



Lyckliga grannskap för fler

Års- och hållbarhets-
redovisning 2021

Innehåll

01

Verksamhet

Bonava i korthet	3
2021 i korthet	7
Vd har ordet	9
Globala trender och marknad	12
Strategiskt ramverk	16
> Sammanfattning	17
> Affärsmodell	20
> Syfte	21
> Mål	22
> Strategiska fokusområden	24
> Vår grund	29
Segment	34
> Lokala affärsmodeller	35
> Tyskland	36
> Sverige	38
> Nordic	40
> S:t Petersburg-Baltikum	42

02

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse	51
Koncernledning	52
Revisors yttrande	53

03

Finansiell rapportering

Innehållsförteckning	55
Förvaltningsberättelse	56
> Segment	59
> Risker och riskhantering	63
Koncernens räkenskaper och noter	67
Moderbolagets räkenskaper och noter	95
Vinstdisposition	102
Revisionsberättelse	103

04

Fördjupad hållbarhetsinformation

Vår hållbarhetsagenda	108
Hållbarhetsmål 2021	110
Så arbetar Bonava	111
Lyckliga grannskap för fler	113
Miljöhänsyn i allt	114
Människan i centrum	118
Effektiv styrning	123
Hållbarhetsnoter	126
GRI-index	143
FN:s Global Compact	146
Revisors yttrande	147

05

Övrig information

Kapitalstruktur och finansiering	149
Bonava-aktien och ägarna	151
Femårsöversikt	153
Definitioner	154
Information till aktieägarna	155
Kontaktinformation	156
Historia	157

VARFÖR?

Lyckliga grannskap för fler

Lycka hör ihop med var du bor. Bonava har sedan starten drivits av en stark nyfikenhet att förstå vad det innebär. Att skapa platser och miljöer där människor trivs och framtida generationer kan växa upp handlar om så mycket mer än fyra väggar. Därför bygger vi mer än bostäder. Vi skapar lyckliga grannskap för fler.



VAD?

En ledande bostadsutvecklare

Vi utvecklar bostäder som fler människor har möjlighet att köpa och leva i. För att erbjuda attraktiva och konkurrenskraftiga bostäder arbetar vi effektivt och hållbart i hela vår affär.



Vi förädlar byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och områdets unika förutsättningar. Vi bygger flera typer av bostäder såsom flerbostadshus, småhus och radhus med olika upplåtelseformer. Våra resurseffektiva, hållbara hus där människor vill bo skapar värde för såväl våra kunder, ägare, medarbetare som samhället i stort.



VAR?

I Europa

Med cirka 2 100 medarbetare var vi verksamma i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen under 2021. Under året beslutade vi att avveckla verksamheten i Danmark. Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av den ryska invasionen av Ukraina, beslutade Bonava under de första dagarna i mars 2022 att stänga verksamheten i S:t Petersburg.

Vi fokuserar på storstadsregioner och strävar efter att stärka positionen på marknader med stor potential för ett långsiktigt värdeskapande.

EUROPEISK NÄRVARO 2021

ANTAL LÄNDER

8 (9)

LOKAL NÄRVARO

ANTAL REGIONER

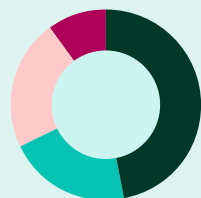
22 (23)

NETTOOMSÄTTNING*

MDR SEK

15,5 (17,0)

PER SEGMENT



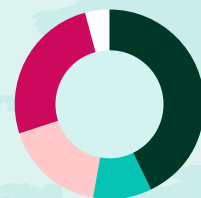
- Tyskland, 47%
- Sverige, 21%
- Nordic, 22%
- S:t Petersburg-Baltikum, 10%

MEDARBETARE*

ANTAL TOTALT

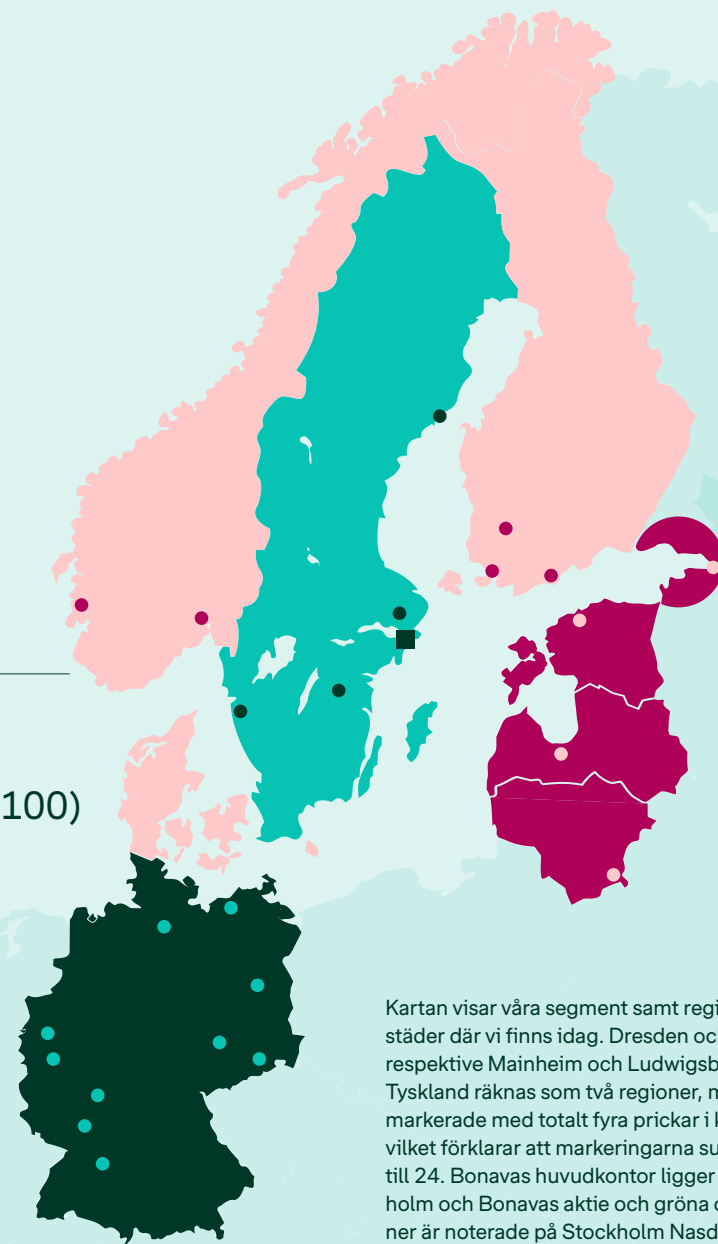
2 100 (2 100)

PER SEGMENT



- Tyskland, 43%
- Sverige, 10%
- Nordic, 17%
- S:t Petersburg-Baltikum, 26%
- Moderbolaget, 4%

*Uppgifterna innefattar den danska verksamheten.



Kartan visar våra segment samt regioner och städer där vi finns idag. Dresden och Leipzig respektive Mainheim och Ludwigsburg i Tyskland räknas som två regioner, men är markerade med totalt fyra prickar i kartan, vilket förklarar att markeringarna summerar till 24. Bonavas huvudkontor ligger i Stockholm och Bonavas aktie och gröna obligationer är noterade på Stockholm Nasdaq.

TILL VEM?

Till både konsumenter och investerare

Vår affärsmodell med två kompletterande affärer medför lägre risk. Vi kan styra investeringarna till den mest lönsamma affären utifrån hur produktionskapacitet, efterfrågan och bostadspriser utvecklas över tid.

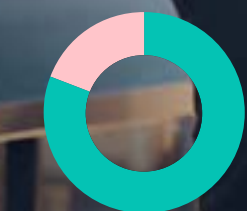
KONSUMENTER

Vi säljer lägenheter och småhus, i form av bostadsrätter och ägandelägenheter, till privatpersoner. Konsumentaffären har normalt högre lönsamhet än investeraraffären men innebär högre kapitalbindning och risk. På många av våra marknader erläggs merparten av köpeskillingen först vid tillträdet till bostaden.

INVESTERARE

Vi säljer hyresrättsprojekt till fastighetsinvestorare. Normalt säljs fastigheterna före byggstart och köpeskillingen erläggs i takt med att projektet färdigställs. Detta medför lägre risk och kapitalbindning jämfört med konsumentaffären.

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER PER KUNDSEGMENT



● Konsumentaffären, 81%
● Investeraraffären, 19%



2021 i korthet

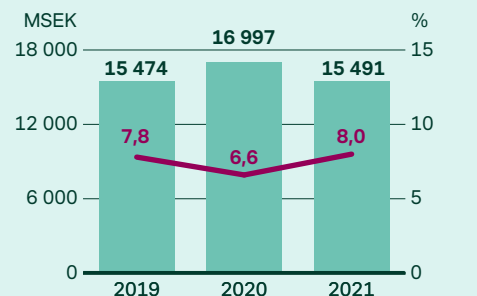
Finansiellt

NYCKELTAL

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, MSEK	15 491	16 997	15 474
Bruttoresultat, MSEK	2 117	1 979	2 107
Bruttomarginal, %	13,7	11,6	13,6
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster, MSEK	1 236	1 121	1 202
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,0	6,6	7,8
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster, MSEK	1 156	1 121	943
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,5	6,6	6,1
Resultat före skatt, MSEK	1 020	999	834
Resultat per aktie ¹⁾ , SEK	7,54	6,82	5,71
Nettolåneskuld, MSEK	3 313	3 311	6 873
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,6	7,9	8,1
Soliditet, %	35,1	34,6	32,1
Resultatavräknade bostäder, antal	5 278	5 814	5 511

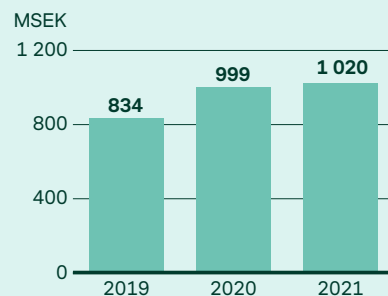
¹⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 154.

Nettoomsättning och rörelsemarginal före jämförelsestörande poster



■ Nettoomsättning, MSEK
 ■ Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %
 Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var 3,2 MSEK jämfört med 3,1 MSEK 2020.

Resultat före skatt, MSEK

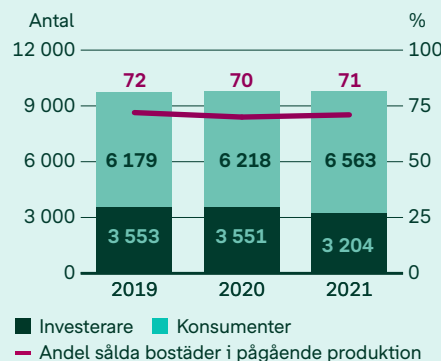


Jämförelsestörande poster om -80 MSEK redovisades 2021 till följd av strategisk översyn och avveckling av Danmark, inklusive såld byggrättsportfölj.

Försäljning och starter

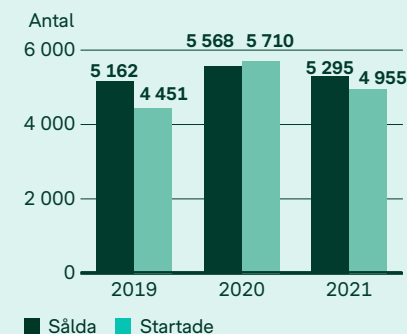
- Antalet sålda bostäder uppgick till 5 295, vilket är en minskning med fem procent jämfört med 2020.
- Under 2021 startades 4 955 bostäder, en minskning med åtta procent jämfört med 2020 justerat för starter i Danmark.

Antal bostäder i pågående produktion och andel sålda bostäder



Försäljningsgraden i pågående produktion var 71 procent jämfört med 70 procent 2020.

Antal sålda och antal startade bostäder



Försäljningsvärdet av sålda bostäder minskade med fem procent till 15 928 MSEK.

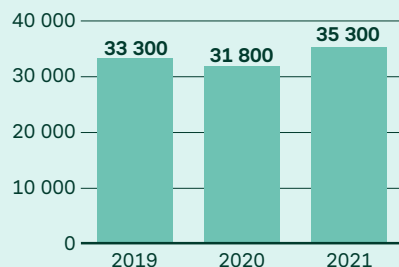


Barnvänligt grannskap

I Sverige startades bland annat projektet Bark i Tomtebo gård, ett nytt bostadsområde i Umeå, under andra kvartalet. Här uppförs 175 hyreslägenheter som sålts till investerare. Ett barnvänligt grannskap med hög hållbarhetsprofil och närhet till grönområden och en insjö.

Byggrätter

Antal byggrätter



Byggrättsportföljen utökades under året med totalt 3 500 byggrätter i attraktiva lägen och lägger grunden för framtida projekt.

Strategi och mål

- I början av 2021 inleddes en strategisk genomlysning av Bonavas verksamhet och omvärld för att identifiera förutsättningar för ökad effektivitet och lönsamhet i hela koncernen.
- Som ett första steg beslutades under våren att avveckla verksamheten i Danmark och i fjärde kvartalet slutfördes försäljningen av återstående landbank i Köpenhamn. Verksamheten förväntas vara helt avvecklad under 2023.
- I fjärde kvartalet presenterades reviderade mål och en uppdaterad strategi i syfte att främja långsiktigt värdeskapande. Ett av målen är att mer än fördubbla resultat före skatt till 2,2 miljarder SEK till år 2026.

Hållbarhet

- Bonava utsågs till börsens mest hållbara konsumentbolag i en ranking som årligen genomförs av Ekonomihögskolan vid Lunds universitet tillsammans med Dagens Industri och Aktuell hållbarhet.
- Bonava A-listades för sitt klimatarbete från den globala ideella organisation Carbon Disclosure Project (CDP).
- Bonava blev utnämnt som ett av de mest jämställda företagen på Nasdaq Stockholm för tredje året i rad av stiftelsen Allbright.
- 71 procent av produktionsstartade bostäder var mer än tio procent mer energieffektiva än vad nybyggnadsreglerna kräver.
- Alla nya projekt i Norge Svanenmärks från och med 2021.

Styrelse och vd

- Peter Wallin tillträdde som ny vd och koncernchef för Bonava i februari 2021 med 25 års erfarenhet från bygg- och projektutveckling, bland annat som CFO på Skanska.
- Vid Bonavas årsstämma 31 mars 2021 valdes Mats Jönsson till ny styrelseordförande, styrelseledamot i Bonava sedan 2020 och med gedigen branschkunskap och operativ erfarenhet från vd-roller och andra ledande befattningar.
- Vid årsstämman valdes Per-Ingemar Persson som ny styrelseledamot med stor erfarenhet inom bygg- och bostadsutveckling, både i vd-roller och genom styrelsearbete.

Övriga viktiga händelser

- Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av den ryska invasionen av Ukraina, beslutade Bonava under de första dagarna i mars 2022 att stänga verksamheten i S:t Petersburg. Vi kommer att utvärdera hur bolaget bäst ska agera för att avsluta pågående projekt i S:t Petersburg på ett ansvarsfullt sätt eftersom vi känner ett stort ansvar för våra anställda och för våra kunder.
- Under året stärkte Bonava kapitalstrukturen genom utökad grön finansiering om totalt cirka 500 MSEK, varav 200 MSEK i grönt obligationslån.
- Bonava hanterade samhällsrestriktioner till följd av covid-19-pandemin med väl fungerande processer för att upprätthålla produktion och försäljning. Handläggningstider för nödvändiga tillstånd för produktionsstarter och överlämningar var utmanande, delvis som en konsekvens av pandemin.



13 investeraraffärer 2021

Totalt genomfördes 13 investeraraffärer under året i Tyskland, Sverige och Finland. Bland annat såldes och produktionsstartades två hyresrättsprojekt i Kyrkslätt strax väster om Helsingfors med totalt 72 lägenheter som förväntas vara överlämnade till kund under andra och tredje kvartalet 2022.

VD HAR ORDET

En stark lokal affär – grunden för högre lönsamhet

Mitt första år som vd på Bonava har passerat. Ett roligt och spännande år där vi tagit de första stegen mot vår långsiktiga målsättning att nå en marknadsledande lönsamhet. I skrivande stund pågår dock Rysslands invasion av Ukraina, vilket är en tragedi och humanitär katastrof.

Först och främst går mina tankar till alla människor som direkt eller indirekt drabbats av den ryska invasionen av Ukraina. Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av invasionen, beslutade Bonava under de första dagarna i mars 2022 att stänga verksamheten i S:t Petersburg. Det var ett nödvändigt beslut, men samtidigt ett litet beslut i ljuset av det lidande som följer av invasionen. Vi kommer att utvärdera hur bolaget bäst ska agera för att avsluta pågående projekt i S:t Petersburg på ett ansvarsfullt sätt eftersom vi känner ett stort ansvar för våra anställda och för våra kunder.

Strategisk genomlysning

Under 2021 genomförde vi en strategisk genomlysning av verksamheten och våra marknader. Trots goda marknadsförutsättningar under flera år har vi inte nått upp till våra lönsamhetskrav. Under året har vi analyserat situationen och även börjat genomföra aktiviteter för att ändra på detta. Vi har bland annat beslutat att lämna Danmark och i oktober sålde vi återstående byggrättsportfölj. Vi har höjt våra ambitioner och skärpt våra mål baserat på de olika marknadsmöjligheterna vi har på våra skilda marknader. Vår hållbarhetsagenda, där vi arbetar enligt principerna i FN:s Global Compact, ligger till grund för vår

strategi. Att hållbarhetsfokus genomsyrar vår verksamhet har åter blivit uppmärksammat när Bonava utsågs till börsens mest hållbara konsumentbolag och vårt arbete med klimatfrågor fick högsta betyg från den globala ideella organisationen Carbon Disclosure Project (CDP).

Mot marknadsledande lönsamhet

Marknadsledande lönsamhet är ett övergripande mål och här har vi gjort framsteg under 2021. Bonava ökade rörelseresultatet före jämförelsestörande poster med 10 procent under 2021, trots lägre nettoomsättning. Vi förbättrade vår rörelsemarginal och stärkte projektmarginerna i våra största marknader.

Bonava finns på åtta marknader, vilka har en varierande mognadsgrad. Lönsamheten kommer alltid före tillväxt vilket innebär att innan vi ökar investeringarna i en särskild marknad måste vi säkerställa att vi har rätt färdigheter i organisationen och att de operativa enheterna har förutsättningar att skapa värde. Detta kommer att vara huvudfokus i affärsenheterna i Finland och Norge. I vår svenska verksamhet har vi stabilitet. Här ska vi arbeta med att öka effektiviteten och att lyfta lönsamheten så vi blir tillräckligt uthålliga över tid.

På kort sikt är det tydligt att expansion kan ske snabbast i Tyskland och Baltikum. På lite

längre sikt ska vi växa på samtliga utvalda marknader. Under året har vi expanderat vår byggrättsportfölj med sammanlagt 3 500 byggrätter i Tyskland, Sverige och S:t Petersburg–Baltikum.

Föränderlig omvärld

Stark ekonomisk utveckling resulterade i god efterfrågan och en positiv eller stabil prisutveckling på våra marknader under 2021. Det blev samtidigt ännu ett år starkt påverkat av covid-19-pandemin. Jag kan konstatera att organisationen gjort ett mycket bra jobb och lyckats begränsa effekterna på våra projekt och för våra kunder. Vi får samtidigt inte glömma att pandemin gjort hemmet mer betydelsefullt för många och förstärkt den trend som pågått under en längre tid. Vårt erbjudande av funktionella och hållbara bostäder med grönområden är precis det kunderna vill ha. Samtidigt skapar ryska invasionen av Ukraina osäkerhet som kommer att påverka det geopolitiska läget, världsekonomin och alla våra marknader. Bonava kommer att klara även detta.

Värdeskapande projekt

Under året lämnade vi över nycklarna till 5 278 nya hem. Vi skapar många fina grannskap och bidrar därmed till samhällsutvecklingen. Låt mig beskriva ett projekt som beskriver detta på ett bra sätt. Utanför centrala Berlin har vi i ett tidigare industrimarksområde inlett etapp två i utvecklingen av grannskapet Parkstadt Karlsruhorst och i en före detta plantskola med anrik historia bygger vi ett helt kvarter med en spännande mix av bostäder omgivna av parker och mycket vatten.

Vi har en bra balans i vår affär mellan hem till konsumenter och investorer. Vi finns i 22 regioner i åtta länder vilket ger oss möjlighet att styra kapitalet till de investeringar som ger bäst långsiktig avkastning. Lägg till detta ett starkt varumärke som underlättar i dialogen med markägare, investerare och andra intressenter. Under året har vi även lanserat



Bygga för att äga i Baltikum

I två baltiska huvudstäder har Bonava investerat i sina första hyresrättsprojekt avsedda för eget ägande över en period. Sammanlagt 195 enheter ska byggas, varav 99 i projektet Aiandi i Tallin och 96 i projektet Maskavas i Riga. Bonava har redan sålt bostadsprojekt i dessa områden till konsumenter och i Tallin har vi även sålt till investerare. Att själv äga projekt på platser där det finns en stadigt växande efterfrågan på nya hem ligger som grund för bedömningen att vi kan nå en högre avkastning.

