



Års- och hållbarhetsredovisning 2020



Innehåll

ÖVERSIKT

Detta är Bonava	2
Året i korthet	4
Vd-kommentar	7
Värdeskapande	8
Strategi och mål	10

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vår hållbarhetsagenda	13
Upplysningar och GRI	14
Lyckliga grannskap för fler	18
Inom planetens gränser	22
TCFD	28
Engagerande arbetsplats	30
Pålitliga affärsrelationer	36
Om hållbarhetsredovisningen	42
GRI-index	43
Revisorns yttrande	47

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	50
Segment	53
Risker och riskhantering	55
Koncernens räkenskaper och noter	59
Moderbolagets räkenskaper och noter	88
Vinstdisposition	97
Revisionsberättelse	98

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	102
Styrelse	108
Koncernledning	110
Revisorns yttrande	112

ÖVRIG INFORMATION

Kapitalstruktur och finansiering	113
Bonava-aktien och ägarna	115
Information till aktieägare	117
Definitioner	118
Kontaktinformation	119

Om årsredovisningen

Sidorna 13–47 utgör den legala hållbarhetsredovisningen och sidorna 50–112 utgör den legala årsredovisningen, som reviderats.



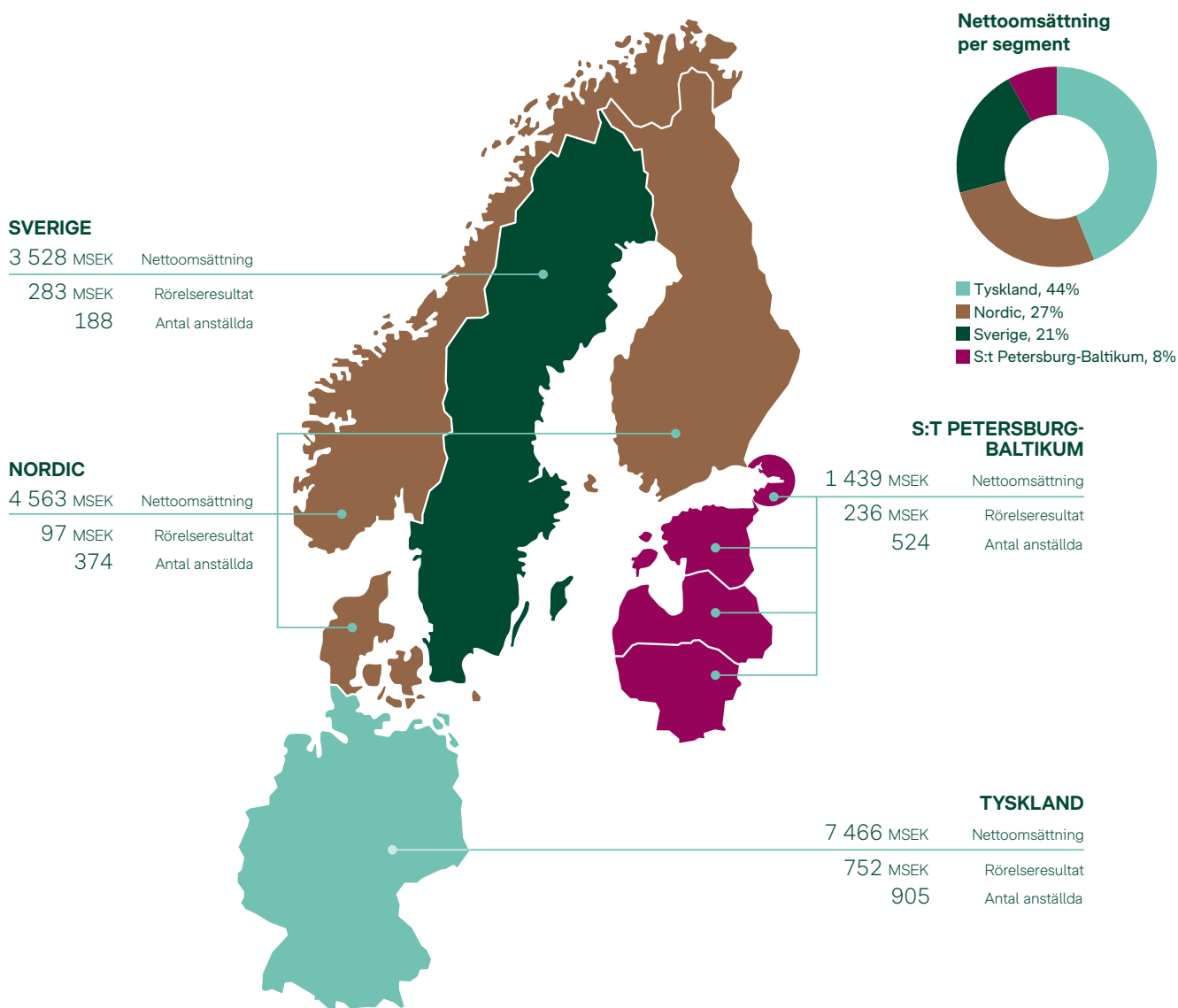
Läs mer om Bonava och året som gått i vår Årsöversikt 2020 på webben och på [bonava.com](https://www.bonava.com)





Ledande bostadsutvecklare i norra Europa

Bonava bygger inte bara hem, vi skapar grannskap där människor har högsta möjliga livskvalitet. Vi vänder oss både till privatpersoner och investerare med en bred produktportfölj. Till privatpersoner erbjuder vi lägenheter och småhus, och till investerare hyresrätter. Med våra 2 100 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.



9
LÄNDER

23
REGIONER

2 100
MEDARBETARE

17
MDR SEK
NETTOOMSÄTTNING

Våra styrkor



Driver hållbar förändring

Vi utvecklar värdeskapande och prisvärda boendemiljöer för fler som möjliggör en hållbar, aktiv och social livsstil i resurs-effektiva hus.



Geografisk bredd

Vi är verksamma på noga utvalda regionala marknader med goda förutsättningar för tillväxt, och strävar efter att vara en av de tre största aktörerna.



Kundinsiktsdriven affärsmodell

Med datadrivna kundinsikter som grund utvecklar vi relevanta erbjudanden och genom industrialisering och digitalisering av våra processer blir vi mer kostnadseffektiva.



Balanserad produktportfölj

Vår projektportfölj är diversifierad avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp, och vårt erbjudande vänder sig till både konsumenter och investerare.



Finansiell uthållighet

En starkt kapitalstruktur tillsammans med kassaflödet från vår verksamhet skapar uthållighet och möjliggör investeringar i vårt framtida värdeskapande.

2020 i korthet

Trots att det gångna året blev dramatiskt i världen visade bostadsmarknaden en stark utveckling, vilket var gynnsamt för Bonava. Nettoomsättningen ökade och vi överlämnade, sålde och startade fler nya projekt under året. Med en halverad nettoskuld går Bonava in i 2021 med en stark finansiell ställning som skapar utrymme för tillväxt.

Nyckeltal

MSEK (där inget annat anges)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 997	15 474	14 008
Rörelseresultat ¹⁾	1 121	1 202	1 654
Rörelsemarginal, % ¹⁾	6,6	7,8	11,8
Resultat efter finansiella poster	999	834	1 513
Periodens resultat efter skatt	733	615	1 265
Resultat per aktie justerad för jämförelsestörande poster, SEK ²⁾	6,82	7,54	11,74
Resultat per aktie, SEK ²⁾	6,82	5,71	11,74
Kassaflöde före finansiering	3 662	-138	-764
Nettolåneskuld	3 311	6 873	5 542
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 641	14 933	13 332
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	7,9	8,1	12,8
Soliditet, %	34,6	32,1	34,9
Utdelning, SEK per aktie ³⁾	5,25	0,0	5,20
Sålda bostäder under perioden, antal	5 568	5 162	6 009
Försäljningsvärde av sålda bostäder under perioden	16 852	14 477	14 919
Startade bostäder under perioden, antal	5 710	4 451	6 478
Bostäder i produktion vid periodens slut, antal	9 769	9 732	10 712
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	70	72	68
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, Mdr SEK	20,4	21,1	21,1
Resultatavräknade bostäder under perioden, antal	5 814	5 511	5 225

5 710 
Startade bostäder

5 568 
Sålda bostäder

5 814 
Resultatavräknade bostäder

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster.

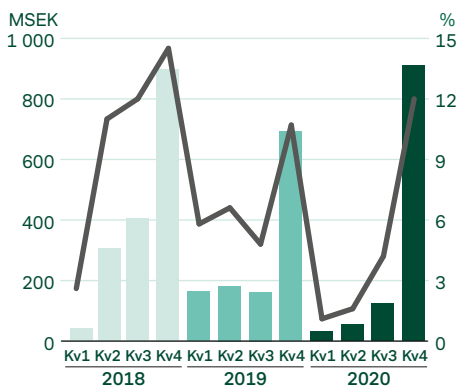
²⁾ Före och efter utspädning.

³⁾ Utdelning 2020 avser styrelsens förslag till årsstämman.

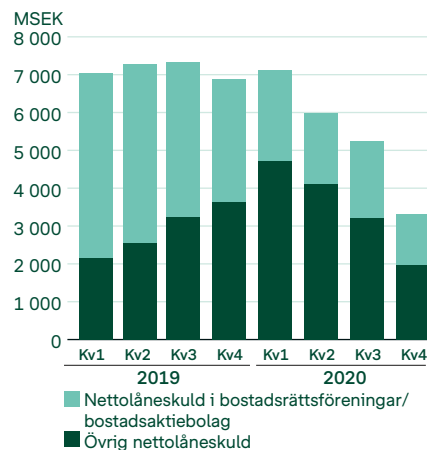
Nettoomsättning per kvartal



Rörelseresultat och rörelsemarginal per kvartal



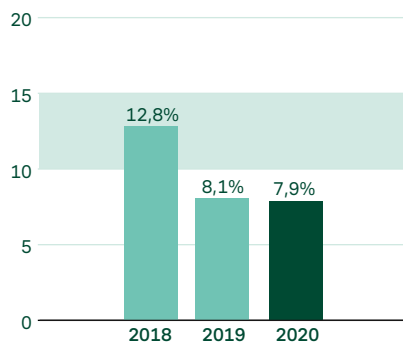
Nettolåneskuld per kvartal



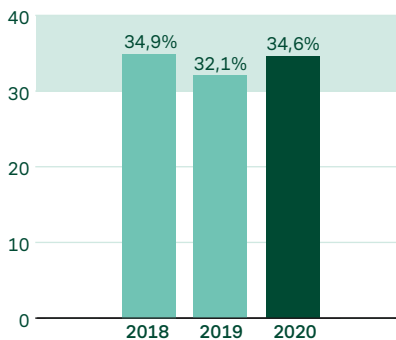
2020 i korthet

Finansiella mål

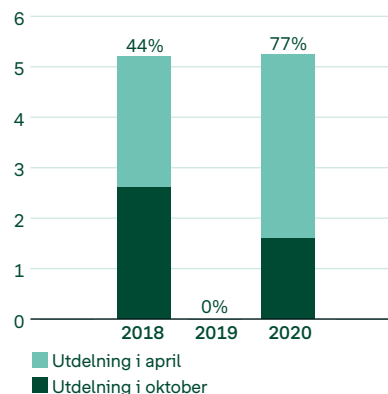
Avkastning sysselsatt kapital, %
Mål: 10–15%



Soliditet, %
Mål: >30%



Utdelningspolicy, %
Mål: >40% av resultat efter skatt



Årsstämman beslutade att ingen vinst skulle delas ut för 2019 på grund av osäkerhet till följd av covid-19.

Verksamhets- och hållbarhetsmål

MÅLSÄTTNING	MÅL 2020	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
Prisvärda bostäder	Hälften av våra produktionsstartade bostäder ska tillhöra det prisvärda segmentet.	54%	57%	61%
Grönt erbjudande	Minst hälften av våra produktionsstartade bostäder ska miljömärkas, på marknader där Svanen eller Green Zoom är tillämpliga märkningar.	64%	54%	45%
Bekämpa klimatförändringarna	Vår klimatpåverkan ska minska i linje med godkända Science based targets. Läs mer om dessa mål på sidan 26. Egen organisatorisk kontroll (skop 1–2) Värdekedjan (skop 3)	Utsläpp av växthusgaser jämfört med 2018 Skop 1–2: –24% Skop 3: –10%	Mål fastställda och godkända av SBTi	Kartläggning basåret
Engagerande arbetsplats	Vårt redan höga resultat för medarbetar-engagemang ska bibehållas eller förbättras, utifrån det index vi mäter oss emot (benchmark).	84 (79)	84 (77)	Mål fastställt 2019
Zero Harm	Säkerhetskulturen ska höjas och risk för olyckor minskas enligt vårt omfattande Zero Harm-program.	98%	100%	99%

Stark avslutning på ett år olikt andra

2020 präglades av tvära kast till följd av pandemin och ett ökat fokus på boendesituationen. Efterfrågan sjönk under våren för att återhämta sig under sommaren och därefter tillta under hösten. Trots nedstängningar och rådande restriktioner lyckades vi överlämna, sälja och starta fler nya bostäder. Samtidigt som det råder osäkerhet kring förlängda nedstängningar har Bonava verktyg och processer för att upprätthålla och prioritera både produktion och kunder.

Bonava hade en stark avslutning på året och nettoomsättningen ökade med 10 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet, före jämförelsestörande poster, var något lägre och uppgick till 1 121 (1 202) MSEK. En avsättning för färdigställda bostäder i Tyskland som överlämnades år 2000 påverkade rörelseresultatet negativt med 67 MSEK och rörelsemarginalen negativt med 0,4 procentenheter. Nettoskulden halverades och Bonava går in i 2021 med en stark finansiell ställning som skapar utrymme för tillväxt.

Stabil utveckling i Tyskland

Efterfrågan var hög och försäljningspriserna och hyresnivåerna ökade jämfört med föregående år. Restriktioner till följd av pandemin resulterade i längre handläggningstider för bland annat bygglov och projektstartar som förskjutits. Trots förseningar startade Bonava cirka 20 procent fler bostäder än 2019. Nettoomsättningen ökade till följd av högre genomsnittspriser samt av fler resultatavräknade bostäder. Rörelseresultatet var lägre till följd av lägre projektmarginaler under första halvåret samt avsättningen för färdigställda bostäder som överlämnades år 2000.

Fler projektstartar i Sverige

Efterfrågan på bostäder var god och priserna på den svenska bostadsmarknaden steg under året. Ett ökat fokus på boendesituation resulterade i en högre aktivitet med 77 procent fler startade bostäder. Antalet överlämnade bostäder ökade men

nettoomsättningen minskade på grund av lägre markförsäljning jämfört med föregående år. Rörelseresultatet, exklusive markförsäljning, ökade till följd av högre projektmarginaler på projekt till investerare.

Fler sålda och startade bostäder i Nordic

Våra övriga nordiska marknader var relativt stabila under året. Vi höll en god nivå av produktionsstartar och antalet sålda bostäder ökade med 36 procent. Försäljning av mark bidrog till en högre nettoomsättning jämfört med föregående år samtidigt som rörelseresultatet förbättrades. Omstruktureringen i Finland genomfördes enligt plan och projektmarginalerna stärktes samtidigt som vi fortsatt fokuserar på förbättrade processer för produktion och styrning.

Förbättrad lönsamhet i S:t Petersburg-Baltikum

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg har trots pandemin och hårda restriktioner varit stabil och våra baltiska marknader återhämtade sig väl under andra halvåret. Antalet startade bostäder ökade med 11 procent varav flera större projekt startade i slutet av året. Nettoomsättningen ökade och rörelseresultatet stärktes då fler bostäder med högre projektmarginaler överlämnades.

➤ Läs mer om koncernens och segmentens utveckling på sidorna 50-54.

Viktiga händelser under året

• Vändning i Finland

I början av året inleddes en omstrukturering av vår finska verksamhet och åtgärder genomfördes enligt plan, vilket påverkade rörelseresultatet positivt. Vår organisation är nu mer fokuserad på en effektiv produktion och styrning av våra projekt med fortsatt potential för förbättringar. Omstrukturen medförde en engångskostnad om 159 MSEK i fjärde kvartalet 2019.

• Anpassning till pandemin och accelererad digitalisering

Covid-19 pandemin påverkade våra nio marknader på olika sätt och arbetet med att anpassa vår verksamhet utifrån rådande lokala restriktioner har varit intensivt. Vi lyckades väl med att upprätthålla både produktion och överlämning av bostäder och en accelererad digitalisering har skapat nya kanaler för att möta våra kunder utifrån deras behov.

• Grön finansiering och investering

I mars etablerades ett grönt finansieringsramverk som beskriver hur våra investeringar leder till ökad resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan. I september emitterades vår första gröna obligation och intresset var stort.

• Stort intresse för projekt till investerare

Intresset för att investera i prisvärda hyresrättsprojekt var stort under året. Investeraraffärer i Tyskland, Sverige, Finland, Norge och Danmark genomfördes till ett totalt försäljningsvärde om cirka 4,4 (2,4) miljarder SEK.

• Oslo och Vilnius nya marknader

I Norge är vi sedan tidigare en av Bergens största bostadsutvecklare och under året har vi etablerat vår verksamhet i Oslo där vi nu startat flera projekt och förvärvat mark för ytterligare bostäder. I slutet av året breddade vi vår baltiska närvaro till Litauens huvudstad Vilnius där första projektet har startat och en lokal organisation byggs upp.



Kongsløkken i Oslo är ett av våra projekt till konsument som produktionsstartats.

➤ Läs mer om händelser per segment i vår årsöversikt på webben.

Hög ambitionsnivå för långsiktigt värdeskapande

Peter Wallin är vd och koncernchef för Bonava sedan 1 februari 2021. Peter lockades av möjligheten att få utveckla hållbara hem till fler nöjda kunder. Nu ser han fram emot att få leda Bonavas engagerade och professionella team mot fortsatt tillväxt och lönsamhet i alla delar av koncernen.

Vad lockade dig till vd-jobbet för Bonava?

Bonava är ett spännande bolag i en bransch som jag verkligen brinner för – att bygga och utveckla lösningar för framtidens samhälle. Med drygt 25 år i bygg- och projektutvecklingsbranschen, varav större delen av tiden inom Skanska, har jag arbetat både som CFO och inom samtliga verksamhetsområden med projektledning som innefattat allt från bostäder till kommersiella fastigheter och infrastruktur.

Det jag drivs allra mest av är vikten av människor och det vi kan åstadkomma gemensamt som ett team. Duktiga människor skapar framgångsrika projekt och Bonavas verksamhet är summan av alla dessa projekt och människor. Att få leda detta engagerade och professionella team ser jag som en fantastisk möjlighet.

Hur har pandemin påverkat Bonava under året?

Pandemin har verkligen inneburit en stor utmaning för vår organisation. Vi har arbetat intensivt inom hela koncernen med att upprätthålla produktionen och överlämningen av bostäder i utlovad tid med våra medarbetare och kunders säkerhet som högsta prioritet. Detta hade inte varit möjligt utan en fantastisk insats från alla våra anställda, där vi har varit hjälpta av att vi kommit såpass långt i vår digitalisering.

Även om jag inte varit vd för Bonava under 2020 vill jag rikta ett stort tack för det fantastiska arbete som gjort detta möjligt.

Samtidigt har pandemin inneburit ett ökat fokus på våra levnadsvillkor och hemmet vad gäller såväl storlek som funktionalitet, säkerhet och välmående. Människor är också mer benägna att investera i sitt boende. Här ser jag stor potential i att tillvarata denna drivkraft och vidareutveckla Bonavas erbjudande utifrån våra kunders behov.

Vilka är dina tankar kring Bonavas hållbarhetsagenda?

Fokus på långsiktigt och hållbart värdeskapande för kunder, medarbetare, investerare och samhället i stort har helt klart ökat. Det känns förstås bra att Bonava har en tydlig och ambitiös hållbarhetsagenda och att vi uppfyller våra åtaganden enligt FN:s Global Compact och bidrar till de globala hållbarhetsmålen. Hållbarhetsagendan styr riktningen för att över tid lyckas med vår strategi, leverera på våra mål och samtidigt



leva upp till våra grundläggande värderingar. Bland annat eftersträvar Bonava en balans, där vi genom ökad resurseffektivitet kan leverera prisvärda hem och skapa hållbara boendemiljöer för fler, utan att överutnyttja globala resurser.

Det är också viktigt att vi jobbar mot att Bonava ska vara en ännu säkrare arbetsplats genom att ställa högre krav på oss själva. På samma gång som Bonava ska vara både engagerande och inkluderande som arbetsgivare.

Vad är i fokus 2021?

För min del handlar det om att inledningsvis lyssna, träffa människor och lära känna verksamheten. Huvudsyftet är självklart att vässa Bonavas affär med fokus på ökad lönsamhet och en balanserad tillväxt.

Jag sätter ett stort värde i en decentraliserad organisation med närhet till våra kunder som gör att vi snabbt kan anpassa oss utifrån marknadens förutsättningar. Samtidigt ser

jag ett behov av att tydliggöra vilka Bonava är för våra kunder, medarbetare och ägare. Därför är det viktigt att ha en gemensam bild av hur vägen framåt ser ut, exempelvis hur vi utvecklar vårt erbjudande och möter våra kunders behov.

Det är några av de områden jag ser fram emot att utveckla tillsammans med alla duktiga kollegor på Bonava och jag är övertygad om att vi har goda förutsättningar för att skapa långsiktigt värde.

Peter Wallin, Vd och koncernchef

Så skapar vi värde

Vi bygger bostäder och grannskap utifrån en genuin förståelse av våra kunders behov och drivkrafter. Vi håller oss inom de ramar vår planet tillåter. Och vi gör det med omsorg och respekt för alla som arbetar i våra projekt. Det är så vi skapar värden som håller på lång sikt.



#1

Mest aktiva
bostadsutvecklaren
i Tyskland

Bostäder för fler i lyckliga grannskap

Bonava utvecklar bostäder som fler människor ska ha råd att köpa och leva i. Målet är att hälften av bostäderna vi bygger ska tillhöra det prisvärda segmentet. Andra hälften ska i huvudsak rikta sig till mellanprissegmentet. Med kundinsikter som grund utvecklar vi metodiskt värdeskapande boendemiljöer som möjliggör en hållbar, aktiv och social livsstil i resurseffektiva hus.

54%

Andel startade
bostäder i prisvärda
segmentet

33

Net Promoter
Score

#2

Flest engagerade
medarbetare
– Brilliant Future

Engagerande arbetsplats

Att bygga en vinnande företagskultur och leva våra värderingar är en viktig del av Bonavas syfte. Vår kunskap, erfarenhet och kultur är en styrka i arbetet med att skapa arbetsförhållanden som stödjer våra värderingar, är inkluderande och där ingen kommer till skada. Varje medarbetare och andra kollegor som arbetar hos oss och i våra projekt ska känna engagemang och passion för det vi gör med våra kunders och Bonavas bästa för ögonen.

#16

AllBrights
gröna lista

98%

Zero Harm

2 860Nya granskade
leverantörsavtal**184**MSEK, betald skatt
2020**CDP**Toppklassar Bonavas
leverantörsengagemang
för minskad
klimatpåverkan

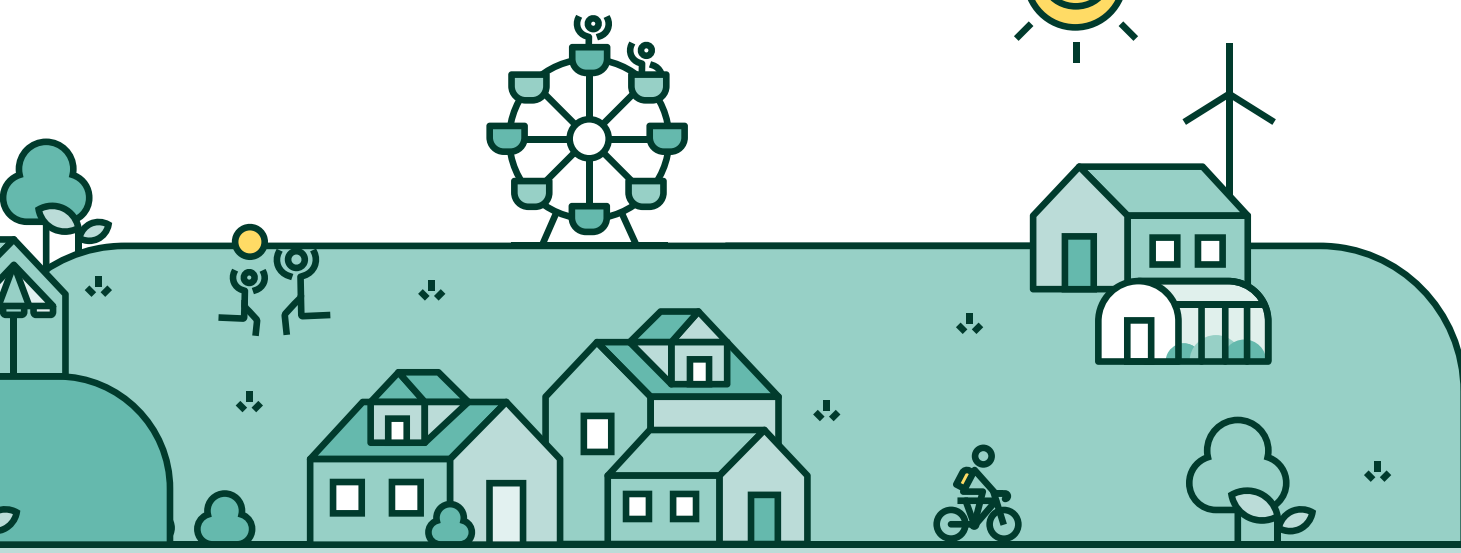
Pålitliga affärsrelationer

Vi bidrar till ett ärligt och transparent samhälle med hög affärsetik. Både internt och i hela vår värdekedja är anti-korruption och hållbara arbetsvillkor viktiga grundpelare och fokusområden. Vi är stolta medlemmar i FN:s Global Compact. Vi ställer även krav på våra leverantörer att intyga att de lever upp till de grundläggande principerna om mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption.

SBTiFörsta bostadsutvecklare
med godkända
klimatmål utifrån
1,5° C**A-**Höjt betyg i Carbon
Disclosure Project
(B)**100%**Miljömärkta startade
bostäder i Sverige,
Danmark och
S:t Petersburg

Inom planetens gränser

Bonava värnar om lokala samhällen och klimatet i varje steg av vår värdekedja. På flera marknader arbetar vi med miljöcertifierade hus. Vi effektiviserar vår resursanvändning och eftersträvar en cirkulär produktionsmodell samt markanvändning som stärker motståndskraften mot klimatförändringen. Genom att uppfylla Science Based Target Initiatives krav för klimatmål säkerställer vi att vår verksamhet bidrar till uppfyllnad av Parisavtalet.

**1 Mdr**SEK, emitterad grön
obligation**5,25**SEK, föreslagen
utdelning per aktie
2020**AA**Höjt betyg i
MSCI ESG (A)

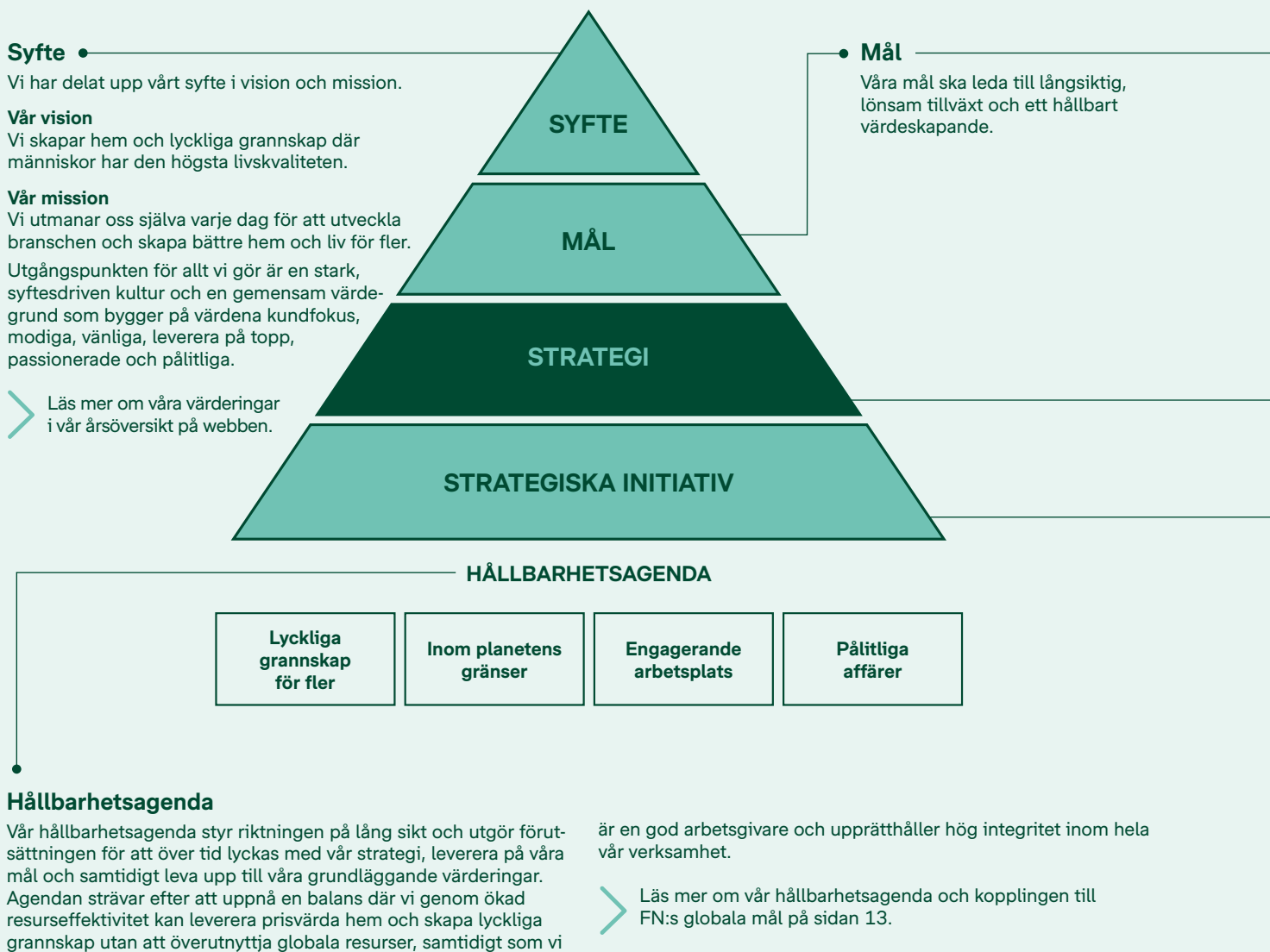
Hållbar investering

Våra ägare och investerare förväntar sig god avkastning genom en hållbar affärsmodell och balanserad kapitalstruktur som skapar möjligheter för långsiktig tillväxt. Projektportföljen är diversifierad avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp och vår affär riktar sig till både konsumenter och investerare vilket ger oss flexibilitet och lägre riskprofil. Vår målsättning är att dela ut minst 40 procent av det årliga nettoresultatet till våra aktieägare. Genom vårt gröna finansieringsramverk erbjuder vi gröna obligationer till investerare.

> Läs mer om hur vi skapar värde inom respektive område i vår Årsöversikt på webben samt i hållbarhetsredovisningen på sidan 12.

Vårt strategiska ramverk och hållbarhetsagenda styr riktningen

Bonavas strategi bygger på insikten att likheterna mellan våra olika marknader är tillräckligt starka för att vi ska kunna dra fördelar av att agera som ett företag. På så sätt kan vi bli en kostnadseffektiv utvecklare av prisvärda bostäder. Vår hållbarhetsagenda förtydligar de nödvändiga förutsättningarna för oss att över tid bidra till ett hållbart samhälle och nå våra mål.



• Finansiella mål och utdelningspolicy

Avkastning på
sysselsatt kapital
10–15%

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

Soliditet
>30%

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

Utdelningspolicy
>40%

Minst 40 procent av koncernens årliga resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att erbjuda god direktavkastning samtidigt som förutsättningar ges att investera i verksamheten och därmed skapa tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

• Övergripande hållbarhetsmål

- Science Based Targets för klimatpåverkan
 - Minska klimatutsläppen inom skop 1 och 2 i absoluta tal i linje med 1,5-gradersmålet genom att minska utsläppen med 50 procent till 2030 jämfört med 2018.
 - Minska koldioxidavtrycket över ett Bonava-hems livscykel, genom att minska Bonavas utsläpp inom skop 3 per produktionsstartat hem med 50 procent till 2030 jämfört med 2018.
- Zero Harm
 - Ingen människa – vare sig Bonava-anställd, underleverantör, kund eller någon i allmänheten – ska skadas eller blir sjuk på

grund av Bonavas arbetsplatser. Till 2023 ska antalet skador som leder till frånvaro vara färre än 5 per miljon arbetade timmar, för både egna och entreprenörers medarbetare under Bonavas platsledning.

- Medarbetarengagemang
 - Vår målsättning är att stärka resultatet ytterligare, till år 2023 ska vi nå 86 i nöjd-medarbetar-index.

➤ Läs mer om våra hållbarhetsmål och årets utfall på sidan 14.

• Strategi

Bonavas strategi bygger på de synergier vi skapar genom att agera som ett företag, med en bred geografisk närvaro och gemensamma processer. Samtidigt är bostadsutveckling en lokal verksamhet i den mening att varken kunder eller produkter är flyttbara. Kommuner och lokala myndigheter spelar en central roll då de utformar riktlinjer och regelverk samt bestämmer över planeringsprocessen och beviljar tillstånd.

Vår strategiska målbild är att vara bland de ledande utvecklarna av prisvärda bostäder på våra utvalda marknader i Norden, Tyskland, St Petersburg och Baltikum. Vi erbjuder diversifierad projektportfölj avseende geografi, upplåtelseform och produkttyp. Vi vänder oss till både privatpersoner och investerare. Till privatpersoner erbjuder vi lägenheter och småhus, och till investerare, som till exempel pensionsfonder och försäkringsbolag, erbjuder vi

flerbostadshus med hyresrätter. Affärsmodellen anpassas utifrån efterfrågan och behov av nyproduktion på respektive marknad. Det är två olika men kompletterande affärer som bidrar till en lägre riskprofil.

