelsestörande poster består av kostnader om 159 MSEK relaterade till de planerade omstruktureringsåtgärderna i Finland. Resultatet från markförsäljningar uppgick till 0 (14) MSEK.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 152 (2 986) MSEK. Ökningen var hänförlig till förvärvet av Urbanium AS, fler pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder, samt lägre förskott från kund. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre resultatet.

	2019	2018
Nettoomsättning	4 000	3 488
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	-23	196
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	-0,6	5,6
Sysselsatt kapital	4 152	2 986
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-0,7	7,1
Antal anställda, medelantal	409	338
Byggrätter		
Byggrätter, antal	10 600	10 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 300	6 600
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	906	884
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 508	2 410
Startade bostäder, antal	687	1 108
Bostäder i pågående produktion, antal	1 080	1 531
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	52	46
Resultatavräknade bostäder, antal	1 015	887
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	394	723
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	613	1 319
Startade bostäder, antal	394	723
Bostäder i pågående produktion, antal	789	1 026
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	631	716

S:T PETERSBURG-BALTIKUM

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg har varit stark under året med stigande priser och god efterfrågan. Baltikumländerna har haft en stark bostadsmarknad. Efterfrågan på bostäder är stor, och aktiviteten är hög. Konkurrenten har varit särskilt stor i Estland.

Nettoomsättningen uppgick till 1 252 (808) MSEK. Ökningen var hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under perioden resultatavräknades 1 177 (631) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 1 232 (785) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 1,0 (1,2) MSEK. Minskningen var hänförlig till ändrad produktmix i S:t Petersburg.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 194 (108) MSEK. Ökningen var hänförlig till fler resultatavräknade bostäder till konsumenter.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 367 (1 118) MSEK. Ökningen var hänförlig till Baltikum, med högre andel pågående projekt och lägre andel räntefri finansiering. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare det förbättrade resultatet.

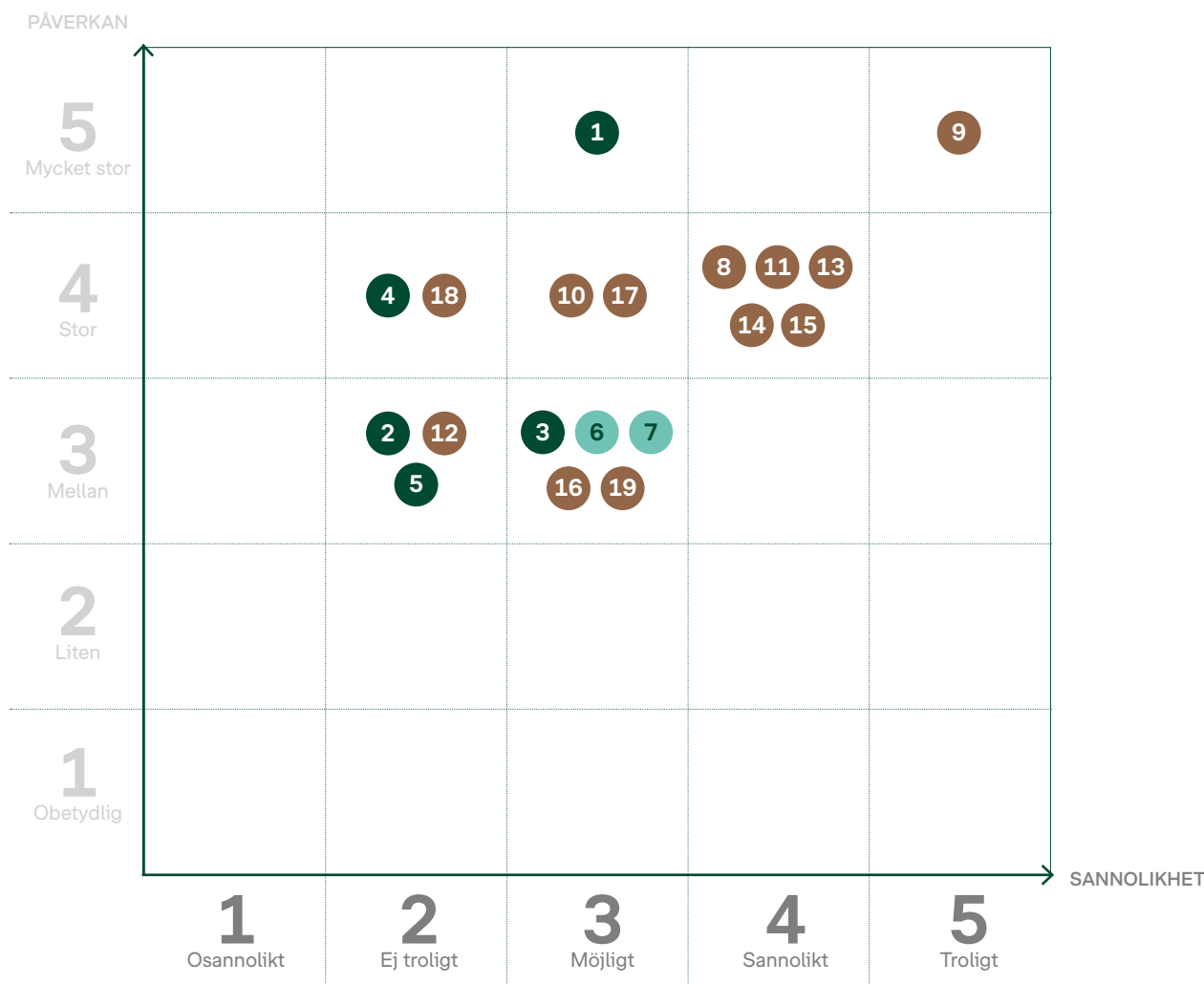
	2019	2018
Nettoomsättning	1 252	808
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	194	108
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	15,5	13,4
Sysselsatt kapital	1 367	1 118
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,8	8,4
Antal anställda, medelantal	473	400
Byggrätter		
Byggrätter, antal	6 500	5 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 400	900
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 108	1 226
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 324	1 257
Startade bostäder, antal	1 301	937
Bostäder i pågående produktion, antal	1 753	1 454
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	53	58
Resultatavräknade bostäder, antal	1 177	631
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	80	84
Försäljningsvärde av sålda bostäder	73	71
Startade bostäder, antal	80	84
Bostäder i pågående produktion, antal	164	84
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal		

Risker och riskhantering

Bonava är exponerat för risker med större eller mindre påverkan på bolaget. Riskerna kan vara hänförliga till händelser eller beslut utanför Bonavas kontroll men kan också vara en effekt av beslut som bolaget fattar. Genom en strukturerad och proaktiv riskhantering är det Bonavas ambition att säkerställa att riskerna så långt som möjligt minimeras eller förblir potentiella risker. Revisionsutskottet har till uppgift att kontinuerligt följa upp och utvärdera Bonavas riskhantering, inklusive dess interna kontrollmiljö.

I riskbedömningsprocessen har ett antal riskområden identifierats och utvärderats 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 bolagets bedömning av inboende risker utan att ta hänsyn till motverkande faktorer. För information om hur Bonavas verksamhet påverkar hållbarheten och vilket arbete som görs för att minimera de negativa effekterna, se sid 78.

Bonava har en riskkommitté som består av bolagets CFO, Chefsjurist, Koncernredovisningschef, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. Riskkommittén är ansvarig för att organisera, samordna och driva Bonavas riskhanteringsarbete. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen.



SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS
(Se illustration sid 17 för översikt)

PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS
(Se illustration sid 17 för översikt)

FINANSIELL RISK

RISKOMRÅDE BESKRIVNING

MOTVERKANDE FAKTORER

1	Likviditet	Risken för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att det medför betydligt ökade finansieringskostnader.	3	5	Bonava har fastställt en viss nivå på betalningskapaciteten. Vidare finns det en strukturerad process för att löpande följa och prognostisera koncernens likviditet, som syftar till att säkerställa optimal nivå av finansiering och likviditet vid varje given tidpunkt.
2	Garantier	Garantigivarna kan fastställa att inga vidare garantier ska ges till Bonava om bolaget överskrider sina lånegarantier.	2	3	Bonava övervakar noggrant sina utnyttjade garantivolymer och erhåller säkerheter från en centralt utvald grupp av garantigivare. Bonava ser även till att avsluta utestående garantier efter garantitidens utgång.
3	Felaktig rapportering	Finansiell och icke-finansiell rapportering (t.ex. miljö och social hållbarhet, HR, inköp) för bostadsverksamheten är komplex och innefattar både komplicerade beräkningar och bedömningar. Felaktiga beräkningar och brister i övervakning och analys av redovisade belopp kan leda till betydande risker för Bonavas rykte samt finansiella risker.	3	3	För den finansiella rapporteringen tillämpar Bonava färdigställandemetoden, vilket innebär att intäkterna och kostnaderna är kända vid tidpunkten för vinstredovisning. Företaget har också en strukturerad process för att budgetera utestående kostnader vid tidpunkten för vinstredovisning. Även för icke-finansiella poster används en strukturerad process.
4	Värdering	Värderingen av Bonavas exploateringsfastigheter för framtida utveckling, samt pågående och avslutade bostadsprojekt, är beroende av bedömningar av framtida försäljningsvärde samt bedömningar av framtida kostnader för utveckling och produktion. Felaktiga bedömningar kan leda till felaktig rapportering av värdet på dessa tillgångar.	2	4	Bonava gör en grundlig prognos där det framtida försäljningsvärdet och kostnaden för bostadsprojekt regelbundet utvärderas och bedöms. Därutöver utförs nedskrivningstester årligen för exploateringsfastigheter som innehåller framtida utveckling. Alla nedskrivningar återspeglas i resultaträkningen.
5	Förändringar i räntor och valutor	Bonava är exponerat mot ränterisker och valutarisker eftersom förändringar i ränteläget och valutakurserna kan påverka resultatet och kassaflödet eller verkligt värde av finansiella tillgångar och skulder negativt.	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	En lågkonjunktur kan påverka konsumenternas arbets-situation och köpkraft. Demografiska förändringar skulle kunna leda till en minskning av potentiella kunder. Båda dessa utvecklingstrender kan påverka försäljning och vinst negativt.	3	3	Bonava analyserar regelbundet marknaden inom varje verksamhetsområde. En diversifierad portfölj i åtta länder skapar möjligheten att på ett flexibelt sätt dra nytta av föränderliga marknadsvillkor.
7	Regler och förordningar	Förändringar av bygglovsregler, riktlinjer för byggnation samt hållbarhetskrav kan generera ökade kostnader eller förseningar inom byggnadsprojekt. Förändrade regler avseende bland annat skatt och belåning kan påverka efterfrågan på hus och bostadspriser.	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 vid behov även strategin.

SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS
(Se illustration sid 17 för översikt)

Påverkan om risken realiserar
(Se illustration sid 17 för översikt)

OPERATIV RISK

RISIKOMRÅDE	BESKRIVNING			MOTVERKANDE FAKTORER
Portfölj-förvaltning	Ofördelaktiga portföljförvaltningsbeslut kan leda till en ogynnsam kapitalanvändning och minskad lönsamhet.	4	4	Investeringar och avyttringar av mark kontrolleras genom en kontrollmiljö med flera nivåer som vid större avtal omfattar en väl utvecklad due diligence-process och kräver godkännande från styrelsen.
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.	5	5	Operativa risker hanteras av en strukturerad intern verksamhetsstyrningsprocess. Bonava bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner, exempelvis avseende för- och detaljprojektering och centrala inköp.
Inköp	Misstag i Bonavas inköpsprocess kan innebära väsentliga finansiella och anseendemässiga nackdelar. Detta innefattar ett misslyckande att kontrollera leverantörskedjan i fråga om efterlevnad av principer om mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupktion, ytterligare produktionskostnader samt en oförmåga att betala i tid.	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.
Design och produktion	Brister i planering och implementering av bostadsproduktion kan orsaka ökade kostnader och/eller bristande kvalitet, vilket kan leda till ökade garantikostnader och påverka bolagets anseende negativt. Brister i planering och bostadsproduktion kan orsaka ökade produktionskostnader och bristande kvalitet, vilket kan leda till ökade garantikostnader och påverka bolagets anseende negativt.	4	4	Bonava eftersträvar att öka industrialiseringen av produktionen. Ökad repetition och ett ökat kunskapsutbyte inom koncernen minskar risken för att misstag upprepas.
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.	2	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.
Personal	Bonavas verksamhet kan påverkas negativt om bolaget inte kan rekrytera och behålla personal, inte minst inom områdena design, produktion och upphandling.	4	4	Bonava har en strukturerad process för rekrytering och lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare. Bonava erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor.
Hälsa och säkerhet	Hälsa och säkerhet för Bonavas anställda och underentreprenörer är exponerade för risker om bolaget inte kan garantera säkra arbetsförhållanden på sina byggarbetsplatser och kontor.	4	4	Bonava gör ingen åtskillnad mellan egen personal och underentreprenörernas 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 allvariga olyckor eller tillbud uppstår, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.
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 upp och utvärderar företagets verksamhetsbehov.
Överträdelse av interna och externa regler	Bonavas verksamhet styrs av gällande lagar och interna regler och principer på företagets marknader, bl.a. om antikorrupktion, som bygger på Bonavas värderingar. Överträdelse av dessa interna och externa regler kan leda till väsentliga skador för företaget, både ryktesmässiga och finansiella.	3	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.
Bostäder, marknad & konkurrens	En nedgång på bostadsmarknaden kan påverka Bonavas resultat negativt. Ökad konkurrens kan ha en negativ effekt på tillgången av mark, personal och resurser.	3	4	Bostadsmarknaden analyseras kontinuerligt av interna och externa experter för att förutse förändringar i marknadsförhållandena så tidigt som möjligt. Bonava genomför strukturerade kundenkäter och optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunderna de produkter de efterfrågar.
Produkter/erbjudande	Produktutveckling och ett erbjudande som inte uppfyller kundernas krav skulle leda till minskad försäljning och finansiella nackdelar.	2	4	Bonava lägger stor vikt vid kundinsikter som bidrar till att identifiera det önskade upplägget från potentiella kunder genom omfattande efterforskningar och analyser.
Försäljning och marknadsföring	En ineffektiv försäljning- och marknadsstrategi och ett utförande av denna strategi skulle leda till en minskad omsättning.	3	3	Bolaget drar nytta av en centraliserad expertis som fastställer marknadsförings- och försäljningsprocesser som kompletteras av ett väletablerat nätverk av lokala experter och empiriska analyser.

Koncernens resultaträkning

	Not	2019	2018
	1, 11, 20		
Nettoomsättning	2, 3	15 474	14 008
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 10, 14, 20	-13 368	-11 452
Bruttoresultat		2 107	2 557
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 10, 20	-905	-903
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	1 202	1 654
Jämförelsestörande poster	25	-259	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		943	1 654
Finansiella intäkter		16	9
Finansiella kostnader		-125	-150
Finansnetto	8	-110	-141
Resultat efter finansiella poster		834	1 513
Skatt på årets resultat	13	-219	-249
Årets resultat		615	1 265
Hänförs till:			
Bonava AB:s aktieägare		615	1 265
Innehav utan bestämmande inflytande			
Årets resultat		615	1 265
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat före jämförelsestörande poster, SEK		7,54	11,74
Resultat efter jämförelsestörande poster, SEK		5,71	11,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		3,55	-5,84
Eget kapital, SEK		70,02	68,36
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		107,6	107,6

Koncernens rapport över totalresultat

	2019	2018
Årets resultat	615	1 265
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	139	44
Årets övrigt totalresultat	139	44
Årets totalresultat	754	1 309
Hänförs till:		
Bonava AB:s aktieägare	754	1 309
Innehav utan bestämmande inflytande		
Årets summa totalresultat	754	1 309

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär att kontrollen övergår till köparen vid tillträdet till bostaden respektive projektet. Bonava uppfyller därmed åtagandet av att överföra bostaden respektive projektet vid tillträdet och redovisar intäkt och resultat från försäljning av bostadsprojekt till fullo vid denna tidpunkt. Inga intäkter redovisas baserat på prognostiserad försäljning av bostadsprojekt. Detta gäller för bostäder till både konsumenter och investerare. Eftersom Bonava utser majoriteten av styrelsen i bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland, ställer ut garantier och genomför utlåning till eller upplåning för bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagens räkning, har Bonava bestämmande inflytande och konsoliderar därför bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag i sin helhet. Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet ökar Bonavas nettolåneskuld eftersom räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgår till väsentliga belopp.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 15 474 (14 008) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till högre nettoomsättning från konsumenter. Under året resultatavräknades 4 170 (3 539) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 12 088 (10 709) MSEK. Genomsnittspriset per bostad till konsumenter var 2,9 (3,0) MSEK. Under året resultatavräknades 1 341 (1 686) bostäder till investerare i Tyskland, Sverige och Nordic och nettoomsättningen uppgick till 2 650 (2 766) MSEK. Genomsnittspriset per bostad var 2,0 (1,6) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i både Tyskland och Sverige. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 356 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 1 202 (1 654) MSEK. Fler överlämnade bostäder till konsumenter i Tyskland, Nordic och S:t Petersburg-Baltikum motverkades av färre resultatavräknade bostäder till investerare samt lägre projektmarginer. Försäljning av mark uppgick till 272 (245) MSEK. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 943 (1 654) MSEK. Jämförelsestörande poster består av kostnader om 159 MSEK relaterade till de planerade omstruktureringsåtgärderna i Finland och kostnad för uppgörelsen i en gammal rättsprocess i Tyskland om 100 MSEK. Förändrade valutakurser hade en positiv påverkan om 24 MSEK på rörelseresultatet jämfört med förra året.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -110 (-141) MSEK. Förbättringen var primärt hänförlig till lägre belåning i rubel.

SKATT

Skatt på årets resultat uppgick till -219 (-249) MSEK, motsvarande en skattesats om 26 (16) procent. Föregående års skattesats påverkades av återvunna förlustavdrag i Tyskland på 72 MSEK. Årets resultat efter skatt uppgick till 615 (1 265) MSEK. Se även not 13.

Koncernens balansräkning

	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR	1, 11, 22		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	22	22
Övriga immateriella tillgångar	9	168	140
Rörelsefastigheter	10	78	83
Nyttjanderättstillgång byggnader		203	
Maskiner och inventarier	10	148	181
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier		41	
Andra långfristiga aktieinnehav		4	4
Långfristiga fordringar	12	124	145
Uppskjutna skattefordringar	13	116	145
Summa anläggningstillgångar	23	904	720
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	14	7 149	5 720
Pågående bostadsprojekt	14	11 740	11 381
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		21	
Färdigställda bostäder	14	2 013	1 510
Bostadsprojekt		20 923	18 611
Material- och varulager		10	6
Skattefordringar		60	
Kundfordringar	24	225	518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118	254
Övriga fordringar	12	749	640
Likvida medel	22	499	325
Summa omsättningstillgångar	23	22 583	20 354
SUMMA TILLGÅNGAR		23 487	21 074

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna ökade jämfört med föregående år främst på grund av nyttjanderätter för byggnader och inventarier som en följd av övergången till IFRS 16.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

Byggrätter ökade jämfört med föregående år främst till följd av förvärvet av Urbanium AS men även i Tyskland på grund av försenade bygglov.

Pågående bostadsprojekt

Värdet på pågående bostadsprojekt ökade i samtliga länder förutom i Sverige och Nordic där färre projekt startades under året.

Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt

Som en följd av övergången till IFRS 16 redovisas hyresavtal för mark i Nordic som nyttjanderättstillgångar pågående bostadsprojekt.

Färdigställda bostäder

Värdet på färdigställda bostäder ökade främst i Sverige och Nordic. Antalet färdigställda ej resultatavräknade bostäder uppgick till 714 (718). Genomsnittsvärdet på de färdigställda bostäderna uppgick till 2,8 (2,1). Ökningen förklaras av fler färdigställda bostäder i Sverige och Nordic och färre i S:t Petersburg-Baltikum.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar minskade främst i Tyskland på grund av färre startade projekt.

Koncernens balansräkning forts.

	Not	2019	2018
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		250	111
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		2 283	2 244
Aktieägarnas kapital		7 536	7 357
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4
Summa eget kapital		7 540	7 362
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 208	1 625
Långfristiga räntebärande leasingskulder, IFRS 16	16	169	
Övriga långfristiga skulder	18	334	221
Uppskjutna skatteskulder	13	131	13
Avsättningar	17	582	541
Summa långfristiga skulder	23	2 424	2 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	5 927	4 345
Kortfristiga räntebärande leasingskulder, IFRS 16	16	88	
Leverantörsskulder		707	777
Skatteskulder		195	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 018	1 029
Övriga kortfristiga skulder	18	5 588	4 860
Summa kortfristiga skulder	23	13 523	11 312
Summa skulder		15 947	13 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 487	21 074

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 16. Räntebärande skulder. De långfristiga räntebärande leasing-skulder förklaras av övergången till IFRS 16.

Avsättningar

Avsättningarna var något högre jämfört med föregående år, primärt till följd av högre garantiavsättningar hänförligt till bostadsprojekten.

KORTFRISTIGA SKULDER**Kortfristiga räntebärande skulder**

Kortfristiga räntebärande skulder ökade som en följd av ett antal faktorer; förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland till följd av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder i primärt Sverige och Nordic.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder utgörs primärt av förskott från kunder varav en stor andel utgörs av förskottsbetalningar i Tyskland. Under året har pågående bostadsprojekt ökat i Tyskland vilket resulterar i en ökning av förskott från kunder.

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 2018-01-01	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
Årets resultat				615	615		615
Övrigt totalresultat			139		139		139
Summa totalresultat	0	0	139	615	754	0	754
Prestationsbaserat incitamentsprogram				-16	-16		-16
Utdelning				-560	-560		-560
Summa transaktioner med ägare				-577	-577		-577
Utgående eget kapital 2019-12-31	434	4 569	250	2 283	7 536	5	7 540

Specifikation av posten reserver i eget kapital

Reserver	2019	2018
Omräkningsreserv		
Ingående omräkningsreserv	111	67
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	139	44
Utgående omräkningsreserv	250	111

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, utdelning, 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	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		834	1 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5	230	129
- Valutakurseffekter		-103	-56
- Förändringar avsättningar		33	-106
- Övrigt inklusive jämförelsestörande poster		115	-26
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		275	-60
Betald skatt		-337	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		772	1 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	14	12 902	11 082
Investeringar i bostadsprojekt	14	-13 919	-13 445
Övriga förändringar i rörelsekapital		624	354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-393	-2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		379	-630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av rörelse		-404	
Förvärv av byggnader och mark		-3	-33
Försäljning av byggnader och mark			15
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114	-130
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		4	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-517	-135
Kassaflöde före finansiering		-138	-764
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-560	-561
Förvärv av egna aktier			-29
Ökning av räntebärande finansiella skulder		3 140	3 048
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-2 376	-2 476
Minskning av långfristiga räntebärande fordringar		5	2
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		77	-27
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		286	-42
Årets kassaflöde		148	-806
Likvida medel vid årets början	22	325	1 122
Kursdifferens i likvida medel		26	10
Likvida medel vid årets slut	22	499	325

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet före finansiering uppgick till -138 (-764) MSEK. Exklusive förvärvet av Urbanium AS som påverkade investeringsverksamheten med 404 MSEK uppgick kassaflödet före finansiering till 266 (-764) MSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 772 (1 379) MSEK och var lägre som en följd av lägre resultat efter finansnetto och högre betald skatt.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -393 (-2 009) MSEK. Försäljningen av bostäder ökade i samtliga segment. Investeringar var högre i Tyskland och S:t Petersburg-Baltikum men lägre i Sverige. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var högre då framförallt kassaflödet från förskott från kunder ökade i Sverige.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -517 (-135) MSEK och påverkas av förvärvet av Urbanium AS.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var högre och uppgick till 286 (-42) MSEK.

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2019	2018
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	27	-62
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	238	514
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	359	-98
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	624	354

NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden uppgick till 6 873 (5 542) MSEK. Nettolåneskulden i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag uppgick till 3 238 (4 965) varav 891 (999) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar.

Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 3 635 (577) MSEK. Ökningen förklaras av ett antal faktorer; förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland till följd av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder primärt i Sverige och Nordic.

	2019	2018
Långfristiga räntebärande fordringar	2	8
Kortfristiga räntebärande fordringar	19	95
Likvida medel	499	325
Räntebärande fordringar	520	428
Långfristiga räntebärande skulder	1 378	1 625
Kortfristiga räntebärande skulder	6 015	4 345
Räntebärande skulder	7 393	5 970
Nettolåneskuld	6 873	5 542
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag¹⁾</i>		
Likvida medel	17	106
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	2 364	4 072
Räntebärande skulder övrig projektfinansiering ²⁾	891	999
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	3 238	4 965
<i>varav övrig verksamhet³⁾</i>		
Likvida medel	482	219
Räntebärande fordringar	19	103
Räntebärande leasingskulder, IFRS 16	257	
Räntebärande skulder övrig verksamhet	3 880	899
Nettolåneskuld övrig verksamhet	3 635	577

1) Som en konsekvens av att bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag konsolideras i sin helhet inkluderas räntebärande skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag i Bonavas nettolåneskuld.

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

3) Avser finansiering av verksamheter i samtliga segment exklusive den svenska och finska konsumentaffären.

Koncernens noter

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 RFR 1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 februari 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 31 mars 2020.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

För räkenskapsåret som började 1 januari 2019 tillämpade Bonava för första gången IFRS 16 Leasingavtal som ersatte IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Den nya standarden innebär att Bonavas samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt IFRS 16 ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld (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 ökade balansomslutningen, sysselsatt kapital och nettolåneskulden men även resultaträkningen påverkades då kostnaden normalt är högre de första åren av ett leasingavtal för att senare avta. Utöver detta redovisades kostnaden som en räntekostnad och avskrivning istället för övriga externa kostnader. Detta påverkade rörelseresultatet, effekten på Bonavas rörelseresultat var dock ej väsentlig. Även kassaflödesanalysen påverkades genom att kassaflödet från den löpande verksamheten blev högre då den största delen av de betalningar som görs gällande amortering av leasingskulden klassificerades till finansieringsverksamheten. Endast den del som avser ränta kan i fortsättningen ingå i den löpande verksamheten.

Bonava tillämpade den förenklade övergångsmetoden och har därmed inte räknat om jämförelsetalen. Vid övergången till IFRS 16 redovisade Bonava leasingskulder hänförliga till leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal i enlighet med reglerna i IAS 17. Dessa skulder värderades till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter. Vid beräkningen användes den implicita räntan per 1 januari 2019 för leasingavtal avseende mark och den marginella låneräntan för resterande leasingavtal.

Leasingskulder redovisades separat i balansräkningen. Nyttjanderätterna presenterades separat som både materiella anläggningstillgångar och omsättningstillgångar och värderades vid övergången till ett belopp som motsvarade leasingskulden (justerad för förutbetalda och upplupna leasingavgifter per 1 januari 2019). Vid övergången uppgick den ej viktade genomsnittliga marginella låneräntan till 3,80 procent.

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

Inga andra av de ändringar i IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under 2019 har haft någon väsentlig inverkan på Bonava.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

Inga av de nya eller ändringar i IFRS 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.

Förvärvade och avyttrade företag ingår i Bonavas resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden. Under 2019 har Bonava förvärvat Urbanium AS, se vidare not 24.

Dotterföretag

Företag i vilka Bonava har ett bestämmande inflytande, i praktiken ett direkt eller indirekt innehav med mer än 50 procent av rösterna, konsolideras i sin helhet. Med bestämmande inflytande menas ett inflytande över företaget eller föreningen, rätt till rörlig avkastning från engagemang 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.

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. För vidare information se not 11.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägarers 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. Upplösning 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. Realiserade 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, Intäkter från avtal med kunder, beskrivs en femstegsmodell som behandlar hela intäktskedjan, 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 steg 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 beställare i form av en bostadsrättsförening i Sverige och ett bostadsaktiebolag i Finland.

I Sverige köper slutkunden en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. I Finland köper kunden aktier i bostadsaktiebolaget som motsvarar en särskild lägenhet. Bonavas affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag under uppförandeperioden och fram till dess att 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 bostadsprojekt till investerare redovisas vid den tidpunkt när kontrollen överförs till köparen. Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan detta inträffa vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att kontrollen överfördes vid köparens tillträde för samtliga projekt under 2018 och 2019.

Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdet till marken. 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 substansvärdeinsänkning 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 av anläggningstillgångarnas redovisade värde.

Nedskrivningsbehov föreligger när återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde. Termen nedskrivning används även i samband med nedvärdering av bostadsprojekt. Värdering av dessa projekt sker enligt lägsta värdets princip d.v.s. det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

LEASING

Alla avtal redovisas som leasingavtal i koncernredovisningen i de fall Bonava i allt väsentligt har rätt till alla ekonomiska fördelar som uppkommer genom att använda den hyrda tillgången samt om Bonava har rätt att styra användningen av den hyrda tillgången. Leasingkontrakten redovisas i balansräkningen. Rättigheten att använda en leasad tillgång redovisas som antingen materiella anläggningstillgångar (byggnader; lokaler där Bonava bedriver sin verksamhet, samt maskiner och inventarier; i huvudsak bilar och kontorsmaskiner) eller omsättningstillgångar (pågående bostadsprojekt) beroende på hur den leasade tillgången hade klassificerats om den istället ägdes. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglov inte längre går att överklaga, innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller några rättigheter och skyldigheter för marken. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. Leasingkostnaderna redovisas som avskrivningar och räntekostnader i resultaträkningen. Bonava har vissa åtaganden till svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och andra parter att betala medlemsavgifter eller hyror avseende färdigställda osålda bostäder. Avsikten är att omgående avyttra dessa färdigställda osålda bostäder och därmed redovisas inte dessa åtaganden som leasingavtal. Rörliga kostnader såsom fastighetsskatt och underhållskostnader i form av t ex el, värme och vatten har exkluderats ur leasingkuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. Några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark, för resterande leasingavtal tillämpas den marginella låneränta som fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid. Löptiden på avtalen fastställs genom i avtal fastställda start och slutdatum. Bonava har i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlingskostnader, omlokaliseringarkostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava har inga finansiella leasingavtal i egenskap av leasegivare och har heller inte tillämpat undantaget för inventarier av mindre värde eller kortfristiga leasingavtal.

För tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende leasing se årsredovisningen 2018.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Under denna rubrik redovisas händelser och transaktioner, vilkas resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när periodens resultat jämförs med tidigare perioder, såsom väsentliga tvister, större nedskrivningar, omstruktureringar samt övriga väsentliga ej återkommande kostnader eller intäkter. Skatt på jämförelsestörande poster och skatteposter som av sig själva klassificeras som jämförelsestörande poster redovisas på raden skatt i koncernens resultaträkning. Poster som redovisats som jämförelsestörande i en period redovisas konsekvent i kommande perioder genom att eventuell återföring av dessa poster också redovisas som jämförelsestörande poster.

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 tillgänglig fristående finansiell information. 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. Se även not 10.

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 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 som Bonava äger eller har kontroll över.

Pågående bostadsprojekt

Vid byggstart omrubriceras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående projekt, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart.

Färdigställda bostäder

Projektkostnader för färdigställda bostäder omrubriceras från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder vid slutbesiktning. Färdigställda bostäder värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, kapitalförsäkringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera.

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

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

Hur ett instrument klassificeras beror på hur Bonava klassificerat tillgången i affärsmodeller och hur instrumentets karaktäristika är. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisnings-tillfället såsom beskrivs nedan.

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

Bonava klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier:

Finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår Bonavas derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot. 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
Bonava innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkasera 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. Inom denna kategori hamnar 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

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 Bonavakoncernens aktierelaterade ersättningsprogram, se 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 hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

Bonavas utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 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 11 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 normalintervall. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142).

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

Garantiåtaganden

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

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är hänförliga till så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Bonavas fall över ett år, i anspråk att färdigställa. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår. 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 21.

Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av Bonava bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen 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 överflyttande 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 kontrakts tillfället, löpande under produktionstiden eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktsredovisningen för 2018 och 2019 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 provar 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.

	Bokfört värde vid årets utgång exploateringsfastigheter ¹⁾	Nedskrivning under året
2019	7 149	102
2018	5 720	

1) Se not 14.

Leasing

Bonava bedömer möjligheten att förlänga leasingavtalen vid avtalens tecknande, om förutsättningarna väsentligt ändras samt när mindre än ett år av leasingperioden kvarstår. Under 2019 har Bonavas nuvarande bedömning är att det i allt väsentligt inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms inte finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, t ex förhandlingskostnader, omlokaliseringkostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark. För resterande leasingavtal har Bonava gjort bedömningen att diskonteringsräntan kan fastställas av en marginell låneränta som justeras med beaktande av geografisk marknad och löptid.

Garantiåtaganden

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 358 (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

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 23.

	Förändring	Resultateffekt efter finansnetto, MSEK (årsbasis)	Soliditet	Påverkan på avkastning sysselsatt kapital (%-enheter)
Nettoomsättning	+/- 5%	+/- 60	+/- 0,2	+/- 0,5
Rörelsemarginal	+/- 1%	+/- 155	+/- 0,4	+/- 1,0
Ränteförändring	+/- 1%	+/- 42	+/- 0,1	+/- 0,1
Kassaflöde före finansiering	-500 MSEK	-1	-0,7	-0,2

2

Rapportering av rörelsesegment

Från den 1 januari 2019 har verksamheten delats upp i fyra 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: Tyskland, Sverige, Nordic (Finland, Danmark och Norge) och S:t Petersburg-Baltikum. Jämförelsetalen har justerats. Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten.

2019	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 063	2 949	2 844	1 232		12 088
Nettoomsättning, investerare	1 158	434	1 057			2 650
Nettoomsättning, mark	136	473	92			700
Övriga intäkter	3	5	7	20		36
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-292	-151	-172	-59	-231	-905
Avskrivningar	-97	-8	-31	-10	-84	-230
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	829	450	-23	194	-248	1 202
Jämförelsestörande poster			-159		-100	-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	829	450	-182	194	-348	943
Finansiella poster						-110
Resultat efter finansiella poster						834
Anläggningstillgångar	348	251	137	59	109	904
Sysselsatt kapital	4 814	4 200	4 152	1 367	399	14 933

2018	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	4 371	3 130	2 424	785		10 709
Nettoomsättning, investerare	1 346	416	1 003			2 766
Nettoomsättning, mark	18	422	55			496
Övriga intäkter		8	7	23		38
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-291	-188	-160	-58	-205	-903
Avskrivningar	-36		-5	-4	-89	-134
Rörelseresultat	796	761	196	108	-206	1 654
Finansiella poster						-141
Resultat efter finansiella poster						1 513
Anläggningstillgångar	222	222	102	37	138	720
Sysselsatt kapital	3 985	5 164	2 986	1 118	80	13 332

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Norge	S:t Petersburg	Lettland	Estland
2019	6 361	3 861	2 539	787	675	805	308	139
2018	5 736	3 976	2 257	533	699	578	85	145

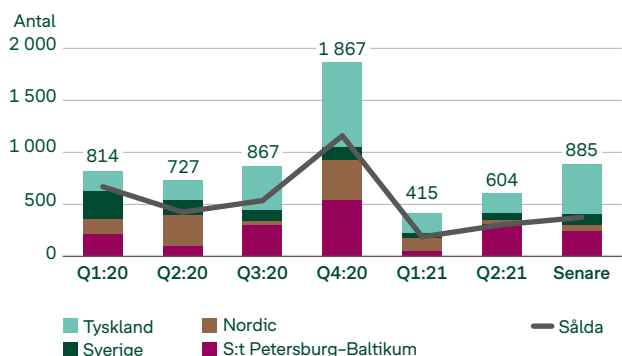
Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

3

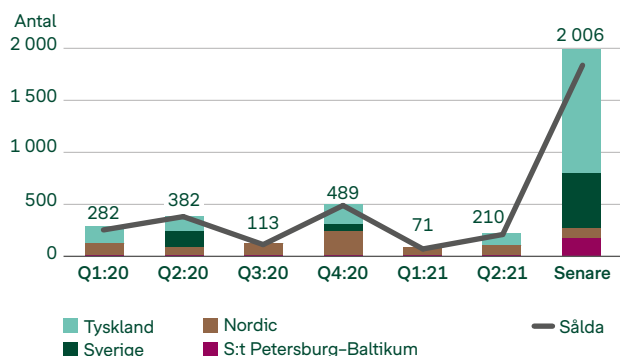
Intäkter

Beräknat färdigställande per kvartal

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter samt bostäder till investerare som ännu inte resultatavräknats. Kurvorna visar såld andel. Jämfört med samma tidpunkt i fjol har vi färre bostäder att färdigställa från första kvartalet 2020 och framåt. Av det totala antalet bostäder som ännu inte har färdigställts beräknas 57 (53) procent att färdigställas under 2020. Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2019 var 13,8 (14,0) Mdr SEK för konsument och 7,3 (7,1) Mdr SEK för investerare.

Konsumenter**Förskott från kunder**

	2019	2018
Redovisat värde vid årets början	4 320	3 958
Inbetalda förskott	10 160	9 849
Resultatavräknade förskott	-9 507	-9 336
Övriga förändringar i förskott från kunder	1	-196
Årets omräkningsdifferens	197	45
Redovisat värde vid årets slut	5 171	4 320

Investerare

4

Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantal anställda	2019		2018	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	286	144	267	131
Tyskland	877	618	847	611
Finland	298	169	230	121
Danmark	79	54	83	57
Norge	32	26	25	20
S:t Petersburg	292	170	270	161
Estland	54	33	46	25
Lettland	127	95	84	60
Totalt	2 045	1 309	1 852	1 186

Andel kvinnor, %	2019	2018
Könsfördelning i företagsledningen		
Totalt		
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	50	40

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

	2019			2018		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	32	1 317	1 349	45	1 096	1 141
Sociala kostnader			313			299
- varav pensionskostnad	7		101	8		95

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämمs 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, aktie-relaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Vid utgången av 2019 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 2019 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2019 var 0,0 (1,5)

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 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 slubetalas 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 2019

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 3)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ²⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning ⁴⁾	Pensionskostnad
Verkställande direktör Joachim Hallengren	6 581	85			1 802
Styrelsens ordförande Mikael Norman	685				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	296				
Styrelseledamoten Carl Engström	498				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	371				
Styrelseledamoten Samir Kamal	316				
Styrelseledamoten Frank Roseen	296				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	296				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	22 673	834	307		4 970
Totalt ledande befattningshavare	32 012	919	307	0	6 772

1) Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och i förekommande fall avgångsvederlag. Skillnaden mellan åren förklaras av att övriga medlemmar i koncernledningen uppgick till 11 personer i slutet av 2018 och 10 personer i slutet av 2019. Av tre tillsatta positioner under 2019 har en position tillsatts sent under året.

2) Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

3) Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2019. Revisionsutskottsarvode har utgått till Carl Engström (ordförande), Åsa Hedenberg samt Mikael Norman.

4) Under 2019 har bedömningen av utfallet av programmen för aktierelaterad ersättning 2017 och 2018 nedjusterats med –9 MSEK vilket överstiger avsättningen för 2019 års program som uppgick till 1 MSEK.

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 årsstämodatum 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.

AVGÅNGSVEDERLAG

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

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM

Bonava har tre utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2017, LTIP 2018 samt LTIP 2019). Syftet med programmen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande, att skapa ett långsiktigt koncernövergripande fokus på resultatutvecklingen samt att underlätta att rekrytera och behålla personer i koncernledningen och andra nyckelpersoner.

LTIP 2017

LTIP 2017 omfattar 50 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. 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 Bonavakoncernen. LTIP 2018 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade 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.

LTIP 2019

LTIP 2019 omfattar 50 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2019 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter vilka ger rätt till B-aktier. För att kunna delta i LTIP 2019 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2019. 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

Aktierätterna är indelade i Serie 1, Serie 2 och Serie 3 med en viktning på 30, 35 respektive 35 procent. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2019 är relaterade till, för Serie 1, Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), för Serie 2, totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie, för Serie 3, relativ totalavkastning på Bonavas B-aktie relativt en jämförelsegrupp om 25 bolag.

Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering beräknas värdet på aktierätterna till cirka 32 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2019 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2019 års aktieprogram. Bolaget har inte nyttjat denna rätt.

Tilldelning inom 2016 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2016 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för ett av prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2016 års aktieprogram.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	568 760	259 884
Tilldelade under perioden	158 782	80 781
Förverkade under perioden	-290 300	-143 395
Utestående vid periodens slut	437 242	197 270

LTIP 2016

Mål	Vikt (%)	Aktietilldelning	
		Utfall (%)	Tilldelning (%)
EBIT	70	11,1	0
ROCE	30	0	0
Total tilldelning			0

Verkligt värde och antaganden

LTIP 2017	2019		2018	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	0	0	7 119	2 563
Aktiepris, SEK	140,47	140,47	140,47	140,47
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2018	2019		2018	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	0	0	1 422	632
Aktiepris, SEK	106,98	106,98	106,98	106,98
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

LTIP 2019	2019	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	1 821	990
Aktiepris, SEK	118,20	118,20
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,5	2,5

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	2019		2018	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter	-16	-7	5	3
Sociala kostnader	-3	-2	1	1
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	-19	-9	6	3

5	Avskrivningar	
	2019	2018
Övriga immateriella tillgångar	84	82
Rörelsefastigheter	10	9
Nyttjanderättstillgång byggnader	58	
Maskiner och inventarier	35	38
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	40	
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	4	
Summa avskrivningar	230	129

8	Finansnetto	
	2019	2018
Finansiella intäkter	16	9
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-87	-74
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	-6	-40
Netto valutakursförändringar	3	
Övriga finansiella kostnader	-34	-36
Finansiella kostnader	-125	-150
Finansnetto	-110	-141

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2019	2018
Revisionsföretag		
PwC		
Revisionsuppdrag	7	6
varav till moderbolagets revisorer	3	3
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor ¹⁾		
Övriga arvoden		
Summa PwC	7	6
Andra revisionsfirmor		
Revisionsuppdrag		
varav till moderbolagets revisorer		
Övriga revisionsföretag		
Revisionsuppdrag	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	8	6

1) Avser främst moms-konsultationer 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.

7	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	
	2019	2018
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	12 543	10 778
Lagerförändringar	-4	1
Personalkostnader	1 661	1 440
Avskrivningar	230	134
Uppgörelse i en rättstvist	100	
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	14 530	12 354

9	Immateriella tillgångar	
2019	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	309
Investeringar		107
Omklassificeringar		21
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	437
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-137
Omklassificeringar		-16
Årets avskrivning enligt plan		-84
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		-238
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-31
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-31
Restvärde vid årets början	22	140
Restvärde vid årets slut	22	168

	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

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

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen

	2019	2018
Kostnader för produktion	7	
Försäljnings- och administrationskostnader	77	82
Summa	84	82

10 Materiella anläggningstillgångar

2019	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	121	401	521
Investeringar	2	26	28
Avyttringar och utrangeringar		-5	-5
Omklassificering		-55	-55
Årets omräkningsdifferens	5	7	12
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	128	375	502
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-37	-220	-257
Avyttringar och utrangeringar		4	4
Årets avskrivningar	-10	-35	-44
Omklassificering		27	27
Årets omräkningsdifferens	-2	-3	-5
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-49	-226	-275
Restvärde vid årets början	83	181	264
Restvärde vid årets slut	78	148	227

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

11 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2019	2018
Intäkter	429	53
Kostnader	-182	-66
Resultat	247	-14
Anläggningstillgångar	90	26
Omsättningstillgångar	512	336
Summa tillgångar	602	362
Långfristiga skulder	153	70
Kortfristiga skulder	130	224
Summa skulder	283	294
Nettotillgångar	319	69

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.

12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2019	2018
Långfristiga fordringar		
Fordringar på joint ventures		7
Övriga långfristiga fordringar	124	138
Långfristiga fordringar	124	145
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar på joint ventures		42
Fordringar från sålda bostadsprojekt	300	43
Förskott till leverantörer	33	61
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	47	49
Fordringar i bostadsrättsföreningar	255	297
Övriga kortfristiga fordringar	113	150
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	749	640

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-153	-255
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-66	7
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-219	-249

	2019		2018	
Effektiv skatt	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		834		1 513
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-21	-178	-22	-333
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-6	-51	-4	-55
Ändrad skattesats i Sverige och Norge		-1		-4
Icke avdragsgilla kostnader	-1	-11	-1	-10
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	3	22	4	52
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag		-3		-3
Skatteeffekt till följd av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag				11
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag			-6	85
Skatt hänförlig till tidigare år		3		8
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-26	-219	-16	-249

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. Koncernens högre genomsnittliga skattesats om 26 (16) procent förklaras av att en högre andel av koncernens resultat utgjordes av Tyskland där skattesatsen är högre samt att föregående år påverkades av återvunna skattemässiga underskott i Tyskland på 72 MSEK.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	2019	2018
Ingående bokfört värde	132	125
Förvärv/Avyttring av dotterföretag	-82	
Redovisad skatt på årets resultat	-66	7
Omräkningsdifferenser	3	-1
Utgående bokfört värde	-15	132

	Tillgångar		Skulder		Netto	
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pågående bostadsprojekt	44	38			44	38
Exploateringsfastigheter		10	-94		-94	10
Obeskattade reserver			-20	-13	-20	-13
Avsättningar	43	33			43	33
Underskottsavdrag	10	25			10	25
Övrigt	5	41	-3	-2	1	39
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	102	146	-117	-15	-15	132

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.

I Bonava finns underskottsavdrag i ett ryskt dotterbolag om cirka 11 (8) MSEK som inte värderats i balansräkningen eftersom bolaget inte förväntas generera skattemässiga överskott innan de skattemässiga underskotten förfaller. Underskotten förfaller inom en tioårsperiod.

14 Bostadsprojekt

2019	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	5 941	11 419	1 521	18 880
Investeringar ¹⁾	4 030	10 579	203	14 812
Avyttringar	-400	-9 199	-3 302	-12 902
Omklassificeringar	-2 275	-1 279	3 554	0
Årets omräkningsdifferens	161	258	69	488
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	7 456	11 778	2 045	21 280
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-222	-38	-11	-271
Årets nedskrivningar	-81		-21	-102
Årets omräkningsdifferens	-4			-4
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-307	-38	-32	-377
Restvärde vid årets början	5 720	11 381	1 510	18 611
Restvärde vid årets slut	7 149	11 740	2 013	20 903

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

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
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 färdigställts och som ännu ej tillträtts eller försålts.

15 Eget kapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2019	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2019	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 11 906 196 A-aktier och 96 529 626 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 (815 061) B-aktier i eget förvar.

NCC AB delade den 9 juni 2016 ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar under 2021. Genom ett avtal om vinstdelning avser sig NCC AB utdelning för att istället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR tills avtalet sägs upp, vilket tidigast kan ske 5 år från avtalets ingående. Avtalad vinstdelning innebär att en skuld om 27 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av två års utbetalningar.

16	Räntebärande skulder	
	2019	2018
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	844	614
Leasingskulder, IFRS 16	169	
Finansiella leasingskulder, IAS 17		15
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	157	943
Skulder till joint ventures		6
Övriga långfristiga lån	208	48
Summa	1 378	1 625
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	3 707	956
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	2 208	3 130
Skulder till joint ventures		42
Leasingskulder, IFRS 16	88	
Finansiella leasingskulder, IAS 17		7
Övriga kortfristiga skulder	13	211
Summa	6 015	4 345
Totalt räntebärande skulder	7 393	5 970

För återbetalningstider och villkor se not 23.

17	Avsättningar		
2019	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	326	214	541
Årets avsättning	131	143	274
Årets utnyttjande	-115	-125	-240
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-2		-2
Omklassificering	9	-9	0
Omräkningsdifferenser	8	1	8
Utgående balans	358	224	582
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	0
Omräkningsdifferenser	9	2	11
Utgående balans	326	214	541

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. Under 2019 har avsättningarna i Sverige minskat samtidigt som avsättningar i Finland ökat till följd av de planerade omstruktureringsåtgärderna. Avsättningarna i Finland löper på 1–2 år.