Kvarteret Hugos – en plats att växa i

I södra Berlin i distriktet Tempelhof-Schöneberg uppför Bonava ett helt kvarter som präglas av grönska och natur. Det omges av vackra parker, husen får gröna tak och i området skapar mängder av träd naturliga mötesplatser för människor i alla åldrar. Kvarteret uppförs i en före detta plantskola och har lånat sitt namn från ägaren till denna, Hugo Schlösser. Fram till 2026 kommer över 1 400 invånare flytta in i 454 moderna bostadsrätter, hyresrätter och radhus.



möjligheten att utveckla hyresrätter för eget ägande över en period – build-to-hold. Att kunna samla en större portfölj av avkastande tillgångar kommer innebära bättre möjligheter att sälja med en högre avkastning.

Lokal marknad, lokalt ansvar

Vi måste alltid utgå från kundens preferenser när vi utvecklar ett nytt grannskap. Kundperspektivet är avgörande när vi investerar i byggrätter och vi investerar gärna i sammanhängande områden där vi kan anpassa våra olika erbjudanden och skapa attraktiva grannskap. Genom att göra mer av det vi är bra på kommer vi kunna sänka våra kostnader och minska ledtiderna. Effektiva och standardiserade byggsystem är nyckeln i detta arbete. Utformningen av bostäder skiljer sig mellan våra marknader och för att kunna ligga steget före måste vi känna av den lokala marknadens preferenser. Det är så vi skapar värden, både för oss och våra kunder. De som vet bäst är de som är närmast marknaden och kunderna. Redan när jag tillträdde som vd var jag tydlig med att ett decentraliserat ansvar är nyckeln för att lyckas som lokal bostadsutvecklare. Beslutskraften måste finnas i våra affärsenheter. Det finns koncerngemensamma stöd och synergier att utnyttja, och de ska stärka den lokala affärskulturen men inte styra den. För att kunna uppfylla vår nya målsättning driver vi ett intensivt förändringsarbete. Med dedikerade lokala enheter som drivs av att arbeta mot tydliga mål ska vi inom fem år ha marknadens högsta lönsamhet. Den möjligheten har vi och många förutsättningar finns redan på plats.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla medarbetare i Bonava som med fantastiskt engagemang påbörjat detta arbete. Tillsammans har vi tagit ett starkare grepp om affären och börjat visa resultat. Vi gör det för alla som vill ha hållbara hem, och vi gör det för vårt större syfte – att skapa lyckliga grannskap för fler.

Mars 2022

Peter Wallin
Vd och koncernchef



Globala trender och marknad

Bostadsutveckling kännetecknas
av långa ledtider samtidigt som
marknaden förändras snabbt.

GLOBALA TRENDER

Vi lever i en värld i snabb förändring

Globala trender ändrar förutsättningarna för företag, samhällen och marknader snabbare än någonsin. För aktörer inom bostadsutveckling ställs det höga krav på helhetsperspektiv, snabbhet och flexibilitet. Genom att förstå och förhålla sig till trenderna kan Bonava göra rätt val och erbjuda bostäder och grannskap där människor kommer att trivas.

1 Klimatpåverkan och knappa resurser

Naturens resurser är begränsade och den pågående klimatkrisen gör att det krävs kraftfulla åtgärder för att begränsa konsekvenserna framöver. Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av den globala klimatpåverkan. Att utveckla och bygga bostäder är en resursintensiv verksamhet som tar mycket material och mark i anspråk. Framtida användning av bostäderna påverkar de globala utsläppen av klimatgaser under byggnadernas hela livstid. Ny lagstiftning och nya initiativ läggs fram på global, nationell och lokal nivå för att bromsa den globala uppvärmningen och skydda naturvärden. Växande krav från konsumenter, investerare och medarbetare bidrar också till att driva på omställningen.

BONAVAS SVAR

För att nå framgång som bostadsutvecklare måste vi vara en del av lösningen för att minimera belastningen på miljön och klimatet genom att bli avsevärt mycket mer resurseffektiva i varje led av vår verksamhet. Våra intressenter räknar med att vi ska leverera kvalitet och i det ligger en förväntan om att såväl produkter som bolag ska vara hållbara. Miljömärkning av bostäder är ett av flera sätt att paketera de hållbara erbjudandena.

Bonava har grundligt kartlagt sin klimatpåverkan och har som första bostadsutvecklare i Europa definierat klimatmål godkända av SBTi¹⁾ som innebär att företag ska sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med vad som krävs för att klara målsättningarna i Parisavtalet att begränsa den globala uppvärmningen till väl under 2 grader Celsius och helst till 1,5 grader Celsius.

¹⁾ Science Based Targets initiative är ett samarbetsinitiativ från UN Global Compact, World Resource Institute och Carbon Disclosure Project (CDP).

2 Befolkningstillväxt och urbanisering

Befolkningstillväxten och urbaniseringen har varit stark på Bonavas marknader samtidigt som bostadsbyggandet varit lågt, vilket har ökat efterfrågan på bostäder. Många människor söker sig till utkanten av städerna där infrastrukturen är god och prisnivån lägre än i citykärnorna. Det leder till att efterfrågan ökar på bostäder utanför premiumsegmentet och som fler människor har råd att köpa.

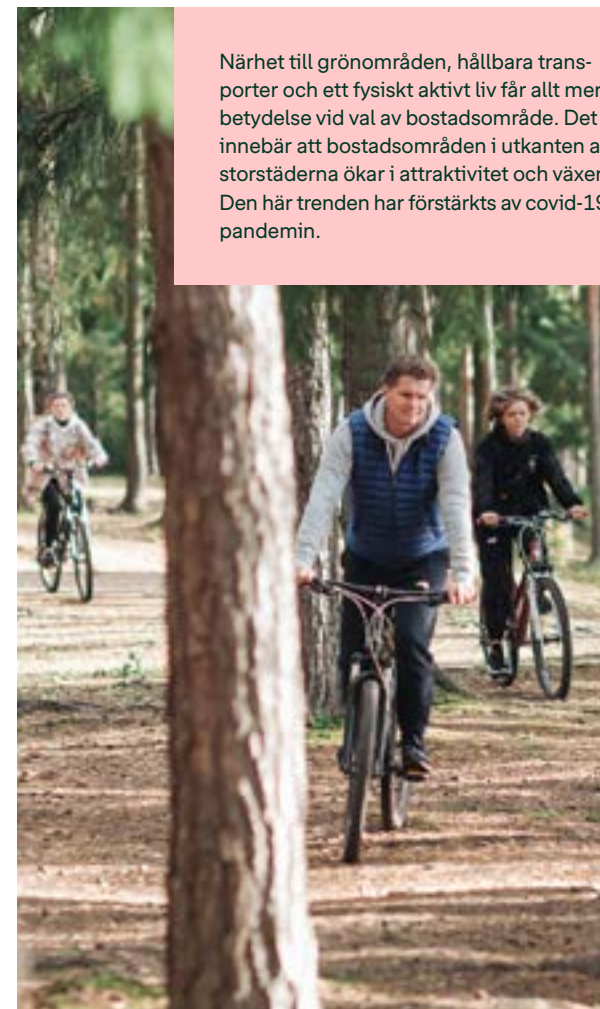
Lokala myndigheter ställer samtidigt allt högre krav på bostads- och fastighetsutvecklare i urbana miljöer kring hur bostäderna och närmiljön utvecklas för att främja en hälsosam och hållbar livsstil.

BONAVAS SVAR

Bonava följer ständigt den demografiska utvecklingen på sina marknader för att styra investeringarna optimalt mot områden där vi kan utveckla större volymer av attraktiva bostäder. Kundundersökningar ger oss god kännedom om våra kunders preferenser för att vi ska kunna omvandla preferenserna till attraktiva erbjudanden.

Vi arbetar för att skapa bostäder som fler människor har möjlighet att köpa och leva i, och vi ska vara öppna för andra nyttjandeformer än direkt eget ägande. Genom att arbeta effektivt med en hög grad av repetition i produkter och processer som levererar hög kvalitet till en rimlig kostnad kan vi erbjuda kvalitativa bostäder utanför premiumsegmentet.

Närhet till grönområden, hållbara transporter och ett fysiskt aktivt liv får allt mer betydelse vid val av bostadsområde. Det innebär att bostadsområden i utkanten av storstäderna ökar i attraktivitet och växer. Den här trenden har förstärkts av covid-19-pandemin.



3 Digitalisering och teknikutveckling

Digitaliseringen och teknikutvecklingen påverkar alla delar av värdekedjan. Det finns en stor potential i att utnyttja integrerade digitala plattformar för att korta ledtider, öka graden av repetition i produkter och processer, effektivisera och nå kunderna på nya sätt. Digitaliseringen handlar också om att skapa nya kundvärden och tjänster för en bättre kundupplevelse.

Digitaliseringen och teknikutveckling banar väg för att optimera resursanvändningen genom en byggnads alla livsfaser. Utveckling av smarta byggnader med funktioner som förenklar och förbättrar nyttjandet av byggnaden ger förutsättningar för en hållbar livsstil.

4 Ändrade konsumentpreferenser

Dagens konsumenter blir alltmer medvetna om hur deras livsstil påverkar såväl deras hälsa som miljön och samhället i stort. Det leder till ändrade preferenser på en rad områden. Till exempel är närhet till allmänna kommunikationsmedel en faktor som påverkar bostadens attraktivitet. Vidare värderar människor sin fritid högre och söker flexibilitet och balans i livet. Digitaliseringen har möjliggjort arbete på distans, vilket skapat mer flexibla arbetsvanor och innebär att hemmet helst ska fungera även som arbetsplats. Denna trend har förstärkts markant under covid-19-pandemin.

Att vistas i naturen är ett annat behov som växer sig starkare. Det innebär att närhet till grönområden blir en allt viktigare faktor vid val av bostad. Sammantaget får hemmet och närområdet en allt större betydelse.

5 Utmaningar i leveranskedjor

Under det senaste året har vi sett stora störningar i de globala leveranskedjorna, brist på insatsvaror och stigande priser på insatsvaror. Inte minst har covid-19-pandemin blottat svagheter och skapat störningar i de globala leveranskedjorna som lett till produktionsutmaningar och leveransproblem.

För att öka stabiliteten i leveranskedjan vidtar många företag åtgärder. Det kan handla om samarbeten, utökad antal leverantörer, återtagen produktion eller vertikala förvärv.

BONAVAS SVAR ▼

Bonava digitaliserar och effektiviserar design, inköps-, bygg- och säljprocesserna såväl som själva bostäderna. Arbetet med att digitalisera våra informationsflöden är ett viktigt led för att minska andelen manuellt arbete och öka kvaliteten i dialogen mellan leverantörer, arkitekter och kunder.

Digitaliseringen innebär att vi kan optimera byggmetoder och materialval med hänsyn till cirkularitet och klimatpåverkan. Digitala verktyg ger även bättre stöd för uppföljning av hälsa och säkerhet på byggarbetsplatserna.

För våra kunder innebär digitaliseringen en bättre och enklare kundupplevelse genom digitala tjänster. Förutom trygghet under pandemin får kunderna med den digitala tekniken möjlighet att agera själva, på sina egna villkor och vi kan optimera upplevelsen under hela kundresan. På så sätt kan vi öka kundnöjdheten och stärka vårt varumärke, men också öka den interna effektiviteten.

BONAVAS SVAR ▼

Vi följer konsumenternas preferenser via systematiska kund- och marknadsundersökningar, som kan anpassas utifrån lokala aspekter och förutsättningar. Genom dessa identifierar vi vad som gör grannskap lyckliga och får konsumenter att trivas i sina hem. Vi översätter resultaten till attraktiva produkter, boendeformer och kundservice. Det kan handla om att anpassa bostäderna för hemarbete eller att ha gemensamhetslösningar vad gäller exempelvis lokaler som gemensamma orangerier eller utegym.

I arbetet med att utveckla lyckliga grannskap ser vi att mycket av det som gör att människor trivs i ett bostadsområde också är sådant som utgör en hållbar livsstil och som bidrar till klimatanpassning, såsom närhet till grönska, hållbara transporter och möjlighet till ett fysiskt aktivt liv.

BONAVAS SVAR ▼

Bonava har kunnat hantera ökade priser för insatsvaror utan större påverkan på våra projekt. Ökade försäljningspriser har överstigit prisökningarna i insatsvarorna, vilket stärkt lönsamheten i pågående projekt, men vi kan inte utesluta exponering mot prisökningar på insatsvaror i nya projekt.

Vi möter risken för brist på insatsvaror genom att aktivt arbeta med optimering av beställningar och flöden till våra arbetsplatser, dels genom strategiska inköp centralt för våra marknader, dels genom en tät dialog med lokala leverantörer.

Ett aktuellt exempel på risk för störningar i leveranskedjan är ett eventuellt framtida produktionsstopp av cement på Gotland. Ett sådant stopp skulle få allvarliga konsekvenser för hela den svenska byggindustrin. Bonava arbetar aktivt med att identifiera åtgärder och alternativa lösningar för att förebygga riskerna och säkra antalet projektstarter om ett produktionsstopp skulle bli verklighet.

MARKNADEN FÖR BOSTADSUTVECKLING

Starka marknadsförutsättningar för Bonava

Förutsättningarna för bostadsutvecklare är gynnsamma på våra marknader. Det råder bostadsbrist, köpkraften är stark och covid-19-pandemin har medfört att boendet premieras. Samtidigt är varje affär lokal, aktörerna många, konkurrensen hård och marknadsutvecklingen snabb. De aktörer som agerar rätt har därför stora möjligheter att dra nytta av den starka marknaden.

Våra marknader är attraktiva

Betydande stimulansåtgärder har lett till en stark återhämtning av världsekonomin och vaccinationsprogram mot covid-19 har bidragit till att företag och hushåll fått en mer positiv syn på framtiden. Trots att nya varianter av covid-19 spreds under 2021, ökade tillväxten och arbetslösheten sjönk på våra marknader. Räntorna förutspås ligga kvar på låga nivåer även om flera tecken på inflation förekom under senare delen av året. Sammantaget innebär detta att köpkraften på våra marknader är stark.

Samtidigt råder det underskott på bostäder. Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner. Resultatet är stark efterfrågan och stigande priser på bostäder i många regioner. Myndighetsinitiativ för ökat utbud av bostäder i vissa regioner skapar också goda marknadsförutsättningar för bostadsutvecklare.

Våra marknader är lokala

Bonava är verksamt i åtta länder och 22 regioner. Dessa marknader skiljer sig åt, inte bara mellan länderna utan även mellan regionerna. Vissa marknader är mycket fragmenterade och kommer sannolikt att konsolideras på sikt. Andra marknader domineras av ett fåtal aktörer.

Lagar, regelverk och krav på bostäder och bostadsbyggande varierar utifrån land, region och till och med kommun. Det innebär att produkter och processer måste standardiseras på en lämplig nivå och kompetens anpassas efter den lokala marknadens behov för att bli effektiv.

På våra olika marknader skiljer sig dessutom sättet hur våra underleverantörer arbetar, hur vi förväntas betala för mark och hur vi får betalt av våra kunder.

➔ Läs om våra Segment och marknader på sidorna 34–43.

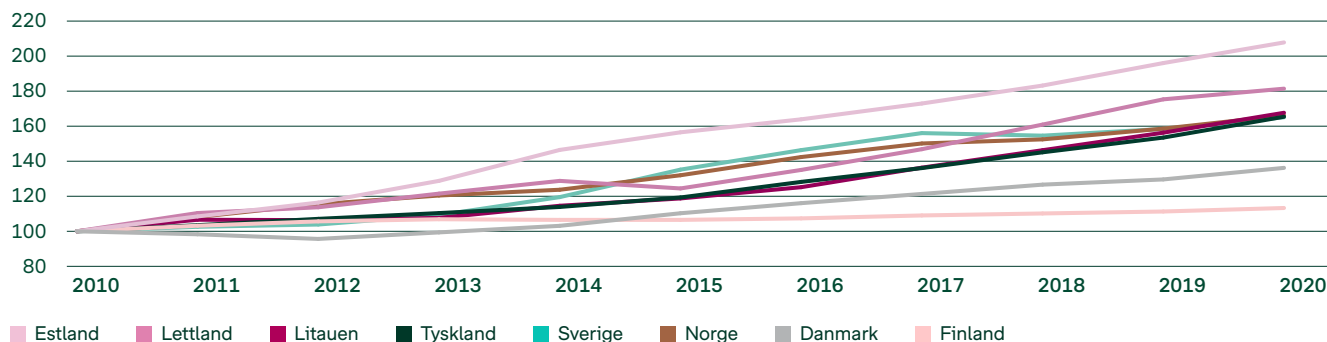
Marknadsdynamiken förändras

Bostadsutveckling kännetecknas av långa ledtider. Det tar ibland många år från investering i mark till att kunderna kan flytta in i bostäderna. Det kräver långsiktighet samtidigt som aktörerna måste förhålla sig till en marknad i ständig förändring.

Konsumenternas och bostadsutvecklarnas positioner på marknaden förändras. Konsumenternas förflyttade preferenser innebär att hemmet och hållbarhet växer i betydelse, men det är i första hand investerare och finansiärer som driver behovet av mer hållbara bostäder.

Aktörer inom bostadsutveckling, såsom Bonava, upplever ökad konkurrens. Aktörernas kostnader ökar, för byggande i allmänhet och för mark i synnerhet, vilket skapar både vinnare och förlorare. På sikt kommer det ske en konsolidering av marknaden. Samtidigt utvecklas nya affärsmodeller, nya affärskoncept och olika former av partnerskap som möter kundernas ändrade preferenser.

BOSTADSPRISUTVECKLING 2010–2020 (INDEX 2010)



Bostadspriserna på Bonavas marknader har stigit kraftigt sedan 2010. Under 2021 fortsatte bostadspriserna att stiga även om de avtog något under den senare delen av året.

Prisökningarna det senaste decenniet har varit störst i Baltikum, pådrivet av växande ekonomier och en låg kvalitet i nuvarande bostadsbestånd. Av våra marknader har Finland haft lägst prisökningar, men utvecklingen skiljer sig mellan olika regioner där storstäderna haft högre prisökningar än övriga delar av landet. Data för S:t Petersburg är tillgängliga från 2015 och under perioden 2015–2020 ökade bostadspriserna med 43 procent.

Källa diagram: Eurostat. Källa data om S:t Petersburg: Peterburgskaya nedvizhimost'

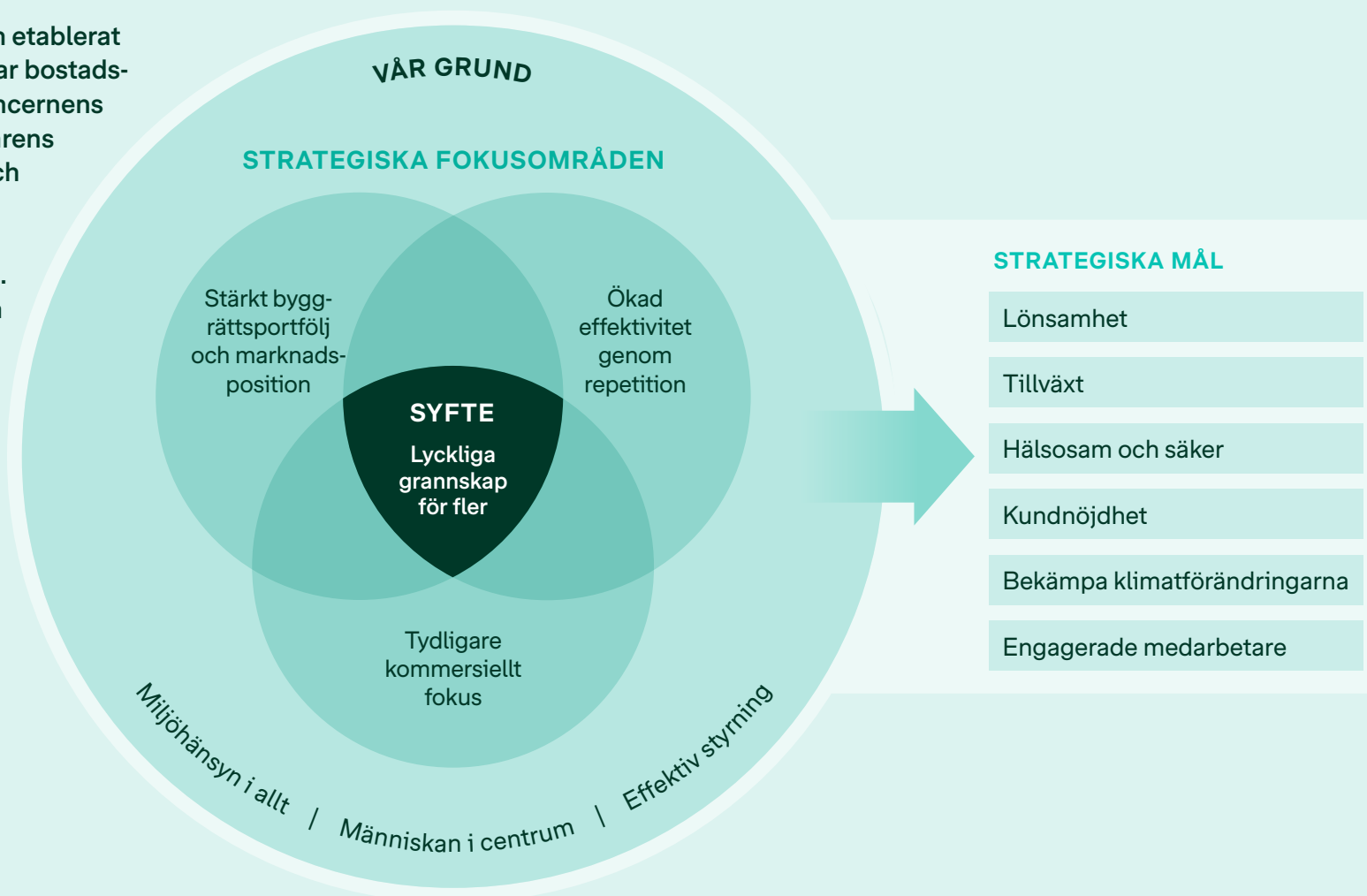
Strategiskt ramverk

Allt vi gör ska ta oss mot vårt syfte och våra strategiska mål.