På flera marknader fokuserar vi på det prisvärda segmentet, det vill säga bostäder som människor med medianinkomster i respektive område har råd att köpa och bo i. Prisvärda bostäder och kostnadseffektivitet, oavsett projekttyp, uppnår vi genom ett starkt fokus på kunderna och vad de efterfrågar samt genom industrialisering, kortade ledtider och strategiskt inköpsarbete. Vårt mål är att hälften av de bostäder som koncernen börjar bygga varje år tillhör det prisvärda segmentet. Den andra hälften riktar sig främst till medelprisklass segmentet.

• Strategiska initiativ

För att uppnå och befästa positionen som en ledande utvecklare, och för att nå våra mål, är våra strategiska initiativ fokuserade inom tre områden med egna mål, tidplan och organisation:

- Digitalisering
- Design, produktion och inköp
- Kundresa och erbjudande

Vi utvecklar relevanta erbjudanden på marknader med goda förutsättningar för tillväxt utifrån datadrivna kundinsikter och genom industrialisering och digitalisering av våra design- och produktionsprocesser blir vi mer effektiva.

➤ Läs mer om våra strategiska initiativ i vår årsöversikt på webben.

A close-up photograph of a person's hands, wearing tan and blue striped work gloves, planting seedlings into a black plastic tray. The person is using a small green-handled trowel to move dark soil. Several green seedlings with heart-shaped leaves are visible in the tray. The background is slightly blurred, showing more of the person's clothing and the tray.

Hållbarhets- redovisning 2020

Vår hållbarhetsagenda

Medvetenheten om våra globala utmaningar och dess påverkan på vår verksamhet om vi inte agerar i tid ökar hos oss och hos alla våra intressenter. Hållbarhetsagendan styr vår riktning på lång sikt och är en aspekt för att över tid lyckas med vår strategi och leverera på våra mål. Agendan strävar mot en balans inom de för oss mest väsentliga sociala, ekologiska och därmed ekonomiska aspekterna och tydliggör hur vi bäst bidrar till de globala hållbarhetsmålen.

BONAVAS HÅLLBARHETSAGENDA

DRIVKRAFTER

Demografiska förändringar och sociala utmaningar på våra marknader, med förväntan om växande grupper av människor med låga disponibla inkomster



Effekter av global överkonsumtion av naturens begränsade resurser och där den pågående klimatkrisens konsekvenser blir allt mer påtagliga för bostadsutvecklare



Stark konkurrens om de mest kvalificerade medarbetarna, i en industri där olyckor kan få ödesdiger utgång och mångfald behövs för att spegla samhället



Ökande yttre och egna förväntningar om att ta etiskt ansvar, även utanför direkt organisatorisk kontroll, och transparent redovisning av påverkan



FOKUSOMRÅDEN OCH FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

LYCKLIGA GRANNSKAP FÖR FLER

- Prisvärda bostäder
- Lyckliga grannskap



INOM PLANETENS GRÄNSER

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



ENGAGERANDE ARBETSPLATS

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



PÅLITLIGA AFFÄRSRELATIONER

- Efterlevnad
- Ansvarsfull samverkan med leverantörer
- Skatt
- Transparens



För information om hur Bonavas hållbarhetsagenda bidrar till de detaljerade globala hållbarhetsmålen, se fokusområdenas indikatorer här i redovisningen.

Stöttande ramverk



United Nations
Global Compact

Hållbarhet – upplysningar och GRI

OM VÄSENTLIGHETSANALYSEN

De viktigaste hållbarhetsaspekterna som utgör grunden för hållbarhetsagendan och därmed vår rapportering identifieras genom grundlig väsentlighetsanalys, revideras årligen och bekräftas av styrelsen tillsammans med målen. För principerna för hållbarhetsredovisningen se sidan 42 och information om var hållbarhetsinformationen återfinns se index på sidorna 43–44.

Väsentlighetsanalysen baseras på kartläggning av omvärldsfaktorer och förväntad regulatorisk utveckling globalt, inom EU och lokalt. Den identifierar vilka långsiktiga möjligheter och risker som finns för Bonava i arbetet för en hållbar utveckling i samhället i stort, samt pekar ut hur vi bäst kan bidra i linje med vår strategi. Enligt vår definition behöver sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter samverka för att en hållbar utveckling ska bli möjlig. Det 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.)

INTRESSENTER

Bonavas viktigaste intressenter är:

- Kunder
- Medarbetare
- Leverantörer
- Myndigheter
- Investorer och ägare

Om metoder för intressentdialog

Med kunderna interagerar vi framför allt inom ramen för bostadsprojekten, genom kundundersökningar och med fokusgruppsamtal för inhämtande av kundinsikter. Vi har regelbunden kontakt med investerare och analytiker genom delårsrapportering, bolagsstämmor, kapitalmarknadsdagar samt möten och presentationer. Den viktigaste dialogen med medarbetare sker i vardagen och i regel-

bundna möten om utveckling och prestationsplanering samt medarbetarundersökningar.

Bonava har nära kontakt med leverantörer, bland annat vid särskilda leverantörsträffar. Slutligen samverkar vi med myndigheter, främst inom ramen för bostadsprojekten, vid remissförfaranden och genom branschorganisationer. Vilka intressenter som är viktiga att föra aktiv ytterligare dialog med avgörs utifrån deras betydelse för vår förmåga att leverera enligt strategiska initiativ och fastställda mål. Bedömningen är integrerad i väsentlighetsanalysen för Bonavas hållbarhetsagenda.

Analys av aktuella externa intressentdialoger

Resultatet av våra hittills två genomförda Happy Quest-undersökningar stämmer väl överens med väsentlighetsanalysen för att identifiera Bonavas hållbarhetsagenda. Läs mer om slutsatserna i Bonava Happy neighbourhood report på www.bonava.com.

Vid sidan av kunderna, har vår högst prioriterade externa intressentgrupp för dialog under året varit större befintliga aktieägare och potentiella investerare och banker, exempelvis i samband med lanseringen av grönt ramverk för finansiering, gröna lån och gröna obligationer. Årets möten och intervjuer bekräftar att vi, även ur investerarnas och bankernas perspektiv, prioriterar rätt aspekter för hållbarhetsagendan och den fortsatta utvecklingen. Vi har noterat att dessa intressenter uppskattar Bonavas Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna, miljömärkning av bostäder och det datadrivna förhållningssättet till vad som skapar lycka i bostadsområden. Vårt gröna finansieringsramverk har granskats och bestyrkts av Morningstar Sustainability. Bonava har också under året välkomnats till Nasdaq's nätverk för hållbara obligationer (NSBN) och vi har höjt hållbarhetsrankingen MSCI ESG:s betyg till AA från tidigare A.

Våra intressentdialoger är huvudsakligen del av ordinarie processutveckling för ständig förbättring. För hållbarhetsredovisningen är utöver ovan beskrivet också informationsutbyte med investerare och bankers hållbarhetsanalytiker och externa hållbarhetsrankningar viktiga för att säkerställa att vi rapporterar

SAMMANFATTNING ÅRETS HÅLLBARHETSRESULTAT

Globalt FN-mål för hållbar utveckling	Fokusområden Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas koncernmål fastställda av styrelsen	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
Hållbara städer och samhällen	Lyckliga grannskap för fler	50% av produktionsstartade bostäder ska tillhöra det prisvärda segmentet	54%	56%	61%
Hållbar konsumtion och produktion	Inom planetens gränser	År 2020 ska 50% av alla bostäder som produktionsstartas på marknader där Svanen eller Green Zoom kan tillämpas miljömärkas	64%	54%	45%
Bekämpa klimatförändringen	Inom planetens gränser	År 2020 ska Bonava bekämpa klimatförändringen med klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (se sidorna 25–27)	Skop 1–2: -24% Skop 3: -10% CDP = A-	Mål fastställda och godkända av SBTi CDP = B	Kartläggning. Basåret för målen. CDP = C
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Engagerande arbetsplats	Zero Harm År 2023 LTIFR (totalt) <5 År 2023 Engagemangsindex >86	98% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 6,3 Engagemangsindex = 84	100% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 7,1 Engagemangsindex = 84	99% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 6,3 Engagemangsindex = 85
Partnerskap för målen	Pålitliga affärsrelationer	Årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s standard och redovisa framsteg till FN:s Global Compact	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning

CDP = Betyg i Carbon Disclosure Project (CDP)

även för dem relevanta indikatorer, vilket årets dialoger och höjda betyg visar att vi gör. För intern intressentanalys se utvärdering av respektive fokusområde och indikatorerna. Se även respektive fokusområde för beskrivning av hur styrning och metoder utvecklats för att ta tillvara på insikterna från intressentdialogerna.

HÅLLBARHETSORGANISATION

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–107. Bonavas utveckling av hållbarhetsarbetet utöver lokal utveckling i respektive affärsenhet drivs huvudsakligen inom ramen för våra strategiska initiativ. De strategiska initiativen leds av respektive Strategic board. Ofta krävs samverkan mellan flera initiativ för att nå avsett resultat.

STYRDOKUMENT

Det viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är uppförandekoden där principerna för Bonavas efterlevnad av FN:s Global Compact och hållbarhetsagenda förtydligas. Uppförandekoden samverkar med hållbarhetspolicyn, som inkluderar åtagande för socialt och miljömässigt ansvar, arbetsmiljöpolicyn, HR-policyn som innefattar motverkan av diskriminering och mångfaldhetspolicyn. Uppförandekoden och samtliga policyer fastslås av styrelsen och revideras årligen. Bonavas leverantörskrav gäller för samtliga leverantörer. Ovannämnda policyer och leverantörskrav finns tillgängliga på bonava.com. Därutöver har vi koncerngemensamma obligatoriska rutiner med interna mer detaljerade regler som gäller i alla affärsenheter och fastställs av vd. De obligatoriska rutinerna gäller exempelvis resor, motorfordon, sponsring, skatt, alkohol och narkotika samt minimistandard för verksamhetsledningen för miljö, hälsa och säkerhet.

MEDVERKAN I EXTERNA INITIATIV OCH ORGANISATIONER

Bonava är medlem i FN:s Global Compact, Transparency International Sveriges Corporate Supporters Forum och i Swedish standards institut (SIS). Bonavas marknads- och försäljningschef är ordförande i styrgruppen för Centre for the Future of Places (CFP)

Sustainalytics är av åsikten att "Bonavas ramverk för Green Financing är pålitligt och effektivt."



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. 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 Säkerhetskulturnätverk (SÄKU). Bonavas arbetsmiljö- och säkerhetschef sitter i styrelsen för SÄKU. Bonava i Sverige är samarbetspartner till organisationen Mitt Liv, som är ett socialt företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad där mångfald värdesätts.

Under året bjöd Sveriges regeringskansli in till Byggsamtal till vilka vi bidragit med underlag och inspel gällande hur fler unga ska få tillgång till en bostad, hur kompetensförsörjningen i branschen kan utvecklas, och hur Sverige kan få fler hållbara hem och bostäder. Vår inköpschef har också deltagit i samtal arrangerade av Klimatpolitiska rådet, med anledning av uppdraget att utvärdera om regeringens samlade politik leder till målet om noll-utsläpp år 2045. Samtalet handlade om vad olika branscher kan göra för att

BONAVAS NYCKELINTRESSENTER

Myndigheter

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

Investorerare och ägare

Viktiga intressenter som i ökande omfattning söker information om hur Bonava hanterar hållbarhetsrisker och möjligheter, för att identifiera och analysera hållbara investeringar

Bonava

Kunder

Bonavas kunder utgörs av konsumenter och fastighetsinvestorer. Konsumenter söker trygga hem i lyckliga grannskap medan investerare undviker hållbarhetsrisker som kan påverka framtida kassaflöde.

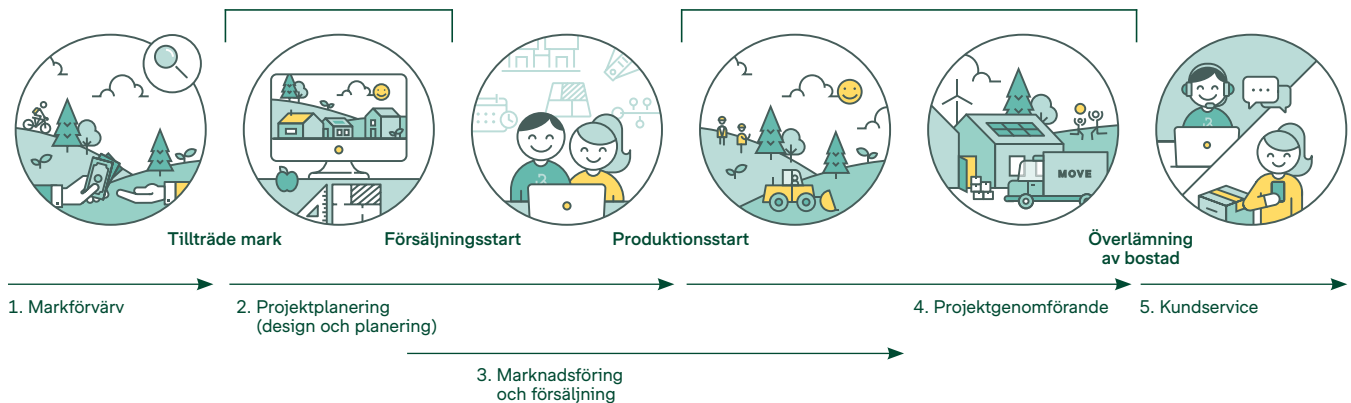
Medarbetare

Bonava har cirka 2 100 medarbetare i nio 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 12 500 leverantörer av bland annat entreprenadtjänster och är beroende av samverkan med dessa för att uppnå önskat resultat. Leverantörer söker tydlighet, dialog och repeterbarhet.

BONAVAS VÄRDEKEDJA



minska negativ klimatpåverkan i de globala värdekedjorna. Bonava har också tagit plats i Byggföretagens EU-utskott. Vi fick frågan om att delta baserat på den geografiska bredden med verksamhet i sju EU-länder, men även de tydliga ambitionerna om att främja socialt hållbara bostadsområden och bolagets klimatmål godkända av Science Based Targets initiative vilket anses ge viktiga erfarenheter att bidra med i pågående och kommande EU-processer.

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.)

AFFÄRSMODELL OCH HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Markförvärv

Mark som tas i anspråk och hur denna är lokaliserad i förhållande till infrastruktur och samhällsfunktioner har stor social och miljömässig påverkan, både direkt vid produktion och indirekt genom framtida möjlighet att leva hållbart. Inför markförvärv undersöker vi platsens förutsättningar och analyserar den långsiktiga hållbarhetspotentialen, bland annat med hjälp av Bonavas Happy Neighbourhood Tool.

Projektplanering

Design och planering är den viktigaste fasen för vår långsiktiga och indirekta sociala och miljömässiga påverkan. I samverkan med myndigheter och andra aktörer, samt genom dialog med närboende och våra kunder, planerar vi för lyckliga grannskap för fler. Vår uppförandekod och vårt efterlevnadsprogram Our Foundation ger stöd och ledning för korrekta kontakter med myndigheter och leverantörer, för att bland annat motverka risk för bestickning eller oetiskt agerande. Utformning och beslut om materialval avgör om de planerade bostäderna kan räknas till det prisvärda segmentet, vilken inomhusmiljö de kommer att erbjuda samt deras miljöpåverkan under produktion och resten av grannskapets livscykel.

Projektgenomförande

Under genomförandet har vi vår 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. Genom krav på och kontroll av våra leverantörer och underentreprenörer kan Bonava indirekt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption positivt även utanför den egna verksamheten.

Kundservice

Efter färdigställande är vår 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 vi även ha stor indirekt hållbarhetspåverkan, till exempel genom att stödja kunderna vid deras val av leverantörer för service och underhåll samt avtal för energiförsörjning. Bonava kan ha ytterligare indirekt social och miljömässig påverkan genom att underlätta samverkan mellan de boende och genom att ge dem information och stöd för att kunna utnyttja byggnadernas och områdets förutsättningar för en hållbar livsföring.

AVGRÄNSNINGAR

Sett till hela värdekedjan sker Bonavas största påverkan på människor och miljö framför allt utanför organisationen. Arbetsförhållanden som stödjer Bonavas värderingar samt efterlevnad är aspekter som i första hand påverkar inom organisationen. Cirkulär produktionsmodell, hälsa och säkerhet samt mångfald har stor påverkan både inom organisationen och utanför.



Lyckliga grannskap för fler

Demografisk utveckling och samhällsförändring på Bonavas marknader medför att behovet av prisvärda bostäder i socialt och miljömässigt välfungerande områden ökar. Genom att tillvarata denna affärsmöjlighet bidrar vi till ett hållbart samhälle.

PRISVÄRDA BOSTÄDER

Varför aspekten är viktig (103-1)

En viktig möjlighet till indirekt, positiv ekonomisk påverkan för Bonava är att tillhandahålla nyproducerade bostäder för målgrupper som annars inte skulle ha råd att köpa en nyproducerad bostad. På det sättet frigörs bostäder i andrahandsmarknadens flyttkedjor, som blir tillgängliga för grupper som kan ha ännu svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Vi bedömer att detta har positiv indirekt ekonomisk påverkan på samhällsnivå. Tillgång till bostäder av olika storlek och prisklasser är också viktigt för ett samhälles sociala hållbarhet. När bostadsområden är blandade ges förutsättningar för mer levande grannskap med större mångfald, och det skapas bättre möjligheter för människor att bo kvar i samma område i olika faser i livet än i stora mycket homogena områden. 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.)

Styrning (103-2)

Alla Bonavas strategiska initiativ samverkar för att prisvärda bostäder ska kunna utgöra en betydande andel av vår portfölj samtidigt som denna förblir företagsekonomiskt hållbar på lång sikt. Bonavas koncernmål är att 50 procent av bostäderna som vi utvecklar ska utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet. Fördelningen varierar mellan olika marknader beroende på förutsättningar och hur tillgången till bostäder till överkomliga priser ser ut på marknaden i övrigt. Bonavas definition av prisvärda bostäder är bostäder som människor med disponibel inkomst i medianspannet på respektive geografisk marknad har råd att köpa och bo i.

”Tillgång till bostäder av olika storlek och prisklasser är viktigt för ett samhälles sociala hållbarhet.”

Uppföljning och resultat (103-3)

Måluppföljning och analys av prognos görs av ledningsgrupp och styrelse inför varje investeringsbeslut. Analysen påverkar investeringsbeslut och arbete inom de strategiska initiativen. Utvärdering av tillämpningen av definitionen för prisvärda bostäder visar att det, för några av Bonavas affärsområden, i praktiken är svårt att peka ut disponibla inkomster i medianspannet för en avgränsad geografisk marknad. Det saknas offentlig statistik. På dessa marknader är definitionen omsatt i mer praktisk tillämpning baserad på för marknaden tillgänglig information. Vi har under året genomfört en omfattande satsning på tilläggsförsäljning. En viktig del i arbetet är att med hjälp av kundinsikter på respektive marknad fastställa optimal nivå för standardutförande respektive paketering av tillval. Syftet är både att förenkla kundresan och att inte fördyra några bostäder med tillval som inte alla kunder behöver. Att detta är viktigt har framkommit i intressentdialog med befintliga kunder. Fördelningen av bostäder i de olika prissegmenten framkommer i tabellen nedan.

203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan

Resultat Segment	2020			2019			2018		
	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre
Produktionsstartade bostäder, %	54	45	1	56	44	0	61	39	0
Färdigställda bostäder, %	51	42	7	47	46	7	51	48	1

Kommentar till resultat

Bostäderna som började produceras under 2020 uppfyller målet att 50 procent av de produktionsstartade bostäderna ska tillhöra det prisvärda segmentet. Vilket är enskilda större projekt börjar produceras respektive färdigställs får stort genomslag på detta måttetal, som därför kan variera mycket år från år.



I projektet Kanvaasi i Helsingfors har vi färdigställt 82 resurseffektiva lägenheter i det prisvärda segmentet, varav 9 stycken antingen kan nyttjas som en större familjelägenhet eller delas upp i två mindre enheter i ett grannskap med goda cykelvägar, elbilsaddning, solpaneler och gröna tak, träd och stadsodling och många gemensamma lokaler och faciliteter för de boende att dela och nyttja tillsammans.

LYCKLIGA GRANSKAP**Varför aspekten är viktig (103-1)**

Utformningen av ett bostadsområde och aktiviteter som främjar socialt utbyte påverkar människors beteende, vilket får hållbarhets-effekter, både socialt och miljömässigt. Därför är det viktigt att vi i vår ambition att utveckla prisvärda bostäder även nyttjar vår kunskap om vad som skapar lyckliga grannskap. Genom att tillhandahålla goda förutsättningar för lyckliga grannskap bidrar vi 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 bosättningar 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.)

Styrning (103-2)

Undersökningen Happy Quest genomförs regelbundet med ett representativt urval av allmänheten i respektive land för att kartlägga vad som är viktigt för att personer ska trivas och vara lyckliga där de bor. Den senaste undersökningen som genomfördes 2019 gav oss en fördjupad förståelse för hur väl olika hållbarhetsfaktorer samverkar. Insikterna används för att utveckla framtidens bostadsområden genom tillämpning av Bonavas Happy Neighbourhood Tool. Detta är ett ramverk som säkerställer att vi, i de grannskap som Bonava utvecklar, systematiskt implementerar våra samlade kunskaper och insikter om vad som skapar lyckliga grannskap. Det handlar till exempel om lösningar för trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan blivande grannar och engagemang. Genom vårt program för kundnöjdhet, där Happy Index ingår, utvärderar vi hur väl vi lyckas både kortsiktigt och långsiktigt. Happy Index definierar och mäter graden av lycka i bostadsområden, vilket 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%)

Genom att identifiera vad som kännetecknar grannskap med olika nivåer i Happy Index har Bonava skapat en modell för lyckliga grannskap, House of Happiness. I modellen byggs lyckliga grannskap som våningar i ett hus, där de lägre våningarna utgör förutsättningar för de högre upp. Den mest basala våningen inkluderar de funktionella aspekter som behöver uppfyllas i ett område för att vardagslivet ska 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.

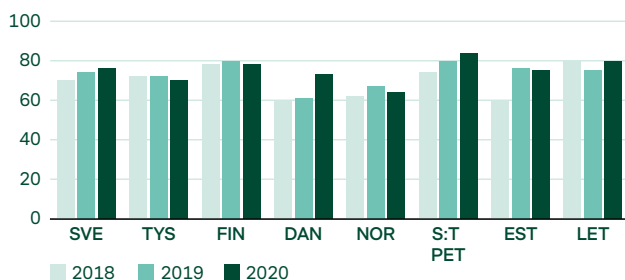
Vår organisation för kundservice, som ansvarar för kundernas upplevelse sedan de flyttat in i sina nya hem, återkopplar alla eventuella brister eller förbättringsförslag till design- och produktionsenheterna för att vi ständigt ska kunna höja vår kvalitet. Vårt program för kundnöjdhet inkluderar även Nöjd Kund Index (NKI) och Net Promoter Score (NPS) som mäts för alla nya kunder, 4–8 veckor efter tillträde. Motsvarighet till tidigare indikator GRI G4 PR5 Rutiner för kundnöjdhet och resultat från kundundersökningar ingår i 102-43 och 44. Vi har högt ställda mål och driver strategiska initiativ för att vi ska nå NPS över 50 för alla projekt till år 2025.

Uppföljning och resultat (103-3)

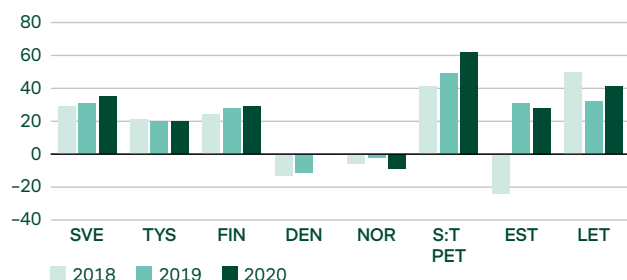
Under året har vi byggt ut och förfinat programmet för hur vi arbetar med kundnöjdhet och startat initiativ utifrån resultaten, främst kopplat till kundservice. Vi redovisar NKI och NPS för alla nya kunder och Happy Index de år Happy Quest har genomförts. Se graferna och kommentarer nedan för årets resultat.

(413-1) Områden med lokalt engagemang, påverkansanalys och utvecklingsprogram

Under 2020 hade 60 procent av alla projekt med beslutad byggstart genomgått Bonavas process och använt sig av Happy Neighbourhood Tool för att identifiera utvecklingspotential och planera initiativ. Verktöget ger stöd för intressentdialoger och lokalt engagemang. Vilka som kan utgöra utsatta grupper som riskerar att påverkas negativt av projektet eller som genom engagemang eller möjlighet att påverka kan stärkas av projektet avgörs alltid lokalt utifrån platsen och det omkringliggande samhällets förutsättningar.

NKI (Nöjd Kund Index) för nya kunder**Kommentar till resultat**

Graferna illustrerar Nöjd Kund Index (NKI) och Net Promoter Score (NPS) baserat på samtliga svar från nya kunder under respektive år. Sverige visar en fortsatt positiv utveckling jämfört med tidigare år och presterar i nivå med branschgenomsnittet (branschgenom-

NPS (Net Promoter Score) för nya kunder

snittet i Sverige år 2020 var NKI 76 och NPS 36). Även S:t Petersburg och Lettland visar upp mycket fin kundnöjdhet, med Finland, Estland och Tyskland inte långt efter. Norge och Danmark visar fortsatt svaga resultat, men med en positiv trend i Danmark.



I tyska Bonn flyttade kunder in i "Stadstorgträdgårdarna", som är ett grannskap med bostäder i det prisvärda segmentet och där gemensam trädgård med odlingar och platser för aktivitet och social samvaro främjar känslan av tillhörighet.

Inom planetens gränser

Globalt överutnyttjande av naturresurser och klimatpåverkan kräver omställning, inte minst för verksamhet som bostadsutveckling. En resurseffektiv och hållbar bostadsutveckling blir allt viktigare för både konsumenter och investerare, och för att beviljas tillstånd för att utveckla mark.

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL

Varför aspekten är viktig (103-1)

Naturens resurser är begränsade och den globala överkonsumtionen påtaglig. Prognoser visar att priserna för nya råvaror kommer att öka, särskilt i de fall då tillgången är begränsad, 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.)

Styrning (103-2)

En cirkulär produktionsmodell innebär att materialströmmar är optimerade och att Bonava strävar efter att använda så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt. Vårt yttersta mål är att nå ett slutet kretslopp. Materialanvändning utgör en betydande del av Bonavas indirekta klimatpåverkan. Därför är det viktigt att optimera materialanvändningen också i syfte att nå klimatmålen. Vår pågående digitalisering är nyckeln till framtida framgång även när det gäller att åstadkomma en cirkulär produktionsmodell. Digitaliseringen utgör en plattform för ökad kontroll och möjlighet att optimera material- och resursanvändning.

Uppföljning och resultat (103-3)

Genom att ta fram digitala tvillingar har Bonava för andra året kunnat bestämma materialåtgång också för de marknader där inte allt material köps in direkt av oss. Det möjliggör för oss att jämföra olika byggsystem och olika geografiska marknadens materialåtgång, för att följa upp styrningen och identifiera förbättringspotential. Framförallt används informationen som input till de pågående strategiska initiativen för ökad repeterbarhet och digitalisering. Vi har också tecknat ramavtal med avfallsleverantörer på marknader där sådana tidigare saknats, vilket underlättar att följa och förbättra både cirkularitet och klimatpåverkan.

Tabellen nedan visar mängd per kategori av material som används för att bygga alla de bostäder Bonava har börjat bygga

under året, både material som vi köper in direkt och material som entreprenörer och underleverantörer köper in. Modellen bygger på direkt information från design- och inköpskalkyler för representativa typhus på respektive marknad, extrapolerat för den bruttoarea som har produktionsstartats under året. Underlaget täcker in alla bärande konstruktionsdelar samt fasader. Innerväggar, ytskikt, grundkonstruktioner och tak är inte inkluderade i denna sammanställning.

Kommentar till resultat:

Av tabellen framgår att vi för byggnaderna vi börjat producera 2020 använder mer betong och prefabricerade betongelement än föregående år, men färre av konstruktionsblocken som främst används i byggsystemen i Tyskland och Baltikum. Det framgår också att mängden isolering och i viss mån trä ökar, vilket är förväntat medan mängden stål minskar. Detta beror främst på på vilka geografiska marknader och med vilka byggsystem projekt har startats under året. Av materialkategorierna i sammanställningen är det bara trä som är helt förnyelsebart.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

Varför aspekten är viktig (103-1)

Att använda mark på ett hållbart sätt blir allt viktigare då det har stor betydelse för att skapa motståndskraft mot klimatförändringar och för att på ett lokalt plan stödja biologisk mångfald. 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)

Styrning (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 våra klimatmål inkluderas förändrad markanvändning som direkt negativ klimatpåverkan, när tidigare grönområden bebyggs på sådant sätt att markens kolbindande förmåga försämras.

301-1 Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2020		2019	
	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea
Betong (m ³)	103 898	29,1	84 752	28,2
Prefabricerade betongelement (m ³)	101 341	28,4	83 805	27,9
Konstruktionsblock (m ³) ¹⁾	26 888	7,5	26 406	8,8
Puts (m ³)	972	0,3	809	0,3
Isolering (m ³)	51 469	14,4	41 902	13,9
Stål (ton)	4 203	1,2	4 420	1,5
Trä (ton)	2 513	0,7	1 627	0,5

¹⁾ Kalksandstensblock i Tyskland och lättbetongblock i Baltikum.



I S:t Petersburg återskapas naturlig grönska på tidigare industrimark längs floden Okhta som tillgängliggörs för boende och allmänheten med en strandpromenad intill grannskapet Magnifika. I Okhta lever fiskarten gös som Bonava gör insatser för att skydda under byggnationen.

Det valet stöds av IPCCs (Förenta nationernas klimatpanel) specialrapport "Klimatförändring och mark".

Uppföljning och resultat (103-3)

För att följa upp styrningen analyserar vi information om hållbar markanvändning årligen i vårt hållbarhetsråd samt utvärderar processerna för att hantera risk i vår årliga utvärdering av risker och riskhantering, se ett urval av mätetalen i tabellen nedan.

Under året har vi också tagit fram en metod för att med hjälp av generativ design ge stöd till att optimera bland annat ett bostadsområdes framtida kolbindande förmåga. Till att börja med används metoden för planering av Bonavas småhusområden i Sverige.

304-4 Skyddade och rödlistade arter, och andel tidigare exploaterad/oexploaterad mark i projekt som beviljats produktionsstart och G4 CRE 5 marksanering för färdigställda projekt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Andel tidigare exploaterad, %	56	62	58
Andel tidigare oexploaterad, %	44	38	42
Marksanering (av totalt), ha	11(44)	16(64)	i.u.
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden, %	28	23	27
Antal skyddsvärda arter som påverkas	5	3	4

i.u. = ingen uppgift

Ytterligare upplysningar och kommentarer:

Uppgiften om marksanering gäller utförd marksanering för samtliga projekt som färdigställts under året och gäller allt identifierat saneringsbehov av totalt exploaterad mark, det senare visas inom parentes. Mätetalet saknas för 2018, på grund av begränsningar i tidigare informationshanteringssystem. De skyddsvärda arter som berörs av projekt som Bonava har beviljat byggstart för under året är arter av lax, ödla och fladdermus. Ingen har högre skyddsbehov än den lägsta kategorin (least concern) enligt Internationella naturvårdsunionens (IUCN) klassificering. Exempel på bevarandeinsatser för dessa och andra ekologiska värden är skydd av befintliga träd och i andra fall återplanteringar av naturligt förekommande växtlighet för att stödja den lokala biodiversiteten, holkar, skydd för att förhindra påverkan på vattendrag och bevarande av lekplatser för fisk.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Varför aspekten är viktig (103-1)

Bostadsutvecklare, lagstiftare och kunder har länge haft starkt fokus på byggnaders resursanvändning under drift. Det hänger bland annat ihop med EUs direktiv om byggnaders energiprestanda, där ramkravet är att varje EU-lands definierade nivå för nära-noll-energibyggnader ska vara inkorporerad i lag och byggnorm för nyproducerade bostäder år 2021. Ytterligare fokus på driftsfasen sätts av EU:s taxonomi för hållbar finansiering, när dess tekniska kriterier blir slutgiltigt fastställda. De förväntas peka ut nyproducerade byggnader som har 20 procent lägre externt energibehov än respektive lands nära-noll-energi-byggregler som tillgängliga för hållbar finansiering. Samtidigt går utvecklingen mot

en ökad andel förnyelsebar energi och minskat fossilberoende i energisystemen. Det gör att det blir allt viktigare med livscykelanalys för att säkerställa att förbättringar som genomförs med driftskedet i åtanke inte skapar för stora utsläpp av växthusgaser och andra kostnader under själva produktionen. 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).

Styrning (103-2)

Vi har från och med 2021 ett övergripande mål att öka tillgångarna tillgängliga för grön finansiering, vilket utöver vårt eget ramverk kommer att definieras av de tekniska kriterierna för EU:s taxonomi för hållbar finansiering och där det externa energibehovet i förhållande till nära-noll-energi-byggregler kommer att vara ett viktigt kriterium.

Vi strävar sedan länge efter att utveckla så resurseffektiva bostäder som möjligt, med god energieffektivitet och låg vattenförbrukning. Genom att våra byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapas också förutsättningar för effektivushållning med vatten. Länderna har inte jämförbara definitioner eller kravnivåer för energianvändning under en byggnads driftskede, vilket försvårar jämförelse av energiintensitet mellan byggnader i olika länder. Hur mycket mer energieffektiva än angett i nationella byggregler för nyproduktion Bonavas bostäder ska vara bedöms och fastställs för respektive affärsenhet som del av aktivitetsplanerna för att bidra till klimatmålen, utifrån respektive geografisk marknads förutsättningar. Där ingår bedömning av nationella definitioner och gällande regler för energiprestanda men också tillgång till förnyelsebar och fossilfri energi.

Uppföljning och resultat (103-3)

Vi följer upp energiintensitet per byggnad, både i designfas och efter

färdigställande, i förhållande till krav i respektive bygglov för att säkerställa att målsatt bättre energiprestanda uppnås. Se resultat för energiintensitet som energibehov per uppvärmd area enligt respektive lands definitioner i byggregler, i tabellen nedan.

Kommentar till resultat:

Analys av resultaten under Bonavas klimatmål visar att förväntade framtida utsläpp av växthusgaser för energianvändning för färdigställda byggnader under 2020 står för drygt 20 procent av vår totala klimatpåverkan. Användning av sålda produkter är därmed även fortsättningsvis den näst mest betydande kategorin under Bonavas klimatmål för skop 3.