18	Övriga skulder	
	2019	2018
Övriga långfristiga skulder		
Skulder till joint ventures		2
Skulder markförvärv	239	191
Övriga långfristiga skulder	95	28
Summa	334	221
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	5 171	4 320
Skulder för markförvärv	51	165
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	11	1
Kortfristiga skulder, övriga	355	375
Summa	5 588	4 860

19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2019	2018
Lönerelaterade kostnader	164	172
Projekterelaterade kostnader	646	760
Administrationskostnader	193	89
Räntekostnader	7	2
Övriga kostnader	8	6
Summa	1 018	1 029

20 Leasing

Operationella leasingåtaganden per 31 december 2018 enligt upplysning i årsredovisningen för 2018 uppgick till 582 MSEK. Bonava tillämpar inte undantaget för korttidsleasingavtal och de längsta avtalen har en löptid på 30 år. En genomsnittlig löptid på 17 år har därvid tillämpats vid beräkning för avstämning mellan nuvärdet av operationella leasingkostnader enligt årsredovisningen 2018 och öppningsbalansen för leaseingskulden enligt IFRS 16, Leasingavtal. Den marginella låneräntan fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,80 procent per den 1 januari 2019. Bonavas finansiella leaseingskulder per 31 december 2018 uppgick endast till ett mindre värde. Som framgår av redovisningsprinciperna förekommer inga rimligt säkra förlängningsoptioner och några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte. Det diskonterat beloppet uppgår därmed till 427 MSEK vilket överensstämmer med den leaseingskuld på 427 MSEK som redovisades per 1 januari 2019.

Upplysningar enligt nuvarande regelverk, IFRS 16	2019
Räntekostnader för leaseingskulder	12
Kassaflöde för leasingavtal	109

För avskrivningar per nyttjanderättstillgång, se not 5.

Upplysningar enligt tidigare regelverk, IAS 17	2018
Operationell leasetagare	
Framtida minimileaseavgifter – leasetagare	
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>	
Inom 1 år	30
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	141
Senare än 5 år	411
Summa framtida minimileaseavgifter	582
Årets kostnad för operationell leasing	93

21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	4 837	4 049
Spärrade bankmedel	1	11
Övriga ställda säkerheter	4	3
Totalt ställda säkerheter	4 842	4 063
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	3 361	2 879
Övriga borgensförbindelser	111	
Summa borgens- och garanti-förpliktelser	3 471	2 879

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

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

22 Kassaflödesanalys och likvida medel

Likvida medel	2019	2018
Kassa och bank	499	325
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	499	325

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel med följande utgångspunkt:

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

UPPLYSNINGAR OM BETALDA RÄNTOR

Under året erhållen ränta uppgick till 13 MSEK (7). Under året betald ränta uppgick till 95 MSEK (142).

	2018	Kassaflöde	2019
Långfristiga räntebärande fordringar	8	5	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	95	77	19
Totala räntebärande fordringar	103	82	21

	2017	Kassaflöde	2018
Långfristiga räntebärande fordringar	10	2	8
Kortfristiga räntebärande fordringar	68	-27	95
Totala räntebärande fordringar	78	-25	103

22

Kassaflödesanalys och likvida medel forts.

	2018	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande			2019
			Valutakurs-förändringar	Förvärvade bolag	Nya leasingavtal ¹⁾	
Långfristiga räntebärande skulder	1 610	-401	-1			1 208
Räntebärande leasingsskulder	22	-109			344	257
Kortfristiga räntebärande skulder	4 338	1 274	47	268		5 927
Totala räntebärande skulder	5 970	764	46	268	344	7 393

	2017	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande			2018
			Valutakurs-förändringar	Förvärvade bolag	Nya leasingavtal	
Långfristiga räntebärande skulder	3 326	-1 718		2		1 610
Räntebärande leasingsskulder	21				1	22
Kortfristiga räntebärande skulder	2 017	2 290		31		4 338
Totala räntebärande skulder	5 364	572	33	1	1	5 970

1) Förändring jämfört med föregående år förklaras av övergången till IFRS 16.

23

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Bonava är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, valutarisker, kreditrisker, motpartsrisker och garantikapacitetsrisker. Bonavas finansavdelning ansvarar för efterlevnaden av finanspolicyn. Bonavas finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av Bonavas styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

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

REFINANSIERINGSRISK

Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser. Bonava ska enligt finanspolicyn eftersträva en riskspridning mellan olika finansieringskällor för att trygga sin långsiktiga försörjning av lånat kapital.

Bonavas policy är att företagets skuldportfölj ska ha en förfallostruktur som minimerar exponeringen ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljen består av projektfinansiering och övrig skuld. Projektfinansieringen avser byggnation av finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar och ska

vara knuten till varje enskilt bostadsprojekt och löptiden ska avspegla projektens tidpunkt för färdigställande. Den övriga skuldportföljens förfall ska vara spridd över tiden och den vägda genomsnittliga återstående löptiden av kreditramarna ska vara minst 18 månader.

I finansieringen avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 2 364 (4 072) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 10 (15) månader. Per 31 december 2019 uppgick kapitalbindningen till 32 (37) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 25 (22) månader¹⁾. För outnyttjade faciliteter uppgår kapitalbindningen till 48 månader (60).

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 2019 uppgick till 7 540 MSEK (7 362). 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 bl a 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) Vid beräkning av kapitalbindningstid har skulder avseende leasing exkluderats. För företagscertifikat används löptiden för RCF då denna utgör back-up för företagscertifikaten.

Förfallostruktur kapitalbindning 2019¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2020	6 037	85
2021	981	14
2022	117	2
2023		
2024		
2025		
2026–		
Totalt	7 136	100

1) Exklusive skulder avseende leasing.

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. 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 2019 uppgick till 499 (325) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december 2019 uppgick till 13 (16) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 482 (219) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 1 564 (2 214) 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)

2019	Totalt	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	4					4
Räntebärande fordringar	2			2		
Kundfordringar	225	225				
Likvida medel	499	499				
Summa finansiella tillgångar	730	723		2		4
Finansiella instrument	47	37	10			
TOTALT	777	760	10	2		4
Räntebärande skulder	4 832	2 270	1 639	923		
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar ²⁾	2 389	265	1 929	195		
Räntebärande leasingsskulder	430	25	76	149	105	75
Finansiella instrument	11	5	6			
Leverantörsskulder	707	707				
TOTALT	8 369	3 272	3 650	1 267	105	75
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 ²⁾	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	

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

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 2 364 (4 072) MSEK uppgick till 4 (2) månader. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 4 771 (1 898) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (3) månader. Per 31 december 2019 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 7 136 (5 970) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader¹⁾.

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

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2019 eller 2018.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med -40 (-44) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2019	2018
Marknadsränta +/- 1%	40	44

Förfallostruktur räntebindning 2019¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2020	6 037	85
2021	981	14
2022	117	2
Totalt	7 136	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 2019.

Följande tabell visar Bonavas räntebärande skulder i olika valutor.

Räntebärande skulder 2019¹⁾

Motvärde	Belopp	Andel, %
EUR	3 204	45
NOK	689	10
SEK	3 243	45
Totalt	7 136	100

Omräkningsexponering

Omräkningsexponering i utländska nettotillgångar säkrades till och med 2016.

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

Motvärde

Valuta	2019	2018
	Nettoinvestering	Nettoinvestering
DKK	359	371
EUR	1 659	1 910
NOK	534	461
RUB	647	450
Totalt	3 200	3 192

Per den 31 december 2019 skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 161 (160) MSEK.

Valutakänslighet

	2019	2018
	Effekt eget kapital	Effekt eget kapital
DKK +/- 5%	18	19
EUR +/- 5%	83	96
NOK +/- 5%	27	23
RUB +/- 5%	32	22

KREDITRISKER**Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet**

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Transaktioner sker endast med kreditvärddiga 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 nettnetning 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 11 (53) MSEK vid utgången av 2019. 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 499 (325) 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.

1) Exklusive skulder avseende leasing.

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 2019-12-31

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kredit-förlustreserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	405	0,3-4	1	404
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	81	0,3-5	1	80
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	15	2,4-50	1	14
Förfallna kundfordringar 61-180 dagar	23	3-100	12	11
Förfallna kundfordringar >180 dagar	7	3-100	4	3
Summa	531		19	512

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

	2019	2018
Ingående balans per 1 januari	41	36
Årets reservering	19	5
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-41	-2
Omräkningsdifferenser		2
Utgående balans per 31 december	19	41

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Bonava har historiskt sett haft små kreditförluster varför detta 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 överensstämma med det redovisade värdet.

Klassificering av finansiella instrument

2019	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav		4				4
Långfristiga fordringar			2			2
Kundfordringar			225			225
Övriga fordringar			300			300
Likvida medel			499			499
Derivatinstrument		47				47
Summa tillgångar		51	1 026			1 077
Långfristiga räntebärande skulder					1 208	1 208
Övriga långfristiga skulder					334	334
Kortfristiga räntebärande skulder					5 927	5 927
Leverantörsskulder					707	707
Övriga kortfristiga skulder					51	51
Derivatinstrument				11		11
Summa skulder				11	8 227	8 238

2018	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	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

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

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

	2019		2018	
	Nivå 2	Summa	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	47	47	49	49
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	4	4	4
Summa finansiella tillgångar	51	51	53	53
Finansiella skulder värderade till verkligt värde				
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning	11	11	1	1
Finansiella skulder inte värderade till verkligt värde				
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾	7 125	7 125	5 970	5 970
Summa finansiella skulder	7 136	7 136	5 971	5 971

1) Exklusive skulder avseende leasing.

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bonava har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettnig 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.

Den 25 oktober 2019 förvärvade Bonava 100% i bostadsutvecklaren Urbanium AS, en grupp bestående av fem företag med en attraktiv landbank med potential för färdigställande av närmare 1 000 bostäder de kommande sju åren. Förvärvspriset var 495 MNOK. Urbaniums verksamhet innefattar främst en landbank i Oslo med omnejd. I och med förvärvet har Bonava stärkt positionen på den norska marknaden.

Under tiden från förvärvet till den 31 december 2019 har Urbanium bidragit med 0 MSEK till nettoomsättningen och -5 MSEK till nettoresultat efter skatt. Om förvärvet inträffat den 1 januari 2019 uppskattas att Bonavas nettoomsättning hade ökat med 0 MSEK och nettoresultatet efter skatt minskat med 29 MSEK. Bonava avser att integrera bolagets befintliga organisation och inom ramen för Bonavas verksamhet utveckla bostäder. Nettoresultatet avser en uppskattad kostnad för att bedriva verksamheten i region Oslo. Förvärvskalkylen är preliminär.

Den förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet:

Omsättningstillgångar	
Exploateringsfastigheter	650
Pågående bostadsprojekt	52
Uppskjutna skattefordringar	5
Kortfristiga fordringar	3
Likvida medel	10
Långfristiga skulder	
Långfristiga räntebärande skulder	193
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga räntebärande skulder	72
Kortfristiga ej räntebärande skulder	46
Uppskjutna skatteskulder	6
Netto identifierbara tillgångar och skulder	402
Övervärde i exploateringsfastigheter	191
Uppskjuten skatt	74
Förvärvspris	519

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 13,3 MSEK har resultatförts under 2019.

Förvärvspris:

Likvida medel	414
Kortfristig skuld	105
Totalt	519

Förvärvade likvida medel uppgick till 10 MSEK.

De poster som redovisas som jämförelsestörande per den 31 december 2019 avser dels en uppgörelse i en rättsprocess som härrör från en verksamhet som Bonava har avslutat sedan många år tillbaka. Den totala kostnaden på 100 MSEK har redovisats som en jämförelsestörande post under "Moderbolaget och justeringar" eftersom posten inte är hänförlig till Bonavas nuvarande verksamhet.

Bonava har även redovisat en total kostnad om 159 MSEK relaterat till de planerade omstruktureringsåtgärderna i Finland. Kostnaden har redovisats som en jämförelsestörande post under Nordic.

Nedanstående resultaträkning visar Bonavakoncernen inklusive jämförelsestörande poster.

	2019
Nettoomsättning	15 474
Kostnader för produktion	-13 518
Bruttoresultat	1 956
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 013
Rörelseresultat	943
Finansiella intäkter	16
Finansiella kostnader	-125
Finansnetto	-110
Resultat efter finansiella poster	834
Skatt på årets resultat	-219
Årets resultat	615

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	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastningsmått					
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	8,1	12,8	16,6	14,6	12,5
Finansiella mått vid periodens slut					
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	7,7	11,1	8,3	5,4	3,9
Soliditet, %	32,1	34,9	33,7	33,7	30,5
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	31,5	28,3	27,2	26,7	32,8
Nettolåneskuld	6 873	5 542	4 165	3 699	4 216
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	3 635	577	-838	75	1 039
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,6	0,7	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	14 933	13 332	12 003	10 134	9 811
Sysselsatt kapital, genomsnitt	14 579	12 683	11 419	10 412	10 882
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	1,1	1,1	1,3	1,3	1,2
Andel riskbärande kapital, %	32,7	35	33,8	33,8	30,5
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	1,12	1,41	2,86	3,75	3,06
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,2	0,2	0,3	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,23	1,3	1,4	1,35	1,26
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter skatt, SEK	5,71	11,74	12,99	9,26	7,36
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	3,55	-5,84	0,79	6,54	13,37
Utdelning, SEK ⁵⁾	3,00	5,20	5,20	3,80	0
Eget kapital, SEK	70,02	68,36	61,48	52,25	43,08
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	107,6	107,6	107,9	108,4	108,4

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

2) Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "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 2019 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Antal bostäder om inget annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Byggrätter, vid periodens slut	33 300	30 600	31 400	28 000	29 100
Varav byggrätter utanför balansräkningen	14 000	15 300	14 600	10 500	11 000
Bostadsutveckling till konsumenter					
Resultatavräknade bostäder under perioden	4 170	3 539	4 294	4 371	3 968
Startade bostäder under perioden	3 010	4 375	4 984	4 041	4 452
Sålda bostäder under perioden	3 918	3 906	3 984	4 311	4 542
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 179	7 259	6 844	6 158	6 432
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	59	52	54	63	60
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	4	4	3	6	6
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	48	46	44	49	46
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	714	718	377	373	429
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 001	3 833	3 443	2 440	2 713
Färdigställda osålda bostäder	477	379	284	180	156
Bostadsutveckling till investerare					
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 341	1 686	1 170	407	1 768
Startade bostäder under perioden	1 441	2 103	1 718	1 791	1 904
Sålda bostäder under perioden	1 244	2 103	1 718	1 922	1 773
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 553	3 453	3 036	2 955	2 346
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	94	100	100	100	94
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	33	30	32	40	69
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut					
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut					131

Bostadsutveckling till konsumenter	2019	2018	2017	2016	2015
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	7 259	6 844	6 158	6 432	5 952
Ändrad bedömning av bostäder i produktion vid periodens början					-13
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾	76				
Startade bostäder under perioden	3 010	4 375	4 984	4 041	4 452
Resultatavräknade bostäder under perioden	-4 170	-3 539	-4 294	-4 371	-3 968
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	4	-421	-4	56	9
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 179	7 259	6 844	6 158	6 432

Bostadsutveckling till investerare	2019	2018	2017	2016	2015
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 453	3 036	2 955	2 346	1 735
Startade bostäder under perioden	1 441	2 103	1 718	1 791	1 904
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 341	-1 686	-1 170	-407	-1 768
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ²⁾			-467	-775	475
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 553	3 453	3 036	2 955	2 346

1) Projekt redovisas som startade bostäder vid det initiala starttillfället. Vid eventuella förseningar i samband med överklagande av bygglov exkluderas projekt från bostäder i pågående produktion. I Sverige har ett projekt återupptagits efter en försenad process på grund av överklagande bygglov.

2) 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.

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2019	2018
Nettoomsättning	1, 12	266	267
Kostnader för produktion		-46	-31
Bruttoresultat		220	236
Administrationskostnader		-455	-423
Rörelseresultat	2, 3, 4	-235	-187
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	793	1 722
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-50	-66
Resultat efter finansiella poster		679	1 618
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		-32	
Koncernbidrag, erhållna		259	730
Resultat före skatt		905	2 348
Skatt på årets resultat	9	-21	-142
Årets resultat		884	2 206

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

RESULTATRÄKNING

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

Moderbolagets intäkter består till stor del av utdebitering av dess tjänster till dotterbolagen. Nettoomsättningen uppgick till 266 (267) MSEK.

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

BALANSRÄKNING

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

Moderbolagets balansräkning

	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	141	131
Summa immateriella anläggningstillgångar		141	131
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		7	10
Summa materiella anläggningstillgångar		7	10
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 258	2 278
Andra långfristiga fordringar		4	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 263	2 282
Summa anläggningstillgångar		2 411	2 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 071	4 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	33
Övriga fordringar		1 301	1 422
Kassa och bank		59	
Summa kortfristiga fordringar		9 471	6 389
SUMMA TILLGÅNGAR		11 882	8 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		80	70
Summa bundet eget kapital		513	503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 741	4 121
Årets resultat		884	2 206
Summa fritt eget kapital	14	6 625	6 327
Summa eget kapital		7 139	6 830
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond		32	
Summa obeskattade reserver		32	0
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		4	3
Summa avsättningar		4	3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	844	614
Övriga skulder			2
Summa långfristiga skulder		844	617
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		25	29
Skulder till koncernföretag	10	62	257
Aktuell skatteskuld		17	76
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 707	956
Övriga skulder		18	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	34	35
Summa kortfristiga skulder		3 863	1 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 882	8 812

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 2018-01-01	434	98	4 249	428	5 208
Vinstdisposition			428	-428	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-28	28		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			5		5
Återköp av 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
Vinstdisposition			2 206	-2 206	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		10	-10		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			-16		-16
Utdelning			-560		-560
Årets resultat				884	884
Utgående eget kapital 2019-12-31	434	80	5 741	884	7 139

Moderbolagets kassaflödesanalys

Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	679	1 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Anteciperad utdelning	-359	-369
- Avskrivningar	74	89
- Nedskrivningar	11	
- Förändringar avsättningar	1	1
- Övrigt	-9	-23
Summa poster som inte ingår i kassaflödet	-282	-302
Betald skatt	-80	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	316	1 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	485	302
Ökning (+)/minskning (-) av skulder	-161	-56
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	323	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639	1 572
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i aktier i dotterföretag		-3
Investeringar i inventarier	-1	-9
Investeringar i immateriella tillgångar	-80	-51
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80	-63
Kassaflöde före finansiering	559	1 510
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-560	-560
Förvärv av egna aktier		-29
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar	-2 779	-1 410
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder	3 037	780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301	-1 219
Årets kassaflöde	258	291
Likvida medel vid årets början	-199	-490
Likvida medel vid årets slut	59	-199

Likvida medel vid föregående års slut, -199 MSEK, avsåg medel på koncernkonto och rapporterades i balansräkningen som övrig skuld.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 639 (1 572) MSEK. Ett lägre resultat till följd av lägre utdelningar från dotterbolag gjorde att kassaflödet från den löpande verksamheten sjönk.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var i paritet med föregående år.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var positivt jämfört med föregående år då försäljningar av bostadsprojekt i koncernen var högre än föregående år.

Under året har räntor erhållits med 170 (150) MSEK och betalats med 36 (82) MSEK.

Moderbolagets kassaflödesanalys forts.

Förändring av räntebärande fordringar	2018	Kassaflöde	Koncernbidrag	2019
Kortfristiga räntebärande fordringar	5 891	2 779	259	8 929
Totalt räntebärande fordringar	5 891	2 779	259	8 929

Förändring av räntebärande fordringar	2017	Kassaflöde	Koncernbidrag	2018
Kortfristiga räntebärande fordringar	3 751	1 410	730	5 891
Totalt räntebärande fordringar	3 751	1 410	730	5 891

Koncernbidrag rapporteras som räntebärande fordring i samband med att det bokförs men påverkar då inte kassaflödet. Detta sker först nästkommande år när koncernbidraget regleras.

Förändring av räntebärande skulder	2018	Kassaflöde	2019
Kortfristiga räntebärande skulder	956	2 751	3 707
Långfristiga räntebärande skulder	614	229	844
Totalt räntebärande skulder	1 570	2 980	4 550

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

Moderbolagets noter

1

Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets redovisningsprinciper skiljer sig från koncernens på följande punkter:

Dotterföretag

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

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga erlagda leasingavgifter i resultaträkningen i samband med att kostnaden uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i moderbolagets resultaträkning som bokslutsdisposition, vilket är i enlighet med alternativregeln i RFR 2.

Lånekostnader

I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

2

Antal anställda, löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda var under året 80 (78). De anställda utgörs av 51 (49) kvinnor och 29 (29) män.

Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2019	2018
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	50	50

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	74	85
Sociala kostnader	48	51
varav pensionskostnad	17	18

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

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och vd samt övriga anställda

	2019		2018	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	9	65	12	73
(varav tantiem o.d.)	(0)	(0)	(2)	(2)

3	Avskrivningar	
	2019	2018
Immateriella tillgångar	70	79
Materiella tillgångar	4	4
Summa avskrivningar	74	83

6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2019	2018
Räntekostnader kreditinstitut	36	53
Övriga finansiella kostnader	14	13
Summa	50	66

4	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2019	2018
Revisionsföretag		
PwC		
Revisionsuppdrag	2	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	2	1

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.

5	Resultat från andelar i koncernföretag	
	2019	2018
Utdelning	805	1 722
Nedskrivningar	-11	
Summa	793	1 722

7	Immateriella tillgångar	
	2019	2018
Förvärvade immateriella tillgångar		
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	294	242
Investeringar	80	51
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	374	294
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-132	-52
Årets avskrivning enligt plan	-70	-79
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201	-132
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-31	-31
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-31	-31
Restvärde vid årets början	131	159
Restvärde vid årets slut	141	131

8

Andelar i koncernföretag

Namn, Organisationsnummer, Säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2019	2018
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	456	457
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000		
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	41	41
Bonava Holding GmbH, HRB 16608 FF, Tyskland	100	100 000	373	376
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	15 780 000	176	176
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100	250		
Bonava Norge AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	481	481
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300	303
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	49	52
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		381	381
LLC Petro Center, INN7841457408, Ryssland	99			11
Summa andelar i koncernföretag			2 258	2 278

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

9

Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

	2019	2018	Effektiv skatt	Resultat	
				2019	2018
Skatt på årets resultat			Resultat före skatt	905	2 348
Aktuell skattekostnad	-21	-80	Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-194	-517
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad		-63	Icke avdragsgilla kostnader	-5	-1
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-21	-142	Ej skattepliktiga intäkter	178	379
			Skatt hänförlig till tidigare år		-3
			Redovisad skatt	-21	-142
			Effektiv skatt, %	2	6

10 Räntebärande skulder

	2019	2018
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	844	614
Summa långfristiga skulder	844	614
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 707	956
Skulder till koncernföretag	57	
Summa kortfristiga skulder	3 764	956
Totalt räntebärande skulder	4 608	1 570

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

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Lönerelaterade kostnader	20	26
Administrationskostnader	6	7
Räntekostnader	6	2
Övriga kostnader	1	
Summa	34	35

12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2019	2018
Insatser & upplåtelseavgifter	3 971	3 516
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	1 470	3 225
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	8 648	8 018
Övriga borgensförpliktelser	4 988	4 539
Övriga ställda säkerheter	3	3
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19 079	19 301

Moderbolagets borgensförbindelser är för dotterbolags räkning.

13 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 2019 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även innehaven i intresseföretag.

14 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 625 179 117
--	---------------

Disponeras enligt följande:

Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,00 SEK per aktie	322 862 283
I ny räkning balanseras	6 302 316 834
Summa SEK	6 625 179 117

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per 20 februari 2020.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	6 625 179 117
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,00 SEK per aktie ¹⁾	322 862 283
I ny räkning balanseras	6 302 316 834
Summa SEK	6 625 179 117

1) Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 20 februari 2020.

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 2019. 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 20 februari 2020. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 31 mars 2020.