Lokalt fokus ska ge starkare grepp om affären

Bonava har under de senaste fem åren etablerat en position som en ledande och hållbar bostadsutvecklare i Europa. Samtidigt har koncernens finansiella resultat under de senaste årens påverkats av varierande effektivitet och lönsamhet i genomförande av projekt mellan olika marknader. Nu fortsätter vår resa där vi ska vända lönsamheten. Vi ska bygga på våra styrkor och vässa vår verksamhet och organisation för att dra nytta av de affärsmöjligheter som marknaden erbjuder.



Strategisk genomlysning

Under 2021 har vi gjort en strategisk genomlysning av vår verksamhet och omvärld. Detta arbete har förtydligat våra styrkor och svagheter och gett oss värdefulla insikter för att nå högre lönsamhet. Utifrån dessa insikter presenterade vi i slutet av året en uppdaterad strategi och reviderade mål. I nästa steg ska våra affärsområden anpassa strategin efter förutsättningarna på sina marknader.

Syfte och mål

På vår resa ska det vara tydligt vad vi vill åstadkomma. Från och med 2022 kommer hela verksamheten styras utifrån vårt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler och för att nå våra mål. Från 2022 har vi både reviderade strategiska mål och mål som ligger kvar sedan tidigare. Vår strategi är vår färdplan som ska ta oss mot våra mål.

Strategiska fokusområden

Bonava ska öka närvaron och stärka positionen i de regioner som erbjuder bäst förutsättningar för ett långsiktigt värdeskapande. För det första ska vi investera i mark och byggrätter. För det andra ska vi arbeta med ökad resurseffektivitet genom repetition och ständiga förbättringar i produktionen. För det tredje ska vi ha ett tydligare kommersiellt fokus.

Vår grund

Vår grund utgör en stabil bas för strategin. Miljöhänsyn ska genomsyra allt vi gör, vi sätter människan i centrum och ska tillämpa en effektiv styrningsmodell.

Styrningsmodellen innebär bland annat ett mer balanserat arbetssätt mellan affärsområdena och koncernens stödfunktioner där graden av decentralisering beror på mognad och förutsättningar i respektive affärsområde.

Hållbarhet i vår affär och grund

Vidare innebär strategin ett tydligt och integrerat förhållningssätt till hållbarhet i vår affär och värdekedja. Vår grund integrerar hållbarhetsagendan som anger färdriktningen på långt sikt, utifrån de underliggande hållbarhetsaspekterna.

Investeringsbehov och finansiering

Koncernen är i behov av att investera i mer mark och byggrätter. Totalt bedöms behovet att öka tillgångarna uppgå till mellan 15 och 18 miljarder SEK under perioden 2020 till 2026. Cirka 6 miljarder SEK avser förvärv av byggrätter och 9 till 12 miljarder SEK avser investeringar i nya bostadsprojekt.

Ambitionen är att fördela resurser och investeringar för att stärka närvaro och position i de regioner som erbjuder bäst förutsättningar för långsiktigt värdeskapande och lönsamhetsförbättringar. I dessa regioner kommer Bonava att investera i byggrätter som säkerställer en fortsatt tillväxt.

Ökningen i investeringar planeras att finansieras genom icke utdelade vinstmedel genererade under perioden samt räntebärande skulder. Det medför också ett ökat behov av olika finansieringslösningar där befintlig kapitalstruktur och projektfinsiering utgör en viktig grund och kompletteras med en utökad finansiering.

→ Läs mer om delarna i det strategiska ramverket på sidorna 21–32.



Vårt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler utgör kärnan i vår strategi. Våra strategiska fokusområden beskriver vad vi ska göra och vår grund hur vi ska göra det. Allt hänger ihop och tillsammans ska delarna stärka organisationens affärsfokus och ta oss till våra mål.

Tre faser till lönsam tillväxt

Olika planer och åtgärder

Även om kundpreferenserna är relativt lika på de olika marknaderna, skiljer sig marknaderna åt vad gäller graden av konsolidering och konkurrens såväl som myndigheters regelverk och planer för bostadsutveckling. Dessutom skiljer sig våra affärsområden åt i grad av mognad och standardisering. Det innebär att förutsättningarna varierar och våra affärsområden behöver olika strategiska planer och åtgärder för att vi ska nå våra mål.

Tre faser

Vi har delat in det strategiska arbetet för lönsam tillväxt 2026 i tre faser: Stabilisera verksamheten, Säkerställa lönsamhet och Växa affären. Våra affärsområden befinner sig för närvarande i olika faser och målsättningen är att de ska förflytta sig ett steg i taget: först stabilisera verksamheten, sedan säkerställa lönsamheten, för att sedan gå in i tillväxtfas. Affärsområdena ansvarar för att ta verksam-

heten genom dessa steg utifrån skräddarsydda planer med åtgärder som möter de lokala förutsättningarna. Vilken fas affärsområdena befinner sig i styr också vilket mandat och handlingsutrymme de har.

Fas 1: Stabilisera verksamheten

Den första fasen fokuserar på att stabilisera verksamheten. Syftet är att säkerställa tillräckliga och kontinuerliga volymer för en hållbar verksamhet, och att möta utmaningar relaterade till en verksamhet utan tillväxt. I det här steget bedömer vi om verksamheten har förutsättningar att ta nästa steg där vi kan säkerställa lönsamhet, eller om den bör avvecklas.

Fas 2: Säkerställa lönsamhet

Den andra fasen är att säkerställa lönsamhet och minimera lönsamhetsvariationer mellan projekt och samtidigt få ett tydligare kommersiellt fokus och utveckling av mer väldefinierade

byggssystem och repetitiva processer för att driva kostnadseffektiv produktion. Att säkerställa lönsamhet inkluderar också investeringar i byggrätter för att uppnå en starkare närvaro och position.

Fas 3: Växa affären

Den tredje fasen är att växa affären. För de affärsområden som befinner sig i denna fas är repetitiva produktionsprocesser och byggsystem väldefinierade och etablerade. Genom optimering av investeringar i byggrätter, utifrån risk och avkastning i kombination med att utvärdera och introducera nya affärsmodeller för att möta kundbehov och tillvarata tillväxtpotentialer, säkerställs en stabil, lönsam och växande affär över tid.

Mål och delmål

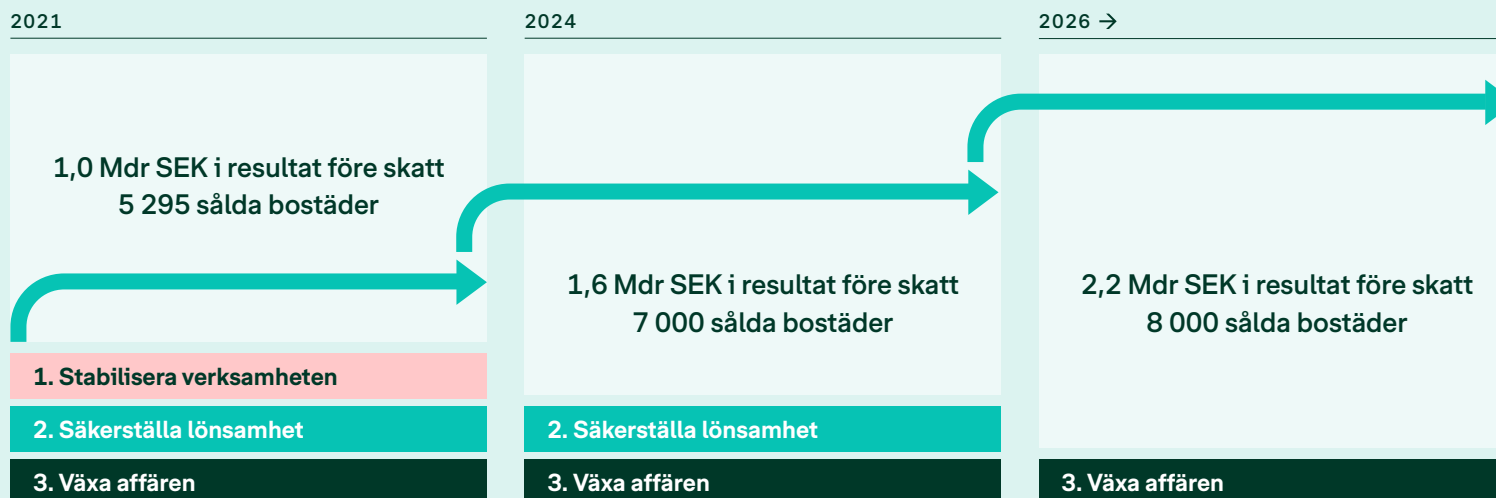
Genom att leverera på vår strategi ska vi nå vårt lönsamhetsmål om 2,2 miljarder kronor före skatt 2026 och delmålet 1,6 miljarder

kronor 2024, samt vårt tillväxtmål om 8 000 bostäder 2026 och delmålet 7 000 sålda bostäder 2024. Verksamhetsåret 2021 uppgick resultatet före skatt till 1,0 miljarder kronor och antal sålda bostäder uppgick till 5 295.

Bruttomarginalen främsta drivkraften

Även om tillväxt kommer att bidra till att nå vårt lönsamhetsmål om 2,2 miljarder SEK 2026, kommer förbättringar av bruttomarginalen att vara den främsta drivkraften. För att säkerställa lönsam tillväxt behöver vi effektiv projekt kontroll. Hela utvecklingsprocessen inklusive design, standardiserade byggsystem till kommersiell planering, måste vara på plats innan vi säljer och bygger våra bostäder.

➔ Läs mer om våra affärsområdens strategiska fokus och planer på sidorna 36–43.



FAS FÖR BONAVALS AFFÄRSOMRÅDEN 2021

Affärsområde	Fas 2021
Tyskland	Växa affären
Sverige	Säkerställa lönsamhet
Nordic	Stabilisera verksamheten
Baltikum	Växa affären

AFFÄRSMODELL

En diversifierad affärsmodell som balanserar risk

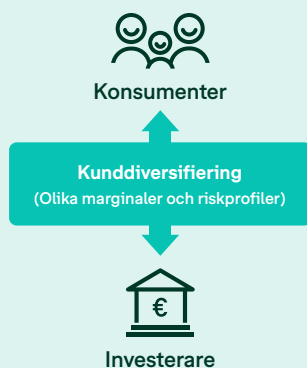
Bonavas projektportfölj är diversifierad avseende kundsegment, produkttyp samt geografi. Vilket kundsegment som köper och vilken typ av bostäder som efterfrågas varierar över tid. Dessutom kan den makroekonomiska situationen skilja sig mellan länder. Vår balanserade affärsmodell ger oss högre flexibilitet och lägre riskprofil.

Vår diversifierade affärsmodell minskar risk och ökar möjligheter

Konsumenter och investerare

Bonavas affär riktar sig till både konsumenter och investerare. Kärnverksamheten är att sälja och leverera bostäder till privatpersoner. Samtidigt utgör projekt riktade till investerare ett attraktivt komplement genom att bidra till förbättrad risk och kassaflödesprofil. På många marknader betalas investeringsprojekt i förskott medan privatpersoner oftast betalar vid inflyttning. Investeraraffärer har generellt lägre risk och genererar kassaflöden tidigare än konsumentaffären, men det kompenseras av högre lönsamhet i konsumentaffären.

Kundsegment



Mix av produkttyper

Vårt erbjudande innefattar såväl flerbostadshus som småhus. Vår produktmix skapar inte bara unika kundvärden i form av lyckliga grannskap, den bidrar också till att minska risken genom att marginaler, volymer samt försäljnings- och bygghastighet varierar. En bred mix av produkttyper ökar möjligheterna att vara en långsiktig och trovärdig partner för kommuner samt att vara relevanta i större områden. Efterfrågan på olika produkttyper varierar över tid, till exempel har efterfrågan på småhus ökat under covid-19-pandemin.

Produktmix



Geografisk spridning

Med geografisk närvaro i 22 regioner i åtta länder kan vi möta lokala förändringar i efterfrågan genom att investera i de marknader som genererar bäst avkastning. Bonava bevakar och utvärderar makroekonomi och andra kriterier på marknaderna löpande för att säkerställa att vi verkar på de marknader som är mest attraktiva för bolagets långsiktiga affär.

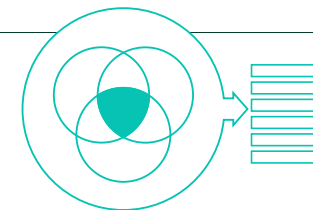
Geografisk spridning



SYFTE

Lyckliga grannskap för fler

Bonavas väg framåt är att genomföra strategin och leverera på målen kopplade till lönsamhet, tillväxt, hälsa och säkerhet, kundnöjdhet, resurs- och klimatåtgärder samt medarbetarengagemang. Strategin och målen syftar alla till att nå vårt syfte, att skapa lyckliga grannskap för fler.



Bonava utvecklar hållbara bostäder som fler människor ska ha möjlighet att köpa och leva i. Med kundinsikter som grund utvecklar vi värdeskapande boendemiljöer. Tillgång till bostäder av olika storlek och prisklasser är viktigt. Blandade bostadsområden skapar förutsättningar för ett mer levande grannskap med större mångfald. Jämfört med homogena områden ger det även möjlighet för människor att bo kvar i samma område under olika faser av livet. I alla våra grannskap strävar vi efter en grön, hållbar och social miljö.

Vi följer våra kunders preferenser

Vår undersökning Happy Quest genomförs regelbundet med ett representativt urval av allmänheten i respektive land för att kartlägga vad som är viktigt för att människor ska trivas och vara lyckliga där de bor. Insikterna används för att utveckla framtidens bostadsområden och lyckliga grannskap. Det ger exempelvis lösningar för trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan blivande grannar samt ökat engagemang.

Modell för lyckliga grannskap

Bonava har utvecklat och etablerat Happy Index, som definierar och mäter graden av lycka i ett grannskap. Utifrån analyser och insikter om hur lyckliga grannskap skapas, har vi även utvecklat modellen House of

Happiness, som visar hur dessa insikter omsätts i praktiken. I modellen byggs lyckliga grannskap som våningar i ett hus, där lägre våningar utgör förutsättningar för de högre. Den första och mest basala våningen inkluderar de 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 den tredje främst omfattar sådant som skapar gemenskap i ett område. En mindre andel av alla grannskap når den fjärde och högsta våningen som kännetecknas av att grannar aktivt bidrar till att skapa gemenskap, inkludering och trivsel, och alltså aktivt bidrar till lyckliga grannskap för fler.

Vi har ett ambitiöst mål vad gäller kundnöjdhet som från 2022 utgör ett av våra strategiska mål. Detta mäts genom Net Promoter Score (NPS) hos alla kunder 4–8 veckor efter att de fått tillträde till sitt nya hem. För att nå målet bygger programmet för kundnöjdhet på att systematiskt samla in och agera på kundfeedback under hela kundresan.



Läs mer om vårt arbete för att skapa Lyckliga grannskap på sidan 113 och 128.

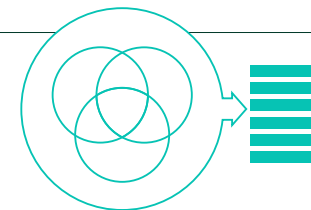


I våra grannskap strävar vi efter en så grön, hållbar och social miljö som möjligt, som också ska fungera i vardagen. Det kan till exempel vara en lektyta gemensamt med ett utegym eller bänkar för småprat med grannarna. Det kan vara en lokal eller ett orangeri för kalas, loppis och klädbytardagar. För att för enkla vardagen finns exempelvis cykelverkstad, elbilspool eller verkstad/hobbyrum. I vissa grannskap erbjuds möjligheten att odla blommor och grönsaker i egna odlingslådor.

MÅL

Målen som styr oss

Verksamheten styrs utifrån vårt syfte och våra mål. Vi har reviderade strategiska mål och mål från tidigare. Genom att fokusera vårt arbete på målen kommer vi att bli ledande på våra marknader, kunna erbjuda hållbara hem och grannskap, samt ha nöjda kunder och generera ett starkt och långsiktigt aktieägarvärde.



Reviderade strategiska mål från 2022

Lönsamhet

Resultat före skatt 2026:
2,2 miljarder SEK
(1,0 miljarder SEK 2021)

Delmål 2024:
1,6 miljarder SEK

Tillväxt

Antal sålda bostäder 2026:
8 000 bostäder
(5 295 bostäder 2021)

Delmål 2024:
7 000 sålda bostäder

Kundnöjdhet

Net Promoter Score
(NPS) >50 till år 2026

Hälsosam och säker arbetsplats

För alla, överallt, varje dag med halvering av allvarliga incidenter¹⁾ 2026, från 2022.

Engagerade medarbetare

Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen.

Bekämpa klimatförändringarna

Minskad klimatpåverkan i linje med våra klimatmål godkända av SBTi²⁾ för nivå 1,5°C.

Mål från tidigare

Soliditet

Minst 30 procent

Bonavas hållbarhetsarbete ska öka andelen tillgångar tillgängliga för hållbar finansiering.

Utdelning

Minst 40 procent

av koncernens resultat efter skatt till aktieägarna över en konjunkturcykel.

¹⁾ Enligt Bonavas definition för allvarliga incidenter, läs mer på sidorna 118–120.

²⁾ SBTi = Science Based Targets initiative, läs mer på sidan 115.

Uppföljning av mål 2021

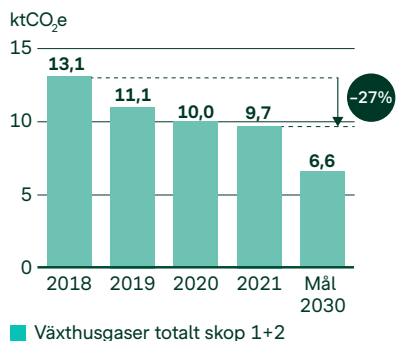
Den uppdaterade strategin innebär att koncernen reviderat sina mål. I tabellen nedan redogörs för de mål som gällde för verksamhetsåret 2021 och dess utfall.

Flera av målen gällde även för 2019 och 2020, vilket framgår av tabellen. Bonava levde upp till två av sina tre finansiella mål och från 2022 tas avkastning på sysselsatt kapital bort som mål då det inte bedöms driva Bonavas tillväxtstrategi. Utfallet för hållbarhetsmålen kommenteras nedanför tabellen och på sidan 110.

Målsättning	Mål 2021	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
Avkastning sysselsatt kapital	Mål: 10–15%	9,6%	7,9%	8,1%
Soliditet	Mål: >30%	35,1%	34,6%	32,1%
Utdelningspolicy	>40% av resultat efter skatt	46% enligt styrelsens förslag	77%	0% ¹⁾
Prisvärda bostäder	Hälften av våra produktionsstartade bostäder ska tillhöra det prisvärda segmentet.	67%	54%	57%
Grönt erbjudande	100% miljömärkta produktionsstarter i Sverige, Danmark och S:t Petersburg. Öka på övriga marknader.	Sverige: 100%, S:t Petersburg: 100% Danmark: icke tillämpligt, Norge: 59%	Annat mål 2020	Annat mål 2019
Bekämpa klimatförändringarna	Vår klimatpåverkan ska halveras till 2030, i linje med godkända Science based targets. Läs mer om dessa mål på sidan 115. Utsläpp av växthusgaser i relation till basår 2018: Egen organisatorisk kontroll (skop 1–2) Värdekedjan (skop 3) Värdekedjan (skop 3) per produktionsstartad bostad	-27% -8% +21%	-24% -10% +2%	-17% -8% +34%
Engagerande arbetsplats	Vårt redan höga resultat för medarbetarengagemang ska bibehållas eller förbättras, utifrån det index vi mäter oss emot (benchmark).	85 (80)	84 (79)	84 (77)
Zero Harm	Säkerhetskulturen ska höjas och risk för olyckor minskas enligt för året gällande Zero Harm-program.	98%	98%	100%

¹⁾ Utdelningen drogs inte på grund av covid-19-pandemin.