HÅLLBARA OCH OSKADLIGA MATERIAL

Varför aspekten är viktig (103-1)

Försiktighetsprincipen är central både i miljölagstiftning och i internationella standarder och principer, såsom FN:s Global Compact och miljömärkningar. Bonavas definition av hållbara och oskadliga material är material som medför minsta möjliga skada på den yttre miljön, som 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 i 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).

Styrning (103-2)

Bonava använder miljömärkning och certifiering antingen direkt eller som referens för interna processer och krav. Miljömärkningen Svanen är en välkänd konsumentmärkning som stödjer repeterbarhet genom att licensera hela produktionsprocessen och är därför Bonavas förstahandsval. Svanens kriterier, utöver energieffektivitet

G4-CRE1: Byggnaders energiintensitet

Produktionsstartade bostäder	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Tyskland	38	30	24	44	38	30	13	21	19
Sverige	66	63	61	82	82	77	19	24	20
Finland	77	88	98	83	92	104	7	5	7
Danmark	26	27	27	33	34	30	23	20	10
Norge	93	93	95	96	95	95	3	2	0
S:t Petersburg	60	51	57	97	95	101	38	46	43
Estland	121	129	130	133	135	130	9	4	0
Lettland	40	44	44	56	60	63	28	28	30
Litauen	27	i.t.	i.t.	32	i.t.	i.t.	17	i.t.	i.t.

Färdigställda bostäder	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Tyskland	35	40	42	46	48	58	24	17	29
Sverige	60	62	58	75	79	79	20	21	27
Finland	65	111	115	94	118	128	31	6	10
Danmark	31	26	31	38	28	31	19	8	0
Norge	i.t.	i.t.	93	i.t.	i.t.	107	i.t.	i.t.	14
S:t Petersburg	57	49	59	95	92	103	40	47	43
Estland	143	142	122	144	150	150	2	5	19
Lettland	i.t.	40	43	i.t.	64	66	i.t.	37	35
Litauen	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.

i.t. = inte tillämplig



och fuktsäkring med mera, omfattar både ansvarsfull framställning av byggmaterial, att ingående ämnen inte är behäftade med risk för hälsa eller miljö samt hur avfall ska hanteras både under produktion och senare i drift. Svanen är endast tillämplig för byggnader i Norden. Samtliga projekt som produktionsstartas

i Sverige och i Danmark Svanenmärks. Vi utgår från Svanens krav i alla upphandlingar på koncernnivå och kompletterar med lämpliga lokala certifieringar när det är relevant. Green Zoom är en rysk hållbarhetsmärkning som Bonava använder för alla projekt i S:t Petersburg. Den har motsvarande upplägg som internationella hållbarhetscertifieringar såsom BREEAM och LEED som täcker in många olika hållbarhetsaspekter med uppfyllnad av lagkrav som grundnivå och poäng efter ökad prestanda. För Sverige pågår fortfarande utfasning av tidigare använd miljöcertifiering Miljöbyggnad.

Vårt mål till år 2020 har varit att 50 procent av alla produktionsstartade bostäder i Norden och S:t Petersburg ska miljömärkas, vilket överträffats. Alla bostäder i nya projekt som börjar produceras i Sverige, Danmark och i S:t Petersburg ska fortsatt miljömärkas. Det är ett av undermålen till en ny övergripande målsättning för hållbarhetsagendan, att leverera tillgångar som är tillgängliga för grön finansiering.

Uppföljning och resultat (103-3)

Måluppfyllnad följs upp i ledningsgrupp och styrelse årligen. Bonavas kommitté för hållbar finansiering validerar och följer upp på projektnivå kvartalsvis. Under året har Bonavas ramverk för grön finansiering bestyrkts av Morningstar Sustainalytics. Ramverket innebär att Svanenmärkning, utöver Bonavas övergripande Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna, utgör det främsta kriteriet för att nominera hållbara tillgångar. Vi har under året också framgångsrikt lyft både så kallade gröna lån och lanserat obligationer baserade på tillgångar som Svanenmärks.

Tabellerna nedan visar Bonavas implementering av miljömärkning och certifiering på de marknader där Svanen och Green Zoom tillämpas.

417-1 Krav på information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta bostäder ¹⁾ , %		
	2020	2019	2018
Sverige	100	100	92
Finland	0	0	0
Danmark	100	100	27
Norge	0	0	0
S:t Petersburg	100	100	100
Totalt¹⁾	64	54	45

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

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta bostäder ¹⁾ , %		
	2020	2019	2018
Sverige	67	50	93
Finland	0	0	0
Danmark	28	48	66
Norge	i.t.	i.t.	0
S:t Petersburg	100	100	100
Totalt¹⁾	45	31	48

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 år 2020 är överträffat.

VÄXTHUSGASER

Varför aspekten är viktig (103-1)

Den samlade forskningen visar att global uppvärmning till följd av mänsklig aktivitet utgör ett allvarligt hot mot de ekosystem som säkrar förutsättningarna för liv som vi känner det på vår planet. Effekterna av detta blir allt mer påtagligt även i näringslivet. Många använder begrepp som klimatneutral utan närmare definition av vilka utsläppskategorier eller om kompensation vid sidan av värdekedjan ingår. Alla Bonavas identifierade väsentliga miljöaspekter har klimatrelevans. Vi har endast direkt kontroll över liten del av den totala klimatpåverkan som Bonavas verksamhet orsakar. Genom att ta ansvar också för vår indirekta påverkan blir Bonava på allvar del av lösningen för att hålla den globala uppvärmningen 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).



Styrning (103-2)

Bonava har kartlagt sin klimatpåverkan grundligt och har som första bostadsutvecklare i Europa definierat klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative, för att på vetenskaplig grund försäkra att vi i tillräckligt stor utsträckning bidrar till att begränsa den globala uppvärmningen. Science Based Targets initiative följer strikt vetenskapliga definitioner och tillåter inga köp av utsläppsrätter eller annan kompensation utanför den egna verksamheten som metod för att uppnå målen.

I enlighet med FN:s klimatpanels rekommendation om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius förbinder sig Bonava att till år 2030, jämfört med basåret 2018, 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.

Uppföljning och resultat (103-3)

Under året har vi prognosticerat och fördelat klimatbudget för samtliga affärsenheter att förhålla sig till och affärsenheterna har identifierat initiativ och aktiviteter för att bidra till målen. Se resultat i tabellen på nästkommande sida. 2020 har Bonava höjt sitt betyg i CDP (Carbon Disclosure Project) från betyg B till A-.

Skop 1-2

Under kartläggningen av klimatpåverkan identifierades energileverantörer som mycket viktiga partner i arbetet för att minska klimatpåverkan. Ramavtal för förnyelsebar energileverans har under året tecknats för Norden och Tyskland.

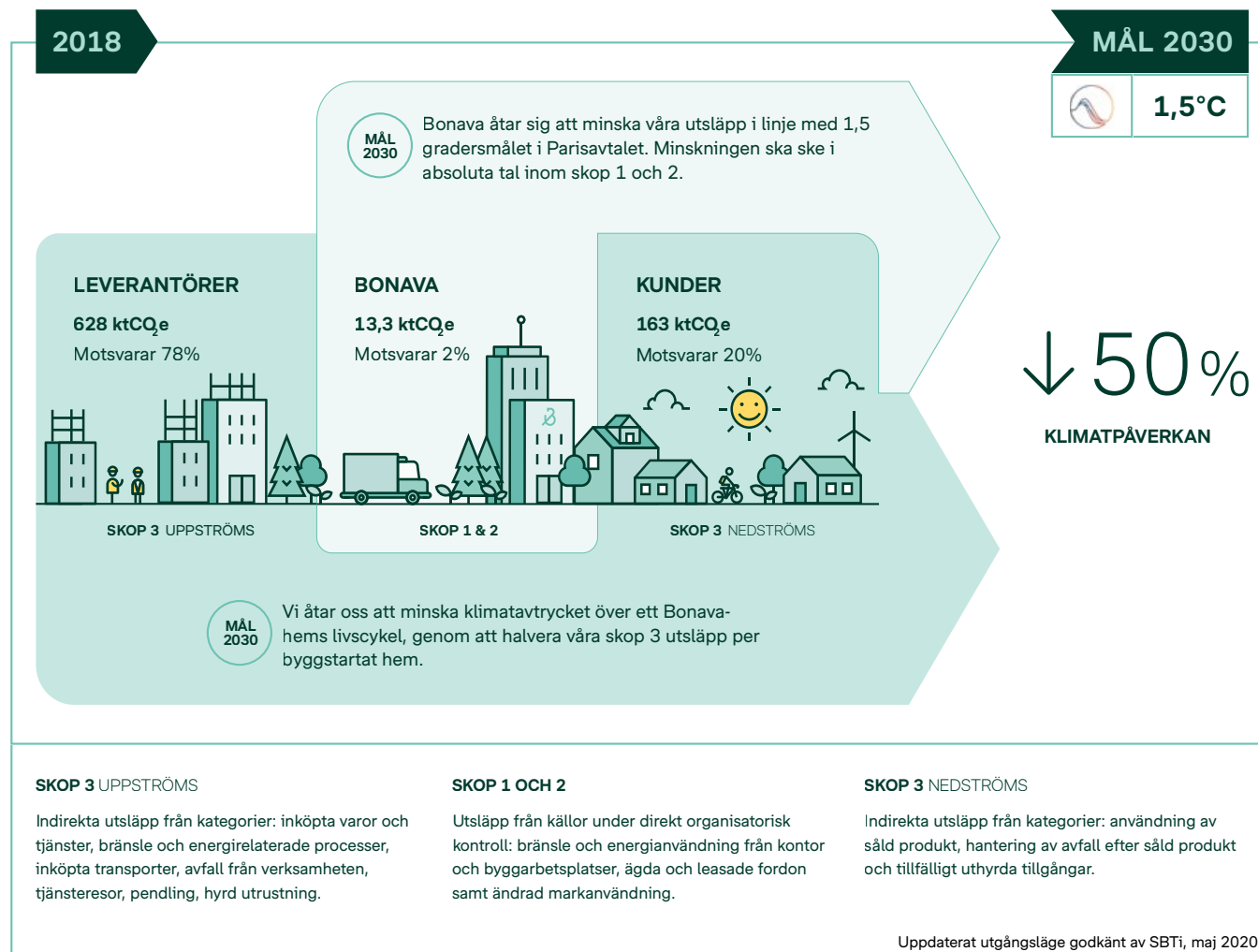
"Många använder begrepp som klimatneutral utan närmare definition."

Skop 3

Den enskilt största klimatpåverkan för oss är de samlade utsläppen från alla inköpta varor och tjänster. Initialt kommer vi att arbeta med våra största och för klimatpåverkan viktigaste leverantörer för att gemensamt minska utsläppen. Metoden som utvecklades förra året, att med hjälp av livscykelanalyser inkludera klimatpåverkan som en viktig dimension vid framtagandet av standardiserade metod- och materialval har använts också detta år. Den näst största kategorin under skop 3 är den framtida klimatpåverkan från våra kunders användande av hemmen och grannskapen från oss. Vad vi åstadkommit där beskrivs närmare under aspekten Effektiva bostäder ovan.

Kommentar till resultat

Resultaten hittills visar på positiv utveckling i absoluta mått, främst för skop 1 och skop 2. Även vår klimatpåverkan under skop 3 har minskat totalt sett, men på grund av färre produktionsstartade bostäder jämfört med basåret 2018 har den fysiska intensiteten för skop 3 ökat från 122,1 till 124,7 ton CO₂e per produktionsstartad bostad.

BONAVAS UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FÖR BASÅRET OCH KLIMATMÅL TILL 2030



I Kareby i Göteborg byggs Svanenmärkta småhus i det prisvärda segmentet med starkt fokus att skydda befintliga ekologiska värden såsom träd och lax i en närliggande å och att bidra till framtida nytta med fruktträd, blomsterängar, insektsholell, fågelholkar och naturstigar mellan tekplatser. I samarbete med kommunen ges skolklasser från två olika skolor möjlighet att följa projektet på nära håll.

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

Utsläpp	2020 ¹⁾ tCO ₂ e	Intensitet netto- omsättning tCO ₂ e / MSEK	2019, tCO ₂ e	Intensitet netto- omsättning, tCO ₂ e / MSEK	2018 ²⁾ tCO ₂ e	Intensitet netto- omsättning, tCO ₂ e /MSEK
Skop 1 ³⁾	3209	0,19	4 114	0,27	4 996	0,36
Skop 2 market-based (location-based)	6826 (7149)	0,40	6961 (6555)	0,45	8 275 (7337)	0,59
Skop 3	711 930	41,9	729 019	47,1	791 239	56,5
Totalt	721 965	42,5	740 094	47,8	804 510	57,4

¹⁾ Delvis baserat på preliminära leverantörsrapporter. Uppdateras och verifieras på detaljerad nivå till CDP-rapport 2021.

²⁾ Reviderad baslinje godkänd av SBTi i maj 2020.

³⁾ Biogenetiska emissioner till skop 1 = 129 (69 år 2018 och 72 år 2019) tCO₂e.

Ytterligare upplysningar om växthusgaser

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. Vi har valt att tillämpa operativ kontrollstrategi. Klimatpåverkansinventeringen baseras på koldioxidekvivalenter (CO₂e) och inkluderar samtliga växthusgaser. Biogenetiska emissioner till skop 3 uppskattas till ungefär 5 000 ton CO₂e, för framtida användning bostäderna som Bonava färdigställt under året.

Redovisningen baseras på fakturor, uppmätta data, bränsle- och fordonsregister samt leverantörsrapporter. För att beräkna utsläpp har vi använt emissionsfaktorer från DEFRA (Storbritanniens avdelning för miljö, mat och landsbygdsfrågor) och Exiobase ver. 3 (exiobase.eu) där klimatpåverkanspotential (GWP) för 100 år baseras på IPCCs (Intergovernmental Panel on Climate Change) fjärde utvärderingsrapport (AR4) – som är senaste utvärderingsrapport för klimatverkanspotential.

Utsläppen redovisas enligt den fördelning mellan skopen som fastställts för basåret 2018 för de klimatomål som Bonava förbundit sig till Science Based Targets initiative (SBTi) med. I maj 2020 godkände SBTi korrigeringar av basåret 2018:s utsläpp, som föranleddes av att vi hade identifierat fler källor till utsläpp. Uppdaterad redovisning av jämförelseåren återfinns ovan och skiljer därmed från förra årets årsredovisning. Utsläppsredovisningen för 2020 i tabellen ovan baseras delvis på preliminära leverantörsrapporter. Vi uppdaterar med fastställd faktisk förbrukning för helåret när sådan information finns att tillgå. Bonavas årliga redovisning till CDP baseras på slutrapporter från leverantörerna och revideras externt, på nivå reasonable assurance.

TCFD-index

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) är ett redovisningsinitiativ med syfte att bättre kunna identifiera och precisera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. TCFD har riktlinjer som utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering och målbilder. För oss på Bonava var den här metodiken en viktig del i vårt arbete att ta fram relevanta klimatmål för vår verksamhet, och vi delar här med oss av en sammanfattande översikt av analysen.

TCFD-index

Styrning		Strategi		Riskhantering		Indikatorer och mål	
Rekommenderade upplysningar	Sida	Rekommenderade upplysningar	Sida	Rekommenderade upplysningar	Sida	Rekommenderade upplysningar	Sida
A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter	55–57	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	14–16, 28–29	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	36, 55	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	28
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	102–107	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	10, 14–16	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	26–29, 57	B. Utsläpp av skop 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.	27
		C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	29	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	36, 55–57	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	26

Ytterligare TCFD-upplysningar

				2020	
	Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning	Ingående balans (MSEK)	Utgående balans (MSEK)
Balans	Gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Total volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt	i.t.	3 901
	Gröna tillgångar nyttjade för extern finansiering	Anpassning och begränsning	Gröna lån	i.t.	–301
			Gröna obligationer	i.t.	–1 000
			Projektspecifik finansiering, Svanenmärkta BRF-projekt Sverige	i.t.	–694
	Outnyttjade gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Kvarvarande volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt	i.t.	1 906

				2020	
				Intäkter/kostnader (MSEK)	
Resultat	Intäkter	Anpassning och begränsning	Försäljning av 1418 stycken miljömärkta bostäder (andel av total försäljning)	4 021 (24%)	
	Kostnader	Energi	Kostnad köpt energi (elektricitet, värme och fjärrkyla), 35 855 MWh varav 9 771 MWh förnybar	114	
	Kostnader	Bränslen	Kostnad köpt bränsle, 1 093 m ³ diesel och 112 m ³ bensin	12	
	Kostnader	Köpta varor och tjänster	Kostnad för inköpta varor och tjänster med hög växthusgasemissionsfaktor ¹⁾	6 994	

¹⁾ Hög växthusgasemissionsfaktor, definieras av Bonava som emissionsfaktorer tillhörande högsta kvartilen av växthusgasemissionsfaktorer vid input-output analys av samtliga genomförda transaktioner i respektive affärsenhet under Bonavas Science Based Targets basår, 2018.
i.t. = inte tillämpligt, Bonavas ramverk för grön finansiering lanserades under året.

Klimatscenarier

Rcp = representative greenhouse gas concentration pathways som visar framtida utvecklingsbanor enligt FNs klimatpanel (IPCC)s senaste utvärderingsrapport (AR5). **Klimatpåverkan till år 2100** enligt AR5, IPCC:s Specialrapport om 1,5 graders global uppvärmning, EEA, Gissstemp/NASA och KNMI Climate Explorer.

Rcp 8,5

Växthusgaserna fortsätter att öka med nuvarande takt

Rcp 4,5

Växthusgaserna halveras² och stabiliseras till år 2080

Rcp 2,6

Växthusgaserna kulminerar runt år 2020, minskar därefter för att bli netto-negativa innan år 2100

Inga större åtgärder

Utan större klimatåtgärder, förutspås global uppvärmning upp till **4,9°C¹**, men för landområden i de norra delarna av världen upp till **11°C¹**. Med detta scenario får stora delar av världen årliga medeltemperaturer **> 29°C**.

Medelhöga åtgärder

Relativt ambitiösa klimatåtgärder, men de uppnår inte Parisavtalets mål. I detta scenario förutspås en global uppvärmning upp till **2,6°C¹**, uppvärmningen kommer att vara större över land och nära Nordpolen.

Aggressiva åtgärder

Väldigt ambitiösa klimatåtgärder. Detta är det enda scenario där Parisavtalets eftersträvarde mål att begränsa den globala uppvärmningen till **1,5°C¹** är inom räckhåll. Redan vid **2°C¹** global uppvärmning dubbleras antalet arter som förlorar mer än halva livsmiljön, jämfört med vid **1,5°C¹**.

Verksamheten påverkas av fysisk risk och klimatförändring:

- Förändringar i temperatur, nederbörds-mönster och havsnivåhöjning
- Ökning extremväder
- Hälsa och välbefinnande påverkas
- Minskning odlingsbara landområden

Verksamheten påverkas av politik och beteendeförändringar:

- Ökad reglering kring markanvändning
- Regler och skatter för klimatpåverkan
- Teknikskiften
- Förändring i efterfrågan



¹ Jämfört med förindustriella temperaturer (1880–1899).
² Från nivå år 2010.

Rcp 8,5	Rcp 2,6
Risker	Risker
Utmanande tekniska krav för nyproduktion av bostäder, för att stå emot förändrade yttre påfrestningar.	Potentiell intressekonflikt mellan bostadsbyggande och markens kolbindande förmåga eller produktion av till exempel biobränsle.
Konflikter i spår av extrema väderförhållanden kan påverka exempelvis förutsättningar för global handel och tillgång till byggmaterial.	Skatter och lagar som ska ge incitament och reglera till minskad klimatpåverkan ändrar förutsättningarna för bostadsproduktion.
Hälsa och välbefinnande för kunder och medarbetare påverkas vid extremvädersituationer.	Utveckling av teknik för kraftigt minskad klimatförändring behöver ske skyndsamt då den byggda miljön har betydande klimatpåverkan både vid produktion och drift.
Tillgång till mark för bostadsutveckling försvåras av fysiska effekter av klimatförändring lokalt samt potentiell intressekonflikt på grund av global brist på odlingsbar mark.	Kunder och investerarens efterfrågan och krav på minskad klimatpåverkan ökar.
Möjligheter	Möjligheter
Att utveckla hem och grannskap som är anpassade för att hantera effekterna av klimatförändring och skyddar de boendes hälsa och välmående.	Att utveckla bostäder som är klimatsmarta ur livscykelperspektiv, i bostadsområden med god kolbindande förmåga och lokalt kylande effekt. Bonavas vetenskapligt baserade klimatmål stödjer detta scenario.
Finansiell påverkan	Finansiell påverkan
Ökade kostnader för mer tekniskt avancerade byggkonstruktioner, fördröjda byggmaterial, större garantikostnader och högre investeringskostnad mark samt risk för förgäveskostnader om redan investerad mark inte längre lämpar sig för bostadsbyggande.	Med verksamhet i linje med Bonavas klimatmål säkras tillgång till extern finansiering och kundernas efterfråga. Investering i utveckling av effektiva metoder och material minskar framtida direkta eller indirekta kostnader för klimatpåverkan.

Rcp 4,5: mellan rcp 2,6 och rcp 8,5 uppstår scenarier där risker från båda dessa utvecklingsbanor realiseras samtidigt.

Engagerande arbetsplats

Vi är beroende av engagerade medarbetare som vill driva förändring för att åstadkomma goda arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, särskilt som vi verkar i en olycksdrabbad bransch som även präglas av begränsad mångfald. Sådan förändring är en förutsättning för Bonavas framgång och ger samtidigt möjlighet att bidra till samhällsutveckling även utanför vår direkta kontroll.

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

	Yrkeskategori	Totalt		Tjänstemän				Yrkesarbetare			
		2020	2019	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
				2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Tyskland	Tillsvidare, heltid	837	831	232	223	439	432	0	0	166	176
	Tillsvidare, deltid	56	59	51	51	4	8	0	0	1	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	60	56	19	12	39	40	0	0	2	4
	Visstid, deltid	5	4	2	2	3	2	0	0	0	0
Sverige	Tillsvidare, heltid	288	299	145	149	143	150	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	7	3	4	3	3	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	19	28	7	11	12	17	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	7	9	4	5	3	4	0	0	0	0
	Visstid, heltid	3	2	3	0	0	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	214	281	93	115	121	166	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	6	1	3	1	3	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	3	10	1	9	2	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	20	15	10	9	10	6	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	3	1	2	0	1	0	0	0	0
Danmark och Norge	Tillsvidare, heltid	123	118	45	35	78	83	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	1	3	1	2	0	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	4	0	2	0	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
	Visstid, heltid	6	2	2	1	4	1	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0
S:t Petersburg	Tillsvidare, heltid	204	204	102	87	76	85	1	2	25	30
	Tillsvidare, deltid	1	2	0	1	1	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	9	15	8	12	1	3	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	13	8	6	1	7	7	0	0	0	0
	Visstid, heltid	96	87	22	20	22	19	14	12	38	36
	Visstid, deltid	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Estland, Lettland och Litauen	Tillsvidare, heltid	154	146	54	52	97	91	0	0	3	3
	Tillsvidare, deltid	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	40	54	2	1	2	2	4	4	32	47
	Visstid, deltid	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1 820	1 879	671	661	954	1 007	1	2	194	209
	Tillsvidare, deltid	73	69	60	59	12	10	0	0	1	0
	Linjekonsult, heltid	31	59	16	34	15	25	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	20	18	10	6	10	12	0	0	0	0
	Visstid, heltid	225	216	58	43	77	70	18	16	72	87
	Visstid, deltid	11	13	5	8	6	5	0	0	0	0

Ytterligare upplysningar om antal medarbetare:

Samtliga uppgifter om antal medarbetare sammanställs med uppgifter direkt från Bonavas koncerngemensamma HR-system, inga antaganden. Vi använder samma definitioner för alla affärsenheter för att säkerställa enhetlighet. Uppgifter om medarbetare för hållbarhetsredovisningen baseras på antal och inkluderar ej studenter och praktikanter, medan linjekonsulter (extern konsult som tillsätter en fastställd roll i Bonavas linjeorganisation) och lärlingar redovisas. Definitionen av medarbetare skiljer sig därmed något från vad som redovisas i not 4 där ej heller linjekonsulter och lärlingar redovisas och där uppgifterna baseras på fulltidsekvivalenter.

Arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning kommer från system för närvaroregistrering på arbetsplatserna för samtliga länder förutom för Tyskland, där timmarna är sammanställda från fakturor. Arbetade timmar för egna medarbetare baseras på uppgifter i lönehanteringssystemen. För att göra tabellerna mer överskådliga redovisas bara ett jämförelseår för de personalrelaterade mätetalen. Se tidigare årsredovisningar för fler jämförelseår.

Miljoner arbetade timmar

Period	Medarbetare		Entreprenörer under Bonavas platsledning	
	2020	2019	2020	2019
Tyskland	2,00	1,87	2,40	2,43
Sverige	0,49	0,65	0,33	0,25
Finland	0,50	0,61	0,54	0,73
Danmark och Norge	0,23	0,21	0,55	0,47
S:t Petersburg	0,56	0,62	0,94	1,23
Baltikum	0,49	0,34	0,72	0,64
Totalt	4,28	4,29	5,48	5,75

Kollektivavtal

Andel medarbetare med kollektivavtal, %	2020	2019
Tyskland	97	98
Sverige	99	100
Finland	58	51
Danmark och Norge	0	0
S:t Petersburg	0	0
Baltikum	0	0

ARBETSFÖRHÅLLANDEN SOM STÖDJER VÅRA VÄRDERINGAR
Varför aspekten är viktig (103-1)

Eftersom Bonava verkar på marknader i nio olika länder 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. Vår strategi innebär ett stort förändringsarbete, vilket ytterligare ökar behovet av förändringsledning. Genom starkt kulturbyggnad 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.)

Styrning (103-2)

Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. Vi har valt att lyfta det mest styrande av dessa, medarbetarengagemang, som övergripande mål. Målet är att bibehålla en hög nivå (84), och till år 2023 stärka resultatet ytterligare (86). Vår årliga medarbetarundersökning Passionate Workplace följer bland annat upp detta och andra aspekter som berör arbetsförhållanden på Bonava för hela företaget. Förbättringsområden identifieras i avdelningsvisa

utvärderingar, vilka sedan följs upp under året. Uppföljning och coaching av medarbetarnas prestation och utveckling sker i direkt dialog i en strukturerad process, där varje medarbetare har kvartalsvisa samtal med närmaste chef. Under samtalen sker en 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. Inom ramen för Bonavas program Our Foundation levererar funktionen bland annat obligatoriska utbildningar och träning inom områden som hälsa och säkerhet och miljöansvar. Bonava Academy utvecklar och driver även strategiska utvecklingsprogram, som exempelvis ledarskapsprogrammet L.E.A.D. samt nätverk för ledare och andra nyckelroller. Alla nyanställda erbjuds ett 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 vår förmåga att leda och hantera förändring. Bonava Change är en del av Bonavas strategi- och implementeringsavdelning. Vår kultur och våra värderingar stöts av ett nätverk av interna ambassadörer.

Uppföljning och resultat (103-3)

Vår viktigaste metod för uppföljning är våra medarbetarundersökningar Passionate Workplace. Årets Passionate Workplace-undersökning hann till största delen genomföras innan årets mest genomgripande händelse, pandemin, började påverka vår verksamhet. Processen med avdelningsvisa utvärderingar och uppföljningar kunde huvudsakligen genomföras som planerat, om än med vissa anpassningar vad gäller tid och plats. Analysen visade på stabila, goda resultat på övergripande nivå med en fortsatt stark nivå vad gäller ledarskapet, kraftigt förbättrad effektivitet i grupperna och fler anställda som anger att de är fullt engagerade (jämfört med tidigare år då fler angett sig vara engagerade, men inte fullt ut). Det gav en bra grund för att behålla motivation och engagemang under pandemins utbredning. Vi har även under året implementerat ett nytt systemstöd för uppföljning och coaching av medarbetarnas prestation och utveckling, som är direkt kopplat till en modul för att identifiera och tillgodose fortbildningsbehov.

Ytterligare upplysningar om egen indikator:

Den egna indikatorn avser att redovisa delresultat från Passionate workplace-undersökningen. Den definieras av Net Promoter Score, benägenhet att rekommendera arbetsgivaren, för lojalitet och Engagemangsindex för engagemang. Engagemangsindex bygger på flera djuplodande frågor utarbetade av samarbetspartnern för medarbetarundersökningarna, Brilliant Futures. Benchmark baseras på cirka 500 000 svar från över 200 både nordiska och internationella organisationer.

Bonavaindikator Engagemang och lojalitet

	2020	Bench- mark	2019	Bench- mark	2018	Bench- mark
Engagemangsindex	84	79	84	79	85	79
eNPS ¹⁾	27	11	32	11	39	11

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

Kommentar till resultat:

De sammantagna delresultaten från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar på bibehållt högt engagemang medan medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare har gått ner något. Den är dock fortsatt mycket hög jämfört med benchmark.

401-1 Nyanställning och personalomsättning per åldersgrupp och kön

Antal under året ¹⁾	Yrkeskategori	Totalt		<30 år				30–50 år				>50 år			
		2020	2019	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
				2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Tyskland	Nyanställda	71	101	9	11	1	12	14	28	33	32	5	6	9	12
	Avslutade	78	68	2	2	3	2	16	11	34	23	2	3	21	27
Sverige	Nyanställda	26	51	6	6	1	6	6	18	9	17	2	1	2	3
	Avslutade	40	34	2	1	0	0	15	10	13	15	6	6	4	2
Finland	Nyanställda	26	87	3	7	1	11	6	17	9	36	2	2	5	14
	Avslutade	95	59	7	1	9	3	27	17	38	25	6	5	8	8
Danmark och Norge	Nyanställda	33	31	2	3	2	7	11	5	15	9	0	0	3	7
	Avslutade	31	28	0	3	1	0	6	3	13	13	2	2	9	7
S:t Petersburg	Nyanställda	24	25	9	8	1	2	13	5	1	9	0	0	0	1
	Avslutade	32	25	4	4	5	4	10	8	10	8	1	0	2	1
Estland, Lettland och Litauen	Nyanställda	50	66	6	6	11	9	10	16	19	32	1	0	3	3
	Avslutade	37	27	6	3	3	1	4	10	16	12	0	1	8	0
Totalt	Nyanställda	230	361	35	41	17	47	60	89	86	135	10	9	22	40
	Avslutade	313	241	21	14	21	10	78	59	124	96	17	17	52	45

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)**401-1 Nyanställning och personalomsättning summerat**

Personalomsättning ¹⁾	Antal 2020	Andel av hela personalen	Antal 2019	Andel av hela personalen
Nyanställda	230	10,6%	361	16,0%
Avslutade	313	14,4%	241	10,7%

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)**Kommentar till resultat:**

Under 2020 avslutades anställningen för 313 medarbetare och 230 nya medarbetare påbörjade sin anställning 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. 81 nya medarbetare från alla marknader deltog på Bonavas "Global Onboarding Days" vid huvudkontoret i Stockholm i början på året. När pandemin slog till fick vi snabbt ställa om och utveckla en digital version där 95 medarbetare deltog online. De nya medarbetare som inte hunnit delta på "Global Onboarding Days" under 2020 måste genomföra dessa under 2021.

(404-3) Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning

I Bonavas system för uppföljning av utvecklingsplaner framgår att 47 (72) procent av alla medarbetare har sina personliga utvecklingsmål för 2020 identifierade och uppföljda i systemet. Detta är lägre än tidigare år, vilket delvis förklaras av den pågående implementeringen av nytt systemstöd och delvis av att pandemin påverkat förutsättningarna att sätta och följa upp mål på årsbasis särskilt i Tyskland som var sist ut att implementera. Om Tyskland, som inte hann implementera det nya systemstödet under året, exkluderas är siffran istället 78 procent. I den årliga medarbetarundersökningen Passionate workplace svarade 73 (76) procent att de haft medarbetarsamtal under de senaste 6 månaderna. Vi följer upp detta övergripande för att identifiera om chefer behöver påminnas och har därför inte informationen nedbruten på kön och yrkeskategorier.

HÄLSA OCH SÄKERHET**Varför aspekten är viktig (103-1)**

Arbete på byggarbetsplatser är fortfarande förenat med risker. Det krävs förebyggande och kultursträrkande arbete för att minska dessa. Genom goda rutiner och starkt fokus på både hälsa och säkerhet når Bonava många fler än enbart direkt anställd personal och bidrar därigenom 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)

Styrning (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 vi förebyggande hälso- och säkerhetsarbete högt och har ett omfattande program för Zero Harm. Det inkluderar både detaljerade mål, aktiviteter och mätetal för uppföljning som främst kan härröras till följande fokusområden:

- affärsvärdesskapande hälsa och säkerhetsledarskap och -kultur
- hälsa, 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 hur den aggregerade Zero Harm-planen uppfylls samt identifierade risker, allvarliga tillbud och olyckor. Dessutom följs affärsenhetsscheferna individuellt upp månadsvis inom följande fyra områden: efterlevnad av hälso- och säkerhetskrav på byggarbetsplatserna, riskreduktion som resultat av både förebyggande och efterhjälpande åtgärder, hanterings-/stängningsfrekvens av rapporterade riskobservationer och incidenter respektive olycksfallsfrekvens.

Samma krav gäller för personal hos underentreprenörer som för vår egen personal, för att också värna deras hälsa och säkerhet inom Bonavas arbetsplatser. Exempel på regler som ska efterlevas är att säkra information om vilka som vistas på arbetsplatserna och att dessa har rätt behörigheter samt använder komplett och korrekt personlig skyddsutrustning, dokumenterad riskbedömning innan riskfyllda arbetsmoment. Säkerhetsinstruktioner är tillgängliga gjorda på sätt som överbrygger eventuella språkförbistringar, till exempel genom Bonavas Silent book som illustrerar säkra arbets-sätt utan ord.

Uppföljning och resultat (103-3)

Bonavas ledningsgrupp och styrelse följer upp utvecklingen för hälsa- och säkerhet vid varje möte. Hälsa- och säkerhetsarbetet under 2020 har starkt präglats av utbredningen av pandemin orsakad av viruset SARS-CoV-2, där vi har lagt stora resurser på förebyggande åtgärder och information för säkert arbete. Därutöver slutfördes det 90-dagars intensivfokus som inleddes 2019 och hade till syfte att nå total efterlevnad av alla Bonavas hälso- och säkerhetsinstruktioner för byggarbetsplatser.