Stockholm den 20 februari 2020

Mikael Norman
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Carl Engström
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonava AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-61 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 2019 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 2019 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 revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna 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.

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, St 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 verksamheterna i Sverige, Tyskland, Danmark, Norge och Finland samt särskilda granskningsinsatser hänförligt till verksamheten i St Petersburg. Denna verksamhet utgör totalt 97% av koncernens omsättning och större delen av koncernens balansomsättning. Därutöver genomförs en lagstadgad revision i alla relevanta enheter i koncernen. Särskilt betydelsefulla områden i revisionen är värdering av bostadsprojekt och värdering av garantiåtaganden. Vidare har redovisningen av förvärvet av Urbanium A S haft särskilt fokus i granskningen. 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 2019 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2019 med fokus på värdering av exploateringsmark och osålda fastigheter, bedömningar och antaganden avseende pågående bostadsbyggprojekt, 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 St Petersburg har koncernrevisionsteamet utfört granskningen för koncernändamål medans den lagstadgade revisionen utförs av en lokal revisionsbyrå. Utöver detta har medlemmar i det centrala teamet under året besökt bl a verksamheterna i St Petersburg 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 misstag. 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 de 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 2019 till MSEK 20 923 och utgör 89 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2019. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 11 740), färdigställda bostäder (MSEK 2 013) och exploateringsmark (MSEK 7 149).

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. Färdigställda bostäder har ökat både i antal och värde, främst till följd av en avvaktande marknad i Sverige. Antaganden och bedömningar för färdigställda bostäder får således en större påverkan på värderingen av färdigställda bostäder. Avvaktande marknad och längre planerings-, tillstånds- och projektprocesser kan även få påverkan på värdering av exploateringsmark då denna värderas utifrån perspektivet vad det slutliga projektet ger för resultat. Antaganden och bedömningar påverkar alla nämnda poster men har störst påverkan på värderingen av exploateringsmark. För att redovisningen av dessa poster ska vara rättvisande är även relaterade kostnadsreserver och avsättningar hänförliga till bostadsprojekt 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 databaserade transaktionsanalyser, av vissa balans- och resultatposter på stickprovsbasis av bostadsprojekt i väsentliga dotterbolag. För att säkerställa framförallt värderingen, har vi även utfört följande revisionsåtgärder:

- Utvärderat ledningens process för projektreddovisning, 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 projektreddovisningen 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 trendbrott.
- Granskat upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av PwC:s experter på värdering granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav för värderingen av exploateringsmark men vid behov även andra delar av bostadsprojektet.
- På stickprovsmässig basis, provat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojektet.
- 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. Det kan noteras att den inneboende osäkerheten i värderingen har ökat jämfört med föregående år utifrån marknadssituationen.

Garantiåtaganden

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

Avsättningar för garantiåtaganden uppgick till MSEK 358 den 31 december 2019.

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 behäftad 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 år 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 1–10 respektive 104–110. Det finns även annan information Årsöversikt 2019 publicerad på Bonavas hemsida. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonava AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Bonava AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 20 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

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.

Bolagsstyrningsrapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm 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 2019.

BOLAGSSTÄMMA

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.

BOLAGSSTÄMMOR UNDER 2019

Årsstämman den 10 april 2019 var bolagets enda bolagsstämma under 2019. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutade årsstämman bland annat om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner.

ÅRSSTÄMMA 2020

Bonavas årsstämma 2020 äger rum den 31 mars 2020 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 11 februari 2020, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2019. 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 10 eller Bonavas hemsida, bonava.com.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm 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 30 158 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjärnan AB, AMF Försäkring och Fonder, Swedbank Robur fonder, Lannebo fonder och SEB Investment Management.

– Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sid 106–108.

BOLAGSORDNING

Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2019 återfinns i sin helhet på bonava.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen.

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2019 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2020: Angela Langemar Olsson, Nordstjärnan AB, Tomas Risbecker, AMF Försäkring och Fonder, Caroline Forsberg, SEB samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Angela Langemar Olsson valdes till valberedningens ordförande.

VALBEREDNINGENS ARBETE

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

Valberedningen har inför årsstämman 2020 haft sex protokollförda sammanträden och har därutöver haft kontakt mellan möten per telefon och e-post. Valberedningen har av styrelsens ordförande fått en redogörelse för hur arbetet bedrivits i styrelsen under året och har även tagit del av den självutvärdering som styrelsen genomfört. Utöver detta har valberedningen även diskuterat styrelsearbetet och styrelsens sammansättning direkt med samtliga styrelsens ledamöter. Valberedningen har noterat att styrelsen är väl fungerande och att den i termer av könsfördelning och mångfald i övrigt har en så tillfredsställande sammansättning att kraven enligt bolagets mångfaldspolicy bör anses uppfyllda. Valberedningen har därefter utvärderat bolagets behov och en ändamålsenlig styrelsesammansättning i förhållande till nuvarande styrelseledamöters bakgrund och kompetens och därvid funnit att styrelsen bör kompletteras med en ledamot med kompetens och erfarenhet inom bygg och fastighetsutveckling samt en ledamot med kompetens inom ekonomistyrning och projektuppföljning. Utifrån detta har kravprofilen för möjliga nya ledamöter tagits fram och valberedningen har intervjuat och utvärderat kandidater. Valberedningen har även utvärderat styrelsens arvoden och behandlat frågan om ersättning för arbete i styrelsens utskott. Samtliga beslut i valberedningen har varit enhälliga.

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 bolagsstämموvalda 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 93 under Passionate workplace.

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 10 april 2019 beslutades att omvälja Carl Engström, Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Mikael Norman, Frank Roseen och Anna Wallenberg till styrelseledamöter samt välja Mikael Norman till ny styrelseordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt innehav av aktier i Bonava, se avsnittet "Styrelse". Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för vd. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policyer, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, se sid 70. 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 Nordstjernan AB).

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 10 april 2019 valdes Mikael Norman till ny styrelseordförande.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2019

Bolagets styrelse har under 2019 haft tio möten, inklusive ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: vd:s genomgång av verksamheten, försäljningar och investeringar, finansiell rapportering, sammanfattning av större exponeringar och rapport om eventuella brister i arbetsmiljö eller avvikelser från uppförandekoden. Styrelsen har under 2019 bland annat diskuterat och beslutat om justeringar

av Bonavas strategi, läget på bolagets olika marknader, förvärv av bostadsutvecklaren Urbanium AS i Oslo, ett omstruktureringspaket avseende verksamheten i Finland och flera större försäljningar och investeringar av mark och projekt. Styrelsen har även utvärderat Bonavas kartläggning av klimatpåverkan och fastställt klimatmål till år 2030, enligt godkänd metod för ansökan till Science Based Target Initiative. I övrigt är hållbarhetsagendan oförändrad.

UTSKOTT

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2019 fullgjordes ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i dess helhet, medan revisionsutskottet utgör ett separat utskott. Utskottens uppgifter regleras närmare i de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har bl.a. till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet har under 2019 bestått av styrelseledamöterna Carl Engström, tillika ordförande, Åsa Hedenberg och Mikael Norman, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2019 har revisionsutskottet haft sju möten. Bonavas revisor deltog vid alla möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll behandlats.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

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

Under 2019 har ersättningsutskottet haft två möten (styrelsemöten), ett ordinarie och ett extra möte. Ledamöterna har närvarat vid båda dessa möten, med det undantaget att styrelseledamöten Anna Wallenberg inte var närvarande vid det ordinarie mötet i december 2019. Vid mötena behandlades bl.a. rörlig ersättning till ledande befattningshavare 2020, ersättningen till vd samt de föreslagna grunderna för ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner för beslut 2020.

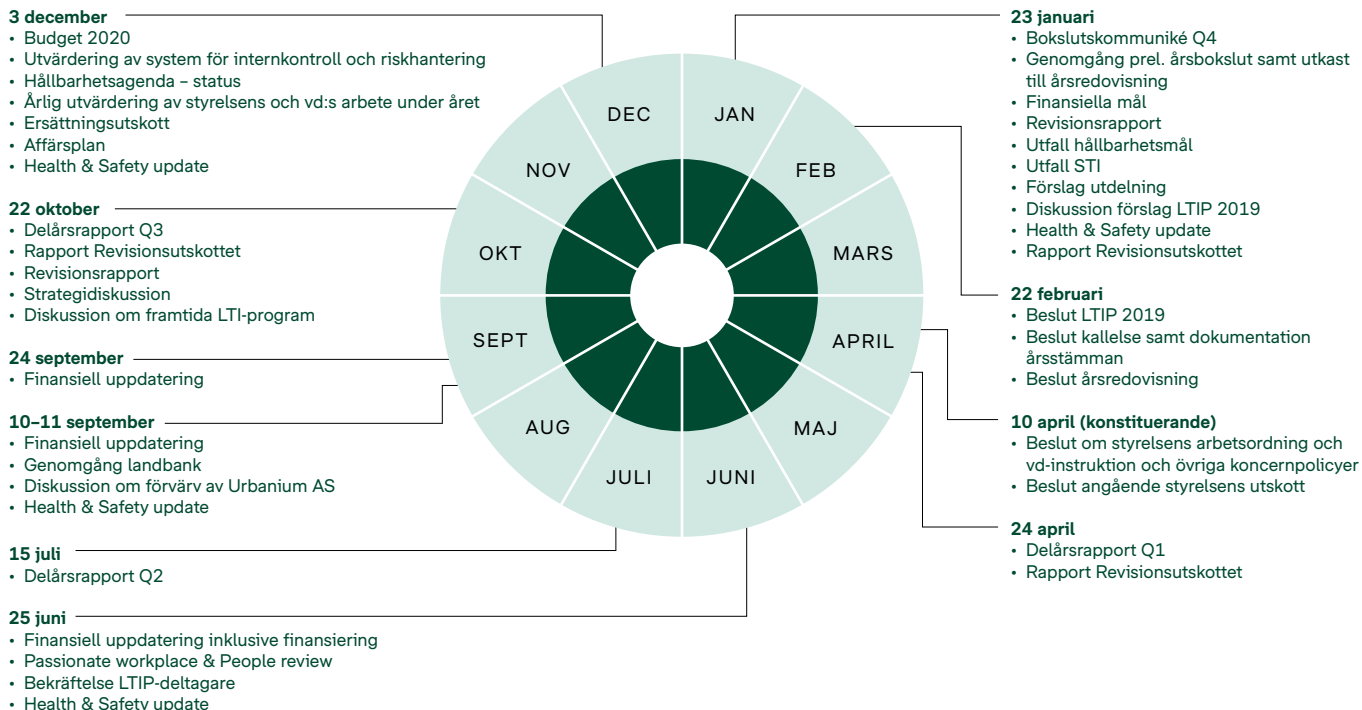
Valberedning inför årsstämman 2020

Ledamöter ¹⁾	Utsedd av	Oberoende ²⁾
Angela Langemar Olsson, valberedningens ordförande	Nordstjernan AB	Ja/Nej
Tomas Risbecker	AMF – Försäkring och fonder	Ja/Ja
Caroline Forsberg	SEB	Ja/Ja

1) Samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot.

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

Styrelsemöten 2019



ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 10 april 2019 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 700 000 SEK till styrelseordföranden och 300 000 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 att även framgent inte tillåta att styrelseledamöterna fakturerar styrelsearvodet via bolag.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2019 års utvärdering har utförts så att styrelseledamöten Carl Engström 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 men att ytterligare kompetens avseende projektutveckling och mer specifikt den tyska marknaden vore av värde, att dess arbete generellt fungerar väl och att ytterligare fokus bör läggas på de konkreta åtgärderna för uppnående av bolagets vision och strategiska mål.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Koncernledningen träffas regelbundet och i övrigt vid behov. År 2019 sammanträdde koncernledningen nio gånger.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. För mer information om ersättning till ledande befattningshavare se not 4. Målsättningen med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 10 april 2019 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. Styrelsen äger rätt att frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2019

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		10	7	2			
Ordf. Mikael Norman ²⁾	2017	10	7	2	Ja	Ja	775 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	10		2	Nej	Ja	300 000
Åsa Hedenberg	2015	10	7	2	Ja	Ja	450 000
Samir Kamal	2015	10	3	2	Ja	Ja	375 000
Carl Engström	2015	10	4	2	Nej	Ja	300 000
Anna Wallenberg	2015	7		1	Ja	Ja	300 000
Frank Roseen	2018	10		2	Ja	Ja	300 750

1) Under 2019 utgjordes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

2) Valdes till styrelsens ordförande den 10 april 2019, samtidigt som Carl Engström blev ordinarie styrelseledamot.

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Bonava har sedan tidigare beslutat tre aktiebaserade incitamentsprogram som vart och ett omfattat ca 50 personer. På årsstämman den 10 april 2019 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 aktieägarande 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 hittills inte beslutat att utnyttja detta bemyndigande. Styrelsen avser föreslå kommande årsstämmor i Bonava att inrätta långsiktiga incitamentsprogram enligt liknande principer som gäller för det nu implementerade programmet för 2019. Under 2019 avslutades det första av bolagets, i september 2016 beslutade, aktiebaserade incitamentsprogram. Enligt villkoren för det programmet måste åtminstone miniminivån för vart och ett av de beslutade prestationsmålen uppnås för att aktierätter skulle kunna tilldelas till deltagarna vid programmets avslutande. Då miniminivån inte uppnåddes för ett av de beslutade prestationsmålen blev utfallet således noll i 2016 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 10 april 2019 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) till revisor för perioden fram till årsstämman 2020. Valet skedde på valberedningens förslag vilket överensstämde med revisionsutskottets rekommendation. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Patrik Adolfson utsetts.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en gång per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Bolagets hållbarhetsredovisning har granskats och uppfyller enligt PwC kraven för legal hållbarhetsredovisning och Global Reporting Initiative standard.

Arvoden till revisorer under 2019	MSEK
Revisionsarvoden till PwC	7
Revisionsarvoden till andra revisorer	1
Arvoden för revisionsnära konsulttjänster	0
Arvoden för skattekonsultation	0
Övriga arvoden	0

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2019	LTIP 2018	LTIP 2017
Antal som erbjöds att delta	50	50	51
Antal som valde att gå med	39	41	50

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, Koncernredovisningschef, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. Denna process har ytterligare utvecklats under 2019. I början av året genomförde varje affärsenhet och koncernfunktion 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, berörda koncernfunktioner och bolagets revisorer. Sedan även dessa kontroller diskuterats och analyserats i riskkommittén, och i uppföljningsmöten med affärsenheterna, 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, inklusive ett antal Group Procedures vilka beslutas av vd. 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 17–19 samt not 23.

KONTROLLAKTIVITETER

Bonavas hantering av risker bygger på att ett antal kontrollaktiviteter sker på olika nivåer i affärsverksamheten och 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 bl.a. etablerat Human Resources Operations som hanterar löneadministration för de nordiska länderna och en Treasury-funktion som kontrollerar finansiella risker i olika avseenden. Vidare finns IT-funktionen, som har ett centralt ansvar för de väsentligaste ITsystemen 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 regelefterlevnad och affäretik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorruption och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affäretik och ett visseblåsarprogram. För mer information se sid 91.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bonava har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella och icke-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. Instruktioner för den icke-finansiella rapporteringen har utvecklats under året och organisationen tränats av interna förändringsledare för korrekt och effektiv rapportering. 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 INTERN-REVISIONSFUNKTION

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 2019 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sid 72–102. Var i årsredovisningen de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns i årsredovisningen framgår av index på sid 1.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHET

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det operativa ansvaret till Bonavas hållbarhetschef, som från och med september 2019 rapporterar till bolagets SVP Operations i koncernledningen och som samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga.

Hållbarhetschefen leder två grupperingar inom koncernen; en styrgrupp för hållbarhetsagendan och ett råd för beredning av beslutsunderlag till ledningsgruppen, strategic boards och styrgruppen för hållbarhetsagendan samt implementering av beslut. I styrgruppen ingår förutom hållbarhetschefen Bonavas vd, CFO, Chefsjurist, HR-chef, Chef för Operations 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 samt leder Bonavas riskkommitté.

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



MIKAEL NORMAN

Styrelseledamot sedan 2017, styrelse-
ordförande sedan 2019

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 och Swedavia AB
samt ordförande i revisionsutskotten i
Bravida Holding AB och Swedavia AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 8 000 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.



CARL ENGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2015, styrelse-
ordförande 2015-2019

Född 1977

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

Nuvarande sysselsättning: Senior Invest-
ment Manager och del av ledningsgruppen
i Nordstjernan AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:

Managementkonsult på Bain & Co.

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ordförande i Salcomp Oyj och Salcomp
Holding AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 A-aktier
och 9 000 B-aktier.



ÅSA HEDENBERG

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1961

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska
Högskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd Special-
fastigheter Sverige AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Huga
Fastigheter AB, vd Uppsalahem AB, Mark-
nadsområdeschef Stockholm Kommersiellt
Innerstad AP Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot
i Envac AB. Ledamot i fullmäktige, Stock-
holms Handelskammare.

Aktieinnehav i Bonava AB: 4 410 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.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Partner på EQT Partners, partner på IK Investment Partners, projektledare på Carnegie Investment Bank samt analytiker på SEB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Scandi Standard AB och Ritmas Holding AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 3 000 B-aktier.



FRANK ROSEEN

Styrelseledamot sedan 2018
Född 1962

Utbildning: Magisterexamen, MBA Företagsekonomi, 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 Volati Bok AB och i Akademibokhandeln Holding AB.

Aktieinnehav i Bonava AB: 400 B-aktier.

Revisor

PATRIK ADOLFSON

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)
Huvudansvarig revisor sedan 2018

Född 1973

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

Medlem av FAR.

Ledning



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: 14 000 A-aktier och 83 700 B-aktier.



ANN-SOFI DANIELSSON

CFO

Född 1959

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO, Ekonomi-direktör 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: 5 900 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: 5 623 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: 11 967 B-aktier.



SABINE HELTERHOFF

Affärsenhetschef Tyskland

Född 1962

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University

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

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

Aktieinnehav i Bonava: 4 453 B-aktier.



JUUSO HIETANEN

Affärsenhetschef Finland
Född: 1977

Utbildning: Civilingenjör, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto Universitet). Fastighetsfinansiering, Hanken Handels-högskola, 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 OLSEN¹⁾

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: 4 005 B-aktier.



MICHAEL BJÖRKLUND

Affärsenhetschef S:t Petersburg-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: 5 035 B-aktier.



CARL RIETZ²⁾

SVP Operations
Född 1970

Utbildning: Civilingenjör, Industriell Ekonomi, Linköpings Tekniska Högskola. Spanska Humaniora studier, Universidad Complutense de Madrid, Spanien.

Arbetslivserfarenhet: Ägare och VD för GLT Herrljunga AB. Ansvarig för Volvo Bussars industriverksamhet i Mexico. Olika chefsroller inom Kemira Oy och Kemira Kemi AB. Managementkonsult på McKinsey & Company, Cell Network, Ernst & Young Management.

Andra pågående uppdrag: Ordförande och ägare GLT Herrljunga AB samt styrelseledamot i Basework AB.

Aktieinnehav i Bonava: 650 A-aktier och 845 B-aktier.

1) Var till och med oktober 2019 tillförordnad affärsenhetschef för Danmark-Norge tillsammans med Morten Jakobsen, Head of Finance för Bonava Danmark-Norge. År sedan den 1 oktober 2019 permanent ensam affärsenhetschef.

2) Ingår från och med september 2019 i koncernledningen.

Stockholm den 20 februari 2020

Mikael Norman
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Carl Engström
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Anna Wallenberg
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Verkställande direktör

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

TILL ÅRSSTÄMMAN I BONAVA AB (PUBL), ORG.NR 556928-0380

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 65–75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Hållbarhets- redovisning

Hållbarhet – upplysningar och GRI

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Bonavas fjärde årliga hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standard. Index på sidorna 98–102 visar var de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns. Redovisningen omfattar 2019 och redovisade indikatorer gäller, om inte annat anges, för Bonavas alla enheter och helåret. Senaste hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2018 publicerades i mars 2019. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är granskad och bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor, se sidan 103.

Till årets redovisning har Bonava valt att lyfta också standard 409 tvångsarbete, arbetat om modellen för redovisning av standard 301 material samt uppdaterat standard 403 för hälsa och säkerhet. Nytt för året är att det finns en översiktlig klimatredovisning i årsredovisningen, i standard 305. Detaljerad klimatredovisning är offentligt publicerad genom CDP sedan två år tillbaka.

Förändrad förutsättning för redovisningen utgörs av att Bonava under året ökade verksamheten i Norge. Den ökade verksamheten är inkluderad i redovisade indikatorer, för den del av året det är relevant.

HÅLLBARHETSORGANISATION

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–75. Bonavas utveckling av hållbarhetsarbetet drivs huvudsakligen inom ramen för bolagets strategiska initiativ. De strategiska initiativen leds av respektive Strategic board. Ofta krävs samverkan mellan flera initiativ för att Bonava ska nå avsett resultat.

STYRDOKUMENT

Viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är uppförandekoden där principerna för Bonavas efterlevnad av FN:s Global Compact och hållbarhetsagenda förtydligas. Uppförandekoden samverkar med Bonavas hållbarhetspolicy med åtagande för Bonavas sociala och miljömässiga ansvar inkluderat, Bonavas Arbetsmiljöpolicy och Bonavas HR-policy inklusive åtagande för mångfald och mot diskriminering. Uppförandekoden och samtliga policyer fastslås av styrelsen. Bonavas leverantörskrav gäller för samtliga leverantörer. Ovannämnda policyer och Bonavas leverantörskrav finns tillgängliga på bonava.com. Därtill styr koncerngemensamma obligatoriska rutiner med interna regler för exempelvis skatt, resor, motorfordon, sponsring, alkohol och narkotika samt minimistandard för miljö, hälsa och säkerhetsverksamhetsledning i alla affärsenheter.

MEDVERKAN I EXTERNA INITIATIV OCH ORGANISATIONER

Bonava är betalande medlem i FN:s Global Compact och i Swedish standards institut (SIS) och Bonavas Arbetsmiljö- och säkerhetschef är Teknisk expert i SIS Tekniska kommitté för Arbetsmiljöledningssystem. 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.

Bonava i Sverige är medlem i Sweden Green Building Council och står bakom Bygg och anläggningsindustrins Färdplan för fossilfritt Sverige, Bonava i Danmark är medlem i Danish Green Building Council, Bonava i Finland är medlem i Green Building Council Finland och Bonava i S:t Petersburg är medlem i Russian Green Building Council och samverkar med det icke-vinstdrivande Forskningsinstitutet för hållbar utveckling i byggindustrin (NIIURS). Bonava i Sverige är även medlem i Sveriges Håll Nollan och Säkerhetskultur nätverk (SÄKU). Bonavas Arbetsmiljö- och säkerhetschef sitter i styrelsen för SÄKU och är dess firmatecknare. 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.

Genom att bistå med erfarenhet, tester och konsekvensanalyser till utredande forskningsprojekt samt vid remissförfaranden för respektive lands lagkravsutveckling och samverkan i branschorganisationer bidrar Bonava till de globala hållbarhetsmålen:

- **13.2** Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering (Integrera klimatåtgärder i politik, strategier och planering på nationell nivå.)
- **17.14** Stärk politisk samstämmighet för hållbar utveckling (Föra en mer samstämmig politik för hållbar utveckling.)

VÄSENTLIGHETSANALYS

Bonavas viktigaste hållbarhetsaspekter har identifierats genom grundlig väsentlighetsanalys, baserat på omfattande kartläggning av omvärldsfaktorer och förväntad regulatorisk utveckling globalt, inom EU och lokalt och tar sin utgångspunkt i att identifiera långsiktiga möjligheter och risker för Bonava att leva upp till vision och mission och genom strategiska initiativ bidra till hållbar utveckling för samhället i stort. Både sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter behöver samverka för hållbar utveckling enligt Bonavas definition. Utformning av Bonavas hållbarhetsagenda och gruppering av aspekterna i fyra fokusområden är baserad på kartläggningen genom beredning av Bonavas styrgrupp för hållbarhetsagendan, validerade av ledningsgruppen och slutligen beslutade av styrelsen. Den initiala kartläggningen genomfördes 2016. Varje år revideras och fastslås hållbarhetsagendan och de övergripande hållbarhetsmålen av styrelsen utifrån uppdaterad väsentlighetsanalys, vilket bidrar till det globala hållbarhetsmålet:

- **12.6** Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning (Uppmuntra företag, särskilt stora och multinationella företag, att införa hållbara metoder och att integrera hållbarhetsinformation i sin rapporteringscykel.)