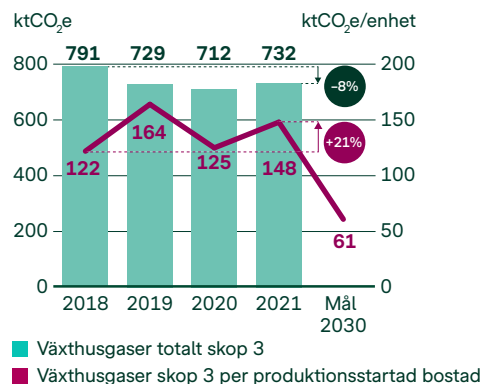
Utsläpp av växthusgaser, skop 1 och 2



Fördelning av växthusgaser 2021



Utsläpp av växthusgaser skop 3, totalt och per produktionsstartad bostad



Kommentar till utfallet växthusgaser 2021

Under 2021 fortsätter vi trenden med minskade utsläpp av växthusgaser inom egen organisatorisk kontroll medan värdekedjans utsläpp ökade något jämfört med förra året. Totalt sett har hela skop 3 minskat med åtta procent sedan basåret. Det är dock inte tillräckligt för att vara i linje med våra ambitiösa mål då vårt mål för skop 3 är formulerat i relation till antalet produktionsstartade bostäder. Det är särskilt kategorin köpta varor och tjänster som orsakat uppgången, vilket förklaras av svag korrelation i tid mellan antal starter och faktiska inköp av varor och tjänster som sker löpande under produktionen.

För redovisning av utsläpp av växthusgaser skop 1, 2 och 3 samt intensitet, se not H5.

INTRODUKTION STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN

Strategiska fokusområden för lönsam tillväxt



Bonava ska investera i mer mark och byggrätter, öka resurseffektiviteten genom repetition i produkter och processer samt driva verksamheten med ett ännu tydligare kommersiellt fokus.

Dessa tre strategiska fokusområden samverkar och tillsammans ska de leda oss mot lönsam tillväxt, långsiktig framgång och lyckliga grannskap för fler.

Bonava ska investera i mark och byggrätter för att öka antalet bostäder på marknaden i linje med vårt mål om 8 000 sålda bostäder 2026.

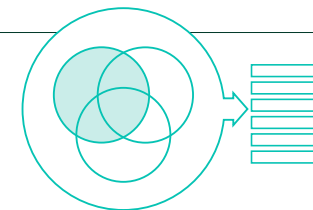
För att säkerställa lönsam tillväxt behöver vi en effektiv projektkontroll. Det uppnår vi genom repetitiva produkter och processer samt väldefinierade byggsystem. Vi behöver också driva verksamheten med ett ännu tydligare kommersiellt fokus. Det innebär bland annat att vi ska säkerställa att vi är attraktiva för våra kunder genom att förutse deras behov, erbjuda en mix av produkter och utveckla nya affärsmodeller. Vi ska möta deras förväntningar under hela kundresan.



Det är av högsta prioritet att förbättra styrning och kostnadseffektivitet inom design, produktion och inköp för att säkerställa lönsamma projekt i hela koncernen där bruttomarginalen är den främsta drivkraften.

STRATEGISKT FOKUSOMRÅDE

Stärk byggrättsportföljen och marknadspositionen



För att nå vårt tillväxtmål behöver vi investera i mer mark samt balansera och utöka portföljen med fler attraktiva byggrätter. Strategin öppnar även för fler och utökade samarbeten med andra aktörer.

Investera i byggrätter

Projektstarter är motorn i vår verksamhet och för att kunna starta fler projekt ska Bonava öka investeringarna i byggrätter. Investeringarna ska ske i de regioner som ger en attraktiv avkastning till en balanserad risk. Vid investeringsbeslut görs en bedömning av förutsättningarna utifrån vilken typ av bostäder marken lämpar sig för, hur tillståndsprocessen ser ut, i vilken grad våra befintliga byggsystem och processer kan tillämpas vid genomförandet samt hur hållbart området är. Våra marknader utvärderas löpande för att fördela tillgängligt kapital för en optimal avkastning.

Vi är samtidigt öppna för en mer långsiktig inställning vid förvärv av mark, det vill säga att köpa större landområden att utveckla över en längre tid. Det här ställer större krav på due diligence och exempelvis klimatscenarioanalyser, för att säkert veta att marken kommer lämpa sig för bostadsutveckling även i framtiden.

För att nå målet för sålda bostäder bedöms antalet startade bostäder uppgå till cirka 6 000 för 2022 och drygt 7 000 för 2024. Det innebär att det krävs investeringar på cirka 6 miljarder SEK i mark och byggrätter under de närmaste åren. Ett stabilt kassaflöde, 3,6 miljarder SEK i outnyttjade krediter och en nettoskuld på 3 miljarder SEK innebär att vi har en stark balansräkning och möjlighet att finansiera dessa investeringar. Samtidigt utvärderar vi nya finansieringslösningar för den ökade investeringsnivån och en fortsatt balanserad kapitalstruktur samt undersöker andra finansieringsmöjligheter.

→ Läs mer om vår byggrättsportfölj på nästa sida.

Stärka den regionala närvaron

Bonava strävar efter att stärka sin regionala närvaro för att utnyttja synergier och använda resurserna effektivt, med målet att bli en ledande aktör i sina regioner. Eftersom leverantörerna är lokala och myndighetskraven skiljer sig mellan regionerna i ett och samma land, finns det effektivitetsvinster att hämta genom att koncentrera större affärsvolymen i en och samma region. Strategin innebär ett mer flexibelt förhållningssätt till typ av entreprenadform. Även om delad entreprenad fortfarande kommer att vara vanligast, kan totalentreprenad bli aktuellt när förutsättningarna är rätt.

Utveckla verksamheten genom samarbeten

Strategin öppnar även för fler och utökade samarbeten med andra aktörer inklusive förvärv i syfte att bygga en växande projektportfölj. Det kan handla om samarbeten och samgåenden där vi tillsammans med andra aktörer driver större projekt eller bygger upp hela stadsdelar. Det kan också handla om förvärv av företag eller pågående projekt i regioner där vi redan har en god närvaro och vill förstärka den. Att Bonava har goda relationer med kommuner och kännedom om deras behov är centralt eftersom det ökar förutsättningarna att göra långsiktiga markförvärv och att utveckla marken på ett sätt som passar vår affärsmodell och våra byggsystem.



Projektstarter är motorn i vår verksamhet. Projekt Gartnerlien 1 är ett område vi byggt i Bergen med 70 lägenheter.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

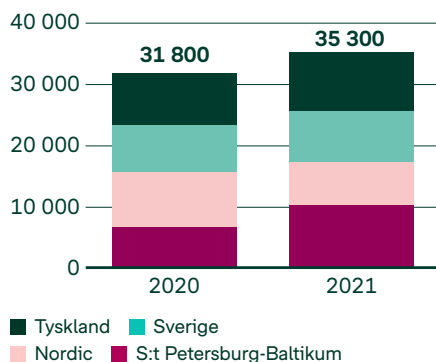
Öka antalet byggrätter för att nå tillväxtmålet

Bonavas byggrättsportfölj är relativt jämnt fördelad mellan segmenten och utgör en god grund för framtida projekt. Den måste dock utökas framgent. Relativt många markförsäljningar skedde under åren 2016–2018 för att strukturera upp en landbank som skulle passa Bonavas affär. Byggrättsportföljen har dock över tid blivit något underdimensionerad i förhållande till våra tillväxtambitioner och den uppdaterade strategin. Stabila volymer över tid som möjliggör skala i affären är en avgörande framgångsfaktor i vår

bransch, därav behöver vi stärka byggrättsportföljen ytterligare.

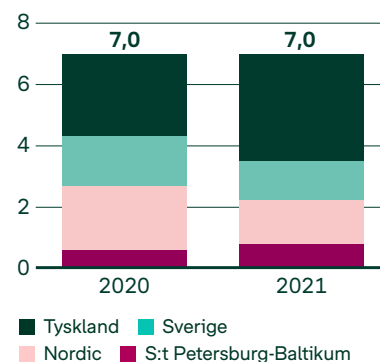
Under 2021 har antalet byggrätter ökat med 11 procent på koncernnivå. Den största ökningen står segment S:t Petersburg-Baltikum för. Bonava ska fortsätta utöka byggrättsportföljen för att nå tillväxtmålet om 8 000 bostäder år 2026. I diagrammen nedan redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2021 och dess sammansättning vid utgången av 2021.

Antal byggrätter, på och utanför balansräkningen, per segment



Under 2021 utökade vi byggrättsportföljen med 3 500 byggrätter varav de största ökningarna skedde i tillväxtsegmenten Tyskland och S:t Petersburg-Baltikum. Antalet byggrätter i Nordic minskade, främst på grund av försäljningen av den danska byggrättsportföljen och lägre förvärvstakt än tidigare. Byggrättsportföljen i Sverige växte med 600 enheter.

Bokförda värden, byggrättsportfölj (SEK Mdr), Exploateringsfastigheter och aktiverade utvecklingskostnader



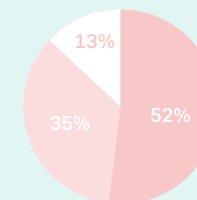
Trots att antalet byggrätter var fler vid utgången av 2021 jämfört med föregående år, ligger det bokförda värdet av exploateringsfastigheter inklusive aktiverade utvecklingskostnader på samma nivå som förra året. Det beror främst på att en större andel av byggrätterna ligger utanför balansräkningen 2021 (48%) jämfört med föregående år (39%).

Byggrätter vid utgången av 2021

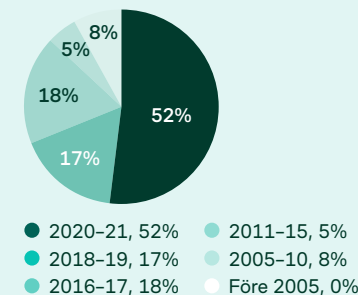
Antal byggrätter

35 300

Antal byggrätter på och utanför balansräkningen

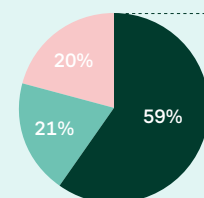


Tidpunkt för ingående av avtal för byggrättssköp



Andelen byggrätter i balansräkningen uppgick till 52% av totala byggrättsportföljen. 13% av byggrätterna låg i optionsavtal och resterande 35% i så kallade villkorade avtal. Att hålla byggrätter utanför balansräkningen är ett sätt för Bonava att stärka byggrättsportföljen utan att avsevärt öka det sysselsatta kapitalet. Dessutom innebär det lägre risk då villkoren ofta är kopplade till detaljplaner, bygglov och miljökrav.

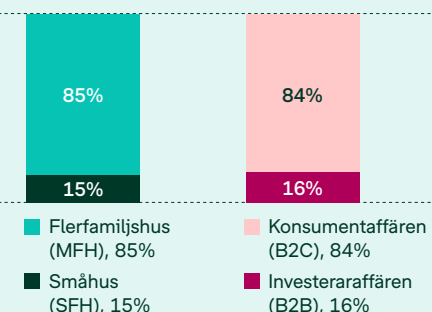
Antal byggrätter



Antal byggrätter med planerad start 2022–2024 (59%)

20 750

Fördelning byggrätter med start 2022–2024

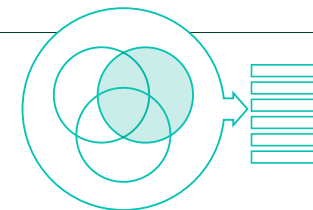


Start 2022–24, 59%
Start 2025–26, 21%
2027 eller senare och avyttringar, 20%

59% av byggrätterna planeras för produktionsstart under perioden 2022–2024, 21% för 2025–2026 och resterande 20% från 2027 och framåt alternativt för planerad avyttring. Av de byggrätter som planeras att produktionstarta under 2022–2024 är 84% för konsumenter och 16% för investerare. Av de byggrätter som planeras att produktionstarta under 2022–2024 är 85% för flerfamiljshus och 15% för småhus.

STRATEGISKT FOKUSOMRÅDE

Ökad effektivitet genom repetition



Bonava ska öka kostnadseffektiviteten genom digitalisering och repetition i produkter och processer. Vi ska se till att standardiseringen och repetitionen sker på rätt nivå samt att vi driver de mest värdeskapande delarna av värdekedjan i egen regi.

Öka repetitionen i produkter och processer

Genom att ha repetitiva arbetsprocesser och produkter skapas tydlighet och effektivitet. Bonava arbetar med byggsystem av standardiserade bygghälskomponenter som ständigt förbättras och som används över flera projekt för att uppnå kostnadseffektivitet. Byggsystemen sätter ramarna för hur vi kan utforma bostäderna. Inom ramarna finns viss flexibilitet, vilket är viktigt för att möta kunders önskemål och lokala myndigheters krav. Varje affärsområde har ett eller flera byggsystem.

På de marknader där vi har väl utformade byggsystem och arbetar repetitivt lyckas vi leverera snabbare och till lägre kostnad. Högst mognadsgrad i byggsystemen har vi i Tyskland, S:t Petersburg och Baltikum och i våra svenska småhus. Vi ska fortsätta utveckla dessa samtidigt som vi ska öka mognadsgraden på övriga marknader. Kommuner och lokala myndigheter spelar en central roll eftersom de utformar riktlinjer och regelverk samt bestämmer över planeringsprocessen och beviljar tillstånd.

Bygga kompetens

Inom de områden där det finns utrymme för betydande värdeskapande genom skalfördelar och effektivitetsvinster, ska Bonava ha stark intern kompetens för att själva driva verksamheten. Interna resurser möjliggör större grad av repetition och kontinuerliga förbättringar genom att vi lär av våra erfarenheter. Vilka funktioner som ska drivas inom och utanför Bonava kan förändras i takt med att marknaden utvecklas, och kommer att utvärderas löpande.



För att säkerställa lönsam tillväxt behöver vi effektiv projekt-kontroll. Hela utvecklingsprocessen inklusive design, standardiserade byggsystem till kommersiell planering, måste vara på plats innan vi säljer och bygger våra bostäder.

STRATEGISKT FOKUSOMRÅDE

Tydligare kommersiellt fokus

Vi ska vara attraktiva för våra kunder. Under hela kundresan ska vi förutse deras behov och möta deras förväntningar. Det innebär att vi ska utveckla nya produkter, tjänster och affärsmodeller.

Erbjuda en attraktiv mix av produkter

Bonava ska erbjuda trivsamma bostäder och lyckliga grannskap. Kundernas preferenser och förväntningar skiftar mellan kundgrupper och över tid. Till exempel har covid-19-pandemin förändrat många kunders syn på vad bostaden ska kunna användas till. Genom vår återkommande undersökning Happy Quest får vi kunskap om vad som får människor att trivas och känna tillhörighet i sina områden. Med stöd i undersökningen och med hjälp av Bonavas långa erfarenhet av bostadsutveckling kan vi erbjuda koncept som möter kundernas behov.

Utforska nya affärsmodeller

För att möta nya behov ska vi utforska nya affärsmodeller. Till exempel utvärderar vi möjligheten att utveckla hyresrätter som vi äger tills vi anser att rätt marknadsförutsättningar råder för försäljning, en så kallad build-to-hold-modell. I ett första steg planerar vi att utveckla hyresrätter på den svenska, tyska och de baltiska marknaderna och att nyttja den existerande projektportföljen. Vår ambition är att skapa tillgångar enligt build-to-hold-modellen motsvande 2–3 miljarder SEK under de kommande tre åren.

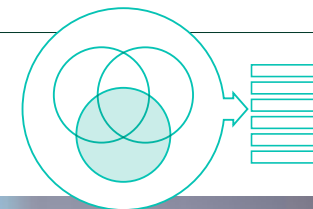
Möta kunderna under hela kundresan

Bonava ska möta kundernas förväntningar under hela kundresan på ett effektivt sätt. Utifrån våra kundinsikter kan vi paketera och standardisera erbjudanden och därmed uppnå kostnadseffektivitet utan att förlora kundvärde. Vi ska göra kundens beslutsprocess enkel och behaglig. Vi vet till exempel att våra kunder ibland kan uppleva de val som ska göras under projektets gång som stressande och totalkostnaden som otydlig. Målet är att erbjuda precis rätt mängd tillval till en rimlig och tydlig kostnad för att säkra en god kundupplevelse. Kunderna ska känna vårt engagemang och känna sig välinformerade under hela köp- och inflyttningsprocessen och när de bor i våra grannskap.

Bygga ett starkt varumärke

Varumärkeskännedomen för bostadsutvecklare har historiskt varit låg. Bonava har sedan start strävat efter att bygga ett starkt varumärke genom innovativa produkter och ett differentierat erbjudande. Vi är stolta över våra bostäder och grannskap och vill att de som bor i dem ska vara stolta över att bo i just ett Bonava grannskap.

Genom ett kontinuerligt arbete med att utveckla varumärket nära kopplat till ett relevant och differentierat kunderbjudande ökar kundernas kännetecken och preferens för Bonava.



Våra kunder ska känna vårt engagemang och känna sig välinformerade under hela köp- och inflyttningsprocessen och när de bor i våra grannskap.

INTRODUKTION VÅR GRUND

Allt vi gör ska vila på vår stadiga grund



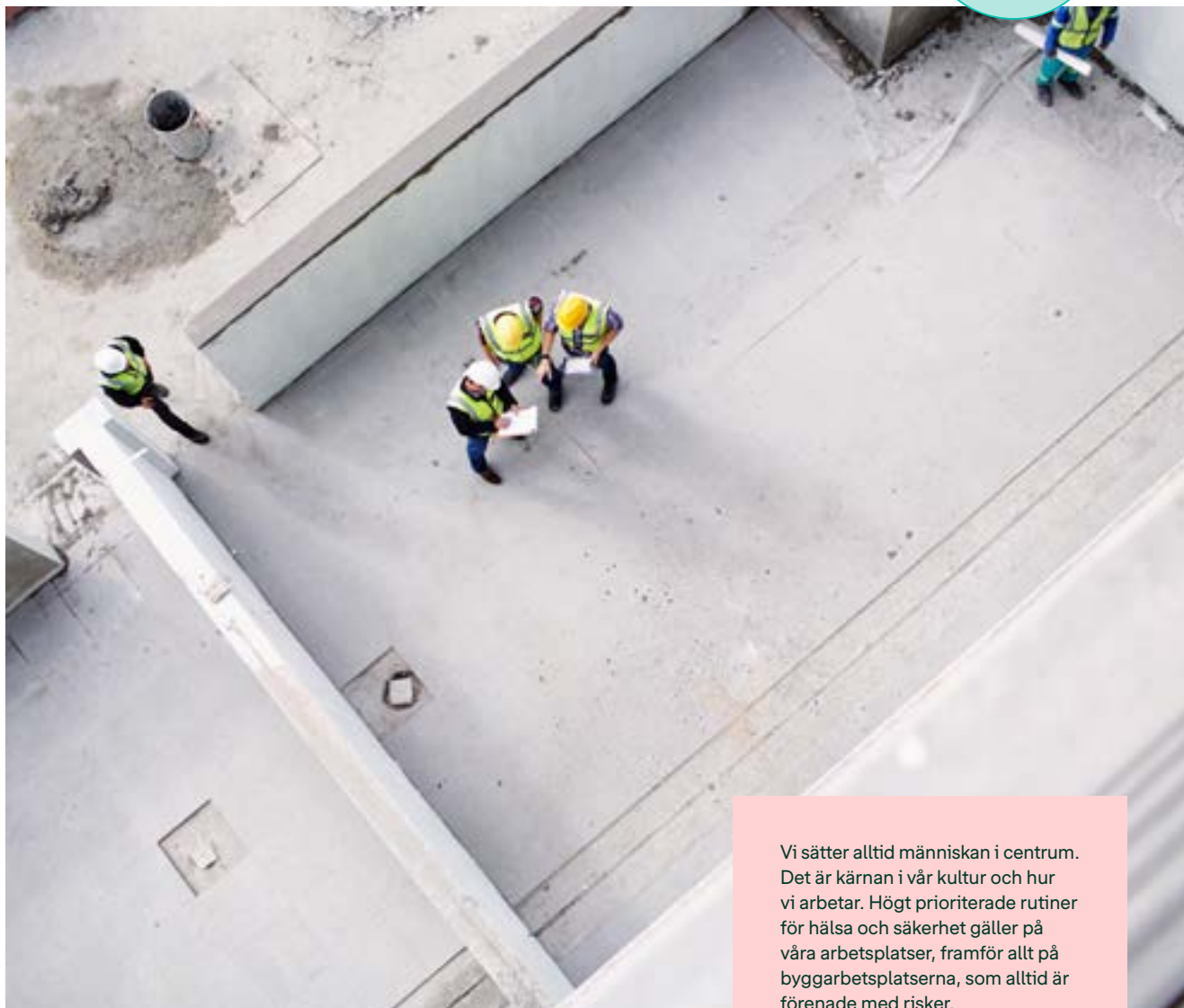
Vår strategi syftar till att stärka vårt affärsfokus. Utgångspunkten för strategin är Bonavas beständiga och stabila grund.