Vi har genomfört en enkätundersökning på samtliga arbetsplatser för att kartlägga Bonavas hälsa- och säkerhetskultur. Den genomfördes inför årets Awareness day med syfte att ge alla organisatoriska enheter tillfälle att bearbeta sina resultat och identifiera förbättringsåtgärder.

I anslutning till Världsdagen för arbetsmiljö genomfördes Hazard hunt, en aktivitet för att identifiera faror inom byggarbetsplatser och kontor. Vi har utvecklat och implementerat en företagsgemensam standard för arbete på höjd, genomfört en informationskampanj för handhållna verktyg på alla byggarbetsplatser och utvecklat fler gemensamma processer inom Hälsa- och säkerhet.

(403-1) Verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet

Bonavas standard för arbetsmiljöledningssystem är utvecklad 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 vi 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 hälsa och säkerhet för vår egen och/eller våra underentreprenörers personal. Vi genomför därför minst årligen genomgripande riskbedömningar samt innan större förändringar och i varje projekt 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, ansvariga chefers arbetsmiljöuppföljningar och skyddsronder. Farorna riskbedöms i Bonavas systemstöd för hälsa och säkerhet (BIA). Vi ser rapportering och hantering av risker som så viktigt att det utgör en del av Bonavas bonusprogram. I efterhjälpande syfte genomförs utredningar för att identifiera rotorsaker och se till att åtgärder vidtas till följd av inträffade olyckor. Tillbud följs upp genom BIA. Vi delar även allvarliga incidenter via utskick av Safety alerts, så att alla affärsenheter omedelbart kan kontrollera att den identifierade risken inte före-ligger inom deras verksamhet.

Bonava tillämpar också ett verktyg som vi kallar "Time-out". Det innebär att det vid farliga situationer eller beteenden går att stoppa och korrigera arbetet. Alla uppmanas vara observanta och om

nödvändigt använda det sanktionerade och välkända verktyget. 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 avdelning 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. Dessutom följs nyckeltal som sjukfrånvaro och frekvens av arbetsrelaterad ohälsa upp kvartalsvis.

(403-4) Medarbetardeltagande och arbetsmiljökommunikation

Arbetsmiljökommittémöten hålls inom alla affärsenheter och deltagarrepresentant finns från både arbetsgivar- och arbetstagar sidan. Mötena hålls minst kvartalsvis och enlighet med fastställd agenda. Hälsa och arbetsmiljö berörs i kollektivavtalen, på de geografiska marknader där sådana finns.

(403-5) Hälsa- och säkerhetsutbildning

Bedömt utifrån roll, riskbedömning och ansvar är utbildningar i hälsa och säkerhet obligatoriska för både vår egen och våra entreprenörers personal. Hälsa- och säkerhetsintroduktion ges inför inträde på Bonavas byggarbetsplatser.

Varje år genomförs en Awareness day för att träna organisationen – all personal och entreprenörer på Bonava platsledda byggarbetsplatser och kontor – till ökad hälsa och säkerhet. För 2020 genomfördes dagen huvudsakligen digitalt. Årets tema var Bonavas företagsskulturer ur ett hälsa- och säkerhetsperspektiv enligt kulturtrapp-modell (Hudson). Aktiviteterna tog utgångspunkt i resultatet av den enkät som alla kollegor över hela Bonava svarat på, nedbrutet på respektive avdelning.

(403-6) Friskvård

Friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer är i fokus på Bonava. Varje affärsenhet har ett dokumenterat hälso- och friskvårdsprogram. Bland annat erbjuds medarbetare hälsokontroller och friskvård premieras både direkt och genom anordnande av gemensamma hälsobefrämjande aktiviteter på och utanför arbetstid. Av integritetsskäl undviker Bonava att lagra hälsorelaterad information om medarbetare. Därför hanteras exempelvis läkarintyg av löne-leverantör och inte av Bonava direkt.

(403-7) Förebyggande arbetsmiljöarbete knutet till affärsrelationer

Genom Bonavas leverantörskrav kräver vi systematiskt arbetsmiljöarbete av alla våra leverantörer, inte bara av entreprenörer som kommer att vistas på Bonavas byggarbetsplatser. Relevanta mätetal för jämförelse och grad av uppföljning avgörs utifrån riskbedömning och inköpsvolym. Största risken för vår verksamhet enligt vår riskbedömning är fall från höjd och ledningsgruppen har därför under 2020 fastställt en gemensam standard *Arbete på höjd* för att förebygga sådana olyckor.

(403-8) Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrnings-systemet 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

	Antal arbetsskador ¹⁾						Arbetsskadefrekvens, förlorad tid ²⁾						Arbetsskade- frekvens, totalt ³⁾	
	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2019 ⁴⁾	2019 ⁵⁾	2018 ⁴⁾	2018 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2019 ⁴⁾	2019 ⁵⁾	2018 ⁴⁾	2018 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2019 ⁴⁾
Tyskland	32	13	27	12	32	14	7.3	6.5	6.3	6.4	8.2	9.8	7.3	7.9
Sverige	4	0	5	0	1	0	4.6	0	5.1	0	1.6	0	6.9	7.2
Finland	14	1	25	1	6	1	13.4	2	18.7	1.6	6.2	2.2	26.8	29.2
Danmark-Norge	2	0	8	0	13	0	2.6	0	11.8	0	23.9	0	7.7	31
S:t Petersburg	2	2	1	1	0	0	1.3	3.6	0.5	1.6	0	0	1.3	0.6
Baltikum	6	4	6	1	0	0	5.9	13.8	6.1	2.9	0	0	8.9	6.1
Total	60	20	72	15	52	15	6.3	4.9	7.1	3.5	6.3	4.6	8.6	10

¹⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro.

²⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar (LTIFR).

³⁾ 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).

⁴⁾ Bonavas medarbetare och entreprenörer under Bonavas platsledning.

⁵⁾ 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). Föregående års brott i den goda trenden med minskande olyckor är inte upprepat 2020, utvecklingen är åter positiv. Den vanligaste typen av arbetsskador är skärskador, ledbands-/ligamentsskador samt mjukdelsskador. Den kroppsdel 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 det totala antal arbetsskador (TRIFR) som rapporterats är högre än frekvensen för arbetsskador 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 mätetal som Bonava började rapportera år 2019 följer den uppdaterade GRI-standarden för hälsa- och säkerhet.

403-10 Arbetsrelaterad ohälsa

	Sjukfrånvaro, % ¹⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, antal ²⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, frekvens ⁵⁾		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Tyskland	6,1 (i.u.)	6,6 (i.u.)	7,2 (i.u.)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Sverige	1,8 (0,4)	1,7 (0,2)	2,3 (i.u.)	2	4	i.u.	0	6,2	i.u.
Finland	1,0 (0,4)	1,7 (0,8)	2,5 (i.u.)	15	22	i.u.	29,8	36,1	i.u.
Danmark-Norge	2,0 (0,2)	2,4 (0,3)	1,7 (i.u.)	4	5	i.u.	17,3	23,9	i.u.
S:t Petersburg	4,2 (0,0)	1,8 (0,0)	3,3 (i.u.)	0	0	i.u.	0	0	i.u.
Baltikum	1,3 (0,3)	1,5 (0,0)	1,5 (i.u.)	0	0	i.u.	0	0	i.u.
Total	4,1 (0,4)	3,9 (0,4)	4,6 (i.u.)	21	31	i.u.	5,2	7,2	i.u.

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar, både arbetsrelaterad och icke arbetsrelaterad sjukfrånvaro, relativt totalt arbetade timmar Bonavas medarbetare (varav arbetsrelaterad sjukfrånvaro).

²⁾ Antal fall av helt eller delvis arbetsrelaterad ohälsa Bonavas medarbetare.

³⁾ Antal helt eller delvis arbetsrelaterade sjukdomar rapporterade per miljon arbetade timmar (LTILFR), Bonavas medarbetare.

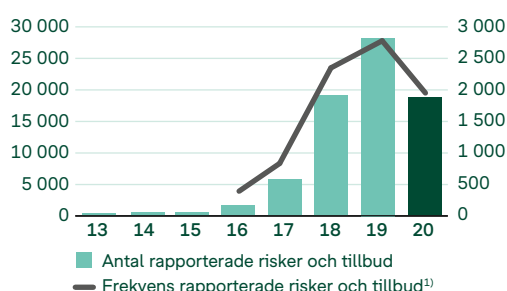
i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat:

De största riskerna för arbetsrelaterade sjukdomar, såsom identifierats genom Bonavas anonyma medarbetarundersökningar Passionate Workplace och arbetsmiljöinventering, är för mycket att göra, och otydlighet i hur, både gällande processer och system samt kring ansvar och befogenheter. De vanligaste typerna av arbetsrelaterad ohälsa är stressrelaterade sjukdomar. För att minska dessa risker har vi bland annat genomfört satsningar för mer samordnat förändringsarbete, ny jobbkitektur för roller och rollbeskrivningar och utbildningar. Vi kan se att detta haft positiv effekt, särskilt för medarbetare på koncernnivå som tidigare varit mer påverkade av otydlighet även om stressrelaterad sjukdom fortfarande förekommer. I Danmark som

tidigare har stuckit ut negativt har vi genomfört särskilda interna seminarier i stressorientering för att öka kunskap och skapa medvetenhet om de typiska symptomen på stress, vilket fått positiv effekt där. Tidigare insatser för att minska stressrelaterade problem i Finland börjar också visa sig. Helt eller delvis arbetsrelaterad sjukfrånvaro, inom parentes i tabellen ovan, inkluderar sjukfrånvaro orsakad av både olyckor och/eller sjukdom. Andelen sjukfrånvarotimmar på grund av sjukdom har redan minskat påtagligt i det mätetalet. I början av 2021 får alla våra chefer tillgång till stöd för stresscoachning, med avsikt att ytterligare minska arbetsrelaterad ohälsa. Bonava redovisar inte arbetsrelaterad ohälsa för Tyskland, därför att information om orsak till sjukfrånvaro inte får registreras där. Vi har heller inte tillgång till data om sjukfrånvaro för entreprenörers medarbetare.

Risker och tillbud (hör till 403-2)



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

Ytterligare upplysningar om hälsa och säkerhet

Arbetade timmar framgår av tabellen på sidan 31. 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. Att rapporteringen gått ner under 2020 beror på effekter av pandemin, att färre riktade insatser, exempelvis chefers inspektioner av arbetsplatser kunnat genomföras på grund av besöksbegränsningar på byggarbetsplatserna.

MÅNGFALD**Varför aspekten är viktig (103-1)**

Bonava vill vara ett föredöme inom mångfald, med målet att säkra vår tillgång till en bred rekryteringsbas och att våra medarbetare ska spegla befolkningen i stort. Detta gör det enklare att utföra Bonavas uppgift: att skapa bättre hem och liv för fler människor. Avgörande för Bonavas förmåga att agera föredöme är att alla våra medarbetare agerar utifrån våra värderingar. Här ingår ömsesidig respekt. Genom arbetet för mångfald 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.)

Styrning (103-2)

Bonava strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, där samverkan står i centrum. Vår uppförandekod 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 vi som arbetsgivare lyckas åstadkomma detta följs upp i den årliga medarbetarundersökningen Passionate Workplace. Vi genomför också regelbunden lönekartläggning för att identifiera om löner inte är jämlika och har en process för att justera dessa, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

På alla Bonavas marknader finns praktik och lärlingsprogram för studenter, liksom olika mentorprogram. I Tyskland har vi 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 en brygga till svensk

arbetsmarknad för kompetent arbetskraft med utländsk bakgrund. Genom aktiv kompetensutveckling och internrekrytering för ledande positioner visar vi på goda exempel och säkrar att hela kompetenspoolen uppnår maximal potential, så att Bonavas organisation blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

Uppföljning och resultat (103-3)

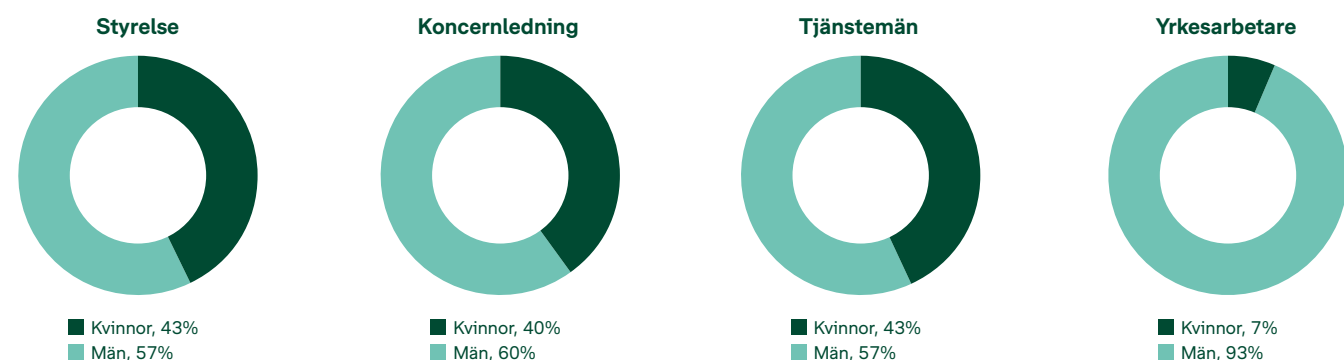
I årets medarbetarundersökning Passionate workplace besvaras frågan om hur väl Bonava upprätthåller lika möjligheter och skyldigheter, så att den sedan tidigare positiva trenden fortsätter och Bonavas resultat är bättre än undersökningens jämförelseindex. Även detta år har vi placerat oss på Allbright-stiftelsens gröna lista som ett av de mest jämställda bolagen i Sverige. Även i den första svenska versionen av SHE Index powered by EY, där resultatet baseras på kriterier såsom könsfördelning, policyer, nyckeltal och talangutveckling listades Bonava högt. Bonava Sverige intog sjätteplatsen på den listan.

Kommentar till resultat:

Efter föregående års omstrukturering av koncernledningsgruppen har Bonava under året haft både koncernledning och styrelse som är i det närmaste helt jämställd. 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 återfinns i S:t Petersburg hela 14 av de totalt 19 kvinnliga yrkesarbetarna som under 2020 har arbetat för Bonava. Åldersfördelningen är rimlig. Mångfald när det gäller etnisk tillhörighet, sexuell läggning, funktionsvariationer eller trosuppfattning kan och bör inte följas upp med data ur personalregister.

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Styrelse	0	0	0	0	1	1	0	1	2	2	4	3
Koncernledning	0	0	0	0	2	2	3	4	2	3	3	1
Tjänstemän	140	139	137	161	516	502	658	683	138	130	254	248
Yrkesarbetare	0	0	17	21	6	8	128	146	13	10	122	129
Linjekonsulter	10	18	10	12	13	15	11	18	3	7	4	7



Pålitliga affärsrelationer

Förväntan om transparens och samhällsansvar ökar hos alla våra intressenter främst som effekt av allmänt stegrad medvetenhet om vilka globala utmaningar vår värld står inför. En annan viktig drivkraft är det digitala informationssamhällets framväxt. För att vara en trovärdig affärspartner blir det allt viktigare att öppet redovisa hur vi efterlever de universella principerna och bidrar till FN:s mål för hållbar utveckling.

EFTERLEVNAD

Varför aspekten är viktig (103-1)

Att utveckla bostadsområden och bostäder innebär omfattande kontakter med en rad intressenter. Utöver kunder och medarbetare är myndigheter, leverantörer och inte minst aktieinvesterare och banker viktiga. Bonava är beroende av intressenternas förtroende för att kunna verka på marknaden. Att förutse risk och agera proaktivt för att förhindra att risker realiseras är avgörande för varumärke och lönsamhet.

→ Bonavas mest väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sidorna 55–57. Illustration över scenarionanalys för Bonavas långsiktiga klimatrelaterade risker återfinns på sidan 29.

Styrning (103-2)

Bonavas interna regler och processer definieras i vår uppförandekod samt i policyer och verksamhetsledningssystem. Uppförandekoden tydliggör var och ens ansvar för Bonavas hållbarhetsagenda, värderingar och principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Bonavas program för efterlevnad av uppförandekoden heter Our Foundation. Där finns träningsmoduler och olika verktyg som hjälper de anställda att ta rätt beslut. Etiska riktlinjer erbjuder hjälp kring de vanligaste frågorna, såsom hur underhållning och gästfrihet, personliga presenter, intressekonflikter och konkurrenslagstiftning ska hanteras på ett etiskt korrekt sätt. Vi har också ett tjugotal etiska rådgivare utsedda i alla affärsenheter och centralt för koncernen, med tillgång till ett gemensamt forum och legal kompetens. Alla som arbetar för Bonava uppmanas att vända sig till sin etiska rådgivare så fort det uppstår oklarhet om vad som är ett korrekt agerande för att leva upp till Bonavas värderingar och uppförandekod. Vår etikkommitté, som består av erfarna anställda från alla affärsenheter och koncernen centralt, genomför regelbundna möten för att diskutera aktuella etikämnen med syfte att förbättra våra processer och kontinuerligt stärka Our Foundation.

Visselblåsarfunktionen Bonavas SpeakUp-system möjliggör för både medarbetare och personer utanför Bonava att anonymt anmäla förmodade avvikelser via webb eller telefon. Systemet drivs av en oberoende tjänsteleverantör. Att slå larm om befarade missförhållanden uppmuntras som ett sätt att hjälpa företaget och den som gör det har den högsta ledningens uttalade stöd. Visselblåsar-skyddet är fastslaget direkt i uppförandekoden. Rapporter om avvikelser från uppförandekod och policyer som inkommer genom visseblåsarfunktionen eller genom annan kanal, utreds enligt fastslagen process där vem som ska vara ansvarig utredare avgörs utifrån ärendets karaktär och vilka som är involverade i den aktuella situationen. Om utredningen visar 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 genomför varje år en årlig cykel där alla risker går igenom för väsentlighetsanalys och alla affärsenheter och de centrala koncernfunktionerna involveras för att utvärdera bolagets alla kontrollfunktioner i syfte att hantera riskerna. Risker på lång sikt utvärderas som en del av den årliga genomgången av Bonavas hållbarhetsagenda. Illustrationen på sidan 29 visar exempel på scenarionanalys för klimatrisker på lång sikt.

Uppföljning och resultat (103-3)

Our Foundation workshops med utvalda medarbetare på alla Bonavas marknader har utvärderat de etiska riktlinjerna och vår etikkommitté har vid sina återkommande möten identifierat förbättringsområden för efterlevnadsprogrammet Our Foundation. Årets utvärdering visar att frågorna till de etiska rådgivarna fördelat sig relativt jämt emellan under senaste året och i huvudsak rört hantering av underhållning och gästfrihet samt personliga presenter,

I juni 2020 godkändes Bonavas ansökan om medlemskap i Transparency International Sveriges Corporate Supporters Forum, ett nätverk för ledande bolag som samarbetar för ett bättre allmänt efterlevnadsarbete samt ökad transparens, integritet och ansvar i syfte att bekämpa korrupktion. Beslutet föregicks av en strukturerad ansökningsprocess där Bonavas processer och rapportering har granskats gentemot Transparency Internationals riktlinjer.

Under året har vi också med gott resultat implementerat ett systemstöd som hjälper till att skatta både förekommande risker i verksamheten och hur väl minimikontrollerna för att minimera dessa risker fungerar. Detta underlättar uppföljning och återkoppling för förbättring.

(205-2) Kommunikation och utbildning inom antikorrupktionsarbete

Alla Bonavas medarbetare genomgår webbaserad Our Foundation-träning, där antikorrupktion ingår. Detta följs upp kvartalsvis för att säkra att nyanställda inte missar att genomföra detta steg i introduktionsprocessen. Utvalda grupper av medarbetare tränas varje år ytterligare av de etiska rådgivarna i varje affärsenhet och på koncernnivå. Det ger 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, etiska riktlinjer och våra värderingar. I leverantörskraven som inkluderas i samtliga avtal med nya leverantörer preciserar vi kraven för att leva upp till FN:s Global Compact, vår uppförandekod och etiska riktlinjer inklusive motverkande av korrupktion.

Under 2020 kunde fördjupningskurserna enbart genomföras på marknader där det gick att mötas fysiskt, med resultat att flertalet kurstillfällen har skjutits upp till kommande år. 101 medarbetare hann genomgå fördjupningskursen. Kursernas upplägg bedöms inte lämpa sig för digital träning.

205-3 Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter

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

Avvikelseberapportering	2020		2019		2018	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Bonava SpeakUp	5		7		8	
Övriga kanaler	7		8		4	
Totalt antal rapporter	12		15		12	
Varav signifikanta avvikelser:	4	Tre anställningar avslutade, en formell skriftlig varning	5	Fyra anställningar avslutade, en formell skriftlig varning	4	Två anställningar avslutade, en formell skriftlig varning och en ändrad intern rutin
Varav efter utredning bedömt grundlösa eller ej signifikant nog för formell konsekvens:	8		10		8	
Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0		0		0	

Kommentar till efterlevnad:

De avvikelser som har rapporterats under året och som efter utredning visat sig vara allvarliga brott mot uppförandekoden rör sig om ett fall av sexuella trakasserier, ett fall av otillåtet gynnande av egen affärsverksamhet med Bonavas medel, otillåten affärsdrivande sidoverksamhet under arbetstid samt nyttjande av utrustning för privat bruk i kombination med otillåtet tillträde till Bonavas byggarbetsplats i strid med Bonavas regler för hälsa och säkerhet. Inga identifierade avvikelser rör misstanke om korruption.

I Bonavas koncerngemensamma systemstöd för riskhantering och rapportering av incidenter rörande miljö, hälsa och säkerhet i verksamheten har 19 miljöincidenter rapporterats. Samtliga utgjordes av mindre avvikelser mot rutin eller olyckor utan kvarstående skada på miljö, som resulterat i korrektion och kommunikationsåtgärder.

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER**Varför aspekten är viktig (103-1)**

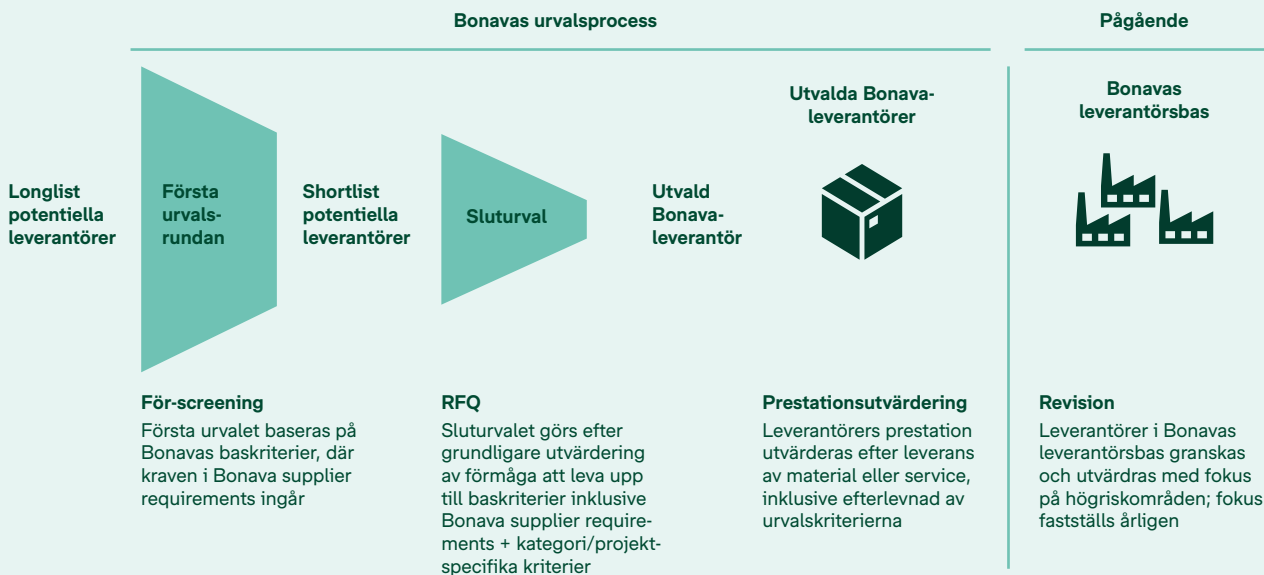
Bonava har årligen aktivt samarbete med cirka 12 500 olika leverantörer. Långsiktighet och ömsesidigt lärande i relationen till leverantörerna är avgörande för vår strategi och för att nå flera av målen i vår hållbarhetsagenda, särskilt klimatmålen. Leverantörerna kan delas in i tre övergripande kategorier: entreprenörer, leverantörer av tjänster 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 utvecklingsländerns 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.)

Styrning (103-2)

Bonava ställer 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. Leverantören måste också tillmötesgå våra krav på dokumentation och möjlighet att inspektera. I Bonavas supplier requirements uppmanas även leverantörerna att slå larm direkt till Bonava eller genom Bonavas visselblåsarsystem SpeakUp om de uppfattar att Bonava eller Bonavas medarbetare agerar i strid med uppförandekoden. Vi utvecklar ständigt inköpsprocesser och verktyg för att skärpa utvärderingen av leverantörer. 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 att rätta till felaktigheter. I allvarliga fall avvisas leverantören.

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

Här beskrivs Bonavas process för att utvärdera leverantörer i urvalsprocessen och hur uppföljning hanteras. Kriterierna i varje steg är väldefinierade 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 urvalskriterierna avvisas som regel. Potentiellt viktiga samarbetspartners kan istället få Bonavas stöd att utvecklas. 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 med nära utvalda leverantörer. Förutsättningen för detta är att utvecklas tillsammans med redan utvalda Bonavaleverantörer och inte ha kortvariga avtal.

Uppföljning och resultat (103-3)

2020 har präglats starkt av behovet att hantera risken att utbredningen av pandemin orsakad av det nya viruset skulle påverka leverantörsledens förmåga att leverera till Bonava. Huvudsakligt fokus särskilt under våren låg därför på att säkerställa leveranser och på att hålla produktionen igång, vilket har lyckats väl under omständigheterna. Vi har också säkrat upp vårt arbete för att kunna hantera eventuella avvikelser skyndsamt och arbeta mer långsiktigt med bra kontroll av leverantörskedjan. Utöver granskningen inför tecknande av kontrakt, som presenteras i tabellen nedan, har under året 520 leverantörer med ett sammanlagt kontraktsvärde om 3 miljarder kronor utvärderats i samband med projektavslut. Med ett poängsystem identifieras leverantörer som lever väl upp till våra krav respektive sådana som behöver bättra sig för att anlitas igen alternativt helt avvisas. Fyra procent av de granskade leverantörerna hör till kategorin som behöver bättra sig, inga leverantörer har helt avvisats under 2020.

Nytecknade avtal under året, med godkänd Bonava supplier requirement-granskning	2020		2019		2018	
	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt, %	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt, %	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt, %
Norden ¹⁾	786	97	751	92	160	33
Tyskland	1381	100	1 300	100	1 498	100
S:t Petersburg och Baltikum	691	96	473	100	117	47

¹⁾ Sverige, Finland, Danmark och Norge.

SKATT**Varför aspekten är viktig (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 livskvalitet. Vi anser också att ta sitt skatteansvar är en förtroendefråga. 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.)

Styrning (103-2)

Bonava bidrar till samhällets skatteintäkter främst genom bolagsskatt och andra egna skatter och avgifter som fastighetsskatt eller fastighetsavgift, transaktionsskatt och sociala avgifter men också indirekt genom moms och vår personals källskatter. Vi har som policy att undvika skatterisker.

Det 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

Våra affärsenheter rapporterar till och rådgör med koncernens chef för skattefrågor. Kontroller för att säkerställa att inga skatterisker eller felaktigheter uppstår i någon affärsenhet är integrerade i vår process och systemet för riskhantering, som leds av Bonavas chef för risk och efterlevnad. Utvärdering av de skatterelaterade kontrollernas effektivitet gör Bonavas riskkommitté i samarbete med chefen för skattefrågor.

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***Kommentar till resultat:*

Bonavas rutiner för leverantörsgranskning och att inkludera Bonava supplier requirements i alla kontrakt fungerar bra, liksom uppföljning efter leverans. Ökat fokus läggs framöver på fördjupad granskning av specifika risker samt uppföljning under leverans, exempelvis vad gäller risk för tvångsarbete. Vår bedömning är att risken för tvångsarbete är störst på de marknader där tillfällig utländsk arbetskraft används mycket. Sådan arbetskraft förekommer på samtliga våra marknader. Utöver att ställa krav och följa upp på Bonava supplier requirements, är det viktigaste sättet att minska risken för tvångsarbete att öka kapaciteten att kontrollera vilka som befinner sig på Bonavas arbetsplatser. Alla affärsenheter har fått utvärdera sin förmåga och skärpt sina rutiner kring detta.

Uppföljning och resultat (103-3)

I hållbarhetsredovisningen har Bonava sedan tre år tillbaka presenterat en översikt med totala skatter, både egna och insamlade, nedbrutna per marknad för att visa hur Bonava bidrar till ländernas skatteintäkter. Se tabellen på nästkommande sida. 2020 är första året som Bonava använder GRIs indikator 207 för skatt (2019), och vi kompletterar därför redovisningen med uppgifter från land-för-land rapportering enligt OECDs riktlinjer. Bonava sammanställer årligen sådan rapport till Skatteverket och land-för-land tabellen nedan återger information från senaste avgivna rapport, alltså avseende verksamhetsåret 2019, medan övriga skatter och avgifter är redovisade såsom betalade och insamlade under 2020.

(207-1,2,3) Förhållande till, kontroll och organisation skatt

Bonavas åtagande för hållbar skattehantering, se ovan, återfinns i Bonavas obligatoriska rutiner för skatt som är fastställda av vd. De revideras regelbundet och gäller för samtliga av koncernens enheter. Ansvarig för rutinerna är Bonavas skattechef. Skattechefen har det övergripande ansvaret för Bonavas skattestrategi, bedömning av skatterelaterade risker och internprissättning. Våra affärsenheter ansvarar för att hantera pågående skatterelaterade frågor och risker, inklusive samarbete med lokala skattemyndigheter. Specifika förfrågningar från andra externa intressenter, exempelvis media, hanteras med stöd av skattechefen. Affärsenheterna eskalerar till koncernens skattechef i situationer med ökade skatterelaterade risker. Om det finns misstanke att Bonavas åtagande för hållbar skattehantering inte efterlevs tas detta upp direkt med skattechefen, alternativt rapporteras anonymt genom Bonavas visselblåsarssystem SpeakUp för vidare utredning.

207-4 Land-för-land-rapportering samt övriga egna och insamlade skatter

Inkomstskatt land för land, MSEK	Tyskland			Sverige			Finland		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Antal bolag redovisningen gäller för	7	6	6	95	108	99	1	2	2
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	6 401	6 058	i.u.	3 929	4486	i.u.	2 549	2 118
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	2 961	1 078	i.u.	274	274	i.u.	12	14
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	587	838	i.u.	1 264	2550	i.u.	-264	45
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	8 372	5 625	i.u.	2 705	1485	i.u.	36	52
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	241	83	i.u.	1	0	i.u.	-6	7
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	101	140	i.u.	21	80	i.u.	0	9
Andra egna respektive insamlade skatter, MSEK									
Fastighetskatt, betald	5	5	0	6	7	8	8	6	8
Stämpelskatt, betald	62	91	70	14	30	27	7	1	12
Sociala avgifter, betalda ²⁾	138	99	90	88	86	79	3	2	1
Övriga skatter, betalda	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Moms, insamlad	-10	-9	0	384	447	478	248	297	270
Personalens källskatter, insamlade	132	112	120	89	91	86	57	59	47
Inkomstskatt land för land, MSEK	Danmark			Norge			S:t Petersburg		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Antal bolag redovisningen gäller för	5	5	3	18	12	4	3	3	3
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	786	533	i.u.	982	700	i.u.	940	573
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	7	13	i.u.	6	1	i.u.	6	4
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	-26	16	i.u.	235	135	i.u.	174	9
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	1 319	1223	i.u.	850	575	i.u.	1 873	1 448
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	-1	5	i.u.	4	0	i.u.	46	6
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	10	-3	i.u.	21	4	i.u.	33	6
Andra egna respektive insamlade skatter, MSEK									
Fastighetskatt, betald	4	8	2	1	0	1	3	2	1
Stämpelskatt, betald	1	0	2	0	0	0	0	0	0
Sociala avgifter, betalda ²⁾	0	0	0	6	4	3	16	16	12
Övriga skatter, betalda	0	0	0	0	0	0	4	0	0
Moms, insamlad	71	110	13	13	8	7	10	5	-4
Personalens källskatter, insamlade	28	34	34	14	9	7	8	9	7

	Estland			Lettland			Litauen		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Inkomstskatt land för land, MSEK									
Antal bolag redovisningen gäller för	2	2	2	1	1	1	1	1	0
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	139	145	i.u.	310	83	i.u.	0	i.t.
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	3	2	i.u.	6	3	i.u.	0	i.t.
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	2	3	i.u.	36	1	i.u.	-2	i.t.
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	4	4	i.u.	277	238	i.u.	0	i.t.
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	0	i.u.	0	i.t.
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	0	i.u.	0	i.t.
Andra egna respektive insamlade skatter, MSEK									
Fastighetskatt, betald	0	0	0	2	2	1	0	i.u.	i.t.
Stämpelskatt, betald	0	0	0	0	3	0	0	i.u.	i.t.
Sociala avgifter, betalda ²⁾	8	6	5	8	7	5	0	i.u.	i.t.
Övriga skatter, betalda	0	0	0	3	1	0	0	i.u.	i.t.
Moms, insamlad	7	-2	17	32	59	9	0	i.u.	i.t.
Personalens källskatter, insamlade	6	4	3	10	10	6	0	i.u.	i.t.

¹⁾ Årlig land-för-land-rapportering till svenska skattemyndigheten, 2020 rapporteras senast 31 december 2021.

²⁾ Betalas i Tyskland ej som skatt till myndighet utan som avgift till försäkringsbolag.

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

Kommentar till resultat:

Vi redovisar den årliga land-för-land-rapporteringen för inkomstskatt såsom rapporterat till svenska skattemyndigheten. 2020 års uppgifter finns därför inte tillgängliga förrän land-för-land-rapporteringen till skattemyndigheten är inlämnad, vilket görs i slutet av 2021. Skillnaden mellan redovisad inkomstskatt och den skatt som skulle varit om endast lokal skattesats hade applicerats består av ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter och skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag. Inga av dessa poster var över 10 procent av total skatt under 2019. Se vidare tabellen Effektiv skatt i not 13.