Väsentlighetsanalysen som 2019 bedömts fortsatt relevant, sammanfattas i fyra fokusområden:

- **Happy Neighbourhoods** – demografiska och samhällsliga 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 effektivare 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 olycksdrabbad bransch som även präglas av begränsad mångfald. Därför är Bonava beroende av engagerade medarbetare som vill driva förändring för att åstadkomma goda 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 samhällsligt 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.

BONAVAS HÅLLBARHETSAGENDA

Fokusområden och FN:s globala mål för hållbar utveckling

HAPPY NEIGHBOURHOODS FOR THE MANY

- Prisvärda bostäder
- Lyckliga grannskap



PROTECTING OUR PLANET

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



PASSIONATE WORKPLACE

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



RELIABLE BUSINESS

- Efterlevnad
- Ansvarsfull samverkan med leverantörer
- Skatt
- Transparens



För information om hur Bonavas hållbarhetsagenda bidrar till de detaljerade globala hållbarhetsmålen, se Årsöversikt 2019.

Stöttande ramverk



United Nations
Global Compact

AVGRÄNSNINGAR

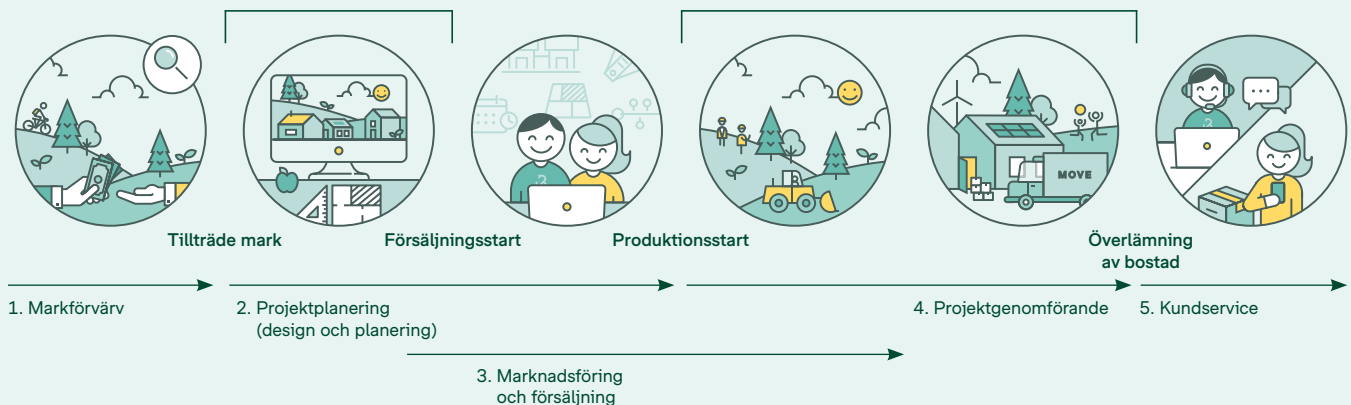
Sett till hela värdekedjan sker Bonavas största påverkan på människor och miljö framförallt utanför organisationen. Aspekter, med i första hand påverkan inom organisationen, är arbetsförhållanden som stödjer Bonavas värderingar och efterlevnad. Cirkulär produktionsmodell, hälsa och säkerhet samt mångfald har stor påverkan både inom organisationen och utanför.

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, bland annat med hjälp av Bonava happy neighbourhood tool.

BONAVAS VÄRDEKEDJA



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 antikorruption 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 underhållsmöjligheter och instruktioner. 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.

INTRESSETER

Bonavas viktigaste intressenter är:

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

Med kunderna interagerar Bonava framförallt inom ramen för bostadsprojekten, genom kundundersökningar och med fokusgruppsamtal för inhämtande av kundinsikter. Bonava har regelbunden kontakt med investerare och analytiker genom delårsrapportering, bolagsstämmor, kapitalmarknadsdagar samt möten och presentationer. Banker och bankers hållbarhetsanalytiker har under senare år 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 bostadsprojekten samt vid remissförfaranden. Vilka intressenter som är viktiga att föra aktiv dialog med avgörs utifrån deras betydelse för Bonavas förmåga att leverera på strategiska initiativ och fastställda mål. Bedömningen är integrerad i väsentlighetsanalysen för Bonavas hållbarhetsagenda.

BONAVAS NYCKELINTRESSETER

Myndigheter

Bonava påverkas av myndigheter då de ofta är tidiga pådrivare inom hållbarhet; reglerar, beviljar tillstånd och bedriver opinionsbildning.

Investorerare och analytiker

Viktiga intressenter för hållbarhetsredovisningen som söker information om hur Bonava hanterar hållbarhetsrisker och möjligheter.

Bonava

Kunder

Bonavas kunder utgörs av konsumenter och investerare. Konsumenter söker trygga hem i lyckliga grannskap medan investerare är särskilt intresserade av hållbarhetsrisker som kan påverka framtida kassaflöde och tredjepartsverifiering.

Medarbetare

Bonava har cirka 2 300 medarbetare i åtta länder och är beroende av att attrahera och behålla engagerade medarbetare för att driva förändring. Medarbetare söker information om möjligheter för egen utveckling och uppmuntran av engagemang.

Leverantörer

Bonava har cirka 10 000 leverantörer av bland annat entreprenadtjänster och är beroende av samverkan med dessa för att uppnå önskat resultat. Leverantörer söker tydlighet, dialog och repeterbarhet.

Årets intressentdialog

Under året genomfördes omgång två av Bonavas Happy Quest. Den nya versionen av undersökningen är utformad för att i ännu högre grad förklara vad som skapar lyckliga grannskap, vilket i sin tur är definierat som en sammanvägning av känsla av tillhörighet, av att känna sig hemma och att gilla sitt grannskap. Det ger 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 att identifiera likheter och skillnader mellan olika länder, familjekonstellationer, boendeformer etc. Resultatet av Bonavas två genomförda Happy-Quest överensstämmer väl med tidigare genomförd väsentlighetsanalys för att identifiera Bonavas hållbarhetsagenda. Läs mer om slutsatser i Bonava Happy neighbourhood report på www.bonava.com.

Den vid sidan av kunderna högst prioriterade externa intressentgruppen för dialog under året har varit större aktieinvesterare och banker. Den sammantagna analysen efter årets möten och intervjuer bekräftar att Bonava, även ur börsinvesternas och bankernas perspektiv, prioriterar rätt aspekter för hållbarhetsagendan och det fortsatta utvecklingsarbetet. Kontakterna med banker har visat ett behov av att kunna bryta ner mätetalen för hållbarhet på flera dimensioner än vad som presenteras i årsredovisningen, för att kunna skräddarsy mer specifika hållbarhetsrapporter till exempel för rapportering gentemot hållbarhetsramverk för finansiering – vilket förberetts under året.

Den under året viktigaste interna intressentdialogen utgjordes, utöver medarbetarundersökningarna Passionate workplace, på samma sätt som tidigare år av fysiska Our Foundation workshops med utvalda medarbetare på alla Bonavas åtta marknader där de etiska riktlinjerna och effektiviteten av dessa utvärderas. Bonavas etiska kommitté, bestående av företrädare för alla affärsenheter, har vid sina återkommande möten identifierat etiska ämnen att förbättra stödet i efterlevnadsprogrammet Our Foundation för.

SAMMANFATTNING ÅRETS HÅLLBARHETSRESULTAT

Globalt FN-mål för hållbar utveckling	Fokusområden Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas koncernmål fastställda av styrelsen	Utfall 2019	Utfall 2018	Utfall 2017
Hållbara städer och samhällen	Happy neighbourhoods for the many	År 2020 ska 50 procent av Bonavas produktionsstartade bostäder tillhöra det prisvärda segmentet.	56%	61%	40%
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 miljö-certifieras	54%	45%	42%
Bekämpa klimatförändringen	Protecting our planet	År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med klimat-mål i enlighet med Science Based Targets Initiative	B*, mål fastställda och ansökt till Science Based Target initiative	C*	D*
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Passionate workplace	Zero Harm	100% uppfyllnad årets detaljerade Zero Harm-mål	99% uppfyllnad årets detaljerade Zero Harm-mål	98% uppfyllnad årets detaljerade Zero Harm-mål
Partnerskap för målen	Reliable business	Årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s riktlinjer och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.	Externt granskad och bestyrkt hållbarhets-redovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhets-redovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhets-redovisning

* Betyg i Carbon Disclosure Project (CDP)

Happy neighbourhoods for the many

PRISVÄRDA BOSTÄDER

103-1 Genom att tillhandahålla nyproducerade bostäder för målgrupper som annars inte skulle ha råd att köpa nyproducerad bostad frigörs i stor utsträckning bostäder på andrahandsmarknaden som blir tillgängliga för andra. Om ambitionen att utveckla prisvärda bostäder inte kombineras med Bonavas kunskap om vad som skapar lyckliga grannskap kan indirekt negativ ekonomisk påverkan åstadkommas. I förlängningen risk för slum. Det globala hållbarhetsmålet som Bonavas prisvärda bostäder mest bidrar till är:

- **11.1** Säkra bostäder till överkomlig kostnad (Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.)

103-2 Alla Bonavas strategiska initiativ samverkar för att skapa förutsättningar för prisvärda bostäder. Bonavas mål är att 50 procent av bostäderna som Bonava utvecklar ska utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet 2020. Bonavas definition för prisvärda bostäder är bostäder som människor med disponibel inkomst i medianspannet på respektive geografisk marknad har råd att köpa och bo i.

103-3 Under året har Bonava beslutat att målet om 50 procent är fortsatt relevant också efter år 2020.

203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan

Resultat Segment	2019			2018			2017		
	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre
Produktionsstartade bostäder, %	56	44	0	61	39	0	40	53	7
Färdigställda bostäder, %	47	46	7	51	48	1	45	48	7

Kommentar till resultat

Bostäderna som började produceras under 2019 uppfyller målet att 50 procent av de produktionsstartade bostäderna ska tillhöra det prisvärda segmentet. Vilket år enskilda större projekt börjar

produceras får stort genomslag på detta mätetal. Trenden över tid behöver beaktas.

LYCKLIGA GRANSKAP

103-1 Utformningen av ett bostadsområde och aktiviteter som främjar socialt utbyte påverkar människors beteende vilket får hållbarhetseffekter, både socialt och miljömässigt. Genom att ge goda förutsättningar för lyckliga grannskap bidrar Bonava till flera av delmålen för det globala hållbarhetsmålet *11 Hållbara städer och samhällen* mest specifikt bidrar Bonava till:

- **11.3** Inkluderande och hållbar urbanisering (Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bostättningar i alla länder)
- **11.7** Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla (Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.)

103-2 Undersökningen Happy Quest genomförs vartannat år för att undersöka vad som är viktigt för att personer ska trivas och vara lyckliga där de bor. Insikterna används för att utveckla framtidens bostadsområden, genom tillämpning av Bonavas Happy Neighbourhood Tool. Det är ett ramverk för att säkerställa att samlade kunskaper och insikter om vad som skapar lyckliga grannskap, systematiskt implementeras i de grannskap som Bonava utvecklar, med exempelvis lösningar för trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan blivande grannar och engagemang. Hur väl Bonava lyckas utvärderas både kortsiktigt och långsiktigt genom Bonavas program för kundnöjdhet, där Bonava Happy Index ingår. Happy Index definierar och mäter graden av lycka i bostadsområden. Detta mått gör det möjligt att jämföra graden av lycka mellan olika grupper av människor, olika platser eller olika tidpunkter. Indexet har tagits fram av Bonava och är statistiskt säkerställt.

När det gäller områdets utformning är det viktigaste för lyckliga grannskap:

1. Känns tryggt att vara i (82%)
2. God stämning och atmosfär (73%)
3. Livsmedelsaffär på bekvämt avstånd (71%)
4. Promenad- och cykelvänligt (67%)
5. Parker och grönområden (67%)

Organisationen för kundservice, som ansvarar för kundernas upplevelse sedan de flyttat in i sina nya hem återkopplar alla eventuella brister eller förbättringsförslag till design- och produktionsenheterna för ständigt ökad kvalitet.

103-3 Resultaten från årets Happy Quest har genomgått djupgående analyser. Genom att identifiera vad som kännetecknar grannskap med olika nivåer av Happy Index har Bonava skapat en helt ny modell för lyckliga grannskap, House of Happiness. Modellen illustrerar att lyckliga grannskap byggs som våningar i ett hus, där de lägre våningarna utgör förutsättning för de högre. Den mest basala våningen inkluderar de funktionella aspekter som behöver uppfyllas i ett område för att få vardagslivet att gå ihop. Den andra våningen omfattar aspekter som får människor att trivas och må bra i kropp och själ, medan tredje nivån främst omfattar sådant som skapar gemenskap i ett område. En mindre andel av alla grannskap når den fjärde och högsta våningen som kännetecknas av ett högre syfte och där grannar aktivt bidrar till att skapa gemenskap, inkludering och trevnad för varandra. De grannskap som uppfyller alla fyra våningarna är också de grannskap som visar högst nivå i Happy Index.

Kommentarer till resultat

Graferna nedan illustrerar *Nöjd Kund Index* och *Net Promoter Score* för nya kunder. Siffrorna baseras på samtliga svar inkomna under respektive år, mätt 4–8 veckor efter tillträde. Sverige visar en fortsatt positiv utveckling jämfört med förra året och presterar dessutom över branschgenomsnittet (branschgenomsnittet i Sverige är NKI 72 och NPS 26). Även Danmark och Norge visar på positiv utveckling, vilket indikerar att pågående insatser har effekt även om det fortsatt finns förbättringspotential. Två av de mindre marknaderna visar de största förändringarna mot föregående år, Estland har gjort ett kraftigt förbättrat resultat, och Lettland ett tydligt försämrat – dock från exceptionellt höga siffror. De relativt små volymerna i dessa marknader bidrar till mer volatila siffror också vad gäller dessa mätetal.

413-1 Områden med lokalt engagemang, påverkansanalys och utvecklingsprogram

Under 2019 hade 13 procent av alla projekt med beslutad byggstart genomgått Bonavas process och använt sig av Happy neighbourhood tool fullt ut. Ytterligare 31 procent hade använt sig av delar av Happy neighbourhood tool eller andra utvecklingsprogram för hållbar utveckling av stadsdelar.

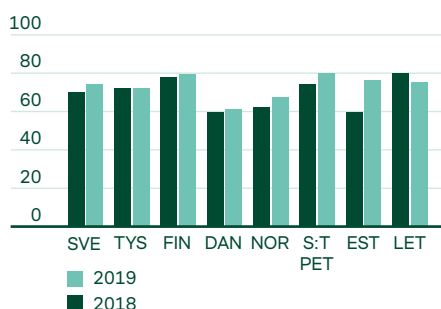
Bonava-indikator: Nöjd kund-programmet

Se graf *Happy index* för befintliga kunder nedan.

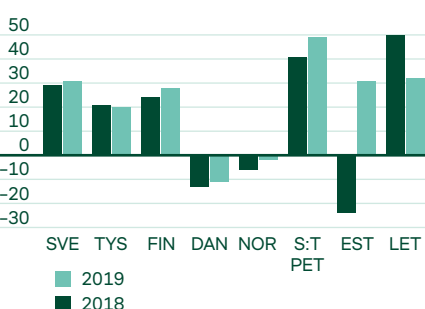
Kommentarer till resultat

Bonavas bostadsområden i Finland uppvisar störst positiv utveckling för Happy Index 2019 jämfört med mätningen 2018. Utvecklingen för Estland har gått åt motsatt håll, det statiska underlaget är där begränsat vilket leder till större volatilitet mellan mätningarna. Utvecklingen för Tyskland har också varit negativ, från en initialt hög nivå och graden av lycka är fortsatt högre för boende i Bonavas bostadsområden jämfört med i andra bostadsområden i landet.

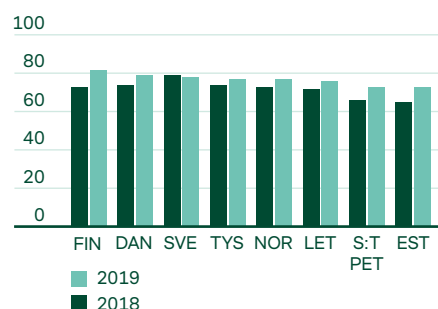
NKI (Nöjd Kund Index) för nya kunder



NPS (Net Promotor Score) för nya kunder



Happy index för befintliga kunder



Protecting our planet

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL

103-1 Naturens resurser är begränsade och den globala överkonsumtionen påtaglig. Prognoser visar att priserna för nya råvaror, särskilt där tillgången är begränsad, kommer att öka liksom kostnaderna för utsläpp och avfallshantering. Genom att ständigt sträva efter ökad resurseffektivitet bidrar Bonava till det globala hållbarhetsmålet, 12 Hållbar konsumtion och produktion och i synnerhet delmålet:

- **12.2** Hållbar förvaltning och användning av naturresurser (Senast 2030 uppnå en hållbar förvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.)

103-2 En cirkulär produktionsmodell innebär att materialströmmar är optimerade och att Bonava strävar efter att använda så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt, med yttersta målet att nå ett slutet kretslopp. Materialanvändning utgör en betydande del av Bonavas indirekta klimatpåverkan och att ur resursperspektiv optimera materialanvändningen är därför viktigt också för att nå klimatmålen. 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.

103-3 Genom framtagande av digitala tvillingar har Bonava under året kunnat bestämma materialåtgång också för de marknader där inte allt material köps in direkt av Bonava. Därutöver har särskilt fokus ägnats avfallshantering ur ett inköpsperspektiv under året, då dessa leverantörer identifierats som särskilt viktiga för att följa och förbättra både cirkuläret och klimatpåverkan.

301-1 Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2019	
	Total mängd	Mängd/produktionsstartad bostad
Betong (m³)	84 752	19,0
Prefabricerade betongelement (m³)	83 805	18,8
Konstruktionsblock (m³) ¹⁾	26 406	5,9
Puts (m³)	809	0,2
Isolering (m³)	41 902	9,4
Stål (ton)	4 420	1,0
Trä (ton)	1 627	0,4

1) Kalksandstensblock i Tyskland och lättbetongblock i Baltikum

Tabellen visar mängd material per kategori av material som behövs för att bygga alla de projekt Bonava har produktionsstartat under året, både för material Bonava köper direkt och material som entreprenörer och underleverantörer köper. Modellen bygger på direkt information från design- och inköpskalkyler för representativa typ-hus på respektive marknad, extrapolerat för under året produktionsstartad bruttoarea. Underlaget täcker in alla bärande konstruktionsdelar samt fasader. Innerväggar, ytskikt, grundkonstruktioner och tak är inte inkluderat i denna sammanställning.

Kommentar till resultat:

Detta är första året Bonava har sammanställt information om materialåtgång baserat på de digitala modellerna, enligt samma metod på alla marknader. Detta ger ett bättre underlag jämfört med tidigare sammanställningar som enbart baserades på Bonavas direkta materialinköp. Av materialen i sammanställningen är det enbart trä som är helt förnyelsebart.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

103-1 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. Bonava bidrar därigenom bland annat till det globala hållbarhetsmålet:

- **13.1** Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer (Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder)

103-2 Där det behövs, sanerar Bonava mark och gör den lämplig för bostäder. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk planeras så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas. I Bonavas verktyg för att skapa lyckliga grannskap, Bonava Happy neighbourhood tool, ges stöd för plantering av träd och planering för grönska och grönområden.

103-3 I framtagandet av relevanta klimatmål har Bonava valt att inkludera förändrad markanvändning som direkt klimatpåverkan. Det valet stöds av IPCCs (Förenta nationernas klimatpanel) under året publicerade specialrapport "Klimatförändring och mark".

304-4 Skyddade och rödlistade arter Bonava-indikator Hållbar markanvändning G4 CRE 5 Marksanering

Hållbar markanvändning

Projekt som beviljats produktionsstart

Nyckeltal	2019	2018	2017
Andel tidigare exploaterad (%)	62	58	55
Andel tidigare oexploaterad (%)	38	42	45
Marksanering (ha)	90	14	12
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden (%)	23	27	25
Antal skyddsvärda arter som påverkas	3	4	3

Ytterligare upplysningar och kommentarer:

De skyddsvärda arter som påverkas av de projekt som Bonava beviljat byggstart under året är arter av lax, ödla och fladdermus, alla hör till den lägsta kategorin av skyddsbehov (least concern). Därutöver görs insatser för att skydda ekologiska värden i projekt med skyddsvärda naturtyper, specifika träd samt ett projekt med heta källor. Att antal kvadratmeter som berörs av marksanering går

upp betyder att större markområden behöver saneras, vilket är i linje med Bonavas ambition att investera i tidigare exploaterad mark, och sanera denna, när sådan finns att tillgå.

EFFEKTIVA BYGGNADER

103-1 Både bostadsutvecklare, kommuner och kunder har länge haft starkt fokus på byggnaders resursanvändning under drift. Det är fortsatt viktigt, men kräver i takt med ökad andel förnyelsebar energi och minskat fossilberoende ordentlig livscykelanalys för att inte förbättringar i driftskedet ska ätas upp av ökad miljöpåverkan och andra kostnader under produktion. Bonava bidrar därigenom till det globala hållbarhetsmålet:

- **13.3** Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar (Förbättra utbildningen, medvetenheten och den mänskliga och institutionella kapaciteten vad gäller begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning, begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser samt tidig varning)

103-2 Bonava fokuserar på att utveckla så resurseffektiva bostäder som möjligt, med god energiprestanda och låg vattenförbrukning. Länderna har inte jämförbara definitioner eller kravnivåer för energiprestanda, vilket försvårar jämförelse av energiintensitet mellan byggnader i olika länder och därför sätts målen landsvis och i förhållande till nationell kravnivå. Genom att Bonavas byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapas också förutsättningar för effektiv hushållning med vatten.

103-3 Vid analys av utgångsläget för Bonavas klimatmål framgår att energianvändning under driftfasen för färdigställda och sålda byggnader står för cirka 25 procent av Bonavas totala klimatpåverkan. Användning av sålda produkter är därför en betydande kategori under Bonavas klimatmål för skop 3, och att ge förutsättningar för effektiv energianvändning för Bonavas kunder är viktigt.

G4-CRE1: Byggnaders energiintensitet

Energiintensitet, minskat energibehov per land 2019

GWh	2019
Tyskland	0,508
Sverige	0,562
Finland	0,192
Danmark	0,034
Norge	0,031
S:t Petersburg	2,167
Estland	0,082
Lettland	0,44

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

Kommentar till resultat:

Resultaten följer de delmål som fastställts för respektive marknad, för byggnadernas energiprestanda i förhållande till byggnadsreglerna för nyproduktion. Delmålen anpassas för att stödja Bonavas övergripande klimatmål, där förväntade livstidsemissioner av växthusgas för drift av bostäderna Bonava färdigställt under året inkluderas. Se emissioner nedan. Marginalen att åstadkomma hållbar klimatförbättring genom minskat energibehov i förhållande till byggreglerna för nyproduktion varierar mellan de geografiska marknaderna, främst beroende på nationell definition och gällande regler för energiprestanda samt tillgång till förnyelsebar och fossilfri energi.