Vår hållbarhetsagenda, med miljömässigt, socialt och etiskt fokus, är nu ännu tydligare integrerad i vår verksamhet och i vår grund. Detta skapar förutsättningar att leverera på alla våra mål utan att kompromissa med våra grundläggande värderingar. Bonavas hållbarhetsarbete bidrar dessutom till att möjliggöra grön finansiering av vår verksamhet.

Naturens begränsande resurser och effekter av pågående klimatförändring behöver vi som bostadsutvecklare alltid förhålla oss till. Hänsyn till miljön måste genomsyra hela processen när vi skapar nya hem.

Vi sätter alltid människan i centrum. Det är kärnan i vår kultur och hur vi arbetar. Allt vi gör, gör vi med våra kunders bästa för ögonen. Men vårt engagemang stannar inte där, utan sträcker sig vidare till medarbetare, leverantörer, partners och samhället. Vår ambition för hälsa och säkerhet gäller för alla, överallt och varje dag. Medarbetarnas engagemang är avgörande och vi ska fortsätta arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats där våra medarbetare utvecklas och trivs.

Vi ska fokusera helhjärtat på våra bostadsutvecklingsprojekt. Vi ska utgå från projektens behov och möjligheter när vi ser över våra stödjande processer, strukturer och arbetssätt. Affären ska på så sätt drivas närmare den lokala marknadens förutsättningar, och vi ska bli snabbare och mer flexibla för att möta kundernas behov. Beslut ska fattas så nära den affär beslutet påverkar som möjligt. Hur nära beror på mognad och förutsättningar i respektive affärsområde. Stöd för koncernriktiga beslut ges i vårt program för efterlevnad av vår gemensamma uppförandekod, värderingar och våra riskhanteringsprocesser.

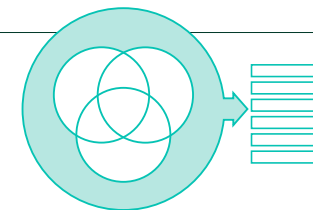


Vi sätter alltid människan i centrum. Det är kärnan i vår kultur och hur vi arbetar. Högt prioriterade rutiner för hälsa och säkerhet gäller på våra arbetsplatser, framför allt på byggarbetsplatserna, som alltid är förenade med risker.

VÅR GRUND

Miljöhänsyn genomsyrar allt

Hänsyn till miljön måste genomsyra hela vår process när vi skapar nya hem. Bonava värnar om användningen av sunda material, effektiv resursanvändning och minskad klimatpåverkan i varje led av värdekedjan.



Skarpa mål för klimat

Bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är betydande och Bonava har därför, som första bostadsutvecklare i Europa, definierat klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative. Genom att uppfylla högt ställda mål säkerställer vi att vår verksamhet bidrar till att uppfylla Parisavtalets högre ambitionsnivå att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. Ansvaret att bidra till målen fördelas på våra affärsenheter genom årliga klimatbudgetar.

Centralt för markanvisningar och bygglov

Det finns en växande medvetenhet om vikten av att använda mark på ett sätt som skapar motståndskraft mot klimatförändringar och som stödjer biologisk mångfald. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk arbetar vi för att biologisk mångfald och andra ekologiska värden skyddas. Där det behövs sanerar vi marken för att göra den lämplig för bostäder. Dessa åtgärder kommer bli allt viktigare framöver för att få markanvisningar och bygglov, och för att vara i linje med EU:s gröna taxonomi för hållbara finansiella aktiviteter.

Resurseffektivitet som ledstjärna

Bonava ska använda rätt material på rätt plats och på ett som medför minsta möjliga skada på miljö och människor. Vi arbetar ständigt för att effektivisera vår resursanvändning och eftersträvar en cirkulär produktionsmodell med optimerade materialströmmar och så lite nyfram-

ställd produktionsråvara som möjligt. Prognoser visar att priset för ny råvara riskerar att stiga, särskilt i de fall där tillgången är begränsad. Även kostnader för utsläpp och avfallshantering bedöms öka. Som del i vår digitalisering kommer vi att introducera en plattform för ökad kontroll och möjlighet att optimera material- och resursanvändningen.

Utveckla med livscykelperspektiv

Bonavas bostäder utvecklas för en så god energi-effektivitet och låg vattenförbrukning som möjligt, vilket även efterfrågas av våra kunder. Genom att våra byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar skapas förutsättningar för en effektiv hushållning av resurserna.

Märkning dokumenterar vårt arbete

På de marknader där det finns miljömärkning av bostäder som både understödjer vår ambition om repeterbarhet och fångar relevanta hållbarhetsaspekter för våra kunder är detta ett bra verktyg för oss att paketera vårt erbjudande både för konsumenter, investerare och finansiärer. I Sverige (och Danmark) är alla projekt som startats sedan 2019 Svanenmärkte. I Norge Svanenmärks alla nya projekt från och med 2021. I S:t Petersburg miljömärks samtliga bostäder sedan 2017 med Green Zoom, som är en rysk hållbarhetsmärkning.

→ Läs mer om vårt arbete inom Miljöhänsyn i allt på sidorna 114–117 och 128–133.



Bonava möjliggör en hållbar, aktiv och social livsstil i sina grannskap. Boende erbjuds resurseffektiv avfallshantering, enligt lokala myndigheters rekommendation.

VÅR GRUND

Kultur med människan i centrum

Vi sätter alltid människan i centrum. Det innebär att vi har fokus på våra kunder, medarbetare, leverantörer och hela grannskapet när vi prioriterar och planerar.

Hälsa och säkerhet alltid främst

Bonava har en långsiktig vision för hälsa och säkerhet som inkluderar kunder, medarbetare, leverantörer och allmänheten. Vi bygger sunda hem som möjliggör en hållbar livsstil. Inredningen i våra hus innehåller så få miljö- och hälsostörande ämnen som möjligt. Färger, lim, fog, spackel och kakel ska vara dokumenterat fria från miljöstörande och giftiga ämnen. I flera länder Svanenmärker vi alla våra hem och dokumenterar att vi lever upp till hårda krav på bland annat en sund inomhusmiljö samt oskadliga och hållbara material.

Högt prioriterade rutiner för hälsa och säkerhet gäller på våra arbetsplatser. Framför allt på byggarbetsplatserna, som alltid är förenade med risker. Från den tidigare inriktningen Zero Harm tar vi nu nästa steg i vårt arbete och lägger ett starkare fokus på kultur och ledarskap samt prioriterar förebyggande insatser såsom arbete med våra största riskområden. Vårt omfattande program Hälsa och säkerhet för alla inkluderar detaljerade mål, aktiviteter och mätetal för uppföljning.

Bonavas reviderade mål inom hälsa och säkerhet är "En hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt, varje dag med halvering av allvarliga incidenter till 2026, från 2022", enligt Bonavas definition för allvarliga incidenter, läs mer på sidorna 118–120.

Passion för kundens bästa

Bonavas framgång bygger på en företagskultur med engagemang och passion för att alltid göra det bästa för våra kunder. Vår strategi medför ett stort förändringsarbete och vi är beroende av engagerade medarbetare som är med och driver denna förändring.

Eftersom Bonava verkar på marknader i åtta 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 utvecklas krävs förutsättningar som stödjer goda prestationer och resultat, lika mycket som möjligheter att lära och utvecklas – under bra ledarskap. Bonava Academy är koncernens nav för kompetensutveckling.

Bonava Change är en del av bolagets funktion för strategi och implementering. Den omfattar ledare som arbetar stödjande i förändringsprojekt inom hela koncernen och är viktig för att utveckla vår förmåga att leda och hantera förändring.

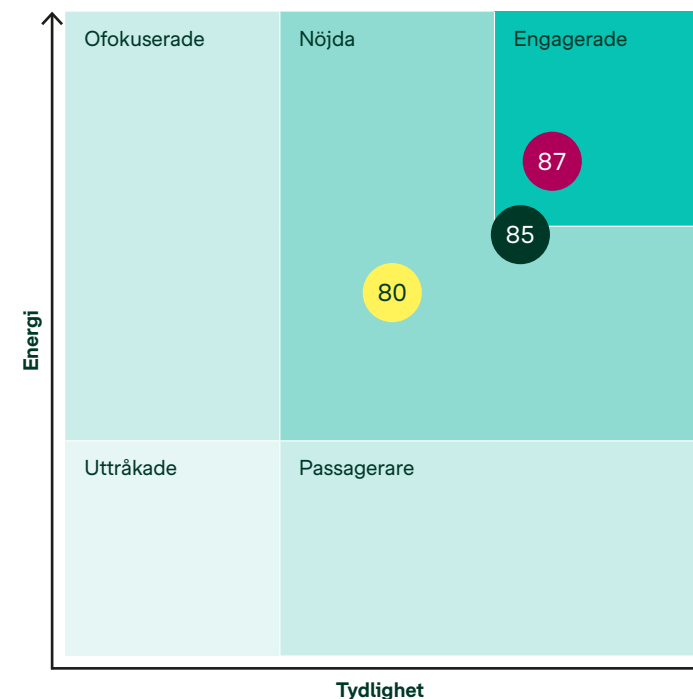
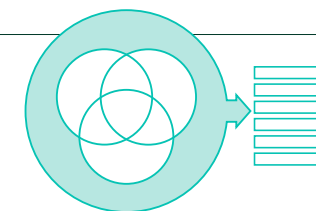
Bonavas reviderade mål för engagerade medarbetare är "Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen". I matrisen presenteras resultatet för medarbetarengagemang 2021.

Mångfald skapar bättre hem för fler

Vi blir ett framgångsrikare företag genom att verka på ett inkluderande sätt och med en hög grad av mångfald bland våra anställda. Det gör det enklare att utföra Bonavas uppgift: att skapa bättre hem och liv för fler människor.

Bonava strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, där människan och samverkan står i centrum. För att vi ska kunna agera som föredöme behöver alla medarbetare agera utifrån våra värderingar. Här ingår ömsesidig respekt. Vår uppförandekod understryker att Bonava står för lika möjligheter för alla. Hur väl vi som arbetsgivare lyckas åstadkomma detta följs upp i den årliga medarbetarundersökningen Passionate Workplace.

På alla Bonavas marknader finns praktik och lärlingsprogram för studenter, liksom olika mentorprogram. Aktiv kompetensutveckling och internrekrytering för ledande positioner är goda exempel som ökar motivationen. Genom att arbeta för att hela kompetenspoolen uppnår maximal potential säkerställer vi att Bonavas organisation blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

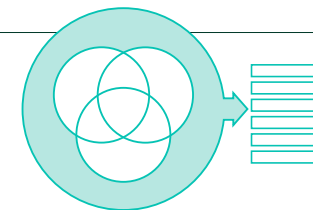


● Bonava ● Global benchmark
● Topp 10 procent bästa företag

➔ Läs mer om vårt arbete inom området Människan i centrum på sidorna 118–122 och 134–138.

VÅR GRUND

Styrning för bästa resultat



Till sin natur handlar bostadsutvecklingsprojekt om lokal marknadskännedom med kundens preferenser i fokus. Vi utgår från projektens behov och möjligheter när vi ser över våra stödjande processer, strukturer och arbetssätt. Affären kan på så sätt drivas närmare den lokala marknadens förutsättningar, vi kan bli snabbare och mer flexibla för att möta kundernas behov samtidigt som vi säkrar att vi är en affärspartner att lita på.

Projektens behov styr

För att säkerställa ett mer affärsdrivet förhållningssätt utifrån de lokala marknadernas förutsättningar krävs ett mer balanserat arbetssätt mellan affärsområdena och koncernens stödfunktioner. Det medför ett behov av tydligare definierat ansvar, hela vägen ut till bostadsutvecklingsprojekten. Strategi och mandat anpassas för varje affärsområde utifrån mognadsgrad och kapacitet. Genom denna mer decentraliserade modell kan affärsområdena snabbare anpassa sin strategi och sitt erbjudande utifrån den lokala marknaden och kundernas behov.

Den reviderade strategin kommer att implementeras i olika takt och affärsområdena ha varierande mandat att fatta beslut. Utgångsläget är att alla affärsområden ska uppnå kommersiell och finansiell stabilitet innan åtgärder för lönsamhet och tillväxt kan sättas in. Stabila affärsområden ska fokusera på åtgärder som skapar lönsamhet medan lönsamma affärsområden ska fokusera på tillväxt.

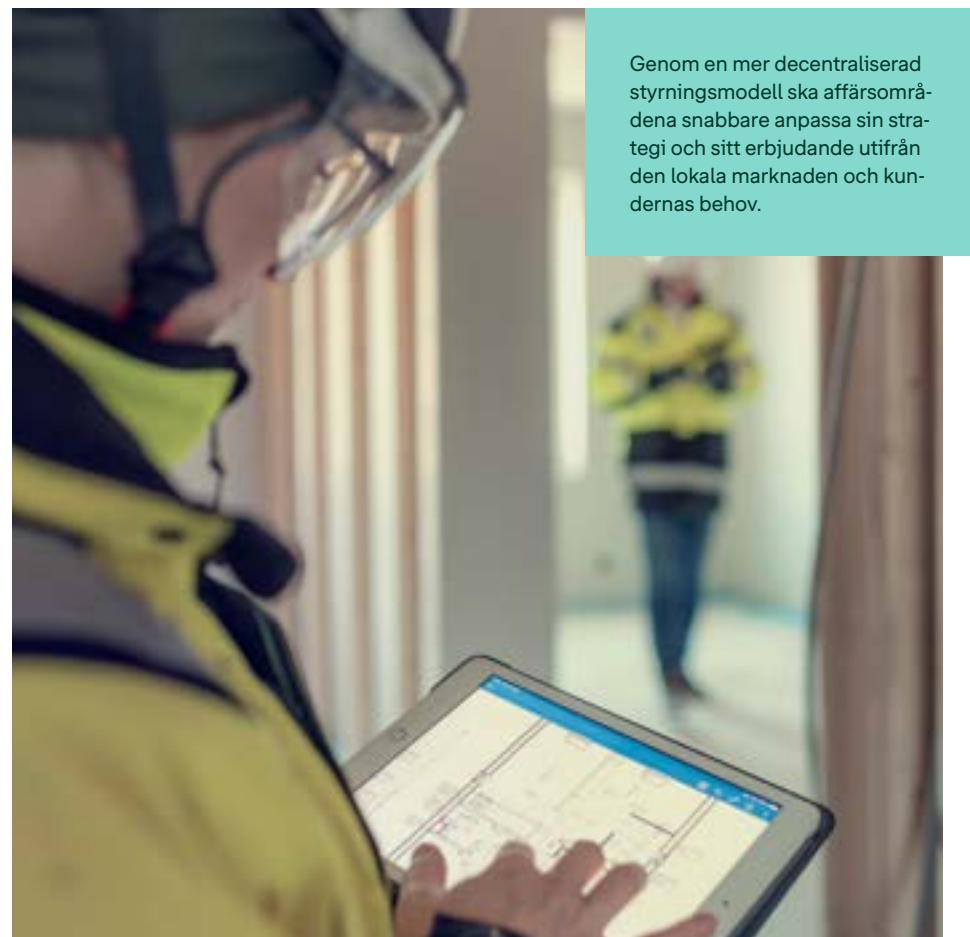
En affärspartner att lita på

Att utveckla bostadsområden och bostäder innebär kontakter med en rad intressenter. Bonava är beroende av intressenternas förtroende för att kunna verka på marknaden, och vi ska driva vår verksamhet med hög

affärsetik och god transparens i vår rapportering. Bonavas interna regler och processer definieras i vår uppförandekod samt i policyer och verksamhetsledningssystem. I vårt program för efterlevnad av uppförandekoden finns bland annat stöd och träningsmoduler för anti-korruption och etik. Vår etikkommitté möts regelbundet med syfte att förbättra processerna och stärka programmet. Bonavas visuellblåsarfunktion SpeakUp-system hanteras av extern tredje part och möjliggör för såväl medarbetare som personer utanför Bonava att anonymt anmäla avvikelser. Att slå larm om befarade missförhållanden uppmuntras. Det är ett sätt att hjälpa företaget.

Bonava har från allra första början varit medlemmar i FN:s Global Compact och vi ställer krav på våra leverantörer att leva upp till dess grundläggande principer om mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption. Varje år samarbetar vi aktivt med cirka 12 500 olika leverantörer. Långsiktighet och ömsesidigt lärande med leverantörerna är avgörande för vår strategi och för att nå flera av våra mål, inte minst våra klimatmål och målen för hälsa och säkerhet.

➔ Läs mer om vårt arbete inom Effektiv styrning på sidorna 123–125 och 138–141.



Genom en mer decentraliserad styrningsmodell ska affärsområdena snabbare anpassa sin strategi och sitt erbjudande utifrån den lokala marknaden och kundernas behov.

CASE

Effektivt bostadsbyggande i Tyskland

I Schönefeld utanför Berlin har Bonava utvecklat bostäder sedan 2012. Genom att anpassa bostadsformerna till efterfrågan med hjälp av repetitiva produkter och processer skapar Bonava attraktiva grannskap med hög lönsamhet.

Etapptvis utveckling

Schönefeld ligger strax söder om Berlin och nära den nya stora Berlin Brandenburg-flygplatsen. Bonava förvärvade mark här 2012, och har senare köpt till mer. De första radhusen stod klara 2014. Därefter har Bonava byggt såväl hyresrätter som bostadsrätter. För närvarande bygger företaget en mix av bostäder för både investerare och privatpersoner. Genom att sälja och bygga i etapper kan Bonava möta efterfrågan flexibelt sett till tid och pris med individuella produkter. När hela bostadskvarteret om totalt 120 000 kvadratmeter står klart 2025 kommer det att rymma nära tusen hushåll.

Populärt område

Betydande prisskillnader mellan city-läge och stadens omgivningar gör det attraktivt att köpa eller hyra bostad i Schönefeld. Området är populärt och försäljningshastigheten hög. Mixen

av två- till femrumslägenheter i en lugn och grön småstadsatmosfär med närhet till city är särskilt attraktiv för barnfamiljer och äldre.

Kostnads- och tidseffektiv bostadsutveckling

Bonava* har byggt i Tyskland i nästan 60 år. För att öka effektiviteten utgår bolaget från befintliga hustyper och moduler och anpassar dem till projektets plats och målgrupp. Bonava har utvecklat smarta byggsystem med tydliga rutiner som skapar trygghet i alla processer. Det gör att byggnationen blir kostnads- och tidseffektiv med ökad säkerhet på byggarbetsplatsen. Dessutom strävar Bonava efter att bygga med hållbara material och bostäderna försörjs med grön el.

På samma effektiva sätt som i Schönefeld arbetar Bonava i alla de åtta regioner i Tyskland där företaget är verksamt. Ett hållbart byggande av lyckliga grannskap för fler.

*Från 2016 som Bonava, tidigare som en del av NCC.



Segment

Våra marknader skiljer sig åt och
därför möter vi dem på olika sätt.