Övriga skatter, betalda utgörs för 2020 av källskatt på utdelning i Ryssland samt infrastrukturavgifter i Lettland.

Ytterligare upplysningar om skatt

Då det inte är ett krav för den finansiella redovisningen att presentera namn på samtliga ingående enheter gör vi det inte här i GRI-redovisningen heller för att underlätta läsningen. Uppgifterna gäller för Bonava-koncernens samtliga enheter, och antalet bolag framgår av tabellen ovan.

TRANSPARENS

Varför aspekten är viktig (103-1)

Både interna och externa intressenters krav på relevanta mätetal för att följa upp hållbar utveckling ökar ständigt. Genom att utveckla mätetalen och transparent rapportera dem 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.)

Styrning (103-2)

Utöver vår legala 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 mätmetod för lyckliga grannskap, Happy Index på sidan 20.

Uppföljning och resultat (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 reviderar Bonava års- och hållbarhetsredovisningen i enlighet med ISAE 3000 och RevR12 standards.

Ytterligare upplysning om egen indikator

Indikatorn avser att redovisa Bonavas rapportering av hållbarhetsredovisning. Definition för indikatorn utgörs av aktuella lagkrav för hållbarhetsredovisning, GRI Standards för de relevanta indikatorerna och redovisningskrav för FN:s Global Compact.

Bonavaindikator Transparens

	2020	2019	2018
Upprättad	x	x	x
Bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor	x	x	x

Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas femte årliga hållbarhetsredovisning. Den ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standard, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är enligt styrelsens beslut granskad och bestyrkt av extern oberoende hållbarhetsrevisor, se sidan 47. På nästföljande sidor listas index som visar var de hållbarhetsrelaterade upplysningarna återfinns.

Redovisningen omfattar 2020 och om inget annat anges gäller redovisade indikatorer på samma sätt som för den finansiella rapporteringen för Bonavas samtliga enheter och helåret. Bonavas senaste hållbarhetsredovisning var för räkenskapsåret 2019 och publicerades i mars 2020.

Förändringar i rapporteringen

Till årets redovisning har Bonava valt att lyfta också standard 207 Skatt och indikatorn 403-10 för arbetsrelaterad ohälsa, samt tagit bort indikatorn 302-3 Energiintensitet då den fortsatt tillämpande sektorspecifika indikatorn CRE 1 för byggnaders energiintensitet från GRI G4 fyller syftet bättre. För G4 CRE 5 marksanering redovisas nu genomförd marksanering för projekt som färdigställts under året, istället för som tidigare planerad marksanering för projekt som beviljas byggstart under året. Nytt för året är också referenser till TCFD (Taskforce for climate related financial disclosures) på sidan

28, som komplement till GRI. I redovisningen finns liksom föregående år översiktlig klimatredovisning i indikator 305 Växthusgaser. Vid tid för årsredovisningen är delar av klimatredovisningen ännu baserad på preliminära uppgifter från leverantörer. Detaljerad och slutgiltig klimatredovisning publiceras årligen genom CDP sedan tre år tillbaka. I maj 2020 godkände SBTi en re-baseline som korrigerade 2018 års utsläpp av klimatgaser i linje med Bonavas Science Based Targets. I denna årsredovisning redovisas därför uppdaterade jämförelseår.

En förändrad förutsättning för redovisningen utgörs av att Bonava under året utökade verksamheten genom uppköp och start av bolag för produktion och montering av prefabricerade byggdelar. Den utökade verksamheten är inkluderad i redovisade indikatorer för den del av året det är relevant.

KONTAKT

För ytterligare information om Bonavas hållbarhetsarbete och redovisning, kontakta:
Anna Hamnö Wickman
Hållbarhetschef
anna.wickman@bonava.com
Tel: +46 8 409 544 00

GRI-index

Indikator	Generella standarduppglysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
<i>GRI 102: Generella uppglysningar</i>			
102-1	Organisationens namn	Bonava AB	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	2–3, 50	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	96	
102-4	Länder där bolaget verkar	2	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	115–116	
102-6	Marknadsnärvaro	53–54	
102-7	Bolagets storlek	4	
102-8	Information om anställda och övrig personal	30–31	
102-9	Leverantörskedja	38–39	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	39, 42	
102-11	Försiktighetsprincipen	24, 36	
102-12	Externa initiativ som bolaget anslutit sig till	15–16	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	15–16	
102-14	Uttalande från VD/ledande befattningshavare	6–7	
102-15	Väsentlig påverkan, risk och möjligheter	55–58, 13–16	
102-16	Värderingar, principer, uppföranderegler	15, 31, 38	
102-18	Struktur för bolagsstyrning	104–111	
102-40	Intressentgrupper	14–15	
102-41	Kollektivavtal	31	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	14–15	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	14	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	14–15	
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	42	
102-46	Fastställande/avgränsning av redovisningens innehåll	13–14	12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning
102-47	Väsentliga områden	13–14, 20, 22, 30, 36	
102-48	Korrigerig av tidigare lämnad information	42	
102-49	Betydande förändringar i rapporteringen	42	
102-50	Redovisningsperiod	42	
102-51	Datum för senaste redovisningen	42	
102-52	Redovisningscykel	42	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	42	
102-54	Tillämpning av GRI Standards	42	
102-55	GRI index	43–46	
102-56	Extern granskning/bestyrkande	47	

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
LYCKLIGA GRANSKAP FÖR FLER			
Prisvärda Bostäder			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	18	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
103-2	Styrning	18	
103-3	Uppföljning av styrning	18	
	<i>GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan</i>		
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	18	
Lyckliga Grannskap			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	20	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
103-2	Styrning	20	
103-3	Uppföljning av styrning	20	
	<i>GRI 413: Lokala samhällen</i>		
413-1	Områden med lokalt engagemang, påverkansanalys och utvecklingsprogram	20	
	<i>Lyckliga grannskap</i>		
Del av 102-44/43	Rutiner för kundnöjdhet inkl resultat från kundnöjdhetsundersökningar	20	
INOM PLANETENS GRÄNSER			
Cirkulär produktionsmodell			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	22	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
103-2	Styrning	22	
103-3	Uppföljning av styrning	22	
	<i>GRI 301: Material</i>		
301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	22	
Hållbar markanvändning			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	22	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
103-2	Styrning	22-23	
103-3	Uppföljning av styrning	23	
	<i>GRI 304: Biodiversitet</i>		
304-4	Skyddade och rödlistade arter	23	
	<i>G4-CRE5: Landdegradering, förorening och sanering</i>		
G4-CRE5	Marksanering	23	
Effektiva Byggnader			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	23-24	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar
103-2	Styrning	24	
103-3	Uppföljning av styrning	24	
	<i>Energi</i>		
G4-CRE1	Byggnaders energiintensitet	24	

Indikator	Specifika standarduppglysningar	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå	
Hållbara och oskadliga Material				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning				
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	24	12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar	
103-2	Styrning	24-25		
103-3	Uppföljning av styrning	25		
GRI 417: Marknadsföring och märkning				
417-1	Krav på information och märkning av produkter	25		
Växthusgaser				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning				
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	25	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar	
103-2	Styrning	26		
103-3	Uppföljning av styrning	26		
GRI 305: Utsläpp				
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	27		
305-2	Indirekta Utsläpp från energi (Scope 2)	27		
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	27		
305-4	Utsläppsintensitet	27		
ENGAGERANDE ARBETSPLATS				
Arbetsförhållanden som Stödjer Våra Värderingar				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning				
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	31	8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla	
103-2	Styrning	31		
103-3	Uppföljning av styrning	31		
GRI 401: Anställning				
401-1	Nyanställning och personalomsättning	32		
GRI 404: Träning och utbildning				
404-3	Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning	32		
Passionate Workplace				
Egen	Engagemang och lojalitet	31		
Hälsa och Säkerhet				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning				
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	32	8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla	
103-2	Styrning	32-33		
103-3	Uppföljning av styrning	33		
GRI 403: Hälsa och säkerhet - 2018				
403-1-7	Samtliga obligatoriska uppglysningar	33, 34		
403-8	Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	33		
403-9,10	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	34		
Mångfald				
GRI 103: Hållbarhetsstyrning				
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	35	8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla	
103-2	Styrning	35		
103-3	Uppföljning av styrning	35		
GRI 405: Mångfald och jämställdhet				
405-1	Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	35		

Indikator	Specifika standarduppgifter	Sida/Info	Globala hållbarhetsmål, delmålsnivå
PÅLITLIGA AFFÄRSRELATIONER			
Efterlevnad			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	36	
103-2	Styrning	36	
103-3	Uppföljning av styrning	36	
	<i>GRI 205: Anti-korruption</i>		
205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruptionsarbete	36	
205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	37	
	<i>GRI 206: Anti-korruptionsarbete</i>		
206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	37	
	<i>GRI 307: Miljömässig lagefterlevnad</i>		
307-1	Betydande böter och icke-monetära sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inklusive miljö	37	
	<i>GRI 419: Socioekonomisk lagefterlevnad</i>		
419-1	Sociala och ekonomiska lag- och regelbrott	37	
Ansvarsfull samverkan med leverantörer			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	38	8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete 17.11 Öka utvecklingsländerns export
103-2	Styrning	38	
103-3	Uppföljning av styrning	39	
	<i>GRI 409: Tvångsarbete</i>		
409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	39	
	<i>GRI 308 Miljömässig leverantörsuppföljning</i>		
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	39	
	<i>GRI 414: Social leverantörsuppföljning</i>		
414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	39	
Skatt			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	39	17.1 Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter
103-2	Styrning	39	
103-3	Uppföljning av styrning	39	
	<i>GRI 207 Skatt</i>		
207-1-3	Förhållande till, kontroll och organisation skatt	39	
207-4	Land för land-redovisning	40-41	
Transparens			
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	41	17.19 Utveckla nya sätt att mäta framsteg
103-2	Styrning	41	
103-3	Uppföljning av styrning	41	
	<i>Transparens</i>		
Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	41	

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 2020 som återfinns på sidorna 13–46 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 42 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 revisionssed 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 10 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

Åsa Ekberg
Hållbarhetsspecialist,
medlem i FAR

Finansiell rapportering



Innehåll Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	50	Moderbolaget	
Koncernen		Resultaträkning	88
Resultaträkning	59	Balansräkning	89
Rapport över totalresultat	59	Förändring i eget kapital	90
Balansräkning	60	Kassaflödesanalys	91
Rapport över förändringar i eget kapital	62	Moderbolagets noter	
Specifikation av posten reserver i eget kapital	62	Not 1 Redovisningsprinciper	93
Kassaflödesanalys	63	Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar	93
Koncernens noter		Not 3 Avskrivningar	94
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	64	Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	94
Not 2 Rapportering av rörelsesegment	69	Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag	94
Not 3 Intäkter	70	Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	94
Not 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	70	Not 7 Immateriella tillgångar	94
Not 5 Avskrivningar	74	Not 8 Andelar i koncernföretag	95
Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	74	Not 9 Skatt på årets resultat	95
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag	74	Not 10 Räntebärande skulder	96
Not 8 Finansnetto	74	Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96
Not 9 Immateriella tillgångar	74	Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	96
Not 10 Materiella anläggningstillgångar	75	Not 13 Uppgifter om moderbolaget	96
Not 11 Andelar i gemensamma verksamheter	75	Not 14 Vinstdisposition	96
Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	75	Vinstdisposition	97
Not 13 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	76	Revisionsberättelse	98
Not 14 Bostadsprojekt	77		
Not 15 Eget kapital	77		
Not 16 Räntebärande skulder	78		
Not 17 Avsättningar	78		
Not 18 Övriga skulder	78		
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78		
Not 20 Leasing	79		
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	79		
Not 22 Kassaflödesanalys och likvida medel	79		
Not 23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	80		
Not 24 Förvärv av rörelse	85		
Not 25 Jämförelsestörande poster	85		
Not 26 Resultat per aktie	86		
Not 27 Statliga stöd	86		
Not 28 Finansiella nyckeltal	86		
Not 29 Bostadsrelaterade nyckeltal	87		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020.

VERKSAMHET

Bonava utvecklar och säljer bostäder i 23 regioner i nio länder. De utvalda geografiska marknaderna är Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Den gemensamma nämnaren för etableringarna är att vi fokuserar på storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid. Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar.

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

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 16 997 (15 474) MSEK. Under perioden resultatavräknades 4 295 (4 170) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 13 484 (12 088) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad ökade jämfört med föregående år och uppgick till 3,1 (2,9) MSEK. Ökningen förklaras av högre snittpriser i samtliga segment, i Tyskland ökade snittpriserna med 14 procent i lokal valuta.

Under perioden resultatavräknades 1 519 (1 341) bostäder till investerare och nettoomsättningen uppgick till 3 085 (2 650) MSEK, där ökningen främst var hänförlig till Tyskland.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 293 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 1 121 (1 202) MSEK och rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster var 6,6 (7,8) procent.

Rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster var lägre till följd av lägre bruttomarginaler i Tyskland och Nordic under det första halvåret. Avsättningen för rättstvisten från år 2010 i Tyskland påverkade rörelseresultatet för perioden negativt med 67 MSEK och rörelsemarginalen negativt med 0,4 procentenheter.

Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 47 MSEK jämfört med föregående år till följd av de åtgärder som vidtagits för att reducera kostnadsnivån samt tillfälliga kostnadsbesparingar till följd av covid-19-restriktioner.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om 35 MSEK på rörelseresultatet jämfört med föregående år.

Jämförelsestörande poster bestod 2019 av kostnaden om 159 MSEK relaterat till omstrukturingsåtgärder i Finland och kostnaden för uppgörelsen i en gammal rättsprocess i Tyskland om 100 MSEK.

Finansnetto, skatt och årets resultat

Finansnetto uppgick till -122 (-110) MSEK. De högre kostnaderna under året var hänförliga till upptagandet av ny finansiering med längre löptid i form av en grön obligation som emitterades i september. Resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till 999 (834) MSEK.

Skatt på årets resultat uppgick till -267 (-219) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (26) procent. Periodens resultat efter skatt uppgick till 733 (615) MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 22 874 (23 487) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre värde på pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder som delvis motverkades av en ökning av likvida medel.

Nettolåneskuld

Nettolåneskulden uppgick till 3 311 (6 873) MSEK vid årets slut. Säsongsvariationerna resulterar i att nettolåneskulden normalt sett minskar under det fjärde kvartalet och under årets fjärde kvartal har detta förstärkts ytterligare. Likvida medel vid årets slut uppgick till 1 387 (499) MSEK.

Den lägre totala nettolåneskulden förklaras av olika faktorer i de olika segmenten. I Tyskland har förskott från kunder i större utsträckning finansierat verksamheten. I Sverige har det upparbetade värdet i pågående produktion minskat till följd av ett lägre pris per enhet samtidigt som antal enheter var i linje med föregående år. De planerade åtgärderna har gett effekt i Nordic vilket även avspeglas i en lägre nettolåneskuld. I S:t Petersburg-Baltikum var nettolåneskulden mer i linje med föregående år.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital uppgick till 12 641 (14 933) MSEK vid periodens slut. Förändringen förklaras av lägre sysselsatt kapital i samtliga segment; högre förskott från kunder i Tyskland, ett lägre upparbetat värde av bostäder i pågående produktion i Sverige och S:t Petersburg-Baltikum samt lägre värde på exploateringsfastigheter i Nordic.

Avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster uppgick till 7,9 (8,1) procent. Effekten av det lägre sysselsatta kapitalet motverkades av ett lägre genomsnittligt rörelseresultat.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december 2020 till 34,6 (32,1) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,9).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före finansiering uppgick till 3 662 (-138) MSEK. Betalda skatter, -184 (-337), var lägre framför allt i Tyskland och Sverige. Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster var högre, till största delen bestående av valutaeffekter. Detta tillsammans med det högre resultatet ledde till ett högre kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 2 396 (-393) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt var 14 521 (12 902) MSEK och ökade i och med fler resultatavräknade bostäder i samtliga affärsområden förutom i Nordic. Investeringar i bostadsprojekt, -14 179 (-13 919) MSEK, var högre i alla affärsområden förutom i Tyskland. Ökningen av övriga förändringar i rörelsekapitalet, 2 054 (624) MSEK var hänförligt till ett högre kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland och Sverige.

BOSTADSFÖRSÄLJNING, BYGGSTARTER OCH BYGGGRÄTTER

Bostäder i produktion

Vid periodens utgång var 6 218 (6 179) bostäder till konsumenter och 3 551 (3 553) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december var 53 (59) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (94) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 49 (48) procent för konsumenter respektive 38 (33) procent för investerare.

Bygggrätter

Antalet bygggrätter uppgick till 31 800 (33 300), varav 19 500 (19 300) inkluderades i balansräkningen.

Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut var 132 (237) varav 68 (142) av dessa var hänförliga till S:t Petersburg-Baltikum. Samtliga dessa bostäder var till konsumenter.

Osålda, färdiga bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 441 (477). Samtliga av dessa bostäder var till konsumenter, där Nordic stod för minskningen jämfört med föregående år, till viss del uppvägt av övriga affärsområden.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Sista betalkurs per den 30 december 2020 var 79,00 kronor per A-aktie och 78,70 kronor per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 8,4 Mdr SEK.

Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 211 090 686 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 30 december 2020 till 11 406 096 och antalet B-aktier till 97 029 726. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst.

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 31 089 (30 158). Den största ägaren i Bonava var Nordstjärnan AB. De tio största aktieägarna kontrollerade per den 30 december 2020 totalt 54,4 procent av kapitalet och 65,1 procent av rösterna. Läs mer på sidan 113.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 082 (2 033) medarbetare.

FÖRESLAGNA STYRELSEFÖRÄNDRINGAR INFÖR ÅRSSTÄMMAN

Den 2 december 2020 förslag Bonavas valberedning Mats Jönsson till ny ordförande vid årsstämman den 31 mars 2021, då nuvarande ordförande Mikael Norman avböjt omval. Styrelseledamot Samir Kamal har avböjt omval och lämnar styrelsen i samband med årsstämman. Valberedningen förslår omval av ledamöterna Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Mats Jönsson, Angela Langemar Olsson och Frank Roseen samt nyval av ledamoten Per-Ingemar Persson. Valberedningens fullständiga förslag presenteras i kallelsen till årsstämman.

NOMINERINGSARBETE

Vid årsstämman 2020 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2021: Peter Hofvenstam, Nordstjärnan AB, Tomas Risbecker, AMF Försäkring och Fonder, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Sedan AMF därefter sålt sitt innehav i Bonava lämnade Tomas Risbecker valberedningen, som i juli 2020 utsåg Mats Gustafsson från Lannebo Fonder till ny ledamot i valberedningen. För mer information om styrelsens sammansättning, se Bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 101–112.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER ÅRET

Under första kvartalet aktiverade Bonava en beredskapsgrupp som tillsammans med Bonavas styrelse och ledning noggrant har följt utvecklingen av pandemin och planerat för olika scenarion och hörsammat rekommendationer från myndigheter. Planer har under året beslutats om och genomförts successivt beroende på utvecklingen och med ett långsiktigt fokus. Påverkan på finansiell ställning samt

betalningsberedskap har bevakats och bedömts löpande.

Under första kvartalet lanserade Bonava ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggör för finansiärer att göra gröna investeringar i resurseffektiva och levande grannskap. Det gröna finansieringsramverket var styrkt av ett utlåtande från Sustainability.

Bonava fick som första bostadsutvecklare i Europa formellt bolagets klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

Den 31 mars hölls årsstämma i Bonava AB. Årsstämman fastställde att ingen vinst delas ut till aktieägarna i enlighet med det uppdaterade förslaget från styrelsen på grund av den stora osäkerhet som råder till följd av effekterna av covid-19. Styrelsens initiala förslag till utdelning för 2019 var 3,00 SEK per aktie.

Med anledning av pandemin införde Bonava korttidsarbete för vissa marknader under andra kvartalet.

Under andra kvartalet återköpte Bonava 430 294 B-aktier för 19 MSEK. Syftet var att möjliggöra säkring av kostnader (inklusive kostnader för sociala avgifter) och aktieleverans sammanhängande med genomförandet av Bonavas, vid var tid förekommande, incitamentsprogram.

Den 4 september emitterade Bonava en grön senior icke säkerställd företagsobligation om 1 Mdr SEK. Emissionslikviden refinansierade utestående lån och används i enlighet med det gröna finansieringsramverket.

Den 29 september meddelade bolaget att vd och koncernchef Joachim Hallengren kommer att lämna sitt uppdrag som vd på Bonava och den 25 november utsåg styrelsen Peter Wallin till ny vd och koncernchef från 1 februari 2021. För mer information om förändringar i ledningsgruppen, se Bolagsstyrningsrapporten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER ÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

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 2020 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget. Som ett resultat av utvärderingen av det totala ersättningspaketet för bolagets koncernledning föreslår styrelsen till årsstämman 2021 att grunderna för gällande riktlinjer ska fortsätta gälla för 2021. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 10 (10) 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 ersättningsgarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsgarna 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 kontantlön, rörlig kontant ersättning, rörlig aktiebaserad ersättning, pension och andra förmåner.

Fast kontantlön

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.

Rörlig kontant ersättning

Den rörliga kontanta 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 2020 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för vd maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen och för övriga i koncernledningen är den maximerad till 30 eller 40 pro-

cent av den fasta ersättningen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 11,7 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 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.

Upphörande av anställning

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska inte överstiga nio månadslöner, tolv månadslöner ifråga om vd, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavares sida. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd och övriga medlemmar av koncernledningen.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Rörlig aktiebaserad ersättning

Långsiktiga incitament ("LTI-program") i Bonava är vanligen aktierelaterade och beslutas av bolagsstämman och omfattas därmed inte av bolagets ersättningsriktlinjer.

Årsstämman den 31 mars 2020 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 aktieäggande i Bonava. Syftet med att införa programmet är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens samt vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra framtida åtaganden i incitamentsprogrammet. Styrelsen beslutade den 22 april 2020 att utnyttja detta bemyndigande, varefter bolaget återköpt egna B-aktier till en total kostnad om 19 MSEK.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2021). Förslaget överensstämmer med det långsiktigt prestationsbaserade aktieprogram som tidigare antagits för 2020.

Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2021 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). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 281 (266) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 431 (679) MSEK. Medelantalet anställda var under året 92 (80).

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, nivå Core. Redovisade indikatorer gäller för Bonavas samtliga enheter och helåret 2020, om inte annat anges. Under året utökade Bonava verksamheten genom uppköp och start av bolag för produktion och montering av prefabricerade byggdelar. Den utökade verksamheten är inkluderad i redovisade indikatorer för den del av året det är relevant. Förändringar som genomförts i rapporteringen är tillägg för tillämpning av GRI:s standard 207 för skatt och indikatorn 403:10 för hälsa och säkerhet samt borttagande av indikatorn 302:3 Energiintensitet vars syfte täcks av den fortsatta tillämpande sektorspecifika indikatorn GRI G4 CRE 1 för byggnaders energiintensitet. Nytt för året är även referenser till TCFD (Taskforce for Climate Related Financial Disclosures) på sidan 28, som komplement till GRI. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är externt granskad och bestyrkt. Se vidare på sidan 47.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 3,25 SEK per aktie (0,00), samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie uppdelat på två betalningstillfällen. Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 3,65 SEK per aktie föreslås bli den 6 april 2021. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,60 SEK per aktie föreslås bli den 4 oktober 2021. Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 9 april 2021 respektive den 7 oktober 2021.

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.

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

Den tyska bostadsmarknaden hade trots pandemin en positiv utveckling under 2020. Efterfrågan var hög från både konsumenter och investerare och försäljningspriserna och hyresnivåerna var högre jämfört med föregående år. Restriktioner till följd av pandemin hade viss påverkan främst till följd av längre handläggnings-tider för bland annat bygglov vilket för Bonava resulterade i projektstarter som förskjutits.

Nettoomsättningen uppgick till 7 466 (6 361) MSEK. Ökningen förklaras av en kombination av högre snittpriser till både konsumenter och investerare samt av fler resultatavräknade bostäder. Under året resultatavräknades 1 350 (1 325) bostäder till konsumenter och 680 (518) bostäder till investerare.

Rörelseresultatet för året uppgick till 752 (829) MSEK. Det lägre resultatet förklaras av lägre projektmarginaler under första halvåret samt en avsättning på 67 MSEK för en rättstvist som härrör från bostäder överlämnade år 2000.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 128 (4 814) MSEK. Minskningen var primärt hänförlig till högre andel räntefri finansiering vilken delvis motverkades av högre värde på exploateringsfas-tigheter och pågående bostadsprojekt. Avkastningen på sysselsatt kapital var lägre jämfört med föregående år på grund av ett lägre genomsnittligt rörelseresultat.

	2020	2019
Nettoomsättning	7 466	6 361
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	752	829
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	10,1	13,0
Sysselsatt kapital	4 128	4 814
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,7	17,6
Antal anställda, medelantal	905	877
Byggrätter		
Byggrätter, antal	8 400	8 900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 600	3 400
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 273	1 275
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5 699	5 363
Startade bostäder, antal	1 501	858
Bostäder i pågående produktion, antal	2 595	2 456
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	62	69
Resultatavräknade bostäder, antal	1 350	1 325
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	332	608
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 066	1 410
Startade bostäder, antal	304	636
Bostäder i pågående produktion, antal	1 446	1 822
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	98
Resultatavräknade bostäder, antal	680	518

SVERIGE

Efterfrågan av bostäder var god och priserna på den svenska bostadsmarknaden steg under året trots en tillfällig avmattning till följd av pandemin under primärt andra kvartalet.

Nettoomsättningen uppgick till 3 528 (3 861) MSEK. Under perioden resultatavräknades 659 (653) bostäder till konsumenter och 238 (192) bostäder till investerare. Den lägre nettoomsättningen förklaras av lägre markförsäljning som dock kompenseras delvis av att antalet överlämnade bostäder ökade något jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 283 (450) MSEK. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 264 (211) MSEK. Det högre rörelseresultatet förklaras primärt av fler överlämnade bostäder till investerare till en högre marginal samt lägre försäljnings- och administrativa kostnader.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 020 (4 200) MSEK. Det upparbetade värdet i pågående produktion minskade till följd av ett lägre pris per enhet samtidigt som antal enheter var i linje med föregående år. Avkastningen på sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående år på grund av det lägre rörelseresultatet.

	2020	2019
Nettoomsättning	3 528	3 861
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	283	450
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,0	11,7
Sysselsatt kapital	3 020	4 200
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,7	9,3
Antal anställda, medelantal	188	206
Byggrätter		
Byggrätter, antal	7 600	7 300
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 700	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	625	629
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 565	2 886
Startade bostäder, antal	504	164
Bostäder i pågående produktion, antal	724	890
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	65	54
Resultatavräknade bostäder, antal	659	653
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	543	162
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	948	300
Startade bostäder, antal	374	331
Bostäder i pågående produktion, antal	914	778
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	78
Resultatavräknade bostäder, antal	238	192

NORDIC

Samtliga av Bonavas nordiska marknader har präglats av en god efterfrågan under året.

Utbudet i Finland var högt inledningsvis men har minskat under året till följd av en lägre byggaktivitet. Priserna har varit stabila.

I Köpenhamn var utbud och priser stabila under första halvåret och har därefter haft en stark utveckling.

I både Oslo och Bergen var prisutvecklingen positiv under första halvåret och transaktionsvolymerna var höga. I Oslo fortsatte den positiva utvecklingen under andra halvåret medan den mattades av något i Bergen.

Nettoomsättningen uppgick till 4 563 (4 000) MSEK. Den högre nettoomsättningen förklaras av markförsäljning. Antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 019 (1 015) till konsumenter och 601 (631) investerare.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster för perioden uppgick till 97 (-23) MSEK. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet före jämförelsestörande poster till 87 (-22) MSEK. Det högre rörelseresultatet förklaras främst av den genomförda omstruktureringen i Finland som påverkade projektmarginerna positivt.

Jämförelsestörande poster 2019 bestod av kostnader om 159 MSEK relaterade till omstrukturingsåtgärder i Finland.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 427 (4 152) MSEK. De planerade åtgärderna har gett effekt i Nordic och minskningen av sysselsatt kapital förklaras av lägre värde på både exploateringsmark och osålda, färdigställda bostäder.

Avkastningen på sysselsatt kapital ökade jämfört med föregående år på grund av det högre rörelseresultatet.

	2020	2019
Nettoomsättning	4 563	4 000
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	97	-23
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	2,1	-0,6
Sysselsatt kapital	3 427	4 152
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,2	-0,7
Antal anställda, medelantal	374	409
Byggrätter		
Byggrätter, antal	9 100	10 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 900	6 300
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	927	906
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 092	2 508
Startade bostäder, antal	653	687
Bostäder i pågående produktion, antal	828	1 080
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	58	52
Resultatavräknade bostäder, antal	1 019	1 015
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	839	394
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 355	613
Startade bostäder, antal	839	394
Bostäder i pågående produktion, antal	1 027	789
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	601	631

S:T PETERSBURG-BALTIKUM

Bostadsmarknaden i S:t Petersburg har trots pandemin och hårda restriktioner varit stabil under året vad gäller utbud, efterfrågan och priser. I Baltikum medförde pandemin en osäkerhet i första kvartalet men marknaderna och konsumentförtroendet ökade efter lättnader i restriktionerna under andra halvåret.

Nettoomsättningen uppgick till 1 439 (1 252). Ökningen beror dels på ett ökat antal överlämnade bostäder i Baltikum, dels på ett högre snittpris per överlämnad bostad i S:t Petersburg. Totalt överlämnades 1 267 bostäder till konsument jämfört med 1 177 under föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 236 (194). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av fler överlämnade bostäder till högre projektmarginer.

Det sysselsatta kapitalet var i linje med föregående år och uppgick till 1 126 (1 367) MSEK. Avkastningen på sysselsatt kapital ökade tack vare det förbättrade resultatet.

	2020	2019
Nettoomsättning	1 439	1 252
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	236	194
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	16,4	15,5
Sysselsatt kapital	1 126	1 367
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,1	15,8
Antal anställda, medelantal	524	473
Byggrätter		
Byggrätter, antal	6 700	6 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 100	1 400
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 029	1 108
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 123	1 324
Startade bostäder, antal	1 535	1 301
Bostäder i pågående produktion, antal	2 071	1 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	37	53
Resultatavräknade bostäder, antal	1 267	1 177
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		80
Försäljningsvärde av sålda bostäder	4	73
Startade bostäder, antal		80
Bostäder i pågående produktion, antal	164	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal		

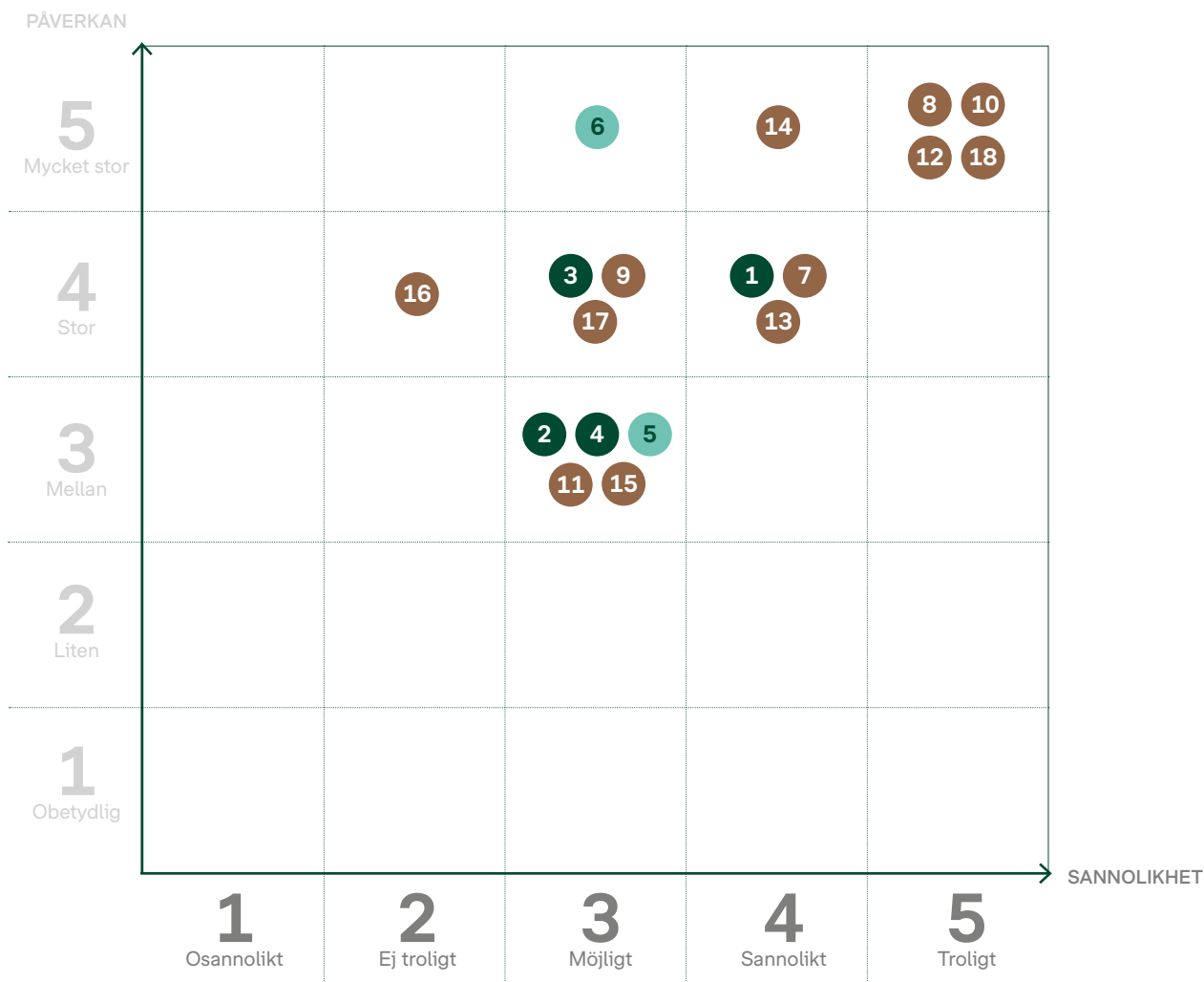
Risker och riskhantering

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. Trots att pandemin i hög grad har påverkat Bonavas riskexponering under det gångna året har bolaget beslutat att inte inkludera någon särskild riskkategori i översikten över de mest relevanta riskerna. Erfarenheterna från de senaste månaderna har visat att pandemin har påverkat och kommer fortsätta att påverka bolagets verksamhet och kan inte bedömas oberoende av tidigare etablerade riskkategorier. Mer information kring de åtgärder Bonava vidtagit för att bemöta ökad risk hänförlig till covid-19 finns efter tabellen på sidan 57.