302-3 Energiintensitet

Produktionsstartade bostäder	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Tyskland	30	24	34	38	30	47	21	19	27
Sverige	63	61	64	82	77	83	24	20	23
Finland	88	98	122	92	104	131	5	7	6
Danmark	27	27	27	34	30	30	20	10	9
Norge	93	95	47	95	95	60	2	0	22
S:t Petersburg	51	57	47	95	101	113	46	43	56
Estland	129	130	125	135	130	150	4	0	17
Lettland	44	44	41	60	63	68	28	30	38

Färdigställda bostäder	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Tyskland	40	42	44	48	58	61	17	29	28
Sverige	62	58	67	79	79	91	21	27	27
Finland	111	115	124	118	128	135	6	10	8
Danmark	26	31	43	28	31	43	8	0	1
Norge	i.t.	93	15	i.t.	107	30	i.t.	14	50
S:t Petersburg	49	59	49	92	103	113	47	43	57
Estland	142	122	139	150	150	150	5	19	7
Lettland	40	43	46	64	66	63	37	35	26

i.t. = inte tillämplig

HÅLLBARA OCH OSKADLIGA MATERIAL

103-1 Försiktighetsprincipen är central både i miljölagstiftning och i internationella standarder och principer, såsom FNs global compact och miljömärkningar. 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. Genom miljömärkning av bostäder säkras Bonava försiktighetsprincipen och bidrar till det globala hållbarhetsmålet:

- **12.8** Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar (Senast 2030 säkerställa att människor överallt har den information och medvetenhet som behövs för en hållbar utveckling och livsstilar i harmoni med naturen)

103-2 Bonava använder miljömärkning och certifiering antingen direkt eller som referens för interna processer och krav, och har som mål att till 2020 ska 50 procent av alla produktionsstartade bostäder i Norden och St Petersburg miljömärkas. Miljömärkningen Svanen är en välkänd konsumentmärkning som stödjer repeterbarhet genom att licensera hela produktionsprocessen och är därför 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.

103-3 Tabellerna bredvid visar Bonavas implementering av miljömärkning och certifieringen på de marknader där Svanen och Green Zoom tillämpas. Eftersom produktionsiderna varierar mellan olika marknader och typer av byggnader målsätter Bonava i förhållande till de projekt som produktionsstartar under året. För Sverige pågår fortfarande utfasning av tidigare använd miljöcertifiering Miljöbyggnad.

417-1 Krav på information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta/ certifierade bostäder ¹⁾ , %		
	2019	2018	2017
Sverige	100	92	65
Finland	0	0	0
Danmark	100	27	48
Norge	0	0	0
S:t Petersburg	100	100	100
Totalt¹⁾	54	45	42

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

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta/ certifierade bostäder ¹⁾ , %		
	2019	2018	2017
Sverige	50	93	68
Finland	0	0	0
Danmark	48	66	14
Norge	i.t.	0	55
S:t Petersburg	100	100	9
Totalt¹⁾	31	48	36

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

i.t. = Inte tillämplig

Kommentar till resultat:

Målet om 50 procents miljömärkning av alla produktionsstartade bostäder i Norden och S:t Petersburg överträffas för 2019. Att andelen färdigställda bostäder med miljömärkning eller certifiering gått ner beror främst på utfasningen av den tidigare nyttjade miljöcertifieringen i Sverige, Miljöbyggnad.

VÄXTHUSGASER

103-1 Den samlade forskningen visar att global uppvärmning till följd av mänsklig aktivitet är allvarligt hot mot de ekosystem som säkras förutsättningarna för liv som vi känner det på vår planet. Alla Bonavas identifierade väsentliga miljöaspekter har klimatrelevans. Direkt kontroll har Bonava endast över 2% av den totala klimatpåverkan som Bonavas verksamhet orsakar. Genom att ta ansvar också för den indirekta påverkan blir Bonava på allvar del av lösningarna för att hålla global uppvärmning inom de internationella klimatavtalens mål om 1,5 grader Celsius och för det globala hållbarhetsmålet 13, bekämpa klimatförändringen. Främst genom delmål:

- **13.1** Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer (Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder)
- **13.3** Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar (Förbättra utbildningen, medvetenheten och den mänskliga och institutionella kapaciteten vad gäller begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning, begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser samt tidig varning)

103-2 Bonava har kartlagt klimatpåverkan och definierat klimatmål som ska godkännas av Science Based Targets initiative, för att på vetenskaplig grund försäkra att Bonava i tillräckligt stor utsträckning bidrar till att begränsa den globala uppvärmningen.

I enlighet med FN:s klimatpanels rekommendation om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader förbinder

sig Bonava att minska bolagets direkta koldioxidutsläpp med ett absolut mål om 50 procent, och att minska hela värdekedjans koldioxidutsläpp med ett intensitetsmål om 50 procent per produktionsstartad bostad till år 2030 jämfört med basåret 2018.

103-3

Skop 1-2

Under kartläggningen av klimatpåverkan har Bonava identifierat energileverantörer som mycket viktig partner i arbetet för att minska klimatpåverkan. En förstudie har genomförts på koncernnivå och ramavtal för förnyelsebar energileverans är under framtagande. Bonava har även operativ kontroll över exempelvis bilval vid leasing för förmånsbilar och mobilitetsprogram pågår för att möjliggöra minskade utsläpp från motorfordon.

Skop 3

Under året har livscykelanalyser genomförts för standardiserat metodval för prefabricerade betongstommar, som del av Bonavas strategiska inköp. Initialt kommer Bonava att arbeta med sina största och för klimatpåverkan viktigaste leverantörer för att gemensamt minska utsläppen. Parallellt med det arbetet finns den största potentialen till förbättring i optimering av design och materialval, vilket flera av Bonavas strategiska initiativ samverkar för att få full effekt av.

2019 har Bonava höjt sitt betyg i CDP (Carbon Disclosure Project) med två steg, till betyg B.

305-1,2; 305-3; 305-4 Utsläpp av växthusgaser skop 1, 2 och 3 samt intensitet

tCO ₂ e	2019 ¹⁾	Intensitet per nettoomsättning, MSEK	2018	Intensitet per nettoomsättning, MSEK
Skop 1 ²⁾	4 161	0,27	4 996	0,36
Skop 2 market-based (location-based)	7 049 (6304)	0,46	8 275 (7337)	0,59
Skop 3	566 149	36,6	636 356	45,4
Totalt	577 359	37,3	649 627	46,4

1) Delvis baserat på preliminära leverantörsrapporter. Uppdateras och verifieras på detaljerad nivå till CDP-rapport 2020

2) Biogenetiska emissioner till skop 1 = 69 tCO₂e år 2018 och 72 tCO₂e år 2019

Ytterligare upplysningar

Bonava följer GHG-protokollets Corporate Accounting and Reporting Standard respektive Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard för att mäta och rapportera utsläpp av växthusgaser. Bonava har valt att tillämpa operativ kontrollstrategi. Klimatpåverkansinventeringen baseras på koldioxidekvivalenter (CO₂e).

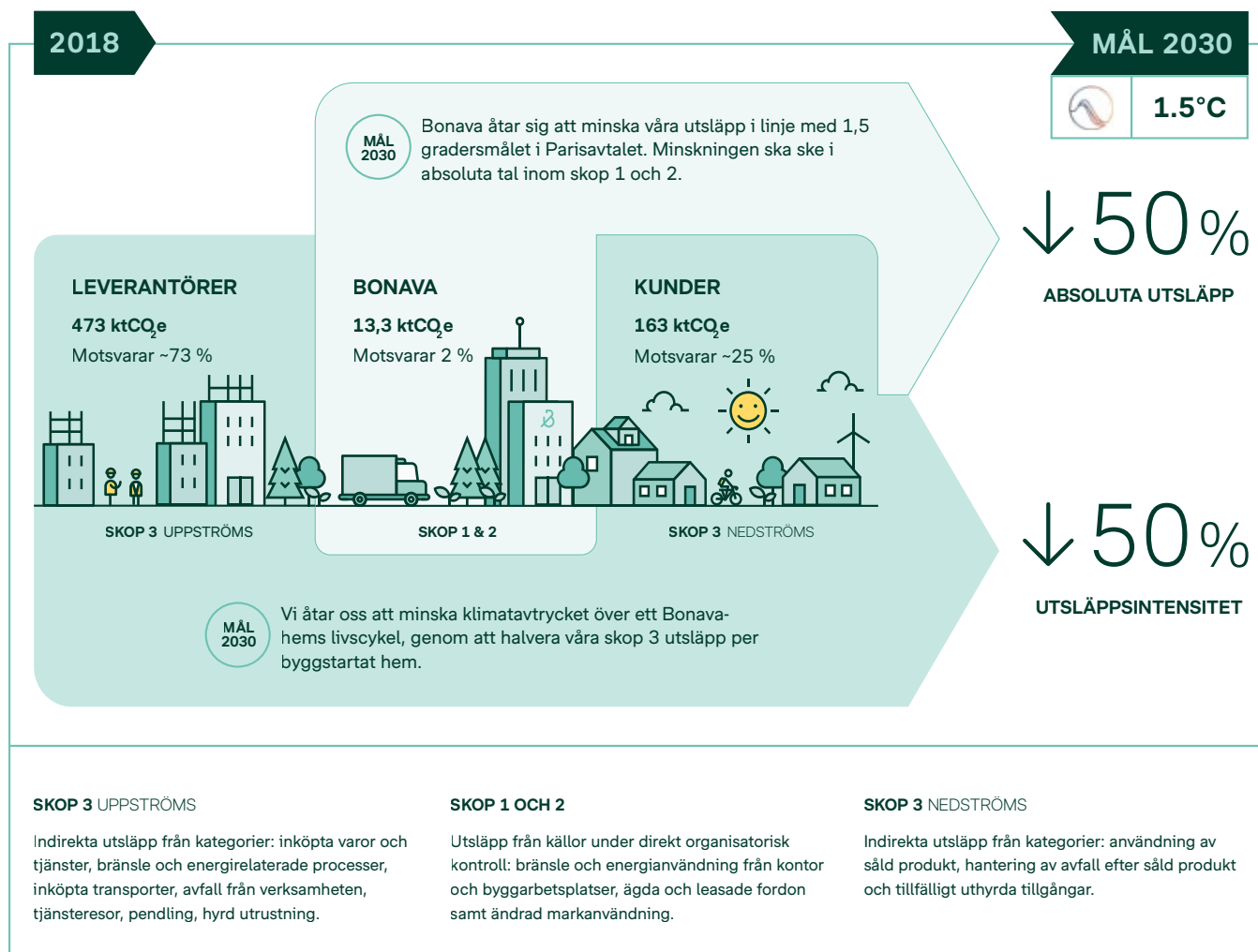
Redovisningen baseras på fakturor, uppmätta data, bränsle- och fordonregister och leverantörsrapporter. Emissionsfaktorer från DEFRA (Storbritanniens avdelning för miljö, mat och landsbygds-

frågor) och Exiobase ver 3 (exiobase.eu) har använts för beräkning av utsläpp. Klimatpåverkanspotential (GWP) baseras på IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change):s fjärde utvärderingsrapport (AR4), för 100 år.

Utsläppen redovisas enligt den fördelning mellan skopen som fastställts för basåret 2018, för klimatmålen som Bonava förbundit sig till Science Based Targets initiative med. Bonava har vid tidigare rapportering till CDP inte inkluderat skop 3-utsläpp för samtliga relevanta kategorier, vilket kommer att göras framöver. Utsläppsredovisningen för 2019 i tabellen ovan baseras delvis på leverantörsrapporter med beräknade värden, och tidigare års emissionsfaktorer. 2019 års redovisning för delkategorierna för inköpta varor och tjänster i skop 3, baseras här på 2018 års leverantörsanalys för utsläpp per betalad krona. Inför rapportering till CDP kommer uppgifterna uppdateras med leverantörsrapporter för faktisk förbrukning när sådana finns att tillgå samt senast publicerade emissionsfaktorer.

Kommentar till resultat

Klimatmålen fastställdes i slutet av 2019, efter två års kartläggning. Initialt fokuseras åtgärder på skop 1 och 2 där årets resultat visar på positiv utveckling i absoluta mått. Att även utsläppen för skop 3 minskat i denna redovisning beror främst på minskade kostnader och färre antal produktionsstartade bostäder 2019 jämfört med 2018. Den fysiska intensiteten för skop 3, per produktionsstartad bostad, har ökat från 98,2 till 127,2 ton CO₂e.

BONAVAS UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FÖR BASÅRET OCH KLIMATMÅL TILL 2030

Passionate workplace

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

		Totalt		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
				Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
Yrkeskategori		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Tyskland	Tillsvidare, heltid	831	806	223	204	432	414	0	0	176	188
	Tillsvidare, deltid	59	41	51	39	8	2	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	56	59	12	16	40	42	0	0	4	1
	Visstid, deltid	4	5	2	2	2	3	0	0	0	0
Sverige	Tillsvidare, heltid	299	274	149	136	150	138	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	3	5	3	5	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	28	25	11	15	17	10	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	9	4	5	3	4	1	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	2	0	1	2	1	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	281	246	115	112	166	134	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	10	5	9	5	1	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	15	21	9	5	6	5	0	0	0	11
	Visstid, deltid	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0
Danmark & Norge	Tillsvidare, heltid	118	106	35	29	83	77	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	4	3	2	1	2	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Visstid, deltid	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
S:t Petersburg	Tillsvidare, heltid	204	206	87	84	85	80	2	4	30	38
	Tillsvidare, deltid	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	15	22	12	16	3	6	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	8	8	1	4	7	4	0	0	0	0
	Visstid, heltid	87	73	20	16	19	15	12	13	36	29
	Visstid, deltid	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Baltikum	Tillsvidare, heltid	146	110	52	46	91	64	0	0	3	0
	Tillsvidare, deltid	1	4	1	0	0	4	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	2	2	0	1	2	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	54	43	1	1	2	0	4	2	47	40
	Visstid, deltid	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1 879	1 748	661	611	1 007	907	2	4	209	226
	Tillsvidare, deltid	69	57	59	49	10	8	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	59	57	34	38	25	19	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	18	12	6	7	12	5	0	0	0	0
	Visstid, heltid	216	199	43	40	70	63	16	15	87	81
	Visstid, deltid	13	2	8	1	5	1	0	0	0	0

Ytterligare upplysningar för antal medarbetare:

Uppgifter om medarbetare för hållbarhetsredovisningen inkluderar ej studenter och praktikanter, medan linjekonsulter och lärlingar redovisas. Definitionen av medarbetare skiljer sig därmed med något från siffrorna redovisade i not 4 där ej heller linjekonsulter och lärlingar redovisas. För mer överskådbara tabeller redovisas bara ett jämförelseår för de personalrelaterade mätetalen, för fler jämförelseår se tidigare årsredovisningar.

Miljoner arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning

Period	Yrkesarbetare	
	2019	2018
Tyskland	2,43	2,46
Sverige	0,25	0,26
Finland	0,73	0,50
Danmark & Norge	0,47	0,44
S:t Petersburg	1,23	0,85
Baltikum	0,64	0,40

Kollektivavtal

Antal medarbetare med kollektivavtal	Yrkesarbetare	
	2019	2018
Sverige	342	310
Tyskland	926	802
Finland	152	137
Danmark & Norge	0	0
S:t Petersburg	0	0
Baltikum	0	0
Total	1 420	1 249

ARBETSFÖRHÅLLANDEN SOM STÖDJER VÅRA VÄRDERINGAR

103-1 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. Bonavas strategi innebär stort förändringsarbete, vilket ytterligare ökar behovet av förändringsledning. Genom starkt kulturbyggande arbete bidrar Bonava till det globala hållbarhetsmålet:

- **8.5** Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla (Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete.)

103-2 Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. I den årliga medarbetarundersökningen Passionate workplace följs bland annat detta och andra aspekter som berör arbetsförhållanden på Bonava upp för hela företaget. I avdelningsvisa utvärderingar identifieras förbättringsområden som sedan följs upp under året. Uppföljning och coaching av medarbetarnas prestation och utveckling sker i direktdialog i en strukturerad process, där varje medarbetare har kvartalsvisa samtal med närmaste chef för grundlig avstämning av ömsesidiga förväntningar, mål och utvecklingsplaner. Därutöver får var och en stöd genom regelbundna månadssamtal med sin chef.

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 ledarskapsprogrammet L.E.A.D. och nätverk för

ledare och andra nyckelroller. Alla nyanställda erbjuds introduktionsprogram som bland annat innehåller utbildningar och gemensamma introduktionsdagar, både lokalt där man arbetar och globalt på huvudkontoret i Stockholm.

Funktionen Bonava Change, med förändringsledare som arbetar aktivt stödjande i förändringsprojekt inom hela koncernen, är viktig för att utveckla Bonavas förmåga att leda och hantera förändring.

103-3 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. Bonava har under året förtydligat och valt att lyfta det mest styrande mätetalet, medarbetarengagemang som övergripande mål. Målet är att bibehålla samma höga nivå (84) eller stärka ytterligare.

Bonavaindikator Engagemang och lojalitet**Delresultat från medarbetarundersökningen Passionate workplace**

	2019	2018	Benchmark
Engagemangsindex	84	85	77
eNPS	32	39	9

Kommentar till resultat:

Årets stora Passionate workplace-undersökning visar bland annat på ett något lägre engagemang än 2018, men alltså mycket högt och högre än benchmark. Målet att bibehålla minst 84 i engagemangsindex är mycket ambitiöst. Även medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare, som mäts genom employee Net Promotor Score (eNPS) följer motsvarande trend.

401-1 Nyanställning och personalomsättning

Antal under året ¹⁾	Yrkeskategori	Totalt		<30 år				30-50 år				>50 år			
		2019	2018	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
				2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sverige	Nyanställda	51	79	6	7	6	3	18	29	17	31	1	6	3	3
	Avslutade	34	43	1	1	0	1	10	21	15	9	6	5	2	6
Tyskland	Nyanställda	101	87	11	11	12	13	28	24	32	28	6	2	12	9
	Avslutade	68	58	2	1	2	10	11	10	23	10	3	8	27	19
Finland	Nyanställda	87	89	7	7	11	15	17	18	36	39	2	1	14	9
	Avslutade	59	21	1	0	3	0	17	4	25	7	5	3	8	7
Danmark & Norge	Nyanställda	31	26	3	1	7	0	5	6	9	13	0	2	7	4
	Avslutade	28	14	3	1	0	0	3	1	13	7	2	1	7	4
S:t Petersburg	Nyanställda	25	28	8	7	2	3	5	9	9	9	0	0	1	0
	Avslutade	25	25	4	5	4	4	8	8	8	5	0	1	1	2
Baltikum	Nyanställda	66	42	6	3	9	11	16	13	32	14	0	0	3	1
	Avslutade	27	15	3	0	1	1	10	6	12	8	1	0	0	0
Totalt	Nyanställda	361	351	41	36	47	45	89	99	135	134	9	11	40	26
	Avslutade	241	176	14	8	10	16	59	50	96	46	17	18	45	38

1) Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

401-1 Personalomsättning

Personalomsättning ¹⁾	Antal 2019	Andel av hela personalen
Nyanställda	361	16,0%
Avslutade	241	10,7%

1) Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

404-3 Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning

I Bonavas system för uppföljning av utvecklingsplaner framgår att 72 procent av alla medarbetare har sina personliga utvecklingsmål för 2019 identifierade och uppföljda i systemet. I den årliga medarbetarundersökningen, Passionate workplace svarade 76 procent att de haft medarbetarsamtal under de senaste 6 månaderna.

Kommentar till resultat:

Under 2019 avslutades anställning för 241 medarbetare (andel av hela personalen: 10,7 procent) och påbörjades anställning för 361 nya medarbetare (andel av hela personalen: 16,0 procent) på Bonava. Personalomsättningen var i linje med plan och förväntan. Ambitionen är att personalomsättningen ska plana ut över tid efter att omställningar för nya arbetssätt är genomförda. 249 nya medarbetare från alla marknader deltog vid totalt tre olika tillfällen på Bonavas "Global Onboarding Days", vid huvudkontoret i Stockholm. De nya medarbetare som inte hunnit delta på "Global Onboarding Days" under 2019, måste genomföra dessa under 2020.

HÄLSA OCH SÄKERHET

103-1 Arbete på byggarbetsplatser är fortfarande förenat med risker och det krävs förebyggande och kulturstärkande arbete för att minska riskerna. Genom goda rutiner och starkt fokus på både hälsa och säkerhet når Bonava många fler än enbart direkt anställd personal och bidrar därför till det globala hållbarhetsmålet:

- **8.8** Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla (Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygghet och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrade, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i ottrygga anställningar)

103-2 Bonava har antagit en långsiktig vision 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. För att åstadkomma detta prioriterar Bonava förebyggande hälso- och säkerhetsarbete högt och har ett omfattande program för Zero Harm, som inkluderar både detaljerade mål, aktiviteter och mätetal för uppföljning som främst kan härröras till följande fokusområden:

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

Varje affärsenhet bryter årligen ner de detaljerade målen i lokala aktiviteter och delmål att leverera på under året. Styrelsen och ledningen följer arbetet kvartalsvis, däribland uppfyllelse av den aggregerade Zero Harm-planen samt identifierade risker, allvarliga tillbud och olyckor.

Bonava ställer samma krav på egen personal som på personal tillhörande underentreprenörer, för att också värna deras hälsa och säkerhet inom Bonavas arbetsplatser.

103-3 Utbildning av interna revisorer har genomförts under året och ett internt revisionsprogram över Bonavas affärsenheters gränser har startats. Interna revisioner har identifierat förbättringspotential i förhållande till för alla de geografiska marknaderna framtagna Bonava-standarderna för hälsa- och säkerhetsarbetet. För att snabbt komma tillrätta med detta har Bonavas ledning beslutat om 90 dagars intensivfokus för att överallt nå total efterlevnad av alla Bonavas hälsa- och säkerhetsinstruktioner för byggarbetsplatser. De 90 dagarna avslutas sista januari 2020. Exempel på regler att efterleva är att kunna säkra total kontroll över vilka som vistas på arbetsplatserna och att dessa har rätt behörigheter, användandet av komplett och korrekt personlig skyddsutrustning. Säkerhetsinstruktioner är tillgängliggjorda på sätt som överbrygger eventuella språkförbistringar tex. genom Bonavas Silent book som utan ord illustrerar säkra arbetssätt.

403-1 Verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet Bonavas standard för arbetsmiljöledningssystem är utvecklat i enlighet med ISO 45001 och innehåller de flesta av den internationella standardens krav. Bonavas ledningssystem för hälsa och säkerhet appliceras på hela affärsmodellen; från köp av mark, design och produktion till kundservice, liksom för alla stödfunktioner.

När Bonava köper både design och produktion från extern entreprenör följs dennes verksamhetsledningssystem, under förutsättning att efterlevnad av kontraktsvillkor och legala krav uppfylls.

403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning Det är viktigt för Bonava att känna till, bedöma och hantera de risker och faror som kan ha negativ inverkan på egen och/eller underentreprenörers personals hälsa och säkerhet. Riskbedömningar genomförs därför minst årligen, innan större förändringar, i projekt

samt alltid innan särskilt riskfyllda arbeten påbörjas. Riskanalys är en naturlig del av beslutsunderlaget inom alla projekt och inför förändringar. Riskanalys görs alltid i förebyggande syfte, för att säkerställa lämpliga val av aktiviteter och skyddsåtgärder, detta i syfte att minska risknivån. Entreprenörer inbjuds att delta vid skyddsronder samt uppmanas att rapportera risker, tillbud och olyckor löpande.

Faror identifieras och hanteras förebyggande och löpande via riskobservationsrapportering, chefers arbetsmiljöuppföljningar och skyddsronder. Farorna riskbedöms i Bonavas systemstöd för hälsa och säkerhet (BIA). Detta anses så viktigt att riskrapportering och hantering av dessa är del av Bonavas bonusprogram. I efterhjälpande syfte genomförs utredningar för identifierande av rotorsaker och att åtgärder vidtas till följd av inträffade olyckor och tillbud följs upp genom BIA. De allvarliga incidenterna delas även via utskick av Safety alerts så att alla affärsenheter omedelbart kan kontrollera att den identifierade risken inte föreligger inom deras verksamhet.

Bonava tillämpar även ett verktyg "Time-out" som innebär att alla uppmanas vara observanta och använda det sanktionerade och välkända verktyget för att stoppa arbete och korrigera farliga situationer eller beteenden. Behövs en "Time-out" ska alla våga använda det.