LOKALA AFFÄRSMODELLER

Olika betalningsmodeller och kassaflöden

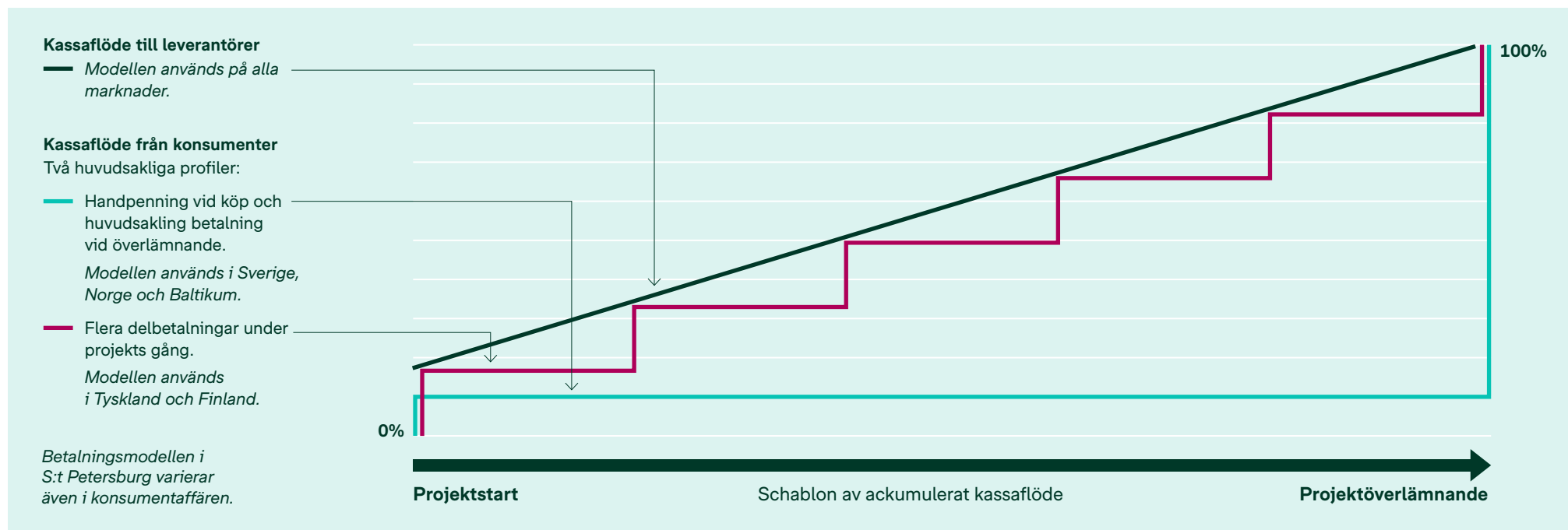
För att optimera och säkerställa bästa avkastning på vårt tillgängliga kapital är det viktigt att känna till skillnader i betalningsmodeller och kassaflöden mellan våra marknader och våra kundsegment. Kassaflödesprofilen från konsumentaffären skiljer sig mellan marknaderna medan upplägget för kassaflödet i investeraraffären förhandlas mellan parterna i varje enskild affär på alla marknader.

Regelverk och traditioner varierar mellan våra marknader, vilket gör att konsumentsegmentet har olika kassaflödesprofiler på våra marknader. I Tyskland erlägger kunderna flera delbetalningar enligt gällande regelverk. Det innebär att vi har lågt sysselsatt kapital i projekten under pågående

produktion. Finland har en liknande betalningsmodell. I Sverige, Norge och Baltikum betalar kunderna en mindre handpenning vid projektstart medan den huvudsakliga betalningen sker vid överlämnandet av bostaden. Det innebär ett betydligt högre sysselsatt kapital under produktionstiden.

Vissa utbetalningar till leverantörer görs före produktionsstart, till exempel för mark och arkitektarbete. Utbetalningar för material och entreprenader sker kontinuerligt under byggtiden och kan ibland fortsätta även efter överlämnandet till kund, till exempel för att färdigställa grannskapet.

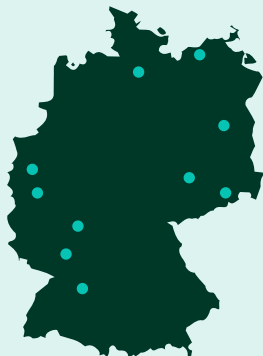
KASSAFLÖDESPROFIL FÖR KONSUMENTAFFÄREN PÅ VÅRA MARKNADER



ANDEL AV NETTO-
OMSÄTTNINGEN

47%

2020: 44%



MARKNADSAKTA TYSKLAND

BEFOLKNING (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): 83,2 miljoner
invånare (0,2%)BONAVAS REGIONER: Berlin, Hamburg, Östersjökusten,
Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/
StuttgartBEFOLKNING I BONAVAS REGIONER: 30 miljoner invånare
(cirka 35% av landets totala befolkning)

ANDEL SOM BOR I STÄDER: 77%

ARBETSLÖSHET 2021 (2020): 3,7% (3,8%)

ERBJUDANDE: Flerbostadshus med lägenheter (äganderätter),
småhus, kedjehus och radhus till privatpersoner (äganderätter)
och hyresrättsprojekt med lägenheter till investerareKONKURRENTER: Instone, BPD, BUWOG/Vonovia, Zech Group,
Project Immobilien, Büschl

MSEK	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 276	7 466	6 361
Bruttomarginal, %	16,6	13,9	17,6
Rörelsemarginal ¹⁾ , %	12,6	10,1	13,0
Resultat före skatt, MSEK	814	675	644
Antal byggrätter	9 700	8 400	8 900

¹⁾ Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana
ej har redovisats

Rätt modell för att växa med lönsamhet i Tyskland

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Tyskland med verksamhet över hela landet. Starkast är positionen i Berlin-området. Bonavas effektiva byggsystem och starka erbjudande ger goda förutsättningar att skapa långsiktigt värde från fortsatta investeringar.



Bonava har en stark position på den attraktiva marknaden Berlin med omgivningar.



Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare 2021

Bonava utsågs till landets mest aktiva bostadsutvecklare i följande städer med omgivningar: Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg och Stuttgart.

Marknadspotential och drivkrafter

Det har varit brist på bostäder under många år i Tyskland. Tillgänglig mark i städerna är starkt begränsad och boendeytorna små samtidigt som ledtiderna för detaljplaner och tillståndsgivning generellt är relativt långa.

Investeringar i bostadsutveckling ökar liksom intresset för hyresmarknaden. Bostäder där fler människor har råd att bo ligger högt på den politiska agendan och den nytillträdde regeringen har som mål att det ska byggas 400 000 bostäder årligen i Tyskland.

Kännetecknande för den tyska marknaden är att många investerare i sitt boende relativt sent i livet. Jämfört med Bonavas övriga marknader

innebär det en lägre grad av ägande och därmed en potential för äganderätter. Samtidigt är efterfrågan på hyresrätter fortsatt hög.

Historiskt har den tyska marknaden kännetecknats av ett stort antal lokala aktörer som genom goda relationer kunnat förvärva ny mark. Det finns tidiga tecken på konsolidering, vilket kan vara gynnsamt för en större nationell aktör som Bonava.

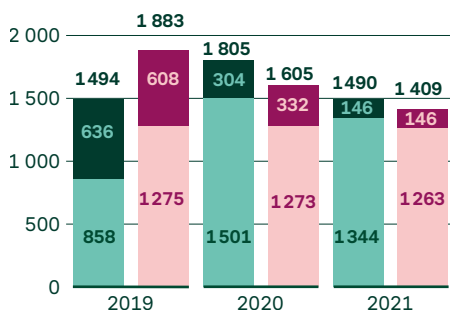
Utveckling under året

Efterfrågan och pris på nyproducerade bostäder utvecklades positivt. Det rådde fortsatt stor efterfrågan på den tyska marknaden samtidigt som utbudet är lågt. Efterfrågan från

investerarare var god och affärer genomfördes i Hamburg och Düsseldorf under året.

Nettoomsättningen var lägre än föregående år 7 276 (7 466) till följd av att färre bostäder till investerare överlämnades under året. Bruttomarginalen förbättrades både för konsument- och investerareaffären. Med en förbättrad bruttomarginal har vi goda förutsättningar att genom ökad volym även förbättra lönsamheten. Rörelseresultatet ökade och marginalen ökade till 12,6 (10,1) procent. Antal starter uppgick till 1 490 (1 805) och är lägre än förväntat då starter har förskjutits in i 2022.

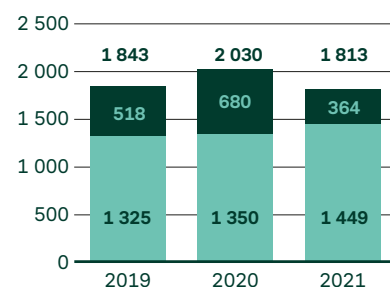
Antal startade och sålda bostäder



Startade: ■ Konsumenter ■ Investerare
Sålda: ■ Konsumenter ■ Investerare

Processerna för tillståndsgivning var fortsatt utmanande och utgör det främsta hindret för att öka antalet projektstarter. Trögheten i regulatoriska processer är inget nytt fenomen, men har delvis förstärkts av covid-19-pandemins restriktioner. Vår organisation arbetar intensivt med att kvalitetssäkra underlag för att så långt det är möjligt underlätta handläggningsprocesser. Under året utökades byggrättsportföljen med flera förvärv i attraktiva lägen där vi bland annat köpte mark i Berlin och Leipzig som lägger en god grund för framtida lönsamhet.

Antal resultatavräknade bostäder



■ Konsumenter ■ Investerare

Förnybar el på samtliga byggarbetsplatser

Från april 2021 drivs samtliga av våra byggarbetsplatser i Tyskland med 100 procent förnybar vattenkraft. Omställningen minskar inte bara CO₂-utsläppen, utan kommer också att minska energikostnaderna eftersom den gröna elen är billigare. Övergången till grön el är en viktig åtgärd som Bonava vidtagit för att nå Science Based Target initiativ-målen för klimatförändringar.

Nya digitala verktyg för projektstyrning

Under året implementerades två nya digitala verktyg för att stödja och effektivisera våra tyska bostadsutvecklingsprojekt. Dels ett kvalitetsledningsverktyg för dokumentation av tjänster och hantering av defekter i bostadsprojekten. Dels ett tidsplaneringsverktyg för att skapa tid-, resurs- och kostnadsplaner som simulerar byggprocessen, vilket gör arbetet mer effektivt.



Godkänd utvecklingsplan för Parkstadt Karlshorst

Efter många år av förberedelser och förhandlingsrunder övervanns i augusti 2021 det sista hindret för utvecklingen av grannskapet Parkstadt Karlshorst. På den före detta industrimarken på Blockdammweg, 13 kilometer från centrala Berlin, uppförs cirka 1 000 hyres- och ägandelägenheter, ett stort daghem, grundskola, lokalt köpcentrum och grönområde på 18 000 kvm i etapper. Första etappen produktionsstartades 2020. I tredje kvartalet 2021 byggstartades ytterligare 90 ägandelägenheter och fler etapper planeras för kommande år.

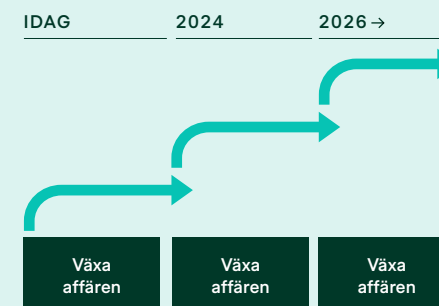
Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Ur ett strategiperspektiv befinner sig Tyskland i den tredje fasen – att växa verksamheten. Tillväxten ska samtidigt ske med förbättrad lönsamhet. Inom den operativa verksamheten kommer därför förbättringsarbetet fortsatt fokusera på optimering av produktionen, strategiska inköp och att utveckla vårt erbjudande.

En fortsatt digitalisering av verksamheten ingår i detta arbete liksom att säkerställa en proaktiv och strukturerad kompetensförsörjning i organisationen.

För att bredda och stärka vår position är målsättningen att bygga upp en än mer balanserad landbank med en buffert av byggrätter som gör det möjligt att öka antalet projektstarter. Vi har en stabil bas av attraktiva byggrätter för framtida tillväxt. I de tre regionerna Berlin, Köln/Bonn och Sachsen bedöms marknadspotentialen som störst.

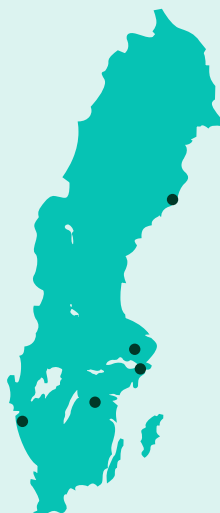
➔ Läs om de tre faserna på sidan 19.



ANDEL AV NETTO-
OMSÄTTNINGEN

21%

→ 2020: 21%



MARKNADSAKTA SVERIGE

BEFOLKNING: (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): 10,4 miljoner invånare (1,0%)

BONAVAS REGIONER: Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå samt hyresrätter i flertalet större regionstäder

BEFOLKNING I BONAVAS REGIONER: 4 miljoner invånare (cirka 40% av landets totala befolkning)

ANDEL SOM BOR I STÄDER: 88%

ARBETSLÖSHET 2021 (2020): 8,2% (8,3%)

ERBJUDANDE: Flerbostadshus med lägenheter och småhus till privatpersoner (bostadsrätter och äganderätter) och hyresrättsprojekt till investerare

KONKURRENTER: JM, Riksbyggen, HSB, Skanska, Peab, Besqab, Nordr, BoKlok, OBOS

MSEK	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 327	3 528	3 861
Bruttomarginal, %	12,6	11,7	15,6
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,8	8,0	11,7
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	7,4	8,0	11,7
Resultat före skatt, MSEK	171	207	364
Antal byggrätter	8 200	7 600	7 300

Fokus på förbättrad lönsamhet i Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad. Vi har en attraktiv bredd i vårt erbjudande av bostäder att hyra eller äga, i eller nära större städer. Samtidigt krävs ett starkare grepp om våra projekt för att säkerställa en lönsam och hållbar tillväxt.

Marknadspotential och drivkrafter

Ökande befolkning och inflyttning till de större städerna har tillsammans med låga räntor och högre disponibel inkomst drivit bostadsmarknaden i Sverige. Efterfrågan på lägenheter och småhus i närheten av större städer är hög och pandemin har till och med lett till brist på småhus.

Ledtiderna för detaljplaner och tillståndsgivning är över lag långa och komplexa. Den svenska marknaden är relativt konsoliderad med ett fåtal större aktörer. Samtidigt finns ett antal mindre nischade bostadsutvecklare. En del bostadsutvecklare väljer att bredda sin affärsmodell till att även inkludera fastighetsförvaltning.

Utveckling under året

Efterfrågan och priser på bostäder utvecklades positivt, där priserna ökade i något lägre takt under andra halvåret. Prisutvecklingen för hyresrättsprojekt var också god med stort intresse från både svenska och internationella investerare. Tre hyresprojekt såldes och produktionsstartades – två i Umeå och ett i Västerås. Vi startade flera projekt till konsument under året bestående av en mix av småhus och flerbostadshus.



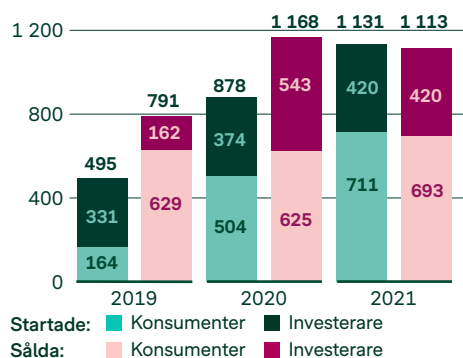
Svanenmärkta småhus nära vatten och Stockholm

På Täljohalvön, nära havet och två mil norr om Stockholm utvecklar Bonava drygt 150 moderna enfamiljshus. Sedan 2017 bygger bolaget Svanenmärkta fristående hus, kedjehus, radhus och parhus om 92–158 kvm i form av både äganderätter och bostadsrätter, många med havsutsikt. Efterfrågan har varit stor och uppförandet har skett i etapper utifrån ett standardiserat byggsystem. Generösa gemensamma ytor såsom parker, uteplatser, lekplatser, aktivitetspark och ett orangeri skapar förutsättningar för ett trivsamt och lyckligt grannskap. Hela grannskapet ska stå klart 2022. I Sverige är alla projekt som startats sedan 2019 Svanenmärkta.

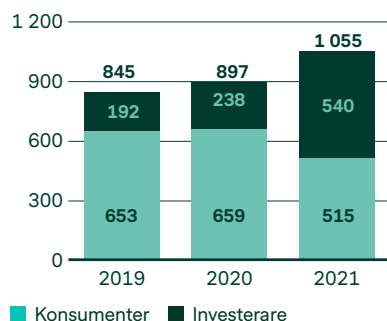
Nettoomsättningen för helåret minskade något mot föregående år 3 327 MSEK (3 528) där vi totalt resultatavräknade fler bostäder men hade en högre andel till investerare. Vi ökade bruttomarginalen för både konsument- och investeraraffären. Vi förbättrade vår lönsamhet under året och rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster ökade till 8,8 (8,0) procent. Jämförelsestörande poster uppgick till -44 MSEK och avsåg nedskrivningar till följd av den strategiska översynen under året.

Byggrättssportföljen utökades under året med flertalet byggrätter i attraktiva lägen. Exempelvis förvärvades mark i Stockholm, Linköping och Umeå där vi förvärvat både byggrätter för småhus och flerbostadshus.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder



Bonava formar hållbar stadsdel för fler i Umeå

Strax utanför centrala Umeå skapar Bonava en ny stadsdel med cirka 450 bostads- och hyresrätter. Fram till år 2024 uppförs här flera etapper av Tomtebo gård. En medborgardialog, genomförd i samarbete med kommunen, har legat till grund för utformningen. För att uppfylla önskan om låg, hållbar energiförbrukning kommer bland annat solceller och bergvärme att installeras. Även de många gemensamhetsytorna anpassas till lokala sedvanor, såsom gillestuga, vallarum, cykelverkstad, bastu, kanotutlåning med mera. Allt i enlighet med både Umeåbornas önskemål och Bonavas strävan om att skapa hållbara och lyckliga grannskap.

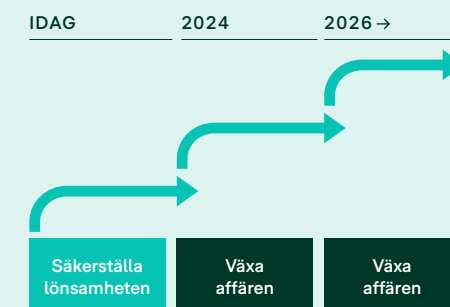
Strategiskt fokus framåt – lönsamhet

Sverige befinner sig i den andra mögnadsfasen där högsta prioritet är att lägga en stabilare grund för lönsamhet. Ambitionen är samtidigt att behålla nuvarande marknadsposition och växa i takt med marknaden.

Det betyder att Bonava ska säkerställa dels en mer systematisk och effektiv produktionsprocess med ökad tydlighet och kontroll, dels fler byggrätter och en stabil buffert för lönsamma projektstarter. Det innebär också fokus på standardiserade processer för projektstyrning och inköp. Vi ska vidareutveckla vårt effektiva byggsystem för småhus och i högre grad standardisera byggsystemet för flerbostadshus med prefabricerad betong.

Det innebär även utvärdering av partnerskap för bland annat träkonstruktioner.

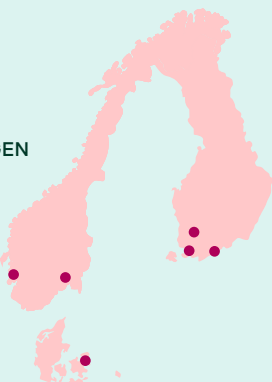
➔ Läs om de tre faserna på sidan 19.



ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

22%

2020: 27%



MARKNADSAKTA NORDIC/FINLAND

BEFOLKNING: (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): 5,5 miljoner invånare (0,3%)

BONAVAS REGIONER: Helsingfors, Esbo, Vanda, Åbo, Tammerfors

BEFOLKNING I BONAVAS REGIONER: 2,2 miljoner invånare (cirka 40% av landets totala befolkning)

ANDEL SOM BOR I STÄDER: 86%

ARBETSLÖSHET 2021 (2020): 7,7% (7,8%)

ERBJUDANDE: Flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare

KONKURRENTER: Skanska, SRV, Lehto, YIT, Pohjola Rakennus

MARKNADSAKTA NORDIC/NORGE

BEFOLKNING: (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): 5,4 miljoner invånare (1,0%)

BONAVAS REGIONER: Oslo, Bergen

BEFOLKNING I BONAVAS REGIONER: 2,2 miljoner invånare (cirka 20% av landets totala befolkning)

ANDEL SOM BOR I STÄDER: 83%

ARBETSLÖSHET 2020: 4,4%

ERBJUDANDE: Flerbostadshus med lägenheter och småhus till privatpersoner (äganderätter) och hyresrättsprojekt till investerare

KONKURRENTER: OBOS, Selvaag, Nordr, JM och Fredensborg bolig

MSEK	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 386	4 563	4 000
Bruttomarginal, %	6,5	6,0	-0,1
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	0,5	2,1	-0,6
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	1,2	2,1	-4,6
Resultat före skatt, MSEK	-28	28	-238
Antal byggrätter	7 100	9 100	10 600

Stabilare grund för vår verksamhet i Finland och Norge

I Finland är ökad projektstyrning högsta prioritet och vår norska verksamhet är under uppbyggnad. För båda marknaderna är första steget att lägga en stabil grund för att starta och sälja en större volym bostäder. Under året fattade vi beslutet att lämna Danmark.

Finland

I Finland är bostadsmarknaden främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Esbo. Policyer för konstruktion skiljer sig mellan olika kommuner vilket gör det svårt att tillämpa standardiserade byggsystem. Konkurrenten på den finska marknaden för flerbostadshus är hård. Den består främst av större aktörer med bredd i erbjudandet, men även av mindre nya aktörer. Bonava är en av de få renodlade bostadsutvecklarna.