I illustrationen och tabellen nedan presenteras en analys av riskerna. Utvärderingen av påverkan och sannolikhet illustrerar bolagets bedömning av inneboende 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 sidan 13.

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 55 för översikt)

PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS
(Se illustration sid 55 för översikt)

FINANSIELL RISK

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING			MOTVERKANDE FAKTORER
Likviditet	Risk för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att det medför betydligt ökade finansieringskostnader.	4	4	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.
Garantier	Bolaget överskrider sina lånegarantier och långivarna kan besluta att inte bevilja ytterligare garantier.	3	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.
Felaktig rapportering	Bolaget publicerar felaktig finansiell och icke-finansiell information (avseende t ex miljö- och hållbarhet, HR och inköp) till kapitalmarknaden eller till myndigheter.	3	4	För den finansiella rapporteringen tillämpar Bonava färdigställdemetoden, 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.
Värdering	Bolaget gör felaktiga värderingar av sina tillgångar.	3	3	Bonava gör en grundlig prognos där det framtida försäljningsvärdet och kostnaden för bostadsprojekt regelbundet utvärderas och bedöms. Därutöver utförs nedskrivningstester årligen för exploateringsfastigheter som innehas för framtida utveckling. Alla nedskrivningar återspeglas i resultaträkningen.

MAKROEKONOMISK RISK

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING			MOTVERKANDE FAKTORER
Regler och förordningar	Bolaget står inför förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets verksamhet (t ex bygglovsregler, riktlinjer för byggnation samt finansieringsregler).	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 sina processer, beslut och vid behov även strategisk inriktning.
Bostäder, marknad och konkurrens	Bolaget står inför förändringar på bostadsmarknaden som negativt påverkar utbudet av mark, tjänster eller efterfrågan på bostäder.	3	5	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 produktions- kostnaderna för att erbjuda kunderna de produkter de efterfrågar.

OPERATIV RISK

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING			MOTVERKANDE FAKTORER
Portfölj-förvaltning	Bolaget tar flertalet ogynnsamma beslut gällande investeringar, avyttringar och projektutvecklingar.	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	Bolagets projektutvecklingar motsvarar inte de ursprungliga KPI:erna.	5	5	Risker relaterade till projektutveckling 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	Bolagets inköpsprocesser garanterar inte tillfredställande tillgång till tjänster och varor sett till volym, priser och regelefterlevnadsprinciper (t ex mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, produktsäkerhet, miljöaspekter och antikorrupcion).	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	Bolagets design- och produktionsorganisation levererar inte den planerade bostadsproduktionen i tid, med rätt kvalitet eller med de kostnader som ursprungligen beräknades.	5	5	Bonava eftersträvar att öka industrialiseringen av produktionen. Ökad repetition och ett ökat kunskapsutbyte inom koncernen minskar risken för att misstag upprepas.

SANNOLIKHET ATT RISKEN REALISERAS (Se illustration sid 55 för översikt)			PÅVERKAN OM RISKEN REALISERAS (Se illustration sid 55 för översikt)		
11	Miljö och klimat	Bolagets aktiviteter lever inte upp till internt beslutade eller externt gällande miljökrav.	3	3	Bonavas interna verksamhetsstyrning för varje enskild marknad säkerställer efterlevnad av nationella och lokala krav. Bonavas långsiktiga analys av klimatriskscenarier ligger till grund för beslutet att sätta vetenskapligt baserade mål för brådskande klimatåtgärder i linje med vägen för att minimera den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. Ansvaret för att bidra till målen fördelas i enlighet med fastställda affärsplaner. Lokala och koncernövergripande initiativ initieras för att stödja målen. Bonava har interna resurser lokalt och/eller anlitar extern expertis för planering och utförande av marksanering eller efterbehandling samt planering i tät dialog med lokala myndigheter. Bonava har gemensamma rutiner och system för larm och kommunikation av olyckor och allvarliga tillbud, samt ett koncernövergripande hållbarhetsnätverk.
12	Personal	Bolaget upprätthåller inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö som attraherar och behåller en kompetens och tillräckligt många anställda.	5	5	Bonava har en strukturerad process för rekrytering och lägger stor vikt vid att stärka sitt anseende som arbetsgivare. Bonava erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor och har skapat en feedback-kultur som kompletteras med anonyma medarbetarundersökningar.
13	Hälsa och säkerhet	Bolagets arbetsplatser når inte upp till interna och externa krav gällande hälso- och säkerhetsförhållanden.	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 allvarliga olyckor eller tillbud uppstår, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.
14	IT	Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet.	4	5	Bonava har implementerat en centraliserad IT-organisation som kontinuerligt följer upp och utvärderar företagets verksamhetsbehov.
15	Överträdelse av interna och externa regler	Bolaget bryter mot interna och externa regler.	3	3	Bonava driver ett omfattande efterlevnadsprogram ("Our Foundation") som hanterar dessa efterlevnadsrisker. Viktiga element i programmet är klassrums- och webbaserade utbildningar, en utvecklad rådgivningsfunktion, whistleblower-funktion samt regelbunden intern rapportering och kommunikation.
16	Produkter/erbjudande	Bolagets erbjudande uppfyller inte kundernas efterfrågan vad gäller design, kvalitet och pris.	2	4	Bonava lägger stor vikt vid kundinsikter som bidrar till att identifiera det önskade upplägget från potentiella kunder genom omfattande efterforskningar och analyser.
17	Försäljning och marknadsföring	Bolagets försäljnings- och marknadsföringsaktiviteter är ineffektiva och leder inte i tillräckligt hög grad till bostadsförsäljningar.	3	4	Bolaget drar nytta av en centraliserad expertis som fastställer marknadsförings- och försäljningsprocesser som kompletteras av ett väletablerat nätverk av lokala experter och empiriska analyser.
18	Strategisk utveckling	Bolagets förändringsinitiativ stödjer inte Bonavas strategiska utveckling tillräckligt snabbt och kostnaderna överensstämmer inte med de som initialt uppskattades.	5	5	Bonava har startat en projekt- och förändringshanteringsgrupp som förbereder beslut relaterade till nya strategiska initiativ samt stödjer pågående initiativ via en definierad projektstyrningsprocess.

HANTERING AV COVID-19-RELATERADE RISKER

Den pågående covid-19-pandemin har orsakat osäkerhet kring hur marknadsvillkoren kommer att se ut i framtiden och möjligheterna att fortsätta att skapa hem och grannskap.

Trots att detta i hög grad har påverkat Bonavas riskexponering under det gångna året har bolaget beslutat att inte inkludera någon särskild riskkategori i översikten över de mest relevanta riskerna ovan. Erfarenheterna från de senaste månaderna har visat att pandemin har påverkat och kommer fortsätta att påverka bolagets verksamhet och kan inte bedömas oberoende av tidigare etablerade riskkategorier.

Bonavas aktiva riskbegränsande arbete inriktas på att säkerställa den löpande verksamheten och samtidigt i möjligaste mån minska hälsoriskerna för alla.

Säkerställa likviditeten

En huvudfråga när det gäller att minska finansiella risker har varit att upprätthålla likviditeten. Ett antal olika scenarier som rör effekten av covid-19 har analyserats och det har hållits regelbundna möten och gjorts statusuppdateringar inom affärsenheterna avseende prognoser och likviditetsplaner. Bonava har dessutom fört en nära dialog med sina huvudbanker för att säkerställa koncernens finansiering.

Bolaget har lyckats säkra en långfristig finansiering och bibehålla ett sunt kassaflöde under året.

Omsorgsfullt urval av investeringsprojekt

Bonava har ökat frekvensen och omfattningen av sin övervakning av de snabbväxande marknadsvillkoren för att på så sätt kunna anpassa sina aktiviteter.

Bolaget har kontinuerligt omvärderat sina aktuella förvärvsplaner för att säkerställa en fortsatt balanserad tillväxt både avseende volym, lönsamhet och likviditet. När bolaget har fattat beslut om start av nya projekt har det skett med hänsyn till all tillgänglig information för att prognostisera bolagets kortsiktiga produktionskapacitet.

Bonavas relativt försiktiga inställning till nya investeringar kommer att göra det möjligt för bolaget att ta tillvara lovande möjligheter framgent.

Upprätthålla produktiviteten på Bonavas arbetsplatser

Den vägledande principen i planering och organisation av arbetet har varit att upprätthålla produktiviteten och samtidigt göra allt som står i bolagets makt för att garantera säkerheten för medarbetare, underentreprenörer och kunder.

Bolaget har vidtagit åtgärder för att hantera de snabbt föränderliga och ständigt uppdaterade reglerna och rekommendationerna på Bonavas marknad, däribland begränsningar av antalet personer som tillåts på arbetsplatser och genom att göra det möjligt för de anställda att arbeta hemifrån när det går. Bonavas IT-miljö, som är utformad för att kontorsanställda ska kunna arbeta på distans, visade sig fungera för distansarbete i stor skala. Mellan april och juli införde bolaget ett tidsbegränsat arbetstidsförkortningsprogram för sina svenska och norska verksamheter. Programmet gällde inte för personal som ansågs nödvändig för att upprätthålla finansiell rapportering, försäljning, pågående produktion, kundservice och kritiska supportfunktioner.

Omfattande åtgärder infördes för att skydda hälsa och välbefinnande för alla som arbetar på Bonavas byggarbetsplatser och kontor. Standarder och riktlinjer för hygien har skärpts i enlighet med anvisningarna från olika länders myndigheter. Entreprenörernas scheman och rutiner för säkert arbete har justerats så att arbetstagarna ska kunna hålla avstånd till varandra. Redan i mars införde bolaget omfattande restriktioner av tjänsteresor.

Förväntade avbrott i försörjningskedjorna för byggmaterial och tjänster hanterades i ett tidigt skede genom att utarbeta och införa beredskapsplaner för varje enskild inköpskategori.

Ötkade restriktioner till följd av pandemin hade viss påverkan under året främst till följd av längre handläggningstider för bland annat bygglov samt projektstarter som förskjuts.

Interaktion med kunder

Obligatoriska kontaktbegränsningar och hälsoansvaret för Bonavas kunder och personal har krävt stora insatser när det gäller att ta fram alternativa sätt att presentera Bonavas bostäder för potentiella köpare samt organisera överlämningar. Här ingick ökade möjligheter till privata visningar, digitala försäljningsstarter och distansbesiktningar där kunderna gick in ensamma i sina blivande bostäder samtidigt som de hade kontakt digitalt med en representant från Bonava.

Dessa åtgärder har tagits emot väl och möjliggjort en fortsatt interaktion med kunderna. Visserligen sjönk försäljningen avsevärt i början av pandemin men den har återhämtat sig under årets gång.

Bonava bedömer att de beskrivna åtgärderna för att reducera covid-19-relaterade risker i stor utsträckning bibehålls och kan komma att behöva justeras under 2021.

Koncernens resultaträkning

	Not	2020	2019
	1, 11, 20		
Nettoomsättning	2, 3	16 997	15 474
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 10, 14, 20	-15 018	-13 368
Bruttoresultat		1 979	2 107
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 10, 20, 27	-857	-905
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	1 121	1 202
Jämförelsestörande poster	25		-259
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		1 121	943
Finansiella intäkter		16	16
Finansiella kostnader		-138	-125
Finansnetto	8	-122	-110
Resultat efter finansiella poster		999	834
Skatt på årets resultat	13	-267	-219
Årets resultat¹⁾		733	615
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat före jämförelsestörande poster, SEK	26	6,82	7,54
Resultat efter jämförelsestörande poster, SEK	26	6,82	5,71
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		35,30	3,55
Eget kapital, SEK		73,87	70,02
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		107,2	107,6

¹⁾ Hela årets resultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens rapport över totalresultat

	2020	2019
Årets resultat	733	615
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-330	139
Årets övrigt totalresultat	-330	139
Årets totalresultat²⁾	403	754

²⁾ Hela årets totalresultat är hänförligt till Bonava AB:s aktieägare.

Koncernens balansräkning

	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR	1, 11, 22		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	22	22
Övriga immateriella tillgångar	9	130	168
Rörelsefastigheter	10	93	78
Nyttjanderättstillgång byggnader		143	203
Maskiner och inventarier	10	166	148
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier		65	41
Andra långfristiga aktieinnehav		3	4
Långfristiga fordringar	12	123	124
Uppskjutna skattefordringar	13	103	116
Summa anläggningstillgångar	23	847	904
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	14	6 998	7 149
Pågående bostadsprojekt	14	10 766	11 740
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		20	21
Färdigställda bostäder	14	1 706	2 013
Bostadsprojekt		19 489	20 923
Material- och varulager		11	10
Skattefordringar		14	60
Kundfordringar	24	220	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126	118
Övriga fordringar	12	779	749
Likvida medel	22	1 387	499
Summa omsättningstillgångar	23	22 027	22 583
SUMMA TILLGÅNGAR		22 874	23 487

	Not	2020	2019
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		-80	250
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		2 996	2 283
Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare		7 918	7 536
Innehav utan bestämmande inflytande		4	5
Summa eget kapital		7 923	7 540
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	2 930	1 208
Långfristiga räntebärande leasingskulder	16	132	169
Övriga långfristiga skulder	18	227	334
Uppskjutna skatteskulder	13	125	131
Avsättningar	17	680	582
Summa långfristiga skulder	23	4 095	2 424
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	1 564	5 927
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	16	91	88
Leverantörsskulder		636	707
Skatteskulder		240	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 180	1 018
Övriga kortfristiga skulder	18	7 146	5 588
Summa kortfristiga skulder	23	10 857	13 523
Summa skulder		14 952	15 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 874	23 487

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 2019-01-01	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	0	0	0	-577	-577	0	-577
Utgående eget kapital 2019-12-31	434	4 569	250	2 283	7 536	5	7 540
Årets resultat				733	733		733
Övrigt totalresultat			-330		-330		-330
Summa totalresultat	0	0	-330	733	403	0	403
Prestationsbaserat incitamentsprogram				-1	-1		-1
Förvärv av egna aktier				-19	-19		-19
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	-20	-20	0	-20
Utgående eget kapital 2020-12-31	434	4 569	-80	2 996	7 918	4	7 923

Specifikation av posten reserver i eget kapital

Reserver	2020	2019
Omräkningsreserv		
Ingående omräkningsreserv	250	111
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-330	139
Utgående omräkningsreserv	-80	250

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringen av eget kapital består av årets resultat och övrigt 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	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		999	834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5	228	230
- Valutakurseffekter		247	-103
- Förändringar avsättningar		92	33
- Övrigt inklusive jämförelsestörande poster		12	115
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		579	275
Betald skatt		-184	-337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		1 394	772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	14	14 521	12 902
Investeringar i bostadsprojekt	14	-14 179	-13 919
Övriga förändringar i rörelsekapital	22	2 054	624
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		2 396	-393
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 790	379
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av rörelse		-32	-404
Förvärv av byggnader och mark		-14	-3
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94	-114
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		1	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128	-517
Kassaflöde före finansiering		3 662	-138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning			-560
Förvärv av egna aktier		-19	
Ökning av räntebärande finansiella skulder		2 669	3 140
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-5 328	-2 376
Minskning av långfristiga räntebärande fordringar			5
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		1	77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 676	286
Årets kassaflöde		986	148
Likvida medel vid årets början	22	499	325
Kursdifferens i likvida medel		-98	26
Likvida medel vid årets slut	22	1 387	499

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 10 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 31 mars 2021.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2020 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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärvade och avyttrade företag ingår i Bonavas resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden. Under 2019 förvärvade Bonava 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 engagemanget i företaget eller föreningen samt möjlighet att använda sitt inflytande över företaget och föreningen för att påverka avkastningen. Bonava har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag och dessa konsolideras i sin helhet.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang definieras inom Bonava som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Detta kan till exempel ske via samägda bolag med gemensam styrning. Samarbetsarrangemang redovisas enligt klyningsmetoden i Bonavas finansiella rapportering. För vidare information se not 11.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägars andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Bonavas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplýsning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang

Utländska dotterföretag och samarbetsarrangemang tas in med funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för Bonavas del, den lokala valutan för den

rapporterande enhetens redovisning. Med rapporteringsvaluta förstås den valuta i vilken koncernredovisningen offentliggörs, i Bonavas fall svenska kronor.

Eliminering av transaktioner inom Bonava

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

INTÄKTER

Bonavas nettoomsättning omfattar huvudsakligen tre intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark. I IFRS 15, 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 (rättighet, 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 en 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 eller 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 förvärvat 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 2019 och 2020.

Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen överförs 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 substansvärdepminskning 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.

Rörliga kostnader såsom fastighetsskatt och underhållskostnader i form av t ex el, värme och vatten har exkluderats ur leasing-

skuldberäkningen 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, omlokaliseringskostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

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

STATLIGT STÖD

Bonava tillämpar redovisning av statligt stöd i enlighet med IAS 20. Under 2020 har Bonava erhållit statligt stöd i begränsad omfattning. Dessa redovisas som en kostnadsreduktion när det föreligger rimlig säkerhet att Bonava kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen.

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, långfristiga fordringar, kundfordringar, kapitalförsäkringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, kort- och långfristiga 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 utsläckt. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Klassificering och värdering

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 redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Bonava klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår Bonavas derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot. Vidare värderas Bonavas kapitalförsäkringar till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Bonava innehar kundfordringar, långfristiga fordringar och övriga fordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, dvs till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Långfristiga fordringar och övriga fordringar redovisas till det belopp med vilket de beräknas inflyta.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Bonava tillämpar den förenklade modellen för reservering av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Den förenklade modellen innebär att Bonava värderar förlustreserven för kundfordringar till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang.

Koncernen ingår endast i banktransaktioner med motparter med en långsiktig kreditvärdighet om minst A- eftersom dessa anses ha låg kreditrisk vid bedömning av nedskrivningar. Standard & Poor's eller motsvarande oberoende ratinginstitut tillhandahåller kreditvärdighetsinformation.

Koncernen definierar fallissemang som när det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar.

Fallissemang anses alltid föreligga när betalningen är mer än 180 dagar sen.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Bonava klassificerar sina finansiella skulder i följande kategorier:

Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultat-räkningen

I denna grupp ingår Bonavas derivat med negativt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

Övriga finansiella skulder

Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas skulderna till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. I denna grupp ingår lån, obligationslån, leverantörsskulder och övriga skulder.

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 och från 2020 även syntetiska aktier. Det verkliga värdet på tilldelade aktierätter vid tidpunkten för tilldelning redovisas som en personalkostnad med motsvarande ökning av eget kapital. Det verkliga värdet på tilldelade syntetiska aktier redovisas som en personalkostnad med motsvarande skuldökning.

Bonava AB gör vid varje rapporteringstillfälle en bedömning av sannolikheten för att prestationsmålen kommer att uppnås. Kostnaderna beräknas med utgångspunkt från det antal aktierätter och syntetiska aktier som beräknas regleras vid intjäningsperiodens slut.

När reglering av aktierätterna och de syntetiska aktierna 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 och de syntetiska aktiernas 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 företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänförs till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåret 2020 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 10 MSEK.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148).

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 när 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 och är begränsad till den juridiska person som ställer säkerheten. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och fastighetsinteckningar till nominellt värde oaktat om den därtill knutna skulden är lägre. 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 historik, 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 under rådande omständigheter och den osäkerhet som pandemin medför. De för Bonava mest väsentliga bedömningarna beskrivs nedan.

Intäkter

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

Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan kontrollen av bostadsfastigheter till investerare övergå vid kontraktstillfället, löpande under produktionsstiden eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktssredovisningen för 2019 och 2020 inträffade när kontrollen övergick vid tillträdet av fastigheten.

Värdering av bostadsprojekt

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

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

Leasing

Bonava bedömer möjligheten att förlänga leasingavtalen vid avtalens tecknande, om förutsättningarna väsentligt ändras samt när mindre än ett år av leasingperioden kvarstår. 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, till exempel 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 474 (358) 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. Bonavas 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

För känslighetsanalys av Bonavas ränte- och valutarisker hänvisas till not 23.

Covid-19

Pandemin har orsakat osäkerhet kring hur marknadsvillkoren kommer att se ut i framtiden och möjligheterna för att fortsätta skapa hem och grannskap. Detta har påverkat Bonavas riskexponering under det gångna året och kommer fortsätta att påverka verksamheten under kommande år.

Avseende de finansiella riskerna, bedöms de ökade riskerna från pandemin ha störst påverkan på likviditets-, finansierings- och värderingsrisker. Även risken för plötsliga förändringar i Bonavas intäktssredovisning har ökat eftersom Bonavas redovisningsmetodik innebär att resultatet redovisas först i samband med att färdigställda bostäder överlämnas till kund.

Finansiella risker

En huvudfråga när det gäller att minska finansiella risker har varit att upprätthålla likviditeten. Ett antal olika scenarier som rör effekten av covid-19 har analyserats och det har hållits regelbundna möten och gjorts statusuppdateringar inom affärsenheterna avseende prognoser och likviditetsplaner. Bonava har fört en nära dialog med sina huvudbanker, emitterat en grön obligation i september och säkerställt ett sunt kassaflöde under året. Se avsnittet Kapitalstruktur och finansiering för mer information om koncernens finansieringsramar.

Intäktssredovisning

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.

Mindre störningar i logistik- och produktionskedjan, försenade slutbesiktningar, utökade restriktioner eller andra konsekvenser från pandemin kan leda till att resultat redovisas i en senare period än planerat. Den risken har ökat som en konsekvens av den osäkerhet som den pågående pandemin skapar.

Värdering

Osäkerheter kring marknadsvillkor och påverkan på kundernas köpkraft är indikationer på att en värdeminskning har skett. Bostadsmarknaden visade emellertid en stark utveckling under framförallt andra halvåret trots pandemin. Försäljningen av färdigställda bostäder har varit god och värdet på Bonavas färdigställda osålda bostäder har minskat jämfört med föregående år. Bonava har löpande prövat värdet av bostadsprojekt och exploateringsmark men inte identifierat något nedskrivningsbehov under året.

2 Rapportering av rörelsesegment

Bonavas verksamhet är uppdelad 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 (S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen). Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten.

2020	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 843	3 086	3 125	1 429		13 484
Nettoomsättning, investerare	1 604	374	1 106			3 085
Nettoomsättning, mark	17	67	326			411
Övriga intäkter	1	1	6	10		18
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-284	-128	-177	-63	-206	-857
Avskrivningar	-99	-8	-34	-9	-78	-228
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Jämförelsestörande poster						0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	752	283	97	236	-247	1 121
Finansiella poster						-122
Resultat efter finansiella poster						999
Anläggningstillgångar	332	223	123	34	136	847
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

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

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Norge	S:t Petersburg	Lettland	Estland
2020	7 466	3 528	2 718	935	910	884	320	236
2019	6 361	3 861	2 539	787	675	805	308	139

Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

3

Intäkter

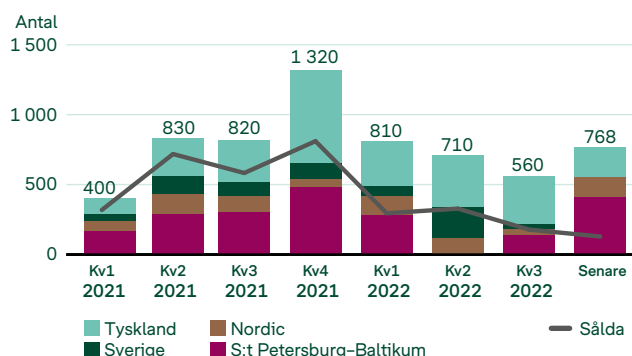
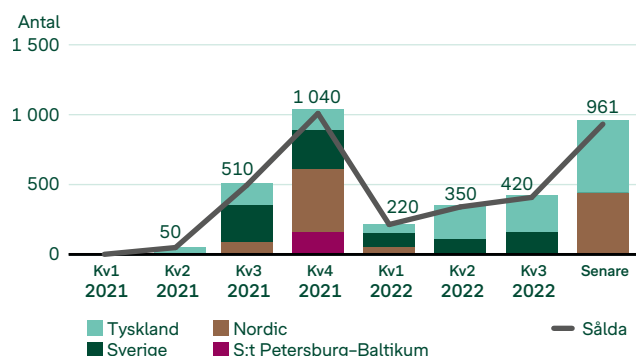
Beräknat färdigställande per kvartal

Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter och investerare. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar av när i tiden färdigställande ska ske har ökat som en konsekvens av den osäkerhet som den pågående pandemin skapar.

Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 december 2020.

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2020 var 12,6 (13,8) Mdr SEK för konsument och 7,9 (7,3) Mdr SEK för investerare.

Förskott från kunder	2020	2019
Redovisat värde vid årets början	5 171	4 320
Inbetalda förskott	17 022	10 160
Resultatavräknade förskott	-15 507	-9 507
Övriga förändringar i förskott från kunder	3	1
Årets omräkningsdifferens	-461	197
Redovisat värde vid årets slut	6 227	5 171

Konsumenter**Investerare**

4

Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantal anställda	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	280	161	286	144
Tyskland	904	629	877	618
Finland	250	109	298	169
Danmark	66	44	79	54
Norge	58	38	32	26
S:t Petersburg	327	169	292	170
Estland	65	20	54	33
Lettland	125	87	127	95
Litauen	6	3		
Totalt	2 082	1 260	2 045	1 309

Andel kvinnor, %	2020	2019
Könsfördelning i företagsledningen		
Totalt		
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	40	50

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

	2020			2019		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	56	1 290	1 346	32	1 335	1 367
Sociala kostnader			329			313
- varav pensionskostnad	10		105	7		101

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR

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

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

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning, aktierelaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Vid utgången av 2020 var antalet ledande befattningshavare tio. Av dessa var sex anställda i moderbolaget och fyra anställda i dotterföretag.

För den nyutträdde verkställande direktören Peter Wallin har den årliga grundlönen satts till 7,2 MSEK. Peter Wallin tillträdde sin roll som verkställande direktör den 1 februari 2021.

RÖRLIG ERSÄTTNING

För den nyutträdde verkställande direktören Peter Wallin är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta lönen.

För den avgående verkställande direktören Joachim Hallengren var den rörliga ersättningen för 2020 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2020 var 2,5 (0,0) MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 30 eller 40 procent av den fasta ersättningen.

PENSIONSIVILLKOR FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den nyutträdde verkställande direktören Peter Wallin har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av fast lön. Peter Wallins pensionsålder är 65 år.

PENSIONSIVILLKOR FÖR ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige har premiebestämd ITP med 65 års pensionsålder.

För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller kompletterande premiebestämda pensionsvillkor med 0–10 procent av pensionsmedförande lön beroende på anställningsland.

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2020

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning ⁴⁾	Pensionskostnad ⁵⁾
Verkställande direktör Joachim Hallengren	24 432	73	2 494		1 982
Styrelsens ordförande Mikael Norman	775				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	300				
Styrelseledamoten Carl Engström	112				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	375				
Styrelseledamoten Mats Jönsson	225				
Styrelseledamoten Samir Kamal	300				
Styrelseledamoten Angela Langemar Olsson	338				
Styrelseledamoten Frank Roseen	300				
Styrelseledamoten Anna Wallenberg	75				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (tio personer)	32 452	689	5 298		7 550
Totalt ledande befattningshavare	59 684	762	7 792	0	9 532

¹⁾ Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och i den avgående verkställande direktören Joachim Hallengrens fall även ett kostnadsfört avgångsvederlag uppgående till 14 786 TSEK.

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2020. Vid årsstämman 2020 avgick Carl Engström och Anna Wallenberg och invaldes Mats Jönsson och Angela Langemar Olsson. Revisionsutskottsarvode har utgått till Angela Langemar Olsson (ordförande), Åsa Hedenberg samt Mikael Norman.

³⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

⁴⁾ Under 2020 har bedömningen av utfallet av programmet för aktierelaterade ersättning 2019 nedjusterats med -1 MSEK.

⁵⁾ Pensionskostnaden för Övriga ledande befattningshavare inkluderar slutbetalning av ITP för en ledande befattningshavare som gått i pension under 2020.

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2019

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	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.

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2019. Revisionsutskottsarvode har utgått till Carl Engström (ordförande), Åsa Hedenberg samt Mikael Norman.

³⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

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

AVGÅNGSVEDERLAG

Verkställande direktören 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.

Joachim Hallengren lämnade rollen som bolagets verkställande direktör per den 31 januari 2021 och hans anställning i bolaget upphör den 30 september 2021. Bolaget kommer därefter att betala ut avgångsvederlag i 12 månader i enlighet med ovan beskrivna principer.

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM

Bonava har tre utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2018, LTIP 2019 samt LTIP 2020). 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 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.

LTIP 2020

LTIP 2020 omfattar 53 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2020 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter, vilka ger rätt till B-aktier, samt syntetiska aktier. De syntetiska aktierna ger deltagarna möjlighet att betala den skatt som följer av tilldelningen av aktier till följd av LTIP 2020 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2020 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2020. 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 tre aktierätter och tre syntetiska aktier, för kategori (2) två och en halv aktierätter och två och en halv syntetiska aktier, två aktierätter och två syntetiska aktier för kategori (3) samt en och en halv aktierätter och en och en halv syntetisk aktie för kategori (4).

Prestationsmål

Aktierätterna är indelade i Serie 1, Serie 2 och Serie 3, med en viktning på 40, 30 respektive 30 procent. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2020 är relaterade till för Serie 1 Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), för Serie 2 totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie, samt för Serie 3 relativ totalavkastning på Bonavas B-aktie i förhållande till en jämförelsegrupp om cirka 25 bolag.

Programmets omfattning och kostnader

Vid ett antagande om fullt uppfyllande av prestationsmålen samt maximalt deltagande och maximal investering beräknas värdet på aktierätterna och de syntetiska aktierna till cirka 37 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2020 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2020 års aktieprogram. Bolaget har under året utnyttjat denna rätt och återköpt 430 294 B-aktier till ett totalt värde om 19 MSEK.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	437 242	197 270
Tilldelade under perioden	150 192	59 572
Förverkade under perioden	-37 488	-9 501
Utestående vid periodens slut	549 946	247 341

Tilldelning inom 2017 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2017 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2017 års aktieprogram.

LTIP 2017

Mål	Vikt, %	Aktietilldelning	
		Utfall, %	Tilldelning, %
EBIT	70	0	0
ROCE	30	0	0
Total tilldelning			0

Verkligt värde och antaganden

LTIP 2018	2020		2019	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	0	0	0	0
Aktiepris, SEK	106,98	106,98	106,98	106,98
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2019	2020		2019	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	0	0	1 821	990
Aktiepris, SEK	118,20	118,20	118,20	118,20
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

LTIP 2020	2020	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	0	0
Aktiepris, SEK	41,57	41,57
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,5	2,5

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	2020		2019	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter	-1	-1	-16	-7
Sociala kostnader			-3	-2
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	-2	-1	-19	-9

5	Avskrivningar	
	2020	2019
Övriga immateriella tillgångar	77	84
Rörelsefastigheter	11	10
Nyttjanderättstillgång byggnader	54	58
Maskiner och inventarier	38	35
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	48	40
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		4
Summa avskrivningar	228	230

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2020	2019
Revisionsföretag		
PwC		
Revisionsuppdrag	9	7
varav till moderbolagets revisorer	4	3
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor		
Övriga arvoden		
Summa PwC	9	7
<i>Andra revisionsfirmor</i>		
Revisionsuppdrag		
varav till moderbolagets revisorer		
Övriga revisionsföretag		
Revisionsuppdrag	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	10	8

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	
	2020	2019
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	13 973	12 525
Lagerförändringar	-1	-4
Personalkostnader	1 675	1 679
Avskrivningar	228	230
Uppgörelse i en rättstvist ¹⁾		100
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	15 875	14 530

¹⁾ 2020 reserverade Bonava 67 MSEK för en rättstvist från år 2010 i Tyskland. 2019 års rättstvist redovisades som en jämförelsestörande post och finns där med utbruten i noten, till skillnad från 2020.

8	Finansnetto	
	2020	2019
Finansiella intäkter	16	16
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-113	-87
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	10	-6
Netto valutakursförändringar	2	3
Övriga finansiella kostnader	-37	-34
Finansiella kostnader	-138	-125
Finansnetto	-122	-110

9	Immateriella tillgångar	
2020	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	437
Investeringar		42
Omklassificeringar		-3
Omräkningsdifferenser		- 3
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut		472
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		-237
Årets avskrivning enligt plan		-77
Omräkningsdifferenser		2
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-312
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-31
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut		-31
Restvärde vid årets början	22	168
Restvärde vid årets slut	22	130

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

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

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen

	2020	2019
Kostnader för produktion	30	7
Försäljnings- och administrationskostnader	47	77
Summa	77	84

10 Materiella anläggningstillgångar

2020	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	128	375	502
Investeringar	27	68	95
Avyttringar och utrangeringar		-14	-14
Omklassificering	3		3
Årets omräkningsdifferens	-10	-14	-24
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	148	415	563
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-49	-226	-275
Avyttringar och utrangeringar		7	7
Årets avskrivningar	-11	-38	-48
Årets omräkningsdifferens	4	8	12
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-55	-249	-304
Restvärde vid årets början	78	148	227
Restvärde vid årets slut	93	166	259

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

11 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2020	2019
Intäkter	21	429
Kostnader	-25	-182
Resultat	-4	247
Anläggningstillgångar	27	90
Omsättningstillgångar	488	512
Summa tillgångar	515	602
Långfristiga skulder	22	153
Kortfristiga skulder	172	130
Summa skulder	194	283
Nettotillgångar	321	319

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	33
NCC Kaninen Projekt AB	30
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

	2020	2019
Långfristiga fordringar		
Övriga långfristiga fordringar	123	124
Långfristiga fordringar	123	124
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	247	300
Förskott till leverantörer	33	33
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	55	47
Fordringar i bostadsrättsföreningar	144	255
Övriga kortfristiga fordringar	299	113
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	779	749

13

Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-273	-153
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	7	-66
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-267	-219

Effektiv skatt	2020		2019	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Resultat före skatt		999		834
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-21	-214	-21	-178
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-4	-44	-6	-51
Ändrad skattesats i Sverige och Norge		-2		-1
Icke avdragsgilla kostnader	-2	-22	-1	-11
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	1	14	3	22
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag		-1		-3
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag		-1		
Skatt hänförlig till tidigare år		6		3
Källskatt på utdelning i S:t Petersburg		-3		
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-27	-267	-26	-219

¹⁾ Avser främst skattefria försäljningar av aktier i dotterbolag.