Risk- och incidentrapportering, hantering samt redovisning av alla Safety alerts görs kvartalsvis i både koncernledning och styrelse. Månadsvis skickas rapporter ut från Hälsa och säkerhets systemstöd till alla affärsenheters ledningsgrupper.

403-3 Arbetsmiljö

På bolagsnivå följs hälsorisker, såsom till exempel stressnivåer och möjlighet för återhämtning upp genom den stora medarbetarundersökningen Passionate workplace och efterföljande workshops. För respektive avdelningar görs årliga arbetsmiljöinventeringar och riskbedömningar som också följs upp på avdelningsmöten under året. För individen följs hälsa och arbetssituation upp genom prestations- och utvecklingsprocessen, med kvartalsvisa grundliga och månadsvisa kortare avstämningar med närmaste chef.

403-4 Medarbetardeltagande och arbetsmiljökommunikation

Arbetsmiljökommittémöten hålls inom alla affärsenheter och deltagarrepresentant finns från både arbetsgivar- och arbetstagsidan. Hälsa och arbetsmiljö berörs i kollektivavtalen, på de geografiska marknader där sådana finns.

403-5 Hälsa- och säkerhetsutbildning

Hälsa- och säkerhetsutbildningar bedömt utifrån roll, riskbedömning och ansvar är obligatoriska för både egen och entreprenörers personal. Hälsa- och säkerhetsintroduktion ges inför inträde på Bonavas byggarbetsplatser.

Fokus på 2019 års Awareness day var att "Lära från incidenter". All Bonavas personal och entreprenörer på Bonava platsledda byggarbetsplatser och kontor fick tillämpa Bonavas modell för incidentutredning utifrån inspelade scenarier (både fysiska och sociala/organisatoriska scenarier fanns att välja på). Syftet var att ge större kunskap om varför incidenter inträffar, hur de ska utredas för att skapa bättre lärande samt hur Bonava kan arbeta för att förebygga incidenter framöver.

403-6 Friskvård

Friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer är i fokus på Bonava, varje affärsenhet har ett dokumenterat Hälso- och friskvårdsprogram. Medarbetare erbjuds bland annat hälsokontroller och friskvård premieras både direkt och genom anordnande av gemensamma hälsobefrämjande aktiviteter på och utanför arbetstid. Av konfidentialitetsskäl undviker Bonava att lagra hälsorelaterad information om medarbetare. Av det skälet hanteras exempelvis läkarintyg av löneleverantör och inte av Bonava direkt.

403-7 Förebyggande arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer
Genom Bonavas leverantörskrav kräver Bonava systematiskt arbetsmiljöarbete av alla leverantörer, inte bara av entreprenörer som kommer att vistas på Bonava byggarbetsplatser. Relevanta måttal för jämförelse och grad av uppföljning avgörs utifrån riskbedömning och inköpsvolym.

403-8 Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet

Samtliga medarbetare täcks av Bonavas standard för verksamhetsstyrning för hälsa och säkerhet, med möjligt undantag för medarbetare i investeringsprojekt där investerarens krav på hälsa och säkerhetsarbete kan vara styrande.

403-9 Arbetsrelaterade olyckor

	Sjukfrånvaro (%) ¹⁾			Antal arbetsskador ³⁾						Arbetskadefrekvens, förlorad tid ⁴⁾						Arbetskadefrekvens, totalt ⁵⁾	
	2019	2018	2017	2019 ⁶⁾	2019 ⁷⁾	2018 ⁶⁾	2018 ⁷⁾	2017 ⁶⁾	2017 ⁷⁾	2019 ⁶⁾	2019 ⁷⁾	2018 ⁶⁾	2018 ⁷⁾	2017 ⁶⁾	2017 ⁷⁾	2019 ⁶⁾	2018 ⁷⁾
Tyskland	6,6	7,2	6,8	27	12	32	14	22	8	6,3	6,4	8,2	9,8	6,3	5,9	7,9	7,9
Sverige	1,7	2,3	1,9	5	0	1	0	7	2	5,1	0,0	1,6	0,0	10,6	4,6	7,2	0,0
Finland	1,7	2,5	1,5	25	1	6	1	8	0	18,7	1,6	6,2	2,2	9,1	0,0	29,2	1,6
Danmark-Norge	2,4	1,7	1,6	8	0	13	0	7	0	11,8	0,0	23,9	0,0	18,1	0,0	31,0	9,6
S:t Petersburg	1,8	3,3	0,4	1	1	0	0	3	1	0,5	1,6	0,0	0,0	2,0	2,5	0,6	0,0
Baltikum	1,5	1,5	1,1	6	1	0	0	2	0	6,1	2,9	0,0	0,0	6,8	7,6	6,1	2,9
Total	3,9	4,6	4,0	72	15	52	15	49	11	7,1	3,5	6,3	4,6	6,8	4,0	10,0	4,0

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 som medfört sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar (LTIFR).

5) Antal arbetsskador totalt, som krävt uppsökande av sjukvård eller anpassning av arbetsuppgifter (utan förlorade arbetsdagar) samt de som medfört sjukfrånvaro, per miljon arbetade timmar (TRIFR).

6) Anställda och entreprenörer under Bonavas platsledning.

7) Bonavas medarbetare.

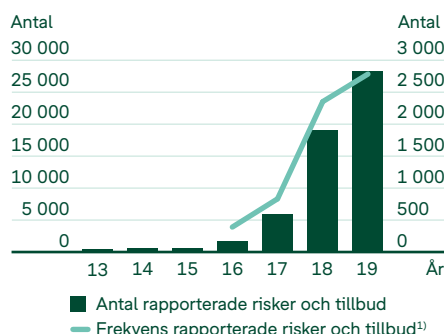
i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat:

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under den tid Bonava funnits som fristående bolag, börsintroduktion år 2016. Under 2019 har Bonava har anställt yrkesarbetare inom fler affärsenheter och samtidigt bibehållit den för byggbranschen relativt låga arbetskadefrekvensen. Tyvärr har den tidigare goda trenden med minskande olyckor med frånvaro brutits för underentreprenörers personal på av Bonava platsledda byggarbetsplatser. Den vanligaste typen av arbetsskador är skärskador, ledbands/ligamentsskador samt mjukdelsskador. Den kroppsdelen som oftast skadats är; fot, hand eller finger samt arm. Skadorna har oftast uppkommit till följd av snubbling i samma nivå, kontakt med vasst föremål respektive träffad av fallande objekt. Frekvensen för totalt antal arbetsskador (TRIFR) som rapporterats är högre än frekvensen för arbets-

skador som medfört sjukfrånvaro (LTIFR), vilket är positivt. Det betyder dels att skador tagits omhand på sådant sätt att sjukfrånvaro kunnat undvikas samt att rutinerna för att rapportera och kategorisera olika typer av skador är goda. Detta nya måttal som Bonava börjat rapportera år 2019 följer den nya GRI standarden för hälsa- och säkerhet. Bonava redovisar inte arbetsrelaterade sjukdomar, då det inte tillåts att föra sådant register i Tyskland. De största farorna för arbetsrelaterade sjukdomar, såsom identifierats genom de anonyma Passionate Workplace-medarbetarundersökningarna och arbetsmiljöinventering, är tidspress och otydlighet kring befogenheter och krav. För att minska dessa faror har Bonava bland annat genomfört satsningar för mer samordnat förändringsarbete och ny arkitektur för roller och arbetsbeskrivningar.

Risker och tillbud



1) Antal risker/tillbud rapporterade per miljon arbetade timmar.

Ytterligare upplysningar

Grafen till vänster visar i staplar antal riskobservationer och tillbud per år och i linje frekvens för dessa per miljon arbetade timmar. Tillbud är incidenter som skulle ha kunnat leda till en olycka, men inte gjorde det. Det systematiska arbetet med att identifiera och utreda risker och tillbud 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.

MÅNGFALD

103-1 Att Bonavas alla medarbetare agerar utifrån bolagets värderingar är avgörande för Bonavas förmåga att agera föredöme. 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. Genom detta bidrar Bonava till det globala hållbarhetsmålet:

- **8.5** Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla (Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete.)

103-2 Bonava strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, där samverkan står i centrum. Uppförandekod och HR-policy understryker att Bonava står för lika möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder. Hur väl Bonava som arbetsgivare lyckas åstadkomma detta följs upp i den årliga medarbetarundersökningen.

På alla Bonavas marknader finns praktik och lärlingsprogram för studenter liksom olika mentorprogram. I Tyskland har Bonava till exempel ett särskilt program för att integrera, utveckla och utbilda unga flyktingar, med en anställning på Bonava som målsättning. I Sverige erbjuds 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.

Genom aktiv kompetensutveckling och internrekrytering för ledande positioner visar Bonava på goda exempel och säkrar att hela kompetenspoolen uppnår maximal potential, så att Bonavas organisation blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

103-3 Hur väl Bonava upprätthåller lika möjligheter och skyldigheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder frågas i medarbetarundersökningen Passionate workplace. Här uppvisar Bonava en fortsatt positiv trend och har bättre resultat än undersökningens jämförelseindex. Bonava har placerat sig på Allbright-stiftelsens gröna lista som ett av de mest jämställda bolagen i Sverige.

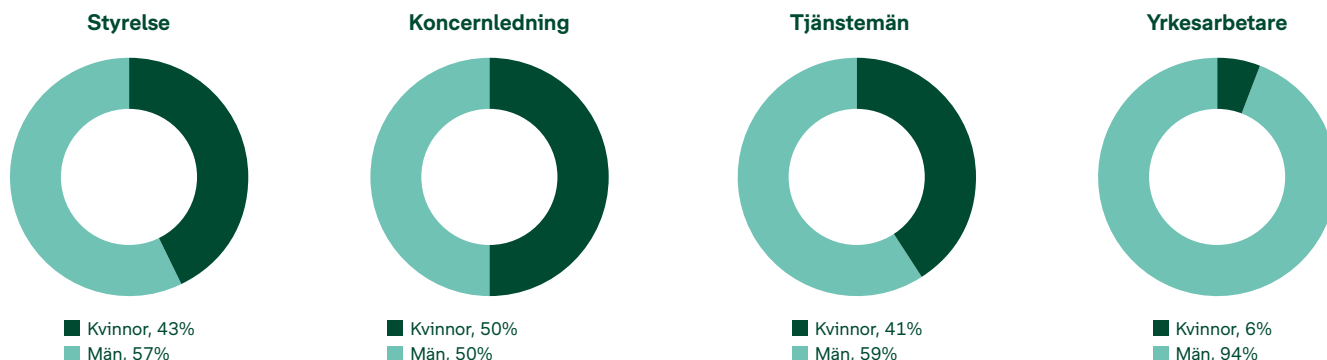
405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda

Mångfald (åldersfördelning), antal vid årets slut	< 30 år				30–50 år				> 50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Styrelse	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	3	3
Koncernledning	0	0	0	0	2	2	4	3	3	2	1	3
Tjänstemän	139	134	161	146	502	450	683	608	130	117	248	226
Yrkesarbetare	0	0	21	18	8	12	146	159	10	7	129	130
Linjekonsulter	18	26	12	7	15	16	18	12	7	3	7	5

Kommentar till resultat:

Efter förra årets omstrukturering av koncernledningsgruppen har Bonava i det närmaste jämställd både koncernledning och styrelse. Kategorin yrkesmedarbetare står fortsatt ut som negativt snedfördelad, med få kvinnliga medarbetare. Detta går långsamt att förändra delvis beroende på branschstruktur på de geografiska marknader där Bonava har yrkesarbetare anställda, i storleksordning:

Tyskland, S:t Petersburg, Baltikum respektive Finland. I Tyskland, där Bonava har flest yrkesarbetare anställda finns få kvinnliga yrkesarbetare att anställa. Däremot i S:t Petersburg återfinns hela 14 av de totalt 18 kvinnliga yrkesarbetarna som under 2019 arbetat för Bonava.



Reliable business

EFTERLEVNAD

103-1 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. Att förutse risk och agera proaktivt för att förhindra realiserande av risk är avgörande för varumärke och lönsamhet.

→ Bonavas mest väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sidan 17.

103-2 Bonavas interna regler och processer definieras i uppförandekoden samt i policyer och verksamhetsledningssystem. Bonavas uppförandekod tydliggör var och ens ansvar för Bonavas hållbarhetsagenda och principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Our Foundation heter Bonavas program som stödjer efterlevnaden av uppförandekoden. Där finns träningsmoduler och etiska riktlinjer. Varje affärsenhet har etiska rådgivare med legal kompetens och tillgång till ett gemensamt forum. Bonavas medarbetare vänder sig till de etiska rådgivarna så fort det uppstår oklarhet om vad som är korrekt agerande för att leva upp till Bonavas värderingar och uppförandekod.

Visselblåsarfunktionen Bonavas Speak Up system möjliggör för medarbetare och personer utanför Bonava att via webb eller telefon anonymt anmäla förmodade avvikelser. Att slå larm om befarade missförhållanden uppmuntras som ett sätt att hjälpa företaget och den som gör det har den högsta ledningens uttalade stöd. Visselblåsarskyddet är fastslaget direkt i uppförandekoden. Rapporter om avvikelser från uppförandekod och policyer som inkommer genom visselblåsarfunktionen eller genom annan kanal, utreds enligt fastslagen process där ansvarig utredare avgörs av karaktären och involverade i den aktuella situationen. Om utredningen visar

205-3 Åtgärder som vidtagits på grund av korrupsionsincidenter

206-1 Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet

307-1 Betydande böter och icke-monetära sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inklusive miljö

419-1 Sociala och ekonomiska lag- och regelbrott

på en faktisk avvikelse fastställs också åtgärd, som beroende på allvarlighetsgrad och förekomst av intention för avvikelsen kan sträcka sig från ändrade interna rutiner till formella varningar, avslutad anställning och/eller polisanmälan.

Bonavas processer för intern kontroll av risker och efterlevnad är viktiga för tillämpning 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 risk- och efterlevnadschef, och i övrigt består av CFO, chefsjurist, koncernredovisningschef och hållbarhetschef. Riskkommittén upprepar varje år en årlig cykel där alla affärsenheter och de centrala koncernfunktionerna involveras för att kartlägga alla risker för väsentlighetsanalys och utvärdera bolagets alla kontrollfunktioner för att minimera riskerna.

103-3 En kommunikationsinsats för att öka den interna medvetenheten om Bonavas uppförandekod och etiska riktlinjer i Our Foundation inleddes förra året och har under 2019 följts upp med en intensivvecka under hösten med special-fokus och ledningsgruppens medverkan på ämnet i samtliga kanaler för intern-kommunikation.

205-2 Kommunikation och utbildning inom anti-korrupsionsarbete

Alla Bonavas medarbetare genomgår webbaserad Our Foundation-träning, där anti-korrupktion ingår. Detta följs upp kvartalsvis för att säkra att nyanställda inte missar att genomföra detta steg i onboarding. Utvalda grupper av medarbetare tränas varje år ytterligare av de etiska rådgivarna i varje affärsenhet och på koncernnivå, för att ge möjlighet till diskussion och praktisk övning i att hantera etiska dilemman. De etiska riktlinjerna presenteras och kommuniceras på intranätet. På alla Bonavas arbetsplatser finns kommunikationstavlor för att förmedla uppförandekoden och Bonavas värderingar.

2019 har 409 personer genomgått Our Foundation fördjupningskurs, fördelat på 26 träningstillfällen.

Avvikelse- och rapportering	2019		2018	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Bonava SpeakUp	7		8	
Övriga kanaler	8		4	
Totalt antal rapporter	15		12	
Varav signifikanta avvikelser:	5	Fyra anställningar avslutade, en formell varning	4	Två avvikelser gentemot intern uppförandekod, grund för uppsägning och anställningar avslutade, en formell varning och en ändra intern rutin för undvikande av upprepat misstag
Varav efter utredning bedömt grundlösa:	10		8	
Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0		0	

Kommentar till efterlevnad:

Inga identifierade avvikelser rör misstanke om korrupktion eller brott mot mänskliga rättigheter. I Bonavas koncerngemensamma systemstöd för riskhantering och rapportering av incidenter rörande miljö, hälsa och säkerhet i verksamheten har 21 antal miljöincidenter rapporterats, varav samtliga utgjordes av mindre avvikelser mot rutin eller olyckor utan kvarstående skada på miljö som resulterat i korrektion och kommunikationsåtgärder.

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

103-1 Bonava har under ett år aktivt samarbete med cirka 10 000 olika leverantörer. Långsiktighet och ömsesidigt lärande i relationen till leverantörerna är avgörande för Bonavas strategi och att nå flera av Hållbarhetsagendans mål, särskilt klimatmålen.

Leverantörerna kan delas in i tre övergripande kategorier: entreprenörer, leverantörer av service och leverantörer av material.

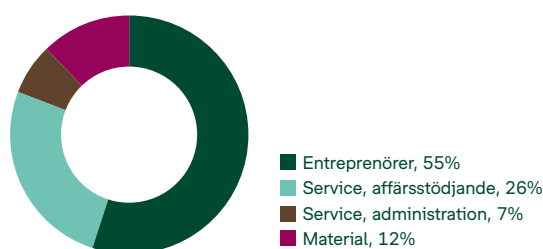
Genom att konkretisera principerna under FN:s Global Compact till krav och stegvis ta mer direkt ansvar för inköp finns förutsättningar för Bonava att bidra till de globala hållbarhetsmålen:

- **17.11** Öka utvecklingsländernas export (Avsevärt öka utvecklingsländernas export, i synnerhet i syfte att fördubbla de minst utvecklade ländernas andel av den globala exporten till 2020.)
- **8.7** Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete (Vidta omedelbara och effektiva åtgärder för att avskaffa tvångsarbete, modernt slaveri och människohandel och säkra att de värsta formerna av barnarbete, inklusive rekrytering och användning av barnsoldater, förbjuds och upphör. Avskaffa alla former av barnarbete senast 2025.)

103-2 Bonava har koncerngemensamma krav som alla leverantörer måste uppfylla. För att kvalificera sig som Bonava-leverantör ska Bonavas supplier requirements uppfyllas. Det innebär bland annat

krav på systematiskt miljö och arbetsmiljöarbete och efterlevnad av FN:s Global Compacts principer, konkretiserat i Bonavas krav för acceptabla lönenivåer, arbetstid, tid för ledighet, ansvar för mänskliga rättigheter, antikorruption och betalande av skatt samt att tillmötesgå Bonavas krav på dokumentation och möjlighet att inspektera. I Bonavas supplier requirements uppmanas också leverantörerna att slå larm direkt till Bonava eller genom Bonavas visuellblåsarssystem SpeakUp om de uppfattar att Bonava eller Bonavas medarbetare agerar i strid med uppförandekoden.

Fördelning Bonavas leverantörer

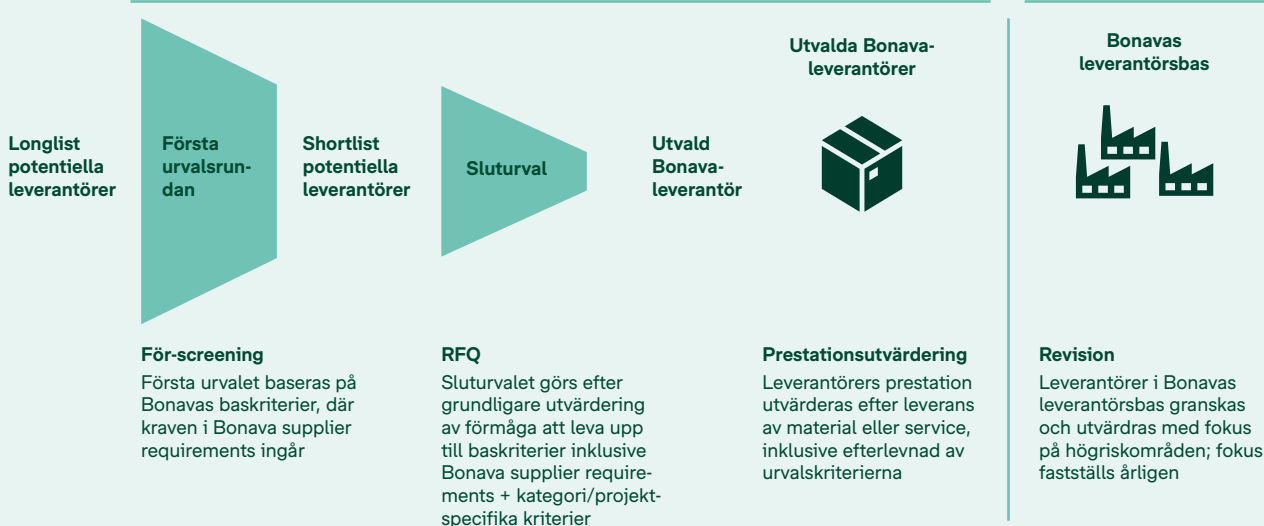


ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER



Bonavas urvalsprocess

Pågående



Här beskrivs Bonavas process för att utvärdera leverantörer i urvalsprocessen och hur uppföljning hanteras. Kriterierna i varje steg är väl definierade indikatorer inklusive efterlevnad av Bonava supplier requirements. Kriterierna är desamma i varje affärsenhet, med möjliga tillägg av ytterligare lokala kriterier där det är relevant. Leverantörer som inte når upp till kriterierna för urval aviseras som regel. Potentiellt viktiga samarbetspartners kan istället få Bonavas stöd att utvecklas. 4% av de koncerngemensamma avtalsleverantörerna under 2019 var leverantörer under sådan utveckling.

- Efter varje leverans ska leverantörer utvärderas. Detta hanteras av den lokala organisationen, där leveransen är utförd. Informationen poängsätts och vägs ihop till en total Bonavapoäng för leverantören.
- Leverantörsrevision är en mer omfattande utvärdering som görs för pågående leverantörsrelationer. Fokusområden för revision och urval av leverantörer att granska baseras på riskbedömning.
- Bonava har som långsiktig strategi att samarbeta nära utvalda leverantörer. Förutsättning för detta är att utvecklas tillsammans med redan utvalda Bonava-leverantörer och inte ha kortvariga avtal.

103-3 Bonava utvecklar ständigt inköpsprocesser och verktyg för att skärpa utvärderingen av leverantörer. Under året har särskilt fokus ägnats åt utvecklande av process och verktyg för intern revision av pågående leverantörssamarbeten. Därtill har Bonava ökat kraven för att på alla geografiska marknader kunna ha kontroll över vilka individer som befinner sig på arbetsplatsen, såsom säkra inhägnader och system för identifikation.

Bonava har under de senaste åren identifierat leverantörer som nu ingår i den utvalda leverantörsbasen. Leverantörer i den utvalda leverantörsbasen som underpresterar vid leverans eller vid leverantörsrevision visar sig inte leva upp till kriterierna för en Bonava-leverantör får möjlighet till rättelse eller i allvarliga fall avvisas. Ett tio-tal leverantörer har avvisats under 2019.

308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån samhällskriterier, inklusive miljö

414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier

409-1 Risk för incidenter och tvångsarbete

Bonavas rutiner för leverantörsgranskning och inkluderande av Bonava supplier requirements i alla kontrakt börjar fungera bra. Ökat fokus läggs framöver på fördjupad granskning för specifika risker samt uppföljning under och efter leverans. Exempelvis risk för tvångsarbete. Bonavas bedömning är att risken för tvångsarbete är störst på de marknader där tillfällig utländsk arbetskraft används mycket. Det förekommer på samtliga Bonavas marknader.

Viktigast för Bonava för att minska denna risk utöver att ställa krav och följa upp på Bonava supplier requirements är att öka förmågan att kontrollera vilka som befinner sig på Bonavas arbetsplatser. Det arbetet drivs genom Bonavas arbete för hälsa- och säkerhet och har varit del av det av Bonavas ledning beslutade 90 dagars intensivfokus för att överallt nå total efterlevnad av alla Bonavas hälsa- och säkerhetsinstruktioner för byggarbetsplatser.