Norge

I Norge finns Bonava i Bergen och i Oslo sedan hösten 2019 då bostadsutvecklaren Urbanium förvärvades. Den norska marknaden kännetecknas av stabilitet och hög andel äganderätter. På grund av höga priser i Oslo söker fler familjer boende i utkanten av staden samtidigt som fler söker sig från landsbygd till tätort i Bergen. Långa ledtider i detaljplaneringsprocesser kräver en flexibel projektplanering för att säkerställa stabila volymer. Konkurrenten utgörs av större traditionella aktörer med liknande erbjudanden. Starka incitament för bostadsägande och en välreglerad marknad stödjer en fortsatt positiv marknadsutveckling.



Två nya grannskap i Helsingfors

I Postipuisto nära Helsingfors centrum bygger Bonava två nya grannskap med solpaneler på taket, grön el och laddstationer för elbilar. Nära Helsingfors centrala park, kollektivtrafik, butiker och en mängd utomhusaktiviteter, byggs grannskapet Postinkantaja i flera etapper om totalt 300 lägenheter: bostadsrätter till privatpersoner och ett hyresrättsprojekt till investerare. Sista fasen ska stå klar 2023. Det andra grannskapet, Lähetti, består dels av ett prisreglerat projekt till privatpersoner där bostadspriset byggs på faktiska produktionskostnader, dels ett hyresrättsprojekt till investerare.

Utveckling under året

Marknaden i Finland visade en god försäljningsutveckling med ökande priser. Arbetet med att effektivisera organisation, projektstyrning och produktion fortsatte och kommer att pågå framåt.

Den norska verksamheten visade en god efterfrågan och prisnivån stabiliserades mot slutet av året. Arbetet med att bygga upp en norsk organisation med ny ledning och nyckelkompetenser fortsatte.

Under året har vi startat och sålt flera hyresprojekt i Finland, bland annat i Helsingfors, Tammerfors och Esbo.

Nettoomsättningen minskade då färre bostäder till konsumenter resultatavräknades. Rörelsemarginalen var lägre till följd av låga volymer och fortsatt högre kostnader för uppbyggnaden av de finska och norska verksamheterna. Antalet projektstarter under året var lägre än föregående år och är ett fokusområde för 2022.

Jämförelsestörande poster uppgick till 23 MSEK. De jämförelsestörande posterna avser kostnaden om 117 MSEK hänförlig till avvecklingen i Danmark, realisationsvinster om 226 MSEK i Danmark samt kostnader om 86 MSEK hänförlig till den strategiska översyn som Bonava genomfört under året, främst nedskrivningar av tillgångar, förgäveskostnader som med anledning av den reviderade strategin inte kan försvaras.

Avveckling av Danmark

Som ett led i koncernens strategiska översyn beslutades under våren att avveckla den danska verksamheten. Återstående mark i Köpenhamn avyttrades och transaktionen slutfördes i fjärde kvartalet. Intresset för tillgångarna var stort vilket visar på ett framtidsrikt värdeskapande. Avvecklingen går enligt plan och återstående projekt kommer att slutföras och överlämnas under 2022. Verksamheten förväntas vara helt avvecklad 2023.



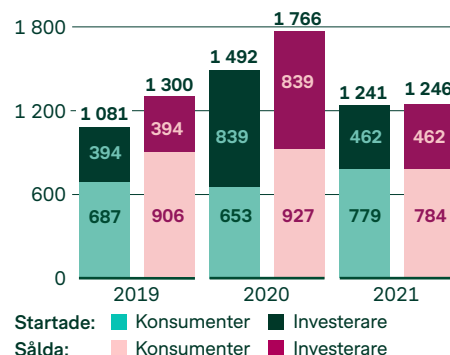
Svanenmärkt projekt i Norge

I Kleppe i Askøy kommun, en ö utanför staden Bergen, uppför Bonava drygt 100 naturskönt belägna, kustnära lägenheter för såväl ensamhushåll som stora familjer. Goda kommunikationer och närhet till skola,

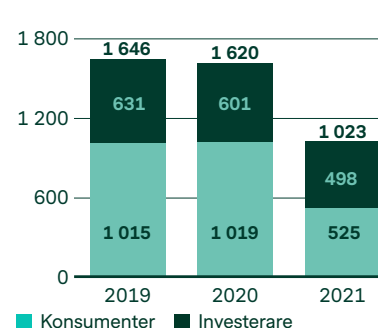
förskola och köpcenter förstärker attraktiviteten. Första etappen om 66 lägenheter startade under slutet av 2021 och är Bonavas första Svanenmärkta projekt i Norge.

Miljömärkningen Svanen ställer hårda krav på byggmaterial, minskad energiförbrukning och en rad inomhusfaktorer som påverkar såväl hälsa som miljön. Dessutom ställs krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen, på överlämnandet av byggnaden till de boende, och på drift. Svanenmärkning innebär också att projektet klassificeras som tillgång inom ramen för Bonavas gröna finansiering.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder



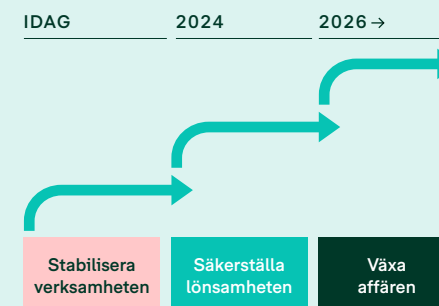
Strategiskt fokus framåt – stabilitet

I både Finland och Norge, som befinner sig i den första mognadsfasen, behövs en tydligare styrning för att starta, producera och sälja bostadsprojekt. Målet är att uppnå tillräckligt höga och kontinuerliga volymer för en långsiktig verksamhet, samt att börja standardisera arbetssättet för att vidareutveckla byggsystemen.

I Finland fortsätter arbetet med att förbättra styrning och kostnadseffektivitet inom design, produktion och inköp. Parallellt pågår översyn av lokala kundsegment och utveckling av erbjudandet utifrån kundbehov samt nya sätt att förvärva och förädla mark.

Även i Norge, som befinner sig i en uppbyggnadsfas, är förbättrad projektstyrning och stärkt kompetens högsta prioritet. Det innefattar prognoser, riskhantering och ett mer standardiserat projektledningssystem. Arbetet är också inriktat på att utvärdera olika leveransmodeller såsom entreprenad och uppdelade kontrakt.

➔ Läs om de tre faserna på sidan 19.



10%



2020: 8%



S:T PETERSBURG

BEFOLKNING (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): 5,4 miljoner invånare (1,0%)

ERBJUDANDE: Flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner (äganderätter)

KONKURRENTER: Setl City, LSR, Etalon, CDS

BALTIKUM: LETTLAND, ESTLAND OCH LITAUEN

BEFOLKNING (ÅRLIG TILLVÄXT SEDAN 2010): Estland 1,3 miljoner invånare (0,0%), Lettland 1,9 miljoner invånare (-1,0%), Litauen 2,8 miljoner invånare (-1,1%)

BEFOLKNING I BONAVALS STÄDER: Lettland, Riga: 1,1 miljoner invånare (55% av landets totala befolkning). Estland, Tallin: 600 000 invånare (46% av landets totala befolkning). Litauen, Vilnius: 800 000 invånare (29% av landets totala befolkning)

ANDEL SOM BOR I STÄDER: Estland 69%, Lettland 68%, Litauen 68%

ARBETSLÖSHET 2021 (2020): Estland 6,8% (6,8%), Lettland 7,1% (8,1%), Litauen 7,3% (8,5%)

ERBJUDANDE: Flerbostadshus till privatpersoner (ägar-
rätter) och hyresrättsprojekt till investerare (historiskt låg andel)

KONKURRENTER: Merko, Endover, YIT, Hanner, Eika, RealCo

MSEK	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 502	1 439	1 252
Bruttomarginal, %	20,3	20,8	20,2
Rörelsemarginal ¹⁾ , %	15,8	16,4	15,5
Resultat före skatt, MSEK	235	232	176
Antal byggrätter	10 300	6 700	6 500

¹⁾ Nyckeltalen har ej påverkats av jämförelsestörande poster då sådana ej har redovisats

Investeringar i tillväxt i Baltikum

I Baltikum bygger Bonava bostäder i Tallinn, Riga och Vilnius. Dessa marknader har goda förutsättningar att växa med lönsamhet och det finns potential att både utöka och bredda hyresrättsaffären. I mars 2022 tog Bonava beslut om att stänga verksamheten i S:t Petersburg.

Marknadspotential och drivkrafter

S:t Petersburg

Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av den ryska invasionen av Ukraina, beslutade Bonava under de första dagarna i mars 2022 att stänga verksamheten i S:t Petersburg. Bonava bedömer att det inte längre går att driva affärsmässig bostadsutveckling på denna marknad.

Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med en ökande köpkraft bland yngre högutbildade. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjligheter att både bygga och förvalta hyresbostäder. Samtliga våra baltiska marknader kännetecknas av en ökande effektivitet och digital mognad hos myndigheter, med effektiva processer för detaljplanering och bygglov. Bonava är den största bostadsutvecklaren i Lettland och den tredje största



Repeterbara nio våningshus i Riga med hög hållbarhetsprofil

Nära Riga centrum, i det snabbt växande området Maskavas forštate, bygger Bonava i flera etapper sex nio våningshus med totalt 500 energieffektiva lägenheter till privatpersoner. Ett attraktivt kunderbjudande med genomtänkt design och en effektiv process med ett etablerat system för produktion och design ger sammantaget god lönsamhet. Hela grannskapet ska stå klart 2024.

i Estland. I Litauen startade vi vårt första projektet 2020 och har byggt upp en attraktiv byggrättsportfölj.

Utveckling under året

S:t Petersburg och Baltikum visade en stark utveckling med hög efterfrågan och stigande priser. Vi överlämnade färre bostäder till konsument, men hade fler överlämnade till investerare. Mixen av överlämnade projekt förklarar den något lägre marginalen men som fortsatt är god.

Byggrättsportföljen utökades under året med mark för större projekt i Baltikum för framtida tillväxt. Under året har Bonava etablerat verksamheten enligt plan i Vilnius, en ny marknad sedan slutet av 2020. I slutet av året överlämnades det första genomförda hyresprojektet i Baltikum, totalt 164 lägenheter. Vi startade de två första investeringarna i hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning, enligt vår build-to-hold-modell.

Guld i Responsible Business Index

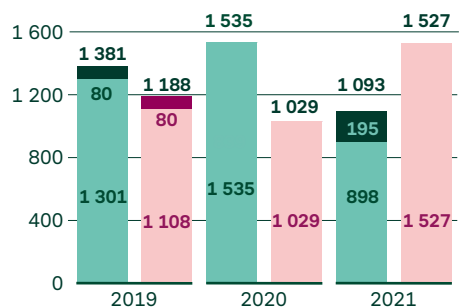
Bonava är den första bostadsutvecklaren i Estland som tilldelats den högsta kvalitetsmärknings av Estonian Responsible Business Forum. Kvalitetsmärknings tillskrivs företag som värdesätter hållbar utveckling av den egna verksamheten och strategiskt bidrar till samhälle, miljö, kund- och intressentrelationer samt till medarbetarnas välmående.

Green Zoom-klassificering

Samtliga nystartade projekt i S:t Petersburg hållbarhetsklassificeras med den ryska märknings Green Zoom som innefattar kriterier för både social och ekologisk hållbarhet.

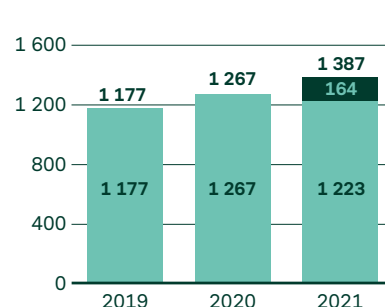


Antal startade och sålda bostäder



Startade: ■ Konsumenter ■ Investerare
Sålda: ■ Konsumenter ■ Investerare

Antal resultatavräknade bostäder



■ Konsumenter ■ Investerare



Stänger verksamheten i S:t Petersburg

Bonava kommer att utvärdera hur bolaget bäst ska agera för att kunna avsluta pågående projekt på ett ansvarsfullt sätt. Bonava har 810 bostäder i produktion och 370 anställda i S:t Petersburg.

Under 2021 uppgick nettoomsättningen i S:t Petersburg till 745 MSEK motsvarande 5 procent av koncernens nettoomsättning. S:t Petersburgs del av det totala rörelseresultatet för koncernen 2021 uppgick till 155 MSEK. Redovisat eget kapital i S:t Petersburg uppgick per den 31 december till 666 MSEK. S:t Petersburgs del av totalt eget kapital i koncernen uppgick till 8 procent. För vidare information se sidan 94.

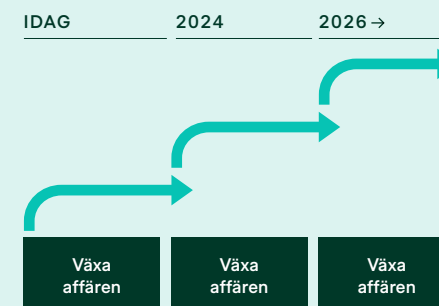
Bilden visar projekt Magnifica i S:t Petersburg.

Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Baltikum är i den tredje mognadsfasen med rätt förutsättningar för att växa verksamheten med lönsamhet. Därför ska vi öka och optimera våra investeringar i attraktiv mark utifrån risk och avkastning. Målsättningen är att utöka portföljen av byggrätter för större projekt i etapper under flera år.

I planen för Baltikum ingår hyresrättsprojekt som Bonava kan välja att behålla i egen förvaltning över viss tid. I Riga och Tallin är målsättningen att behålla vår ledande marknadsposition medan vi i Vilnius ska säkerställa lönsam tillväxt.

➔ Läs om de tre faserna på sidan 19.



Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport

Bonava är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Bolagsstyrningen i Bonava följer 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 följer även god sed på värdepappersmarknaden, vilket bland annat innebär att koncernen tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden".

Bonava följer Koden utan några avvikelser. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden har förekommit. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen och lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Bonavas bolagsstyrning under 2021.

Bonava vill med en god bolagsstyrning säkerställa ett ansvarsfullt och hållbart arbetssätt över tid. Den styrningsmodell som tillämpas ger en transparent och tydlig fördelning av mandat och ansvar och en effektiv hantering av relevanta risker och nödvändiga kontroller. Målsättningen är att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet som över tid skapar värde till aktieägarna och övriga intressenter.

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 kända aktieägare uppgick vid årsskiftet till 30 738 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernan AB, Fjärde AP-Fonden, Swedbank Robur fonder, Didner & Gerge fonder och Vanguard. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 151–152.

BOLAGSORDNING

Bonavas bolagsordning som fastställdes vid årsstämman 2021 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 verksam-

heter 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.

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 2021

Årsstämman den 31 mars 2021 var bolagets enda bolagsstämma under 2021. Utöver val av styrelse och andra sedvanliga frågor, beslutade årsstämman bland annat om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner. Mot bakgrund av covid-19-pandemin så genomfördes årsstämman 2021 enbart genom poströstning med stöd av lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Det fanns inte möjlighet att närvara personligen.

Årsstämma 2022

Bonavas årsstämma 2022 äger rum den 1 april 2022 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2021. Begäran ska ställas till styrelsen senast den 11 februari 2022. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma. För mer information om bolagsstämman, se sidan 155 eller Bonavas hemsida, bonava.com.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2021 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2022: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder, Mats Gustafsson, Lannebo Fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Sedan Fjärde AP-Fonden därefter utökat sitt innehav i Bonava beslutade valberedningen i november 2021 att utse Olof Nyström från Fjärde AP Fonden till ny ledamot i valberedningen.

Valberedning inför årsstämman 2022

Ledamöter ¹⁾	Utsedd av	Oberoende ²⁾
Peter Hofvenstam, valberedningens ordförande	Nordstjernan AB	Ja/Nej
Lennart Francke	Swedbank Robur Fonder	Ja/Ja
Mats Gustafsson	Lannebo Fonder	Ja/Ja
Olof Nyström ³⁾	Fjärde AP Fonden	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 november 2021 till ny ledamot till följd av ändringar i ägarstrukturen.

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 2022 haft åtta protokollförda sammanträden och därutöver 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 styrelsens sammantaget är väl fungerande och att den, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning och en mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund samt en jämn könsfördelning. Kraven enligt bolagets mångfaldspolicy bör anses uppfylla. 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.

Valberedningens förslag

Aktieägare har varit välkomna med förslag och synpunkter till valberedningen. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen gör detta via bolagsstamma@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 2021 beslutades att omvälja Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson, Mats Jönsson och Frank Roseen till styrelseledamöter samt välja Per-Ingemar Persson till ny styrelseledamot. Årsstämman beslutade även att välja Mats Jönsson till styrelseordförande. Samtidigt lämnade Samir Kamal och Mikael Norman 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 för bolagets verksamhet, se sidan 49. 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 sex av de stämموالدا 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 Nordstjernan AB).

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämman och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 31 mars 2021 valdes Mats Jönsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2021

Bolagets styrelse har under 2021 haft 15 möten, inklusive ett konstituerande möte och ett möte per capsulam. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: vd:s genomgång av verksamheten, försäljningar och investeringar, finansiell rapportering, sammanfattning av större exponeringar och rapport om eventuella brister i arbetsmiljö eller avvikelser från uppförandekoden.

Styrelsen har under 2021 i första hand fokuserat på framtagandet av den reviderade strategin inklusive nya finansiella mål, avvecklingen av bolagets verksamhet i Danmark samt konsekvenserna av covid-19-pandemin. Beslut togs om att sälja bolagets kvarvarande markinnehav i Danmark. Pågå-

ende projekt kommer att avslutas under 2022. Härutöver har styrelsen även diskuterat läget på bolagets olika marknader samt beslutat om flera större försäljningar och investeringar av mark och projekt.

Ersättning till styrelsens ledamöter

Vid årsstämman den 31 mars 2021 beslutade stämman, i enlighet med förslag från valberedningen, att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 780 000 SEK till styrelseordföranden och 310 000 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 samt för arbetet i ersättningsutskottet ska ett årligt arvode utgå med 75 000 kronor till ordföranden som inte är anställd i bolaget. Inga särskilda arvoden har utgått för övrigt utskottsarbete.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2021 års utvärdering har utförts med hjälp av ett digitalt frågeformulär där resultatet sammanställts, gåtts igenom och diskuterats på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2021

Bolagsstämmoalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott ¹⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag	Totalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		15	6	4			
Ordf. Mats Jönsson	2020	14		4	Ja	Ja	662 500
Viveca Ax:son Johnson	2015	14		4	Nej	Ja	310 000
Åsa Hedenberg	2015	15	6	4	Ja	Ja	385 000
Angela Langemar Olsson	2020	14	6	4	Nej	Ja	460 000
Frank Roseen	2018	14		4	Ja	Ja	310 000
Per-Ingemar Persson (fr o m 31/3)	2021	11	4	3	Ja	Ja	288 750
Samir Kamal (t o m 31/3)	2015	4		1	Ja	Ja	77 500
Mikael Norman, ordf (t o m 31/3)	2017	4	2	1	Ja	Ja	213 750

¹⁾ Under 2021 utfördes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet.

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.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Under 2021 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 bland annat till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet har under 2021 års första månader bestått av styrelseledamöterna Angela Langemar Olsson, tillika ordförande, Åsa Hedenberg och Mikael Norman, av vilka ingen är anställd av bolaget. Från och med april 2021 ersattes Mikael Norman av Per-Ingemar Persson. Per-Ingemar Persson är inte anställd av bolaget.

Under 2021 har revisionsutskottet haft sex möten. Bonavas revisor deltog vid fem av dessa möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll behandlats.