Aktuell skatt har beräknats utifrån den nominella skatt som råder i respektive land. I det fall som skattesatsen ändrats för kommande år används denna för uppskjuten skatt.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	2020	2019
Ingående bokfört värde	-15	132
Förvärv av dotterföretag	-35	-82
Redovisad skatt på årets resultat	7	-66
Omklassificering	15	
Omräkningsdifferenser	6	3
Utgående bokfört värde	-22	-15

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pågående bostadsprojekt	28	44			28	44
Exploateringsfastigheter			-117	-94	-117	-94
Obeskattade reserver			-9	-20	-9	-20
Avsättningar	38	43			38	43
Underskottsavdrag	43	10			43	10
Övrigt		5	-6	-3	-6	1
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	109	102	-132	-117	-22	-15

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.

14 Bostadsprojekt

2020	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	7 456	11 778	2 045	21 280
Investeringar ¹⁾	3 645	10 392	142	14 179
Avyttringar	-509	-11 138	-2 873	-14 521
Omklassificeringar	-2 873	337	2 535	0
Årets omräkningsdifferens	-426	-566	-112	-1 104
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	7 293	10 804	1 737	19 834
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-307	-38	-32	-377
Årets omräkningsdifferens	13		1	13
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-294	-38	-31	-364
Restvärde vid årets början	7 149	11 740	2 013	20 903
Restvärde vid årets slut	6 998	10 766	1 706	19 470

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

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.

15 Eget kapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2020	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2020	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 11 406 096 A-aktier och 97 029 726 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 1 245 355 (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 13 MSEK till NCC AB har redovisats som motsvarar verkligt värde av ett års utbetalningar.

16	Räntebärande skulder	
	2020	2019
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	2 176	844
av vilket grön obligation	997	
Leasingskulder	132	169
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	623	157
Övriga långfristiga lån	131	208
Summa	3 063	1 378
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	905	3 707
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	646	2 208
Leasingskulder	91	88
Övriga kortfristiga skulder	13	13
Summa	1 655	6 015
Totalt räntebärande skulder	4 718	7 393

För återbetalningstider och villkor se not 23.

17	Avsättningar		
2020	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	358	224	582
Årets avsättning	304	11	315
Årets utnyttjande	-186	-102	-288
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-27		-27
Omklassificering	48	74	123
Omräkningsdifferenser	-23	-2	-25
Utgående balans	474	206	680
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

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 2020 har avsättningarna ökat i Tyskland, delvis till följd av en ny bedömning av en rättsprocess hänförlig till ett avslutat entreprenadkontrakt från år 2000. I Finland minskade avsättningarna till följd av omstruktureringsåtgärder som genomfördes under året.

18	Övriga skulder	
	2020	2019
Övriga långfristiga skulder		
Skulder markförvärv	187	239
Övriga långfristiga skulder	40	95
Summa	227	334
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	6 227	5 171
Skulder för markförvärv	505	51
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	1	11
Kortfristiga skulder, övriga	414	355
Summa	7 146	5 588

19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2020	2019
Lönerelaterade kostnader	220	164
Projekterelaterade kostnader	907	646
Administrationskostnader	35	193
Räntekostnader	9	7
Övriga kostnader	10	8
Summa	1 180	1 018

20 Leasing

	2020	2019
Räntekostnader för leasingskulder	8	12
Kassaflöde för leasingavtal	108	109

För övriga upplysningar om leasing se noterna 1 (avsnitt Leasing), 5 och 16.

21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar ¹⁾	869	1 715
Spärrade bankmedel	7	1
Övriga ställda säkerheter	6	4
Totalt ställda säkerheter	882	1 720
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	3 913	3 361
Övriga borgensförbindelser		111
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 913	3 471

¹⁾ Fastighetsinteckningar hänförliga till lån för färdigställda osålda bostäder i finska bostadsaktiebolag har redovisats med nominellt värde för projektet som helhet, oaktat om den därtill knutna skulden är lägre. Från andra kvartalet 2020 redovisas motsvarande Bonavas andel av lån för osålda bostäder. Jämförelsetalen har justerats.

²⁾ Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

22 Kassaflödesanalys och likvida medel

	2020	2019
Övriga förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-6	27
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	-61	238
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	2 121	359
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2 054	624
Likvida medel	2020	2019
Kassa och bank	1 387	499
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	1 387	499

Likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar det redovisade värdet. Likvida medel är enligt IFRS 9 föremål för nedskrivning enligt modellen för förväntade kreditförluster. Under 2020 har inga nedskrivningar skett.

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 20 MSEK (13). Under året erlagd ränta uppgick till 100 MSEK (95).

	2019	Kassaflöde	2020
Långfristiga räntebärande fordringar	2		2
Kortfristiga räntebärande fordringar	19	-1	17
Totala räntebärande fordringar	21	-1	19

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

22 Kassaflödesanalys och likvida medel forts.

	2019	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande			2020
			Valutakurs-förändringar	Förvärvade bolag	Nya leasingavtal	
Långfristiga räntebärande skulder	1 208	1 738	-16			2 930
Räntebärande leasingkulder	257	-108			74	223
Kortfristiga räntebärande skulder	5 927	-4 289	-87	13		1 564
Totala räntebärande skulder	7 393	-2 659	-103	13	74	4 718

	2018	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande			2019
			Valutakurs-förändringar	Förvärvade bolag	Nya leasingavtal ¹⁾	
Långfristiga räntebärande skulder	1 610	-401	-1			1 208
Räntebärande leasingkulder	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

¹⁾ Den stora förändring 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 1 270 (2 364) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 11 (10) månader. Per 31 december 2020 uppgick kapitalbindningen till 30 (32) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 25 (25) månader¹⁾. För outnyttjade faciliteter, inklusive kontokrediter, uppgår löptiden till 27 månader (36).

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 2020 uppgick till 7 923 MSEK (7 540). 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.

Förfallostruktur kapitalbindning 2020¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2021	1 665	37
2022	1 296	29
2023	131	3
2024	1 004	22
2025	203	5
2027–	201	4
Totalt	4 500	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

LIKVIDITETSRISKER

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet.

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 uppgick till 1 387 (499) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december uppgick till 35 (13) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 1 368 (482) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 4 520 (1 564) MSEK.

Nedanstående tabell visar Bonavas finansiella tillgångar och skulder (inklusive räntebetalningar) samt derivat 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)

2020	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3					3
Räntebärande fordringar	2	2			2		
Kundfordringar	220	220	220				
Likvida medel	1 387	1 387	1 387				
Valutaderivat	54						
inflöde		3 268	2 624	645			
utflöde		–3 212	–2 579	–633			
Totalt	1 666	1 669	1 652	12	2		3
Räntebärande skulder	3 225	3 416	19	967	1 008	1 016	406
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	1 270	1 296	202	560	520	12	2
Räntebärande leasingskulder	223	330	22	68	116	78	46
Leverantörsskulder	636	636	636				
Totalt	5 353	5 678	879	1 595	1 644	1 106	454

2019	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	4	4					4
Räntebärande fordringar	2	2			2		
Kundfordringar	225	225	225				
Likvida medel	499	499	499				
Valutaderivat	36						
inflöde		3 150	2 282	868			
utflöde		–3 108	–2 250	–858			
Totalt	766	772	756	10	2		4
Räntebärande skulder	4 771	4 832	2 270	1 639	923		
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	2 364	2 389	265	1 929	195		
Räntebärande leasingskulder	257	430	25	76	149	105	75
Leverantörsskulder	707	707	707				
Totalt	8 099	8 358	3 267	3 644	1 267	105	75

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 1 270 (2 364) MSEK uppgick till 3 (4) månader. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 3 230 (4 771) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader. Per 31 december 2020 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 4 500 (7 136) 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 2020 eller 2019.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat efter finansnetto med -19 (-40) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2020	2019
Marknadsränta ± 1%	19	40

Förfallostruktur räntebindning 2020¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2021	4 500	100
Totalt	4 500	100

VALUTARISKER

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. Valutarisken kan hanteras via derivat eller terminskontrakt och ska begränsas till de valutor som koncernen har exponering mot.

Transaktionsexponering

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

Då Bonavas affärsenheter huvudsakligen har både in- och utbetalningar i lokal valuta är transaktionsexponeringens omfattning begränsad.

Följande tabell visar Bonavas räntebärande skulder i olika valutor.

Räntebärande skulder 2020¹⁾

Motvärde	Belopp	Andel, %
EUR	2 079	46
NOK	609	14
SEK	1 812	40
Totalt	4 500	100

Omräkningsexponering

Omräkningsexponering i utländska nettotillgångar säkrades till och med 2016.

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

Motvärde

Valuta	2020	2019
	Nettoinvestering	Nettoinvestering
DKK	277	359
EUR	1 746	1 659
NOK	681	534
RUB	528	647
Totalt	3 232	3 200

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 162 (161) MSEK.

Valutakänslighet

	2020	2019
	Effekt eget kapital	Effekt eget kapital
DKK ± 5%	14	18
EUR ± 5%	87	83
NOK ± 5%	34	27
RUB ± 5%	26	32

KREDITRISKER**Kreditrisk och motpartsrisiker i finansiell verksamhet**

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Banktransaktioner sker endast med kreditvärdiga motparter med lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating samt lokala banker med en rating lägst motsvarande landets kreditvärdighet där Bonava bedriver verksamhet. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om netting 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 87 (73) MSEK vid utgången av 2020. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av riskförändring (1 procent på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisiker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 387 (499) 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⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 31 december 2020

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlustreserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	392	0,3–4	2	391
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	24	0,3–5	1	24
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	8	2,4–50	1	7
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	41	3–100	3	38
Förfallna kundfordringar >180 dagar	16	3–100	9	7
Summa	482		14	467

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 utförts utifrån aktuella förutsättningar och förväntningar om framtiden gjorts. Intervallerna representerar således den lägsta och högsta kreditreserveringsprocent som tillämpats inom koncernen inom varje tidsspann.

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.

Förändring kreditförlustreserv

	2020	2019
Ingående balans per 1 januari	19	41
Årets reservering	9	19
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-13	-41
Omräkningsdifferenser	-1	
Utgående balans per 31 december	14	19

Klassificering av finansiella instrument

2020	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav		3				3
Långfristiga fordringar			2			2
Kundfordringar			220			220
Övriga fordringar			247			247
Likvida medel			1 387			1 387
Derivatinstrument		55				55
Summa tillgångar		58	1 857			1 915
Långfristiga räntebärande skulder					3 063	3 063
Övriga långfristiga skulder					227	227
Kortfristiga räntebärande skulder					1 655	1 655
Leverantörsskulder					636	636
Övriga kortfristiga skulder					505	505
Derivatinstrument				1		1
Summa skulder				1	6 086	6 086

2019	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över 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

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. Obligationslånet om 1 Mdr SEK värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknads-data.

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.

23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering forts.

	2020			2019		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		55	55		47	47
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3	3		4	4
Summa finansiella tillgångar		58	58		51	51
Finansiella skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		1	1		11	11
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾		3 498	3 498		7 125	7 125
Obligationslån	997		997			
Summa finansiella skulder	997	3 498	4 495	7 136	7 136	

¹⁾ Exklusive skulder avseende leasing.

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bonava har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettning med alla motparter avseende derivathandel. Ovanstående tabell visar

redovisade finansiella tillgångar och skulder brutto, vilka är möjliga att kvitta. Bonava har inte kvittat några belopp i balansräkningen.

24 Förvärv av rörelse

Under 2019 förvärvade Bonava 100 procent i bostadsutvecklaren Urbanium AS, numera Bonava Oslo 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. Bonava Oslos verksamhet innefattar främst en landbank i Oslo med omnejd. I och med förvärvet har Bonava stärkt positionen på den norska marknaden.

Bonava har under 2020 integrerat Bonava Oslo i bolagets befintliga organisation. Under 2020 har förvärvskalkylen slutligen fastställts enligt nedan.

Den förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet:

Omsättningstillgångar	
Exploateringsfastigheter	643
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	57
Uppskjutna skatteskulder	6
Netto identifierbara tillgångar och skulder	385
Övervärde i exploateringsfastigheter	192
Uppskjuten skatteskuld	57
Förvärvspris	519

Under 2020 förvärvade Bonava en tillverkare av badrumsmoduler till ett förvärvspris om 32 MSEK. Ingen goodwill uppstod i samband med förvärvet.

25 Jämförelsestörande poster

Under 2020 har inga jämförelsestörande poster redovisats.

De poster som redovisades som jämförelsestörande under 2019 avsåg dels en uppgörelse i en rättsprocess som härrörde från en verksamhet som Bonava har avslutat sedan många år tillbaka. Den totala kostnaden på 100 MSEK redovisades som en jämförelsestörande post under "Moderbolaget och justeringar" eftersom posten inte var hänförlig till Bonavas nuvarande verksamhet.

Bonava redovisade även en total kostnad om 159 MSEK relaterat till omstrukturingsåtgärder i Finland. Kostnaden redovisades 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

26 Resultat per aktie

	2020	2019
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster före och efter utspädning, SEK	6,82	7,54
Resultat per aktie efter jämförelsestörande poster före och efter utspädning, SEK	6,82	5,71
Resultat före jämförelsestörande poster hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	733	812
Resultat efter jämförelsestörande poster hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	733	615
Vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning, miljoner	104,4	104,6

27 Statliga stöd**Statliga stöd redovisade i resultaträkningen**

MSEK	2020	2019
Personalrelaterade kostnader	11	
Övriga administrativa kostnader	1	
Summa	12	0

Under 2020 har Bonava erhållit statliga stöd i begränsad omfattning, dessa har redovisats som en kostnadsreduktion när Bonava med rimlig säkerhet har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidragen. Bonava har även erhållit 3 MSEK för vilka villkoren att redovisa stöden ännu inte har uppfyllts, varför dessa har skuldförts.

I tillägg till ovanstående har olika stöd som relaterar till uppskjuten betalning av skatt och sociala avgifter om 6 MSEK utnyttjats under 2020. Dessa kommer att betalas under 2021.

28 Finansiella nyckeltal**ÖVERSIKT ÖVER UTVALDA NYCKELTAL**

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. För definitioner av nyckeltal se rubriken "Definitioner" under avsnittet "Finansiella nyckeltal".

MSEK om inget annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastningsmått					
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	7,9	8,1	12,8	16,6	14,6
Finansiella mått vid periodens slut					
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	8,3	7,7	11,1	8,3	5,4
Soliditet, %	34,6	32,1	34,9	33,7	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	20,6	31,5	28,3	27,2	26,7
Nettolåneskuld	3 311	6 873	5 542	4 165	3 699
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 971	3 635	577	-838	75
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,9	0,8	0,6	0,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 641	14 933	13 332	12 003	10 134
Sysselsatt kapital, genomsnitt	13 953	14 579	12 683	11 419	10 412
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	1,2	1,1	1,1	1,3	1,3
Andel riskbärande kapital, %	35,2	32,7	35	33,8	33,8
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,18	1,12	1,41	2,86	3,75
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,5	1,23	1,3	1,4	1,35
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter skatt, SEK	6,82	5,71	11,74	12,99	9,26
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	35,30	3,55	-5,84	0,79	6,54
Utdelning, SEK ⁵⁾	5,25	0,00	5,20	5,20	3,80
Eget kapital, SEK	73,87	70,02	68,36	61,48	52,25
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	107,4	107,6	107,6	107,9	108,4

¹⁾ Före jämförelsestörande poster. För beskrivning av jämförelsestörande poster, se noterna 1 och 25.

²⁾ Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

³⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal. För mer information se rubriken "Bygffinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁴⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "Bygffinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁵⁾ Utdelning 2020 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Antal bostäder om inget annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Byggrätter, vid periodens slut	31 800	33 300	30 600	31 400	28 000
Varav byggrätter utanför balansräkningen	12 300	14 000	15 300	14 600	10 500
Bostadsutveckling till konsumenter					
Resultatavräknade bostäder under perioden	4 295	4 170	3 539	4 294	4 371
Startade bostäder under perioden	4 193	3 010	4 375	4 984	4 041
Sålda bostäder under perioden	3 854	3 918	3 906	3 984	4 311
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 218	6 179	7 259	6 844	6 158
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	53	59	52	54	63
Reservationsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	3	4	4	3	6
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	49	48	46	44	49
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut	573	714	718	377	373
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	3 340	3 001	3 833	3 443	2 440
Färdigställda osålda bostäder	441	477	379	284	180
Bostadsutveckling till investerare					
Resultatavräknade bostäder under perioden	1 519	1 341	1 686	1 170	407
Startade bostäder under perioden	1 517	1 441	2 103	1 718	1 791
Sålda bostäder under perioden	1 714	1 244	2 103	1 718	1 922
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 551	3 553	3 453	3 036	2 955
Försäljningsgrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	100	94	100	100	100
Färdigställandegrad, pågående produktion, vid periodens slut, %	38	33	30	32	40
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut					
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut					

Bostadsutveckling till konsumenter	2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	6 179	7 259	6 844	6 158	6 432
Ändrad bedömning av bostäder i produktion vid periodens början					
Återupptagande av startade bostäder ¹⁾		76			
Startade bostäder under perioden	4 193	3 010	4 375	4 984	4 041
Resultatavräknade bostäder under perioden	-4 295	-4 170	-3 539	-4 294	-4 371
Minskning (+)/ökning (-) färdiga ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut	141	4	-421	-4	56
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	6 218	6 179	7 259	6 844	6 158

Bostadsutveckling till investerare	2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder i pågående produktion, vid periodens början	3 553	3 453	3 036	2 955	2 346
Startade bostäder under perioden	1 517	1 441	2 103	1 718	1 791
Resultatavräknade bostäder under perioden	-1 519	-1 341	-1 686	-1 170	-407
Tidsförskjutning mellan färdigställande och resultatavräkning i Bonava Finland ²⁾				-467	-775
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	3 551	3 553	3 453	3 036	2 955

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	2020	2019
Nettoomsättning	1, 12	281	266
Kostnader för produktion		-74	-46
Bruttoresultat		207	220
Administrationskostnader		-431	-455
Rörelseresultat	2, 3, 4	-225	-235
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	568	793
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	170
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-90	-50
Resultat efter finansiella poster		431	679
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		33	-32
Koncernbidrag, erhållna		128	259
Resultat före skatt		591	905
Skatt på årets resultat	9	-1	-21
Årets resultat		590	884

Moderbolagets balansräkning

	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	113	141
Summa immateriella anläggningstillgångar		113	141
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		7	7
Summa materiella anläggningstillgångar		7	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 615	2 258
Andra långfristiga fordringar		8	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 623	2 263
Summa anläggningstillgångar		2 742	2 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 002	8 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	40
Övriga fordringar		542	1 301
Kassa och bank		899	59
Summa kortfristiga fordringar		8 492	9 471
SUMMA TILLGÅNGAR		11 234	11 882
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		54	80
Summa bundet eget kapital		488	513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 631	5 741
Årets resultat		590	884
Summa fritt eget kapital	14	7 222	6 625
Summa eget kapital		7 709	7 139
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Periodiseringsfond</i>			32
Summa obeskattade reserver			32
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		6	4
Summa avsättningar		6	4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 176	844
Summa långfristiga skulder		2 176	844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		44	25
Skulder till koncernföretag		321	62
Aktuell skatteskuld			17
Övriga skulder till kreditinstitut		904	3 707
Övriga skulder		1	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	73	34
Summa kortfristiga skulder		1 343	3 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 234	11 882

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 2019-01-01	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
Vinstdisposition			884	-884	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-26	26		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			-2		-2
Förvärv av egna aktier			-19		-19
Årets resultat				590	590
Utgående eget kapital 2020-12-31	434	54	6 631	590	7 709

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		431	679
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
- Anteciperad utdelning		-392	-359
- Avskrivningar	3	66	74
- Nedskrivningar	5	1	11
- Förändringar avsättningar		2	1
- Övrigt		-1	-9
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-324	-282
Betald skatt		-34	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		73	316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		365	485
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		54	-161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		419	323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		492	639
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i aktier i dotterföretag		-358	
Investeringar i inventarier			-1
Investeringar i immateriella tillgångar	7	-37	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-396	-80
Kassaflöde före finansiering		96	559
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning			-560
Förvärv av egna aktier		-19	
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar		1 972	-2 779
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder		-1 209	3 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		745	-301
Årets kassaflöde		841	258
Likvida medel vid årets början		59	-199
Likvida medel vid årets slut		899	59

Under året erhållen ränta uppgick till 178 (170) MSEK. Under året erlagd ränta uppgick till 63 (36) MSEK.

Moderbolagets kassaflödesanalys forts.

	2019	Kassaflöde	Koncernbidrag	2020
Kortfristiga räntebärande fordringar	8 929	-1 972	128	7 084
Totala räntebärande fordringar	8 929	-1 972	128	7 084

	2018	Kassaflöde	Koncernbidrag	2019
Kortfristiga räntebärande fordringar	5 891	2 779	259	8 929
Totala räntebärande fordringar	5 891	2 779	259	8 929

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

	2019	Kassaflöde	2020
Kortfristiga räntebärande skulder	3 764	-2 542	1 222
Långfristiga räntebärande skulder	844	1 332	2 176
Totala räntebärande skulder	4 608	-1 209	3 398

	2018	Kassaflöde	2019
Kortfristiga räntebärande skulder	956	2 808	3 764
Långfristiga räntebärande skulder	614	229	844
Totala räntebärande skulder	1 570	3 037	4 608

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 92 (80). De anställda utgörs av 57 (51) kvinnor och 35 (29) män.

Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2020	2019
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	40	50

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020	2019
Löner och ersättningar	119	91
Sociala kostnader	58	48
varav pensionskostnad	20	17

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

	2020		2019	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	27	92	9	82
varav tantiem o.d.	2	5	0	0

3 Avskrivningar

	2020	2019
Immateriella tillgångar	63	70
Materiella tillgångar	3	4
Summa avskrivningar	66	74

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader kreditinstitut	63	36
Övriga finansiella kostnader	27	14
Summa	90	50

4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2020	2019
Revisionsföretag		
PwC		
Revisionsuppdrag	2	2
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	2	2

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

7 Immateriella tillgångar

	2020	2019
Förvärvade immateriella tillgångar		
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	374	294
Investeringar	37	80
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	408	374
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-201	-132
Årets avskrivning enligt plan	-63	-70
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-264	-201
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-31	-31
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-31	-31
Restvärde vid årets början	141	131
Restvärde vid årets slut	113	141

5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Utdelning	569	805
Nedskrivningar	-1	-11
Summa	568	793

8

Andelar i koncernföretag

Namn, Organisationsnummer, Säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2020	2019
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	456	456
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	373	373	373
Bonava Industry AB, 55912-2309, Olofström	100	16 000	43	
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	15 780 000	176	176
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100	250	9	
Bonava Norge AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	677	481
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300	300
Bonava Supply AB, 559261-2807, Stockholm	100	25 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	158	49
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		198	381
LLC Petro Center, Ryssland				1
LLC Special Developer Bonava, INN1207800061248, Ryssland	99		183	
Summa andelar i koncernföretag			2 615	2 258

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

	2020	2019	Effektiv skatt	Resultat	
				2020	2019
Skatt på årets resultat			Resultat före skatt	591	905
Aktuell skattekostnad	-2	-21	Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-127	-194
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	1		Icke avdragsgilla kostnader	-2	-5
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-1	-21	Ej skattepliktiga intäkter	129	178
			Skatt hänförlig till tidigare år	2	
			Skatt på utdelning från Ryssland	-3	
			Redovisad skatt	-1	-21
			Effektiv skatt, %	0	2

10 Räntebärande skulder

	2020	2019
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 176	844
varav grön obligation	997	
Summa långfristiga skulder	2 176	844
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	904	3 707
Skulder till koncernföretag	318	57
Summa kortfristiga skulder	1 222	3 764
Totalt räntebärande skulder	3 398	4 608

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

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Lönerelaterade kostnader	52	20
Administrationskostnader	10	6
Räntekostnader	6	6
Övriga kostnader	4	1
Summa	73	34

12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2020	2019
Insatser & upplåtelseavgifter	3 918	3 971
Kreditiv under byggtid för bostadsrättsföreningar	811	1 470
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	9 616	8 648
Övriga borgensförpliktelser	5 092	4 988
Övriga ställda säkerheter	6	3
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19 443	19 079

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/Medelstora bolag).

Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 72, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2020 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	7 221 637 116
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,25 SEK per aktie	348 369 018
Extra utdelning till aktieägarna 2,00 SEK per aktie	214 380 934
I ny räkning balanseras	6 658 887 164
Summa SEK	7 221 637 116

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per 24 februari 2021.

För utbetalningstidpunkter och belopp avseende utdelningen, se Förvaltningsberättelsen stycket Förslag till utdelning på sidan 52.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	7 221 637 116
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna om 3,25 SEK per aktie ¹⁾	348 369 018
Extra utdelning till aktieägarna om 2,00 SEK per aktie ¹⁾	214 380 934
I ny räkning balanseras	6 658 887 164
Summa, SEK	7 221 637 116

¹⁾ Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 24 februari 2021.

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 2020. 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 24 februari 2021. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 31 mars 2021.

Stockholm den 10 mars 2021

Mikael Norman
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Mats Jönsson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 mars 2021
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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–97 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 2020 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 2020 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, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Bonava utvecklar och säljer både flerbostadshus och småhus åt konsumenter och investerare främst i storstadsregioner.

Vi genomför en revision för koncernändamål av räkenskaperna för affärsområdena Tyskland, Sverige och Nordic samt särskilda granskningsinsatser hänförligt till delar av affärsområdet S:t Petersburg-Baltikum. Denna verksamhet utgör 97 procent av koncernens omsättning och större delen av koncernens balansomslutning. Därutöver genomförs en lagstadgad revision i alla relevanta enheter i koncernen. Verksamheten påverkades av covid-19, särskilt vid pandemins första utbrott i Europa som gav upphov till osäkerheter på marknaden och längre ledtider för att erhålla statliga tillstånd, beroende på status i bostadsprojekten. Viss förskjutning i realisering av intäkter uppstod och extra fokus sattes till säkerställande av kassaflöde. En på grund av pandemin fortsatt osäker marknadssituation leder till förhöjd risk i värderingar. I revisionen har påverkan på den finansiella rapporteringen av covid-19 fått särskilt fokus. Särskilt betydelsefulla områden i revisionen är värdering av bostadsprojekt och värdering av garantiåtaganden vilka båda påverkas av de antaganden om framtiden som inkluderas i koncernens prognoser. 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 2020 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2020 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 S:t Petersburg har koncernrevisionsteamet utfört granskningen för koncernändamål medan den lagstadgade revisionen utförs av en lokal revisionsbyrå. Utöver detta har medlemmar i det centrala teamet under året genomfört digitala möten med bl a verksamheterna i S:t Petersburg och Tyskland i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i dessa 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 kvantitativa väsentlighetstal. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning samt våragranskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, 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	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av bostadsprojekt <i>Bostadsprojekt beskrivs i årsredovisningen i not 14 samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.</i> Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2020 till 19 489 MSEK och utgör 85 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2020. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (10 786 MSEK), färdigställda bostäder (1 706 MSEK) och exploateringsmark (6 998 MSEK). Bostadsprojekt som helhet 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. För färdigställda bostäder finns inte längre möjlighet till att kompensera med kostnadsbesparingar. Antaganden och bedömningar om försäljningspris för färdigställda bostäder får således en större påverkan på värderingen. 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 bostadsprojekten eller avslutade bostadsprojekt av stor vikt. Då bostadsprojekt utgör den mest väsentliga posten i Bonavas räkenskaper utgör granskningen av värdering av denna post som delvis bygger på antaganden ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	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 projektrelevans, 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 projektrelevans är korrekt. • Utfört en analytisk granskning av ett urval av projekten 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 bostadsprojekten. • På stickprovsmässig basis, prövat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojekten. • Utvärderat Bonavas projekt som ger upphov till särskilda bedömningsfrågor. Prövat 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 inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet. Det kan noteras att den inneboende osäkerheten i värderingen har ökat jämfört med föregående år utifrån marknadssituationen kopplat till covid-19-pandemin.
Garantiåtaganden <i>Garantiåtaganden beskrivs i årsredovisningen i not 17 Avsättningar samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.</i> Avsättningar för garantiåtaganden uppgick till 474 MSEK den 31 december 2020. 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, förändringar jämfört med tidigare bedömningar 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 bedömer vi att antaganden som ligger till grund för redovisning av garantiåtaganden ligger inom ett rimligt intervall. Vi noterar, att storleken på framtida garantikostnader för nuvarande och tidigare bostadsprojekt, är beroende av framtida utfall och därmed behäftat med en inneboende osäkerhet och kan som sådant komma att avvika från gjord garantiavsättning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–11 respektive 113–119. Det finns även annan information i "Årsöversikt 2020" samt i "Rapport om ersättningar 2020" som båda publiceras på Bonavas hemsida samtidigt med denna rapport. 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. 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 2020 samt av

förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till Bonava AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 31 mars 2020 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 10 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrnings- rapport



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 överträdelse 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 2020.

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 2020

Årsstämman den 31 mars 2020 var bolagets enda bolagsstämma under 2020. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor, beslutade årsstämman bland annat om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner samt att inte dela ut någon del av årets vinst till aktieägarna på grund av den stora osäkerhet som råder till följd av effekterna av covid-19. Styrelsens initiala förslag till utdelning för 2019 var 3,00 SEK per aktie. Årsstämman 2020 hölls i något förenklad form på grund av gällande covid 19-restriktioner.

ÅRSSTÄMMA 2021

Bonavas årsstämma 2021 äger rum den 31 mars 2021 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 10 februari 2021, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2020. Begäran ska ställas till styrelsen. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma. För mer information om bolagsstämman, se sidan 117 eller Bonavas hemsida, bonava.com.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Vid 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 Nordstjernan AB, Swedbank Robur fonder, Lannebo fonder, Didner & Gerge fonder och Fjärde AP-fonden. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 115–116.

BOLAGSORDNING

Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2020 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 2020 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2021: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Tomas Risbecker, AMF Försäkring och Fonder, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder, samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Sedan AMF därefter sålt sitt innehav i Bonava lämnade Tomas Risbecker valberedningen, som i juli 2020 utsåg Mats Gustafsson från Lannebo Fonder till ny ledamot i valberedningen.

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 2021 haft sju stycken protokollförda sammanträden och har därutöver haft kontakt per telefon och e-post. Valberedningen har av styrelsens ordförande fått en redogörelse för hur arbetet bedrivits i styrelsen under året och diskuterat den självutvärdering som styrelsen genomfört. Utöver detta har valberedningen även stämt av styrelsearbetet och styrelsens sammansättning individuellt direkt med samtliga styrelsens ledamöter. Valberedningen har noterat att styrelsen sammantaget 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 gått igenom önskad styrelsesammansättning i förhållande till nuvarande styrelseledamöters erfarenhet och kompetens. Valberedningen har även utvärderat styrelsens arvoden och behandlat frågan om ersättning för arbete i styrelsens utskott. Valberedningens fullständiga förslag presenteras i kallelsen till årsstämman. 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 sidorna 30–35.

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 31 mars 2020 beslutades att omvälja Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Samir Kamal, Mikael Norman och Frank Roseen till styrelseledamöter samt välja Angela Langemar Olsson och Mats Jönsson till nya styrelseledamöter. Årsstämman beslutade även att omvälja Mikael Norman till styrelseordförande. Samtidigt lämnade Carl Engström och Anna Wallenberg styrelsen. 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 sidan 106. 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 stämvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Samtliga ledamöter utom Angela Langemar Olsson och Viveca Ax:son Johnson har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare (i båda dessa fall med avseende på Nordstjärnan AB).

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 31 mars 2020 omvaldes Mikael Norman till styrelseordförande.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2020

Bolagets styrelse har under 2020 haft arton möten, inklusive ett konstituerande möte och tre möten per capsulam. Det relativt stora antalet möten var främst en konsekvens av covid-19 och dess hantering samt frågan om att utse en ny vd. 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 uppdragskoderna.

Styrelsen har under 2020 i första hand fokuserat på konsekvenserna av och nödvändiga anpassningar till följd av covid-19 och även diskuterat och beslutat om justeringar av Bonavas strategi, läget på bolagets olika marknader samt flera större försäljningar och investeringar av mark och projekt. Den 29 september 2020 beslutade styrelsen att entlediga vd Joachim Hallengren och den 25 november 2020 att erbjuda Peter Wallin uppdraget som ny vd för bolaget. Styrelsen har även följt upp det omstruktureringspaket

avseende verksamheten i Finland som beslutades vid årsskiftet 2019/20, fastställt ett nytt övergripande mål för hållbarhetsagendan samt beslutat att öka tillgångarna tillgängliga för hållbar finansiering. I övrigt är bolagets hållbarhetsagenda oförändrad.

UTSKOTT

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2020 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 2020 års första månader bestått av styrelseledamöterna Carl Engström, tillika ordförande, Åsa Hedenberg och Mikael Norman, av vilka ingen är anställd av bolaget. Från och med april 2020 ersattes Carl Engström av Angela Langemar Olsson som utskottets ordförande. Angela Langemar Olsson är inte anställd av bolaget.

Under 2020 har revisionsutskottet haft sex möten. Bonavas revisor deltog vid fem av dessa möten. Vid mötena har exempelvis covid-19-effekter på bolagets finanser, bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll behandlats.

ERSÄTTNINGSGRUPP

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. Aktie-relaterade incitamentsprogram till koncernledningen och andra ledande befattningshavare beslutas dock av årsstämman.

Under 2020 har ersättningsutskottet haft fyra möten (styrelse-möten), ett ordinarie och tre extra möten. Ledamöterna har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bl a rörlig och annan ersättning till ledande befattningshavare 2021, riktlinjer för sådan ersättning, förslag till ersättningsrapport för bolaget avseende 2020 samt de föreslagna grunderna för ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner för beslut 2021.