Nytecknade avtal under året, med godkänd Bonava supplier requirementgranskning	2019		2018	
	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt (%)	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt (%)
Norden ¹⁾	751	92	160	33
Tyskland	1 300	100	1 498	100
S:t Petersburg och Baltikum	473	100	117	47

1) Sverige, Finland, Danmark och Norge

Kommentar till resultat:

SKATT

103-1 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. Därför ser Bonava skatt som en hållbarhetsaspekt och bidrar till det globala hållbarhetsmålet,

- **17.1** Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter (Stärka den inhemska resursmobiliseringen, inklusive genom internationellt stöd till utvecklingsländerna, för att förbättra den inhemska kapaciteten att ta upp skatter och andra intäkter.)

103-2 Bonava bidrar till samhället genom att betala skatt såsom bolagsskatt, fastighetsskatt/fastighetsavgift och transaktionsskatt, moms och arbetsgivaravgifter. Åtagandet återfinns i Bonavas obligatoriska rutiner för skatt, som är fastställda av VD och gäller för samtliga av Bonava-koncernens enheter. Dessa 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

103-3 Bonava har sedan två år tillbaka presenterat en översikt med totala skatter, både egna och insamlade nedbrutna per marknad för att visa hur Bonava bidrar till ländernas skatteintäkter. I december 2019 publicerade GRI en indikator (207) för skatt, enligt vilken Bonava avser att redovisa skatt i framtiden men inte fullt ut för 2019.

Egen indikator Skatt

Betalda egna skatter, MSEK	Totalt			Tyskland			Sverige			Finland		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Inkomstskatt	296	62	147	175	40	31	81	0	48	-6	17	18
Fastighetsskatt	31	20	27	5	0	4	7	8	3	6	8	7
Stämpelskatt	126	11	112	91	70	87	30	27	9	1	12	8
Sociala avgifter ¹⁾	220	196	177	99	90	80	86	79	76	2	1	1
Övriga skatter ²⁾	2	0	39	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Egna skatter, totalt	674	289	502	370	200	202	204	114	136	3	38	34

Betalda egna skatter, MSEK	Danmark-Norge			S:t Petersburg			Baltikum		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Inkomstskatt	5	3	29	41	1	21	0	1	0
Fastighetsskatt	8	3	8	2	1	4	2	1	1
Stämpelskatt	0	2	7	0	0	0	3	0	1
Sociala avgifter ¹⁾	4	3	2	16	12	12	13	10	6
Övriga skatter ²⁾	0	0	4	0	0	34	1	0	0
Egna skatter, totalt	17	11	50	59	14	71	20	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

Insamlade skatter, MSEK	Totalt			Tyskland			Sverige			Finland		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Moms	915	789	851	-9	0	7	447	478	589	297	270	200
Personalens källskatter	328	310	242	112	120	88	91	86	81	59	47	28
Insamlade skatter, totalt	1243	1099	1093	103	120	96	537	564	670	357	317	228

Insamlade skatter, MSEK	Danmark-Norge			S:t Petersburg			Baltikum		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Moms	118	20	35	5	-4	7	57	26	13
Personalens källskatter	43	41	31	9	7	7	14	9	6
Insamlade skatter, totalt	160	61	67	14	3	13	71	35	19

Ytterligare upplysningar

I 2018 års tabell över egna och insamlade skatter fanns ett typfel i summeringen av totalt insamlade skatter, det är korrigerat i denna redovisning. För mer skatteinformation se Not 13.

TRANSPARENS

103-1 Både interna och externa intressenters krav på relevanta mätetal för att följa upp hållbar utveckling ökar ständigt. Genom att utveckla dessa och transparent rapportera dessa bidrar Bonava till det globala hållbarhetsmålet:

- **17.19** Utveckla nya sätt att mäta framsteg (Till 2030 bygga vidare på befintliga initiativ för att utveckla mått på framsteg som görs mot hållbar utveckling som kompletterar BNP samt stödja uppbyggnad av statistisk kapacitet i utvecklingsländerna.)

103-2 Utöver legal hållbarhetsredovisning har Bonava som mål att årligen redovisa framsteg enligt GRI Standards nivå core och FN:s Global Compact. Bonava redovisar även enligt OECD guidelines for multinational enterprises samt Carbon Disclosure Project (CDP). Läs om Bonavas egenutvecklade indikator för lyckliga grannskap, Happy index på sidan 82.

103-3 Genom nyttjande av systematiken från GRI Standards principer arbetar Bonava löpande med uppföljning och transparens i rapporteringen. För att ytterligare säkerställa kvaliteten på redovisningen så reviderar Bonava års- och hållbarhetsredovisningen i enlighet med ISAE 3000 och RevR12 standards.

Bonavaindikator Transparens

	2019	2018	2017
Upprättad	x	x	x
Bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor	x	x	x

Kontakt

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

GRI-index

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
<i>GRI 102: Generellaupplysningar</i>			
102-1	Organisationens namn	Bonava AB	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	3, 11-12, 77	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	60	
102-4	Länder där bolaget verkar	3	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	106-108	
102-6	Marknadsnärvaro	15-16	
102-7	Bolagets storlek	4, 88	
102-8	Information om anställda och övrig personal	88-89	
102-9	Leverantörskedja	95-96	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	78, 96	
102-11	Försiktighetsprincipen	86, 94	
102-12	Externa initiativ som bolaget anslutit sig till	78	13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering 17.14 Stärk politisk samstämmighet för hållbar utveckling 17.17 Uppmuntra effektiva partnerskap
102-13	Medlemskap i organisationer	78	
102-14	Uttalande från VD/ledande befattningshavare	7-9	
102-15	Väsentlig påverkan, risk och möjligheter	17-19, 78-79	
102-16	Värderingar, principer, uppföranderegler	78, 89, 94	
102-17	Mekanismer för etisk rådgivning och hantering av synpunkter	89, 94-95	
102-18	Struktur för bolagsstyrning	68-77	
102-40	Intressentgrupper	80	
102-41	Kollektivavtal	89	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	80	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	80-81	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	80-81	
102-45	Dotterbolag/enheter som ingår i redovisningen	78	
102-46	Fastställande/avgränsning av redovisningens innehåll	78-79	12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
102-47	Väsentliga områden	78-79	
102-48	Korrigerigering av tidigare lämnad information	78	
102-49	Betydande förändringar i rapporteringen	78	
102-50	Redovisningsperiod	78	
102-51	Datum för senaste redovisningen	78	
102-52	Redovisningscykel	78	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	97	
102-54	Tillämpning av GRI Standards	78	
102-55	GRI index	98-102	
102-56	Extern granskning/bestyrkande	103	

FN:S GLOBAL COMPACT

Mänskliga rättigheter

- Princip 1* (s. 94-95, 97) Företag ska stödja och respektera värnandet av internationellt vedertagna mänskliga rättigheter; och
- Princip 2* (s. 94-95, 97) säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.

Arbetsvillkor

- Princip 3* (s. 89) Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;
- Princip 4* (s. 95-96) avskaffande av alla former av tvångsarbete;
- Princip 5* (s. 95-96) de facto avskaffande av barnarbete; och
- Princip 6* (s. 89, 93) avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.

Miljö

- Princip 7* (s. 86, 94) Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;
- Princip 8* (s. 84-86) ta initiativ för att främja större miljöansvar; och
- Princip 9* (s. 78, 84, 87) uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Antikorrupktion

- Princip 10* (s. 19, 94-95) Företag ska motverka alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

Indikator	Specifika standardupplysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
HAPPY NEIGHBOURHOODS FOR THE MANY			
Prisvärda Bostäder			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	82	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
103-2	Styrning	82	
103-3	Uppföljning av styrning	82	
	<i>GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan</i>		
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	82	
Lyckliga Grannskap			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	82	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
103-2	Styrning	82	
103-3	Uppföljning av styrning	83	
	<i>GRI 413: Lokala samhällen</i>		
413-1	Områden med lokalt engagemang, påverkansanalys och utvecklingsprogram	83	
	<i>Lyckliga grannskap</i>		
Egen	Rutiner för kundnöjdhet inkl resultat från kundnöjdhetsundersökningar	83	
PROTECTING OUR PLANET			
Cirkulär produktionsmodell			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	84	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
103-2	Styrning	84	
103-3	Uppföljning av styrning	84	
	<i>GRI 301: Material</i>		
301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	84	
Hållbar markanvändning			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	84	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
103-2	Styrning	84	
103-3	Uppföljning av styrning	84	
	<i>GRI 304: Biodiversitet</i>		
304-4	Skyddade och rödlistade arter	84	
	<i>Förändrad markanvändning</i>		
Egen	Hållbar markanvändning	84	
	<i>G4-CRE: Landdegradering, förorening och sanering</i>		
G4-CRE5	Marksanering	84	
Effektiva Byggnader			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	85	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
103-2	Styrning	85	
103-3	Uppföljning av styrning	85	
	<i>GRI 302: Energi</i>		
302-3	Energiintensitet (G4-CRE1: Byggnaders energiintensitet)	85	

Indikator	Specifika standardupplysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
Hållbara och Oskadliga Material			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	86	12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar
103-2	Styrning	86	
103-3	Uppföljning av styrning	86	
	<i>GRI 417: Marknadsföring och märkning</i>		
417-1	Krav på information och märkning av produkter	86	
Växthusgaser			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	86	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
103-2	Styrning	86	
103-3	Uppföljning av styrning	86	
	<i>GRI 305: Utsläpp</i>		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	87	
305-2	Indirekta Utsläpp från energi (Scope 2)	87	
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	87	
305-4	Utsläppsintensitet	87	
PASSIONATE WORKPLACE			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	89	8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
103-2	Styrning	89	
103-3	Uppföljning av styrning	89	
	<i>GRI 401: Anställning</i>		
401-1	Nyanställning och personalomsättning	90	
	<i>GRI 404: Träning och utbildning</i>		
404-3	Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning	90	
	<i>Passionate Workplace</i>		
Egen	Engagemang och lojalitet	89	
Hälsa och Säkerhet			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	91	8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla
103-2	Styrning	91	
103-3	Uppföljning av styrning	91	
	<i>GRI 403: Hälsa och säkerhet - 2018</i>		
403-1 – 7	Samtliga obligatoriska upplysningar	91–92	
403-8	Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	92	
403-9	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	92	

Indikator	Specifika standardupplysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
Mångfald			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	93	8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
103-2	Styrning	93	
103-3	Uppföljning av styrning	93	
	<i>GRI 405: Mångfald och jämställdhet</i>		
405-1	Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	93	
RELIABLE BUSINESS			
Efterlevnad			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	94	
103-2	Styrning	94	
103-3	Uppföljning av styrning	94	
	<i>GRI 205: Anti-korruption</i>		
205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruptionsarbete	94	
205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	94	
	<i>GRI 206: Anti-korruptionsarbete</i>		
206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	94	
	<i>GRI 307: Miljömässig lagefterlevnad</i>		
307-1	Betydande böter och icke-monetära sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inklusive miljö	94	
	<i>GRI 419: Socioekonomisk lagefterlevnad</i>		
419-1	Sociala och ekonomiska lag- och regelbrott	94	
Ansvarsfull Samverkan med Leverantörer			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	95	8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete 17.11 Öka utvecklingsländerns export
103-2	Styrning	95	
103-3	Uppföljning av styrning	96	
	<i>GRI 409: Tvångsarbete</i>		
409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	96	
	<i>GRI 308 Miljömässig leverantörsuppföljning</i>		
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	96	
	<i>GRI 414: Social leverantörsuppföljning</i>		
414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	96	

Indikator	Specifika standardupplysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
Skatt			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	96	17.1 Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter
103-2	Styrning	96	
103-3	Uppföljning av styrning	96	
	<i>Skatt</i>		
Egen	Insamlad och betald skatt	97	
Transparens			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	97	17.19 Utveckla nya sätt att mäta framsteg
103-2	Styrning	97	
103-3	Uppföljning av styrning	97	
	<i>Transparens</i>		
Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	97	

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 2019 som återfinns på sidorna 78–102 i detta dokument och även utgör företagets lagstadgade hållbarhetsrapport.

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 sidan 78 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 20 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Hållbarhetsspecialist,
medlem i FAR

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 långgivare.

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 17–19 och i not 23.

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), med ett rambelopp om 3 miljarder SEK. Kreditfaciliteten har en löptid till december 2023 och sex banker som deltar med lika andelar. 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 ett svenskt företagscertifikatprogram om 3 miljarder SEK. Programmet är registrerat hos Euroclear och kan utnyttjas i SEK eller EUR. Emissionsinstitut är Danske Bank, SEB, Svenska Handelsbanken och Swedbank.

Under 2019 implementerades ett företagscertifikatprogram i Finland om 250 MEUR, med syfte att diversifiera finansieringskällorna till ytterligare en kapitalmarknad.

Den RCF som beskrivits ovan fungerar som back-up facilitet för utestående certifikat under båda programmen, i det fall att marknaden för företagscertifikat inte skulle vara tillgänglig när upplåningsbehov uppstår.

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

BYGGFINANSIERING 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.

Finansiering per den 31 december 2019

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Företagscertifikat	MSEK	3 000	< 1 år	Rörlig	2 566	434
Kreditfacilitet (RCF) 1)	MSEK	3 000	2023-12-12	Rörlig	0 ¹⁾	434
Lån	MEUR	30	2020-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MSEK	200	2020-12-31	Rörlig	200	0
Lån	MEUR	60	2020-12-31	Rörlig	60	0
Lån	MEUR	30	2021-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MNOK	500	2021-09-30	Rörlig	500	0

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	Kapitalbindning	Räntebas	Utnyttjat belopp
Bostadsrättsföreningar i Sverige och Bostadsaktiebolag i Finland	MSEK	10 mån	Rörlig	2 364

RÖRELSEKAPITALFINANSIERING

Bonava har kreditramar hos banker i form av bekräftade kontokrediter med 364-dagars löptid om 1 130 MSEK, samt möjlighet att ta upp penningmarknadslån där bankerna inte är förbundna att ge kredit. Per den 31 december 2019 utnyttjades 0 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.

TOTALA TILLGÅNGAR

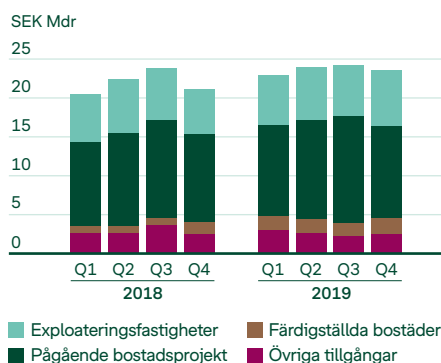
De totala tillgångarna uppgick till 23 487 (21 074) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till fler bostäder i pågående bostadsproduktion, en ökad volym exploateringsfastigheter samt ökat antal färdigställda enheter i balansräkningen.

SÄSONGSVARIATIONER PÅVERKAR SKULDSÄTTNING

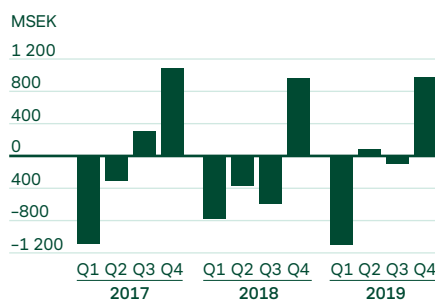
Bonavas verksamhet uppvisar stora säsongsvariationer, vilket även avspeglar sig i skuldsättningen. Under årets första tre kvartal ökar vanligtvis skulderna till följd av många startade projekt och många bostäder i produktion. Under det fjärde kvartalet överlämnas många bostäder till kunder, vilket genererar stora inflöden som används för att betala av skulder.

Diagrammen visar hur kassaflöde och nettoskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering. Nettolåneskulden uppgick till 6 873 (5 542) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 3 238 (4 965) MSEK, varav 2 364 (4 072) MSEK avser finansiering från banker och 891 (999) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens totala kassa uppgick till 499 (325) MSEK. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 3 635 (577) MSEK. Nettolåneskulden var högre än föregående år främst till följd av förvärvet av Urbanium AS, ökad kapitalbindning i Tyskland på grund av fördröjningar i bygglovsprocessen samt fler färdigställda bostäder i Sverige och Nordic i balansräkningen.

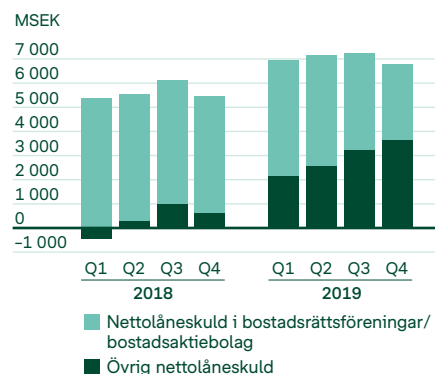
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansiering



Nettolåneskuld



Ägare och aktie

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 2019 till 108 435 822, varav 11 906 196 A-aktier och 96 529 626 B-aktier motsvarande totalt 215 591 586 röster.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2019 ägde svenska företag 85,4 procent av aktiekapitalet. Det utländska ägandet uppgick till 13,4 procent. Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 30 158 (30 941).

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan AB	9 000 000	12 323 759	19,7	47,5
AMF – Försäkring och Fonder	0	10 895 036	10,1	5,1
Swedbank Robur fonder	128 119	9 116 228	8,5	4,8
Lannebo Fonder	0	6 814 447	6,3	3,2
SEB Investment Management	0	5 157 791	4,8	2,4
Handelsbanken Fonder	0	4 906 982	4,5	2,3
State Street Bank and Trust CO, W9	1 921	3 320 904	3,1	1,6
Fjärde AP-fonden	3 343	2 490 520	2,3	1,2
CBNY, Norges Bank	4 239	2 115 822	2,0	1,0
Carnegie fonder	0	2 000 000	1,8	0,9
Delsumma 10 största aktieägare	9 137 622	59 141 489	63,0	69,8
Övriga	2 768 574	37 388 137	37,0	30,2
Totalt antal aktier	11 906 196	96 529 626	100	100

Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2019.

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

SNABBFAKTA

Handelsplats: Nasdaq Stockholm
Segment/sector: Financials/Real Estates
Aktieslag: A-aktie och B-aktie
Antal aktier: 108 435 822
varav A-aktier: 11 906 196
varav B-aktier: 96 529 626

Börsvärde
31 december 2019: 11,0 Mdr SEK
ISIN kod B-aktien: SE0008091581
ISIN kod A-aktien: SE0008091573

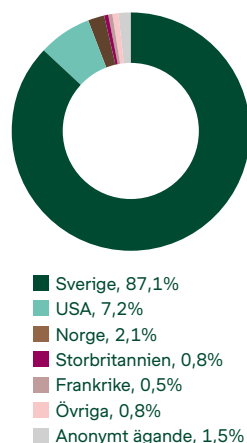
Tickerkoder

Nasdaq: BONAV B
Bloomberg: BONAVA:SS
Reuters: BONAVb.ST

Ägarkategorier¹⁾



Ägarfördelning per land¹⁾



1) Källa: Euroclear Sweden per den 31 december 2019.

UTVECKLING UNDER ÅRET

Under året har Bonavas B-aktie minskat med 12,9 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 29,6 procent. Från börsintroduktionen den 9 juni 2016 har Bonavas B-aktie minskat med 6,6 procent jämfört med OMXSPI som under samma period har ökat med 41,5 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2019 var 102,00 SEK per A-aktie och 99,50 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 11,0 Mdr SEK.

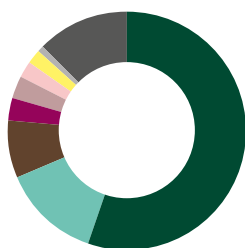
OMSÄTTNING OCH HANDEL

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 228 535. Bonavas B-aktier handlades på fler än tjugo olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 60 procent av omsättningen.

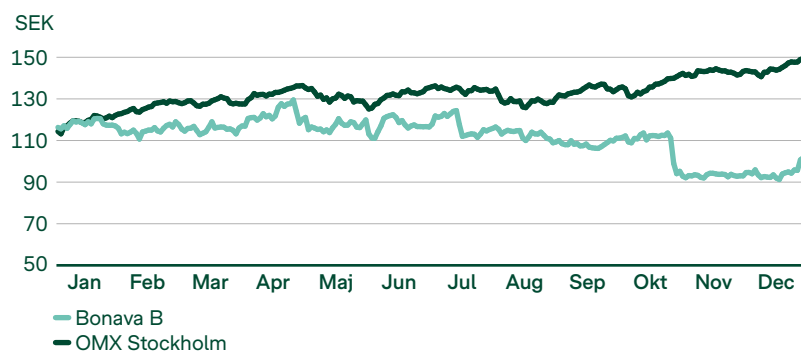
AVKASTNING

Totalavkastningen uppgick under året till -9,0 procent. Sedan börsintroduktionen har Bonava levererat en totalavkastning om 5,5 procent. Direktavkastningen per den 31 december uppgick till 3,0 procent baserat på, av styrelsen föreslagen, utdelning för 2019 om 3,00 SEK per aktie.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2019
A-aktier	2 576
B-aktier	228 535
Handel i B-aktien	2019
Antal omsatta aktier, miljoner	57,1
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	6,2 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	24,6 MSEK

Marknadsandel (handel)

Stockholm	60,17%
Cboe BXE	14,31%
Cboe APA	8,45%
CAPA	3,50%
Cboe CXE	3,14%
LSE	2,44%
Aquis	1,99%
Cboe Periodic	1,00%
Övrigt	13,45%

Aktiekursutveckling under året

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen, motsvarande en total utbetalning på 53 procent av årets resultat efter skatt. Den första utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 7 april 2020 och den andra utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 6 oktober 2020.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2019 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2019 års aktieprogram. Bolaget har inte nyttjat denna rätt. 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 2019 konverterades totalt 1 213 519 A-aktier till 1 213 519 B-aktier.

Analytiker som följer Bonava-aktien ¹⁾	Namn	Mailadress
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj	tobias.kaj@abgsc.se
Carnegie Investment	Erik Granström	erik.granstrom@carnegie.se
DNB Markets	Simen Mortensen	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

Data per aktie ¹⁾	2019	2018
Börskurs A-aktien, SEK	102,00	109,00
Börskurs B-aktien, SEK	99,50	114,20
Högsta notering, B-aktien, SEK	129,50	132,50
Lägsta notering, B-aktien, SEK	90,70	98,50
Aktiekursutveckling, %	-14,4	-0,3
Eget kapital per aktie, SEK	70,02	68,36
Utdelning, SEK	3,00 ²⁾	5,20
Totalavkastning, %	-9,0	3,1
Direktavkastning, %	3,0 ³⁾	4,6
Resultat per aktie ⁴⁾ , SEK	5,71	11,74
Kassaflöde, SEK per aktie	3,55	-5,84
P/E-tal	17,4	9,7
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	30 158	30 941

1) Vid årets utgång 31 december.

2) Av styrelsen föreslagen.

3) Baserat på föreslagen utdelning.

4) Före och efter utspädning.

LTIP 2019

Bonava har sedan tidigare tre aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar cirka 50 personer. På årsstämman den 10 april 2019 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För mer information se not 4.

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

Jämförelsestörande poster

Materiella engångsposter i rörelseresultatet vilkas resultateffekter är viktiga att uppmärksamma när periodens finansiella resultat jämförs med tidigare perioder.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

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

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 överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Beräkning sker på rullande 12 månader.

Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.

Aktierelaterade nyckeltal

Resultat per aktie

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

Resultat per aktie justerad för jämförelsestörande poster

Årets resultat exklusive jämförelsestörande poster samt skatt på jämförelsestörande poster hänförligt till Bonavas aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av utestående antal aktier under året.

Årsstämma 2020

Årsstämman äger rum tisdagen den 31 mars 2020 kl. 15.00 på Bygget, Norrlandsgatan 11 i Stockholm.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 25 mars 2020
- dels senast onsdagen den 25 mars 2020 anmäla sitt deltagande till bolaget, varvid antalet eventuella biträden ska anmälas

Anmälan

Anmälan kan göras:

- på Bonavas hemsida, bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2020
- 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, registrerat aktieinnehav 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 onsdagen den 25 mars 2020 bör aktieägaren i god tid före denna dag kontakta sin bank eller förvaltare.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Den första utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 7 april 2020 och den andra utbetalningen om 1,50 SEK per aktie föreslås att betalas ut den 6 oktober 2020.

För mer information: ir@bonava.com, bonava.com.

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