Ersättningsutskott

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

Styrelsemöten 2021

7 december

- Budget och mål 2022
- Utvärdering av system för internkontroll och riskhantering
- Årlig utvärdering av styrelsens och vd:s arbete under året
- Ersättningsutskott
- Uppföljning strategi
- Health & Safety update

27–28 oktober

- Delårsrapport Q3
- Rapport Revisionsutskottet
- Revisionsrapport
- Health & Safety update
- Extra möte ersättningsutskott
- Beslut reviderad strategi och finansiella mål

6 oktober (extra)

- Beslut investering

16–17 september

- Finansiell uppdatering
- Health & Safety update
- Diskussion reviderad strategi

1 september (extra)

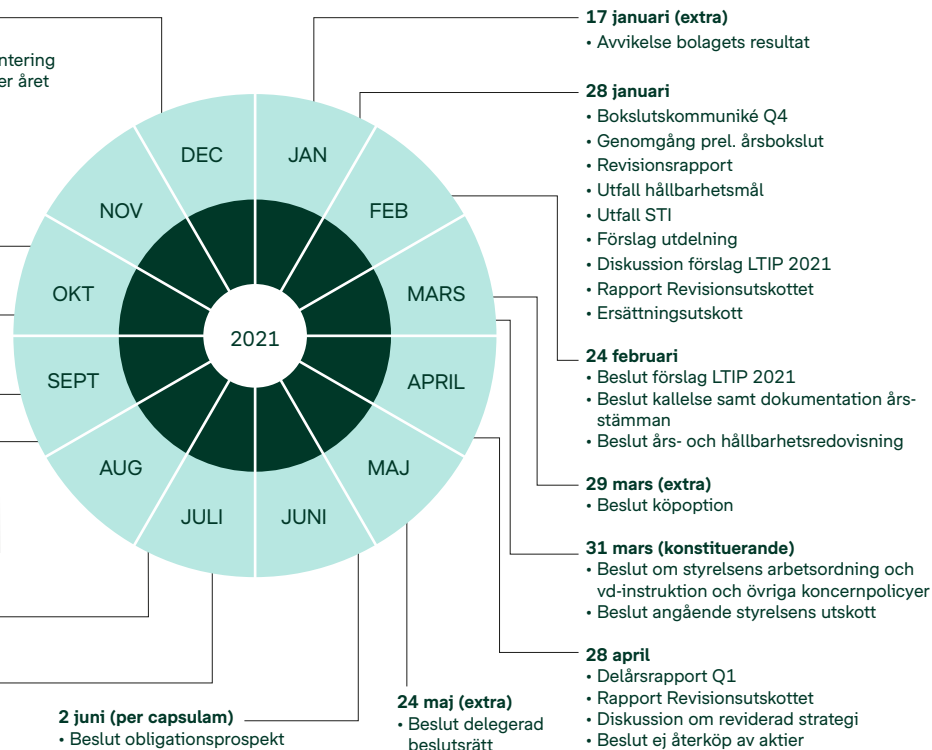
- Beslut investering

19 juli

- Delårsrapport Q2

2 juli

- Finansiell uppdatering
- Rapport Revisionsutskottet
- Extra möte ersättningsutskott
- Diskussion reviderad strategi



koncernledningen och andra ledande befattningshavare beslutas dock av årsstämman.

Under 2021 har ersättningsutskottet haft fyra möten (styrelsemöten), två ordinarie och två extra möten. Ledamöterna har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat rörlig och annan ersättning till ledande befattningshavare 2022, riktlinjer för sådan ersättning, förslag till ersättningsrapport för bolaget avseende 2021 samt de föreslagna grunderna för ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner för beslut 2022.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ansvarsfördelningen mellan vd och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad vd-instruktion och beslutsordning. Vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Styrelsen utvärderar löpande vd:s arbete och prestationer. En utförlig vd-utvärdering har gjorts under hösten 2021 och diskuterats på ett styrelsemöte. Koncernledningen består av vd, CFO, cheferna för affärsenheterna Tyskland, Sverige, Norge, Finland samt S:t Petersburg-Baltikum. Den 1 juni 2021 upphörde Danmark att vara

en affärsenhet i Bonava. Under 2021 ingick även cheferna för koncernfunktionerna Human Resources, Operations samt Marknad, försäljning och kommunikation i koncernledningen. På grund av en organisationsförändring i början av 2022 så tillkommer rollen som Chefsjurist i koncernledningen medan rollerna Chef för Operations samt Chef Marknad, försäljning och kommunikation utgår. Ansvaret för de områden som utgår tas över av andra medlemmar i koncernledningen.

Koncernledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2021 sammanträdde koncernledningen fjorton 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 2021 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 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 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 frångå 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 2021 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 aktieäggande i Bonava. Syftet med de långsiktiga incitamentsprogrammen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens och vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen beslutade den 28 april 2021 att inte utnyttja detta bemyndigande. Styrelsen avser föreslå kommande årsstämmor i Bonava att inrätta långsiktiga incitamentsprogram enligt liknande principer som gäller för det nu implementerade programmet för 2021. Under 2021 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2018. 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 2018 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2021	LTIP 2020	LTIP 2019
Antal som erbjöds att delta	45	52	50
Antal som valde att gå med	36	35	39

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskaphandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 31 mars 2021 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) till revisor för perioden fram till årsstämman 2022. 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, Strategichef, Hållbarhetschef och Risk- och Compliancechef. Denna process har ytterligare utvecklats under 2021. 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 regelefterlevnad. Nämnade rapport godkändes av vd och revisionsutskottet, beslutades av styrelsen och till-

ställdes koncernledningen. Under hösten utförde koncernledningen och riskkommittén bolagets årliga riskbedömning, vilken bland annat 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
- Hållbarhetspolicy

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 regelefterlevnad. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sidorna 63–66 och 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 bland annat 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 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, årliga gruppdiskussioner och ett visselblåsarprogram. För mer information se sidorna 123–124.

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 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 INTERN-REVISIONSFUNKTION

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

HÅLLBARHET

Styrelsen beslutar 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 2021 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sidorna 4–32, 49–50, 63–66 samt 108–142 som utgör den legala hållbarhetsrapporten.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHET

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det operativa ansvaret till Bonavas hållbarhetschef 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 och styrgruppen samt implementering av beslut. I styrgruppen ingick under 2021 förutom hållbarhetschefen, Bonavas vd, CFO, Chefsjurist, HR-chef samt Marknads- och försäljningschefen. Under 2021 har styrgruppen varit vilande och styrning av hållbarhetsagendan skett inom ramen för arbetet med den reviderade strategin. 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 samt implementera beslut. I rådet för hälsa och säkerhet ingår representanter från respektive affärsenhet. Bonava har en chef för risk- och compliance-frågor som ansvarar för att utveckla Bonavas processer för medvetet och proaktivt risk- och efterlevnadsarbete samt leder Bonavas riskkommitté.

Styrelse



MATS JÖNSSON

Styrelseledamot sedan 2020,
styrelseordförande sedan 2021
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
divisionschef Skanska Sverige
(1998–2000).

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 30 000 B-aktier.



ANGELA LANGEMAR OLSSON

Styrelseledamot sedan 2020
Född 1970

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning:
Senior Advisor på Nordstjärnan,
CFO Bonnier Group.

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Investment Director (2015–
2021), CFO på Nordstjärnan
(2000–2015), koncerncontroller
på Hufvudstaden (1997–2000)

och Assistant Controller på Swedish Match (1996–1997).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i NCC

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



VIVECA AX:SON JOHNSON

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1963

Utbildning: Samhällsveten-
skaplig gymnasieutbildning.

Andra pågående uppdrag:
Ordförande i Nordstjärnan, Axel
och Margaret Ax:son Johnsons
stiftelse för allmännyttiga ända-
mål. 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.



PER-INGEMAR PERSSON

Styrelseledamot sedan 2021
Född 1956

Utbildning: Civilingenjör, Lunds
Tekniska Högskola

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Vd för Veidekke Sverige (2005–
2016), Vd för NVS Installation
(2002–2005) samt varierande
chefspositioner inom Skanska-
koncernen (1987–2002)

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande i ELU

Konsult AB och NEWS AB (Northern Environmental and
Water Solutions AB) samt styrelseledamot i Veidekke, och
Assemblin Group AB.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 9 900 B-aktier.



ÅSA HEDENBERG

Styrelseledamot sedan 2015
Född 1961

Utbildning: Civilingenjör,
Kungliga Tekniska Högskolan
i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning:
Vd Specialfastigheter
Sverige AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Vd Huga Fastigheter, vd Uppsala-
hem, Marknadsområdeschef
Stockholm Kommersiellt
Innerstad AP Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i fullmäktige,
Stockholms Handelskammare.

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



FRANK ROSEEN

Styrelseledamot sedan 2018
Född 1962

Utbildning: Masterexamen,
MBA Företagsekonomi,
Stockholms universitet

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 WCM GmbH
(Tyskland) och TLG Immobilien AG, vice styrelseordförande i
Premia Properties Greece SA och 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
och Pandox AB (publ).
Medlem av FAR.

FÖRSLAGNA FÖRÄNDRINGAR INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2022:

Valberedningen föreslår
att Andreas Segal och
Nils Styf väljs som nya
ledamöter. Frank Roseen
har avböjt omval och läm-
nar styrelsen i samband
med årsstämman. Valbe-
redning föreslår 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): 22 450 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 positioner. Bland annat IKEA Fastigheter Ryssland, Skanska International och NCC.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 2 285 B-aktier.



LARS GRANLÖF

CFO sedan december 2020
Född 1962

Utbildning: Civilekonom, Handels-högskolan 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): 5 000 B-aktier



JONAS GRANSTRÖM

Tf Affärsenhetschef Norge sedan september 2021
Född: 1967

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga

Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Mer än 30 års erfarenhet av bostadsutveckling, konstruktion och ledning. Projektchef på ByggVesta och VP Technical Services på Scandic Hotels. Dessförinnan 22 år i ledande roller inom Skanska-koncernen inklusive vd för bostadsutveckling i Sverige. Ägare av Dirlada AB konsultföretag.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 1 000 B-aktier



SABINE HELTERHOFF

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019
Född 1962

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University.

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

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 5 833 B-aktier.



FREDRIK HEMBORG¹⁾

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): 16 817 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 Hoivatilat 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): 1 780 B-aktier.



HEDVIG WALLANDER

Group Head of Legal sedan oktober 2021
Född 1973

Utbildning: Juristexamen, Uppsala universitet

Arbetslivserfarenhet: Chefsjurist i Bonava Sverige sedan 2016. Bolagsjurist på Peab och advokat på Mannheimer Swartling.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 4 961 B-aktier.



ANNA WENNER

SVP Brand and Culture sedan februari 2022
Född 1971

Utbildning: Fil kand i Statsvetenskap 1994 Örebro

universitet samt IHR 1999 (Stockholms universitet, Institutet för högre reklam- och kommunikationsutbildning).

Arbetslivserfarenhet: Sammanlagt 20 års erfarenhet från olika ledningspositioner i Skanska bland annat inom HR, kommunikation och marknad samt presschef i Skanska AB. Senior Vice President HR och kommunikation i Skanska Sverige 2016–2021.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0.

KOMMENTARER

Anette Segercrantz, Interim HR-chef, ingick i koncernledningen från 1 januari 2021 till och med 17 december 2021.

Sofia Rudbeck, Marknads-, försäljnings- och kommunikationschef, ingick i koncernledningen till och med 31 januari 2022.

Patrik Ström, Tf SVP Operations, ingick i koncernledningen till och med 16 januari 2022.

¹⁾ Fredrik Hemborg slutar som Affärsenhetschef för Bonava Sverige 30 april 2022. Hans efterträdare, Alexandra Laurén, tillträder i augusti 2022.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Stockholm den 11 mars 2022

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 44–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR's uttalande RevR 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. Upplýsingar 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 11 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Finansiell rapportering

Innehåll finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	59		Koncernens noter			Moderbolagets räkenskaper	
Segment	63	Not 1	Väsentliga redovisningsprinciper	71		Resultaträkning	95
Risker och riskhantering	63	Not 2	Rapportering av rörelsesegment	76		Balansräkning	96
		Not 3	Intäkter	77		Förändring i eget kapital	97
		Not 4	Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	78		Kassaflödesanalys	98
		Not 5	Avskrivningar	82		Moderbolagets noter	
Koncernens räkenskaper		Not 6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	82	Not 1	Redovisningsprinciper	99
Resultaträkning	67	Not 7	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	82	Not 2	Antal anställda, löner och andra ersättningar	99
Rapport över totalresultat	67	Not 8	Finansnetto	82	Not 3	Avskrivningar	99
Balansräkning	68	Not 9	Immateriella tillgångar	82	Not 4	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	99
Rapport över förändringar i eget kapital	69	Not 10	Materiella anläggningstillgångar	83	Not 5	Resultat från andelar i koncernföretag	99
Kassaflödesanalys	70	Not 11	Andelar i gemensamma verksamheter	83	Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	99
		Not 12	Långfristiga fordringar och övriga fordringar	83	Not 7	Immateriella tillgångar	99
		Not 13	Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	84	Not 8	Andelar i koncernföretag	100
		Not 14	Bostadsprojekt	85	Not 9	Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar	100
		Not 15	Aktiekapital	85	Not 10	Räntebärande skulder	101
		Not 16	Räntebärande skulder	86	Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101
		Not 17	Avsättningar	86	Not 12	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	101
		Not 18	Övriga skulder	86	Not 13	Uppgifter om moderbolaget	101
		Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86	Not 14	Vinstdisposition	101
		Not 20	Leasing	87			
		Not 21	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	87			
		Not 22	Kassaflödesanalys och likvida medel	87			
		Not 23	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	88			
		Not 24	Jämförelsestörande poster	93			
		Not 25	Resultat per aktie	94		Vinstdisposition	102
		Not 26	Statliga stöd	94		Revisionsberättelse	103
		Not 27	Bonava S:t Petersburg	94			

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

Koncernen

VERKSAMHET

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Med våra 2 100 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad.

Bonava fokuserar på 22 storstadsregioner med tydlig tillväxt och 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. Därmed bidrar Bonava till att skapa nya levande grannskap.

Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 491 (16 997) MSEK, färre bostäder resultatavräknades till konsumenter jämfört med föregående år. Under perioden resultatavräknades 3 712 (4 295) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 11 725 (13 484) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var i linje med föregående år och uppgick till 3,2 (3,1) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 3 293 (3 085) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 566 (1 519).

Försäljningen av mark i perioden, ej medräknat försäljningen av mark i Danmark om 545 MSEK som klassificeras som en jämförelsestörande post, uppgick till 446 (411) MSEK.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -432 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 156 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen var 7,5 (6,6) procent. Justerat för jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 1 236 (1 121) MSEK och rörelsemarginalen till 8,0 (6,6) procent. Jämförelsestörande

poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK, realisationsvinsten vid försäljningen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet om 226 MSEK samt kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar till följd av den strategiska översynen om 188 MSEK i det fjärde kvartalet. Se not 24 för mer information.

Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 1 160 (1 100) MSEK och marginalen till 7,7 (6,6). Rörelsemarginalen stärktes jämfört med föregående år till följd av en högre bruttomarginal till konsumenter.

Förändrade valutakurser hade en negativ påverkan om -56 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -136 (-122) MSEK. Kostnaderna var högre till följd av upptagandet av långsiktig finansiering i september 2020 samt till följd av att 12 MSEK avseende ersättning till NCC belastat finansnettot under perioden. Ersättningen till NCC avser ett avtal om vinstdelning där NCC avsåger sig utdelning och istället erhåller en årlig ersättning om 1,3 MEUR som Bonava kostnadsför löpande.

Resultat före skatt för perioden uppgick till 1 020 (999) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 212 (267) MSEK, motsvarande en skattesats om 21 (27) procent. Den lägre skattesatsen förklaras av att större delen av försäljningen av byggrättsportföljen i Köpenhamn gjordes i bolagsform.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	15 491	16 997	15 474	14 008	14 479
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	1 236	1 121	1 202	1 654	1 946
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	1 156	1 121	946	1 654	1 946
Årets resultat	808	733	615	1 265	1 402
Nettolåneskuld	3 313	3 311	6 873	5 542	4 165
Soliditet, %	35,1	34,6	32,1	34,9	33,7
Kassaflöde före finansiering	631	3 662	-138	-764	-26
Anställda, medelantal	2 136	2 082	2 045	1 852	1 696

FINANSIELL STÄLLNING

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 23 711 (22 874) MSEK. Ökningen var främst hänförlig till en ökad volym av pågående bostadsprojekt.

Nettolåneskuld

Nettolåneskulden var i linje med föregående år och uppgick till 3 313 (3 311) MSEK vid årets slut. Skulderna minskade till följd av avvecklingen av den danska verksamheten och genom försäljningen av färdigställda bostäder i Sverige. Skulderna ökade i resten av koncernen främst till följd av en ökad volym i pågående produktion.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital uppgick till 12 794 (12 640) MSEK vid året slut. Förändringen förklaras av en ökad volym pågående bostadsprojekt i Tyskland vilket till viss del motverkades av lägre volym pågående bostadsprojekt i Sverige och ökade förskott från kunder i Tyskland.

Avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster uppgick till 9,6 (7,9) procent. Ökningen beror både på ett lägre genomsnittligt sysselsatt kapital och en något högre lönsamhet på rullande tolv månaders basis.

Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december till 35,1 (34,6) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,4).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde före finansiering uppgick till 631 (3 662) MSEK. Resultatet (inklusive jämförelsestörande poster) var bättre än föregående år men ej kassaflödespåverkande poster påverkades av negativa omräkningseffekter. Tillsammans med högre betalda skatter i Tyskland, uppskjutna från föregående år, ledde det till att kassaflödet före förändringar i rörelsekapitalet var lägre och uppgick till 991 (1 394) MSEK.

Försäljningar av bostadsprojekt minskade till 12 910 (14 521) MSEK, en minskning i samtliga segment. Investeringar i bostadsprojekt uppgick till -13 270 (-14 179) MSEK, en minskning i framför allt Tyskland och Nordic. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var 88 (2 054) MSEK, föranlett av ett minskat kassaflöde från förskott från kunder i Tyskland. I Tyskland erhålls förskott från kunder i olika faser, såväl tidpunkt för startade projekt och tidpunkt för överlämnade bostäder påverkar kassaflödet. Under perioden sammanföll dessa tidpunkter på ett sådant sätt att kassaflödet blev mindre positivt jämfört med föregående år.

BOSTADSFÖRSÄLJNING, BYGGSTARTER OCH BYGGGRÄTTER

Bostäder i produktion

Vid periodens utgång var 6 563 (6 218) bostäder till konsumenter och 3 204 (3 551) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december var 59 (53) procent för bostäder till konsumenter respektive 94 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 44 (49) procent för konsumenter respektive 41 (38) procent för investerare.

Bygggrätter

Totalt antal bygggrätter vid kvartalet slut uppgick till 35 300 (31 800), en ökning med 11 procent. Tyskland, Sverige och S:t Petersburg-Baltikum har ökat medan Nordic har minskat väsentligt delvis till följd av det strategiska beslutet att sälja byggrättssportföljen om cirka 500 bygggrätter i Köpenhamn.

	2021	2020
Bygggrätter, antal	35 300	31 800
varav bygggrätter ej i balansräkningen, antal	16 900	12 300
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	4 267	3 854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	13 058	12 479
Startade bostäder, antal	3 732	4 193
Bostäder i pågående produktion, antal	6 563	6 218
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	53
Resultatavräknade bostäder, antal	3 712	4 295
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	1 028	1 714
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 870	4 373
Startade bostäder, antal	1 223	1 517
Bostäder i pågående produktion, antal	3 204	3 551
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	94	100
Resultatavräknade bostäder, antal	1 566	1 519

Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid årets slut var 125 (132). En stor andel av bostäderna avser ett projekt i S:t Petersburg som till följd av projektets storlek tar tre kvartal att överlämna till kund.

Osålda, färdigställda bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 122 (441).

Stark försäljning och hög efterfrågan har resulterat i att antalet osålda färdigställda bostäder har minskat i samtliga segment.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie representerar tio röster och varje B-aktie en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 210 180 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2021 till 11 304 982 och antalet B-aktier till 97 130 840. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,1 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna.

Vid årets utgång uppgick antalet aktieägare till 30 738 (31 089). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,0 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 7,8 procent av kapitalet och 4,6 procent av rösterna och Swedbank Robur Fonder med 5,9 procent av kapitalet och 3,1 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 53,6 procent av kapitalet och 65,0 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på bonava.com/investor-relations samt sidan 151.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 136 (2 082) medarbetare.

FÖRESLAGNA STYRELSEFÖRÄNDRINGAR INFÖR ÅRSSTÄMMAN

Till årsstämman 2022 har Bonavas valberedningen föreslagit två nya styrelseledamöter vilket innebär en utökning med en ledamot. Valberedningen föreslår nyval av Andreas Segal och Nils Styf samt omval av Mats Jönsson (ordförande), Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Per-Ingemar Persson. Styrelseledamoten Frank Roseen har avböjt omval och lämnar styrelsen i samband med årsstämman. Valberedningens fullständiga förslag presenteras i kallelsen till årsstämman.

NOMINERINGSARBETE

Vid årsstämman 2021 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2022: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder, Mats Gustafsson, Lannebo Fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Sedan Fjärde AP-Fonden därefter utökat sitt innehav i Bonava beslutade valberedningen i november 2021 att utse Olof Nyström från Fjärde AP-Fonden till ny ledamot i valberedningen. För mer information om styrelsens sammansättning, se Bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas års-

redovisning och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 44–53.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den 1 februari tillträdde Peter Wallin som VD och koncernchef.

Den 31 mars hölls årsstämma i Bonava AB. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Den 26 maj meddelades beslutet att avveckla Bonavas verksamhet i Danmark för att uppnå ökad effektivitet och lönsamhet i koncernen, som ett första steg i den under året avslutade strategiska översynen. Kostnaden om 117 MSEK redovisades som en jämförelsestörande post i andra kvartalet 2021 och avsåg främst avsättningar för garantiåtaganden, kostnader relaterade till uppsägning av personal samt kvarvarande organisation.

Den 3 juni utökade Bonava sitt gröna seniora