Valberedning inför årsstämman 2021

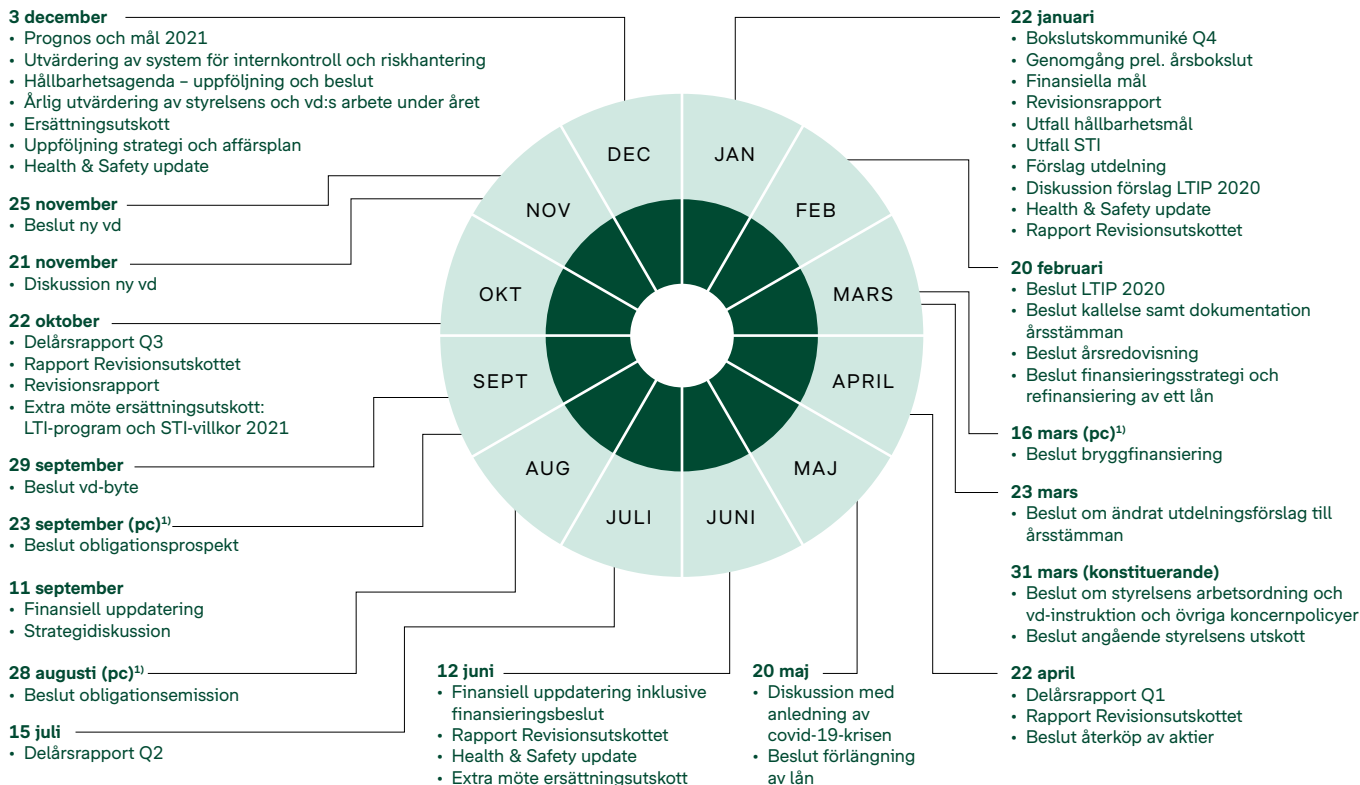
Ledamöter ¹⁾	Utsedd av	Oberoende ²⁾
Peter Hofvenstam, valberedningens ordförande	Nordstjärnan AB	Ja/Nej
Mats Gustafsson ³⁾	Lannebo Fonder	Ja/Ja
Lennart Francke	Swedbank Robur Fonder	Ja/Ja

¹⁾ Samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot.

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

³⁾ Utsågs i juli 2020 till ny ledamot efter Tomas Risbecker, AMF, som då lämnade valberedningen.

Styrelsemöten 2020



¹⁾ Möten per capsulam (pc).

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 31 mars 2020 beslutade stämman, i enlighet med ett ändrat förslag från valberedningen den 30 mars 2020, att fram till nästa årsstämma ska, i likhet med närmast föregående år, 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.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2020 års utvärdering har utförts så att styrelseledamöten Samir Kamal på ordförandens uppdrag intervjuat varje styrelseledamot med hjälp av ett online-verktyg och därefter sammanställt resultatet av dessa intervjuer. 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 ytterligare kompetens avseende projektutveckling vore av värde, att dess arbete generellt fungerar

väl men att ytterligare fokus bör läggas på de konkreta åtgärderna för uppnående av bolagets vision och strategiska mål samt förbättra bolagets långsiktiga lönsamhet.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ansvarsfördelningen mellan vd och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsens upprättad vd instruktion och beslutsordning. Vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Koncernledningen består av vd, CFO, cheferna för affärsenheterna Tyskland, Sverige, Norge-Danmark, Finland samt S:t Peterburg-Baltikum. Vidare ingår i koncernledningen cheferna för koncernfunktionerna Human Resources, Operations samt Marknad, försäljning och kommunikation.

Koncernledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2020 sammanträdde koncernledningen tretton gånger, varav tre av dessa var extramöten.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang vd 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 31 mars 2020 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, kortsiktig rörlig

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2020

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisions- utskott	Ersättnings- utskott ¹⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		18	6	4			
Ordf. Mikael Norman	2017	18	6	4	Ja	Ja	775 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	18		4	Nej	Ja	300 000
Åsa Hedenberg	2015	18	6	4	Ja	Ja	375 000
Samir Kamal	2015	18		4	Ja	Ja	300 000
Frank Roseen	2018	18		4	Ja	Ja	300 000
Mats Jönsson	2020	14		3	Ja	Ja	225 000
Angela Langemar Olsson	2020	14	5	3	Nej	Ja	337 500
Carl Engström	2015	4	1	1	Nej	Ja	112 500
Anna Wallenberg	2015	4		1	Ja	Ja	75 000

¹⁾ Under 2020 utgjordes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

kontant ersättning, långsiktig rörlig aktiebaserad ersättning, pension och andra 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 maximerade fasta lönen, 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.

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Bonava har under året haft fyra aktiebaserade incitamentsprogram som vart och ett omfattat cirka 50 nyckelpersoner.

Årsstämman den 31 mars 2020 beslutade enligt styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner. 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 beslutade den 22 april 2020 att utnyttja detta bemyndigande, varefter bolaget återköpt egna B-aktier till en total kostnad om 18.520.614 kronor. Styrelsen avser föreslå kommande årsstämmor i Bonava att inrätta långsiktiga incitamentsprogram enligt liknande principer som gäller för det nu implementerade programmet för 2020. Under 2020 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2017. Enligt villkoren för det programmet måste åtminstone miniminivån för respektive beslutat prestationsmål uppnås för att aktierätter skulle kunna tilldelas till deltagarna vid programmets avslutande med avseende på det prestationsmålet. Då miniminivån inte uppnåddes för något av de beslutade prestationsmålen blev utfallet således noll i 2017 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

Arvoden till revisorer under 2020

	MSEK
Revisionsarvoden till PwC	9
Revisionsarvoden till andra revisorer	1
Arvoden för revisionsnära konsulttjänster	0
Arvoden för skattekonsultation	0
Övriga arvoden	0

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram

	LTIP 2020	LTIP 2019	LTIP 2018
Antal som erbjöds att delta	52	50	50
Antal som valde att gå med	35	39	41

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 31 mars 2020 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers 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.

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

Bonava har en central riskkommitté och 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 2020. I början av året definierade alla berörda specialfunktioner de viktigaste internkontrollerna avseende ett antal olika områden, med särskilt fokus på de för bolaget huvudsakliga riskerna enligt föregående års riskbedömningsprocess. Därefter, under våren och sommaren, genomförde varje affärsenhet och koncernfunktion i Bonava en självutvärdering av sin interna kontroll avseende de enligt ovan definierade kontrollerna. Denna självutvärdering diskuterades och analyserades därefter närmare i en interaktiv process, där även riskkommittén ingår. Sedan resultatet av detta arbete delats med bolagets revisorer och diskuterats i riskkommittén, och i uppföljningsmöten med affärsenheterna, sammanställde kommittén på basis av ovan beskrivna process Bonavas årliga rapport om riskhantering och efterlevnad. Nämnade rapport godkändes av vd och revisionsutskottet, beslutades av styrelsen och tillställdes koncernledningen. Under hösten utförde koncernledningen och riskkommittén bolagets årliga riskbedömning, vilken bl a ligger till grund för årsredovisningens riskavsnitt och nästa års process för internkontroll.

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 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 sidorna 55–58 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 Treasuryfunktion som kontrollerar finansiella risker i olika avseenden. Vidare finns IT-funktionen, som har ett centralt ansvar för de väsentligaste IT-systemen inom Bonava. Var och en av dessa funktioner har som krav att dess processer ska ha kontrollaktiviteter som hanterar identifierade risker på ett effektivt sätt.

Andra kontrollaktiviteter innefattar, utöver den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen, framför allt följande: Kvartalsvisa styrelsemöten i varje bolagiserad affärsenhet. Centrala

inslag i dessa möten är rapportering och diskussion av finansiella prognoser och utfall, affärsenheternas strukturerade riskbedömning med mera. Bonava har även implementerat ett omfattande complianceprogram ("Our Foundation"). Programmet syftar till att minimera riskerna avseende bristande regelefterlevnad och affärsetik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorruption och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affärsetik och ett visselblåsarprogram. För mer information se sidan 57.

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 sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen direkt till styrelsen och revisionsutskottet.

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Bonavas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras vid varje styrelsemöte. Styrelsen ansvarar även för övervakning av den interna kontrollen och för att tillse att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen. Det huvudsakliga underlaget för denna styrelsens övervakning utgörs av den tidigare beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Bonava, utöver riskkommitténs verksamhet som innefattar inslag med karaktär av internrevision. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

HÅLLBARHET

Styrelsen har beslutat om Bonavas hållbarhetsagenda och koncernövergripande hållbarhetsmål samt avger hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiatives standard, nivå core. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av revisor för hållbarhetsredovisning, PwC. Perioden för redovisningen är helåret 2020 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sidorna 13–47 som utgör den legala hållbarhetsredovisningen.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHET

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det operativa ansvaret till Bonavas hållbarhetschef, som rapporterar till bolagets 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 samt implementering av beslut. I styrgruppen ingår förutom hållbarhetschefen Bonavas vd, CFO, Chefsjurist, HR-chef, SVP Operations samt Marknads- och försäljningschefen. I hållbarhetsrådet ingår representanter från respektive affärsenhet. Hållbarhetschefen ingår även i Bonavas riskkommitté och sammankallar kvartalsvis Bonavas kommitté för hållbar finansiering, som i övrigt består av strategichefen och chefen för Treasury.

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 beredande råd.

Styrelse



MIKAEL NORMAN

Styrelseledamot sedan 2017,
styrelseordförande 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: Styrelse-
ordförande i Cloetta.

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
20 000 B-aktier och 80 000 optioner.



VIVECA AX:SON JOHNSON

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1963

Utbildning: Samhällsvetenskaplig
gymnasieutbildning.

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
25 000 A-aktier och 123 000 B-aktier.



ÅSA HEDENBERG

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1961

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska
Högskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd Special-
fastigheter Sverige AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Huga
Fastigheter, vd UppsalaHem, Marknads-
områdeschef Stockholm Kommersiellt
Innerstad AP Fastigheter.

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
9 710 B-aktier.



MATS JÖNSSON

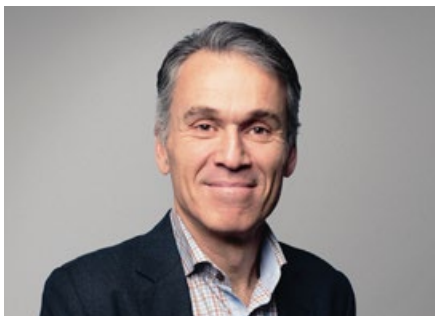
Styrelseledamot sedan 2020
Född 1957

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska
Högskolan i Stockholm.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd och
koncernchef för Coor Service Management
(2004–2013), affärsenhetschef Skanska
Services (2000–2004) och som divisions-
chef Skanska Sverige (1998–2000).

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ordförande i Tengbomgruppen och
Lekolar samt styrelseledamot i NCC,
Assemblin och Coor Service Management.

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
10 000 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: Partner på Trill Impact Advisory, styrelseledamot på Nordomatic och Rimas Holding.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 18 040 B-aktier.



ANGELA LANGEMAR OLSSON

Styrelseledamot sedan 2020
Född 1970

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Investment Director på Nordstjärnan.

Tidigare arbetslivserfarenhet: CFO på Nordstjärnan (2000–2015), koncerncontroller på Hufvudstaden (1997–2000) och Assistant Controller på Swedish Match (1996–1997).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i NCC och styrelseordförande i Sunparadise Group.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



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).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i TLG Immobilien AG, vice styrelseordförande i Premia Properties Greece SA samt styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden och Aroundtown SA.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 1 500 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.

FÖRSLAGNA FÖRÄNDRINGAR INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2021:

Valberedningen förslår Mats Jönsson att bli vald till ny styrelseordförande i Bonava AB vid årsstämman 2021 då ordförande Mikael Norman avböjt omval. Valberedningen förslår även att Per-Ingemar Persson väljs till ny ledamot. Samir Kamal har avböjt omval och lämnar styrelsen i samband med årsstämman. Valberedning förslår omval av övriga ledamöter.

Koncernledning



PETER WALLIN

Vd och koncernchef sedan februari 2021
Född 1967

Utbildning: Master i ekonomi, Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO och affärsområdeschef i Ratos, dessförinnan 18 års erfarenhet från ledande roller inom Skanska-koncernen, bl a som koncern-CFO och linjechef för Skanskas byggverksamhet i Storbritannien, Polen och Tjeckien. Arbetande styrelseordförande för norska byggbolaget HENT och styrelseledamot i det norska Offshore-bolaget Aibel.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 10 450 B-aktier.



LARS GRANLÖF

CFO sedan december 2020
Född 1962

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: CFO för Coop Sverige och dessförinnan CFO-roller för bland annat Saab och Gambro.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Team Olivia Group. Styrelseledamot och vd i Granlöv Consulting.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



FREDRIK HEMBORG

Affärsenhetschef Sverige sedan 2016
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.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 14 567 B-aktier.



SABINE HELTERHOFF

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019
Född 1962

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University.

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

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 4 453 B-aktier.



RIKU PATOKOSKI

Affärsenhetschef Finland sedan mars 2021
Född: 1973

Utbildning: Civilingenjör (arkitekt), Uleåborg universitet

Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt 19 års erfarenhet inom konstruktion, bostads- och fastighetsutveckling. Vice vd för Hoivatilä 2018–2020 med ansvar för företagets verksamhet i södra Finland och Sverige, innan dess olika ledande befattningar inom Peab och Skanska.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



KRISTINA OLSEN

Affärsenhetschef Danmark-Norge sedan 2018
Född: 1967

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 6 507 B-aktier.



MICHAEL BJÖRKLUND

Affärsenhetschef S:t Petersburg-Baltikum sedan 2016

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 och NCC.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 4 285 B-aktier.



SOFIA RUDBECK

Marknads-, försäljnings- och kommunikationschef sedan 2016

Född 1974

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

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

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 6 810 B-aktier.



PATRIK STRÖM

Tf SVP Operations sedan 2020

Född 1971

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan och Civilekonom, Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenhet: Sedan 2014 ansvarig för IT på Bonava och NCC Housing. IT-ledningsroller på GE och Coop samt managementkonsult på Accenture.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 7 242 B-aktier.



ANETTE SEGERCRANTZ

Interim HR-chef sedan januari 2021

Född 1963

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen Personal, arbete och organisation, Stockholms universitet

Arbetslivserfarenhet: Ledande HR-befattningar inom Storebrand, SPP Pension & Försäkring, AMF Pension, och Fjärde AP-fonden.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0

2020 INGICK ÄVEN FÖLJANDE PERSONER I KONCERNLEDNINGEN:

Joachim Hallengren, Vd och koncernchef, till och med 31 januari 2021.

Ann-Sofi Danielsson, CFO, till och med 31 december 2020.

Jenny Lilja Lagercrantz, SVP HR, till och med 31 december 2020.

Juuso Hietanen, Affärsenhetschef Finland, till och med 11 februari 2021.

Carl Rietz, SVP Operations, till och med 1 augusti 2020.

Stockholm den 10 mars 2021

Mikael Norman
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Mats Jönsson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Samir Kamal
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Peter Wallin
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 2020 på sidorna 101–112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt Far's 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 10 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Kapitalstruktur och finansiering

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och i Bonavas balansräkning finns tillgångar i form av mark och pågående bostadsprojekt som behöver finansiering. På flera av våra marknader sker större delen av inbetalningarna först när kunderna får tillträde till sina hem vilket ställer krav på hur vi hanterar koncernens likviditet, finansiering och finansiella risker. Verksamheten finansieras i lokala valutor med interna lån från Bonavas finansavdelning. Bonavas främsta likvidetskällor 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 i koncernens not 23.

GRÖN FINANSIERING

Under 2020 etablerade Bonava ett grönt finansieringsramverk, som är ytterligare en byggsten i Bonavas ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån där likviden används för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljöeffekter. Inledningsvis utgörs de gröna tillgångarna av mark och projekt i Sverige och Danmark som ska certifieras i enlighet med Nordic Swan Ecolabel.

Under det gröna ramverket finns även möjlighet att exempelvis inkludera tillgångar med viss energiklassificering. Mer information om det gröna finansieringsramverket återfinns på Bonava.com, respektive i Hållbarhetsredovisningen på sidan 12.

LÅNGFRISTIG LÅNEFINANSIERING

Bonava har låneavtal med AB Svensk Exportkredit (SEK) avseende fyra tidsbundna lån om sammanlagt 100 MEUR fördelat på förfallodagar 2021, 2022, 2025 samt 2027. 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.

FÖRETAGSOBLIGATIONER

Under 2020 gjorde Bonava sin första emission av gröna företagsobligationer till ett belopp om SEK 1 miljard, inom ramen för ett obligationsavtal om SEK 2 miljarder. Obligationerna är noterade på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt i Sverige med märkningen Nordic Swan Ecolabel.

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.

RÖRELSEKAPITALFINANSIERING

Bonava har kreditramar hos banker i form av bekräftade kontokrediter med 364-dagars löptid, korta lån, samt möjlighet att ta upp penningmarknadslån där bankerna inte är förbundna att ge kredit. Per den 31 december 2020 utnyttjades 0 MSEK av kontokrediterna.

Finansiering per den 31 december 2020

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Företagscertifikat, Sverige	MSEK	3 000	<1 år	Rörlig	0	3 000
Företagscertifikat Finland	MEUR	250	<1 år	Rörlig	0	250
Kreditfacilitet (RCF) ¹⁾	MSEK	3 000	2023-12-12	Rörlig	0 ¹⁾	3 000
Lån	MEUR	30	2021-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	60	2021-12-31	Rörlig	60	0
Lån	MEUR	30	2022-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MNOK	500	2022-09-30	Rörlig	500	0
Företagsobligationer	MSEK	1 000	2023-03-11	Rörlig	1 000	0
Lån	MEUR	20	2025-02-20	Rörlig	20	0
Lån	MEUR	20	2027-02-20	Rörlig	20	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	11 mån	Rörlig	1 270

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.

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 3 311 (6 873) MSEK. Svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag hade en nettolåneskuld uppgående till 1 341 (3 238) MSEK, varav 1 270 (2 364) MSEK avser finansiering från banker och 91 (891) MSEK avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter som är direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

Koncernens totala kassa uppgick till 1 387 (499) MSEK. Koncernens nettolåneskuld för övrig verksamhet uppgick till 1 971 (3 635) MSEK. Den lägre totala nettolåneskulden förklaras av olika faktorer i de olika segmenten. I Tyskland har förskott från kunder i större utsträckning finansierat verksamheten. I Sverige har det upparbetade värdet i pågående produktion minskat till följd av ett lägre pris per enhet samtidigt som antal enheter var i linje med föregående år. De planerade åtgärderna har gett effekt i Nordic vilket även avspeglas i lägre nettolåneskuld. I S:t Petersburg-Baltikum var nettolåneskulden mer i linje med föregående år.

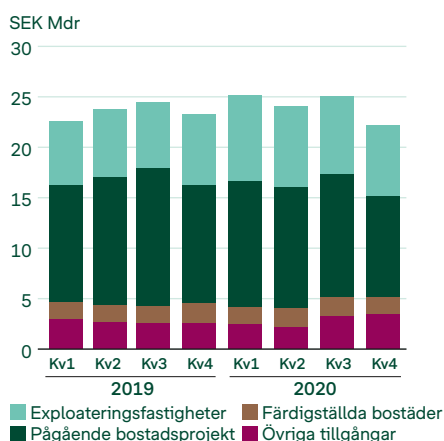
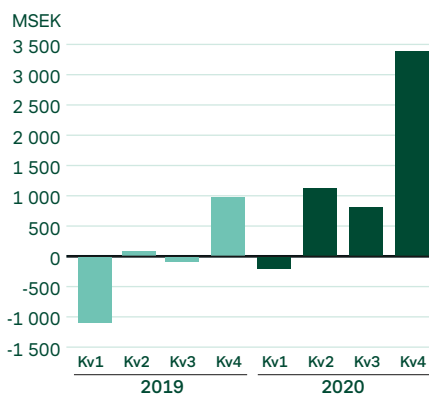
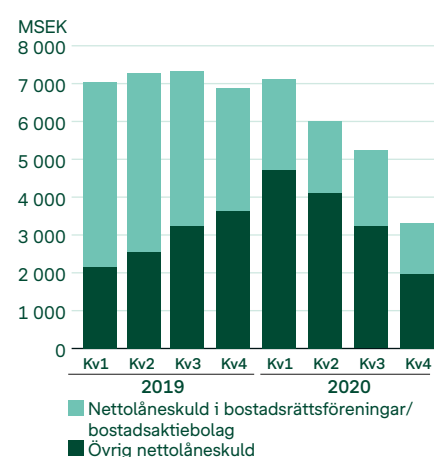
	2020	2019
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	17	19
Likvida medel	1 387	499
Räntebärande fordringar	1 407	520
Långfristiga räntebärande skulder	3 063	1 378
Kortfristiga räntebärande skulder	1 655	6 015
Räntebärande skulder¹⁾	4 718	7 393
Nettolåneskuld	3 310	6 873
<i>varav hänförligt till svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag²⁾</i>		
Likvida medel	20	17
Räntebärande skulder extern projektfinansiering	1 270	2 364
Räntebärande skulder övrig projektfinansiering ³⁾	91	891
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar/bostadsaktiebolag	1 341	3 238
<i>varav övrig verksamhet⁴⁾</i>		
Likvida medel	1 367	482
Räntebärande fordringar	19	21
Räntebärande leasingkulder, IFRS 16	223	257
Räntebärande skulder övrig verksamhet	3 134	3 880
Nettolåneskuld övrig verksamhet	1 971	3 635

¹⁾ Varav gröna lån 1 298 MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Danmark som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanen-märkning. Jämförelsesiffror för 2019 saknas eftersom ramverket inte existerade 2019.

²⁾ 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.

³⁾ Avser finansiering via moderbolagets kreditfaciliteter direkt hänförlig till svenska bostadsrättsföreningar.

⁴⁾ Avser finansiering av verksamheter i samtliga segment exklusive den svenska och finska konsumentaffären.

Fördelning av tillgångar i balansräkningen**Kassaflöde före finansiering****Nettolåneskuld**

Bonava-aktien och ägarna

Bonava-aktien är sedan 9 juni 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. Sedan januari 2021 ingår aktien i segment Mid 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. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2020 till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 211 090 686 röster. Antalet A-aktier uppgick till 11 406 096 och antalet B-aktier till 97 029 726. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på www.bonava.com/aktien/aktiekapitalets-utveckling.

ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

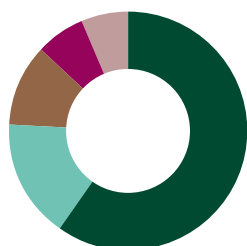
Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 31 089 (30 158). Den största aktieägaren, Nordstjärnan AB, kontrollerade 47,5 procent av rösterna och 19,7 procent av kapitalet. Ingen annan aktieägare innehar, direkt eller indirekt, mer än 10 procent av aktierna i Bonava (röster eller kapital). Vid årets utgång ägde svenska institutioner och företag 60,0 procent av kapitalet och rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 11,0 procent.

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	8 500 000	18 077 265	24,5	48,8
Swedbank Robur fonder	128 119	8 696 087	8,1	4,7
Lannebo Fonder	0	6 811 054	6,3	3,2
Didner & Gerge Fonder	0	2 965 299	2,7	1,4
Fjärde AP-Fonden	3 343	2 902 579	2,7	1,4
Carnegie Fonder	0	2 406 404	2,2	1,1
Vanguard	75 545	2 182 621	2,1	1,4
Unionen	0	2 200 000	2,0	1,0
Dimensional Fund Advisors	4 050	2 108 873	1,9	1,0
Norges Bank	4 239	1 890 949	1,7	0,9
Delsumma 10 största aktieägare	8 715 296	50 241 131	54,4	65,1
Övriga	2 690 800	46 788 595	45,6	34,9
Totalt antal aktier	11 406 096	97 029 726	100,0	100,0

Ägarstorleksfördelning per 31 december 2020

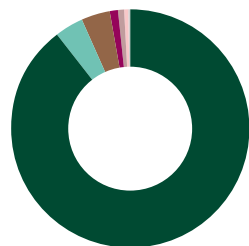
Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	24 541	78,9	3 609 058	3,3	4,0
501-1 000	3 372	10,8	2 770 999	2,6	2,6
1 001-10 000	2 903	9,3	7 862 892	7,3	6,6
10 001-1 000 000	256	0,8	18 388 884	17,0	13,3
1 000 001-5 000 000	14	0,0	26 430 472	24,4	13,0
5 000 001-	3	0,0	42 212 525	38,9	56,8
Anonymt ägande			7 160 992	6,6	3,7
Totalt	31 089	100,0	108 435 822	100,0	100,0

Ägarkategorier



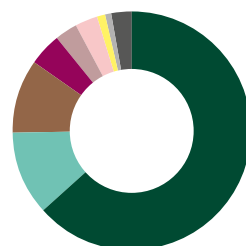
Svenska institutionella ägare, 60,0%
Svenska privatpersoner, 16,1%
Utländska institutionella ägare, 11,0%
Anonymt ägande, 6,8%
Övriga, 6,2%

Ägarfördelning per land



Sverige, 89,7%
USA, 3,9%
Anonymt ägande, 3,8%
Norge, 1,1%
Storbritannien, 0,8%
Finland, 0,2%
Övriga, 0,6%

Marknadsandel (handel)



Stockholm, 63,37%
Cboe BXE, 11,48%
Cboe APA, 9,94%
Aquis, 4,49%
Cboe CXE, 3,20%
LSE, 2,88%
Turquoise, 1,15%
Cboe Periodic, 0,82%
Övrigt, 2,67%

SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm
Segment/sector:	Financials/ Real Estates
Aktieslag:	A-aktie och B-aktie
Antal aktier:	108 435 822
Börsvärde 31 dec 2020:	8,4 Mdr SEK
ISIN kod B-aktien:	SE0008091581
ISIN kod A-aktien:	SE0008091573

Tickerkoder

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

UTVECKLING UNDER ÅRET

Under året minskade Bonavas B-aktie med 20,9 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 12,9 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2020 var 79,00 SEK per A-aktie och 78,70 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 8,4 Mdr SEK.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 35 225 562. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 60 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2020
A-aktier	2 364
B-aktier	576 216
Handel i B-aktien	2020
Antal omsatta aktier, miljoner	145,2
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	8,9 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	35,2 MSEK

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt. För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 3,25 SEK per aktie (0,00), samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie uppdelat på två betalningstillfällen. Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 3,65 SEK per aktie föreslås bli den 6 april 2021. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,60 SEK per aktie föreslås bli den 4 oktober 2021. Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 9 april 2021 respektive den 7 oktober 2021.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2020 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2020 års aktieprogram. Under 2020 återköptes 430 294 B-aktier. Per den 31 december 2020 fanns 1 245 355 B-aktier i eget förvar.

KONVERTERING AV AKTIER

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2020 konverterades totalt 500 100 A-aktier till 500 100 B-aktier.

LTIP 2020

Bonava har sedan tidigare två långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar totalt cirka 40 personer. På årsstämman den 31 mars 2020 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För mer information se not 4.

Data per aktie per 31 december	2020	2019
Börskurs A-aktien, SEK	79,00	102,00
Börskurs B-aktien, SEK	78,70	99,50
Högsta notering, B-aktien, SEK	106,20	129,50
Lägsta notering, B-aktien, SEK	34,82	90,70
Aktiekursutveckling, %	-20,9	-14,4
Eget kapital per aktie, SEK	73,87	70,02
Utdelning, SEK	5,25 ¹⁾	0,00
Totalavkastning, %	-20,9	-9,0
Direktavkastning, %	6,70 ²⁾	0,0
Resultat per aktie ³⁾ , SEK	6,82	5,71
Kassaflöde per aktie, SEK	35,30	3,55
P/E-tal	11,5	17,4
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	31 089	30 158

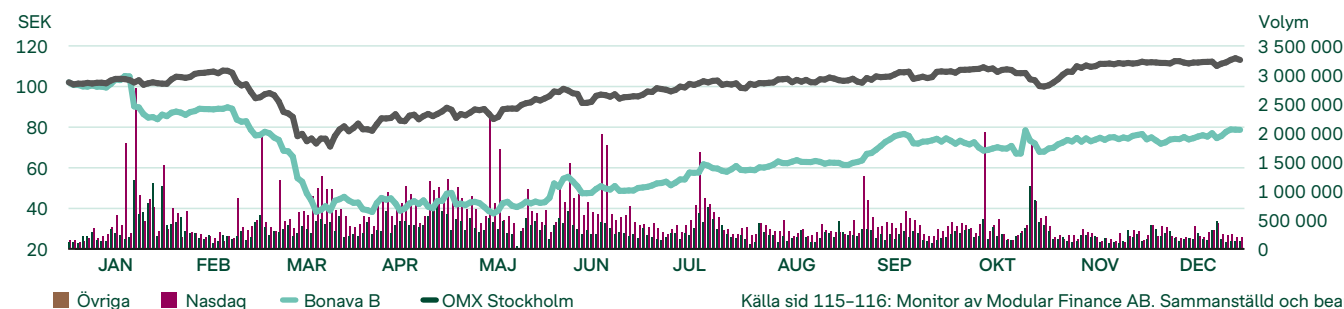
¹⁾ Av styrelsen föreslagen.

²⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

³⁾ Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie Investment	Erik Granström
DNB Markets	Simen Mortensen
Handelsbanken Capital Markets	Johan Edberg
Nordea Markets	David Flemmich
SEB Equities	Stefan Andersson
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2020



Källa sid 115–116: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Information till aktieägare

ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 31 mars 2021. Mot bakgrund av den pågående pandemin, och i syfte att minska risken för smittspridning, kommer årsstämman genomföras enligt ett poströstningsförfarande, enligt lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Detta innebär att inga aktieägare eller ombud kommer att kunna delta fysiskt på stämman.

Deltagande sker istället genom att aktieägare röstar och lämnar in eventuella frågor i förväg. Samtliga stämmohandlingar finns tillgängliga på www.bonava.com/arsstamma-2021. Här kommer även en inspelad presentation med bland annat styrelseordförande och vd finnas, där avsikten är att adressera eventuella frågor från aktieägare.

Anmälan och poströstning

Aktieägare som genom förhandsröstning vill delta vid årsstämman ska vara införd i aktieboken tisdagen den 23 mars 2021, och anmäla sig genom att avge sin förhandsröst senast tisdagen den 30 mars 2021 via ett särskilt formulär eller elektroniskt genom verifiering med BankID. Båda tillvägagångssätten hanteras via www.bonava.com/arsstamma-2021.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, utöver anmälan om deltagande, tillfälligt registrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB i god tid inför avstämningsdagen den 23 mars 2021.

För övriga instruktioner se under rubriken Poströstning i kallelsen till årsstämman.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 3,25 SEK per aktie (0,00), samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie uppdelat på två betalningstillfällen.

Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 3,65 SEK per aktie föreslås bli den 6 april 2021. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,60 SEK per aktie föreslås bli den 4 oktober 2021.

Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 9 april 2021 respektive den 7 oktober 2021.

FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport, kv. 1 jan–mar 2021 29 april 2021
- Delårsrapport, kv. 2 jan–jun 2021 20 juli 2021
- Delårsrapport, kv. 3 jan–sep 2021 28 oktober 2021
- Bokslutskommuniké jan–dec 2021 1 februari 2022



ÅRSÖVERSIKT PÅ WEBBEN OCH DISTRIBUTIONSPOLICY

Läs mer om Bonava och året som gått i vår årsöversikt på webben.

Den legala års- och hållbarhetsredovisningen trycks i en begränsad upplaga för distribution till de aktieägare som så önskar.

IR-KONTAKT

Carolina Strömlid
Head of Investor Relations
carolina.stromlid@bonava.com
Tel: +46 708 807 173

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/investor-relations/finansiell-information. Koncernen definierar nyckeltalen enligt nedan. Definitionerna är oförändrade mot tidigare perioder.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Andel riskbärande kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster 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. För vidare beskrivning se not 1, avsnittet Jämförelsestörande poster, s 65 samt not 25.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

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

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

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.

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.

Totalavkastning

Summa av aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

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.

Kontaktinformation

Bonava Sverige

Lindhagensgatan 72
SE-112 18 Stockholm
Tel. +46 8 409 544 00
www.bonava.se

Bonava Finland

Töölönlahdenkatu 2
00100 Helsinki
Tel. +358 10 400 2000
www.bonava.fi

Bonava Norge

Minde Allé 10
5063 Bergen
Tel. +47 5594 0600
www.bonava.no

Bonava Estland

Toompuiestee 35
101 49 Tallinn
Tel. +372 5328 5524
www.bonava.ee

Bonava Tyskland

Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde
Tel. +49 3361 670 0
www.bonava.de

Bonava Danmark

Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tel. +45 7040 0030
www.bonava.dk

Bonava S:t Petersburg

Nevsky pr. 114–116, lit. A
Sankt-Petersburg, 191025
Tel. + 7 812 329 9225
www.bonava.ru

Bonava Lettland

Brīvības gatve 275
Rīga, LV-1006
Tel. +37 167 567 841
www.bonava.lv

Bonava Litauen

L. Zamenhofo. g. 5
Vilnius, LT-06332
Tel. +370 670 64222
www.bonava.lt



Produktion: Bonava i samarbete med Narva.
Fotograf/bildbyrå: Anders Lindén, Agent Bauer, Pontus Orre, Stephanie Frey, Unreal Oy.
Tryck: TMG Stockholm 2021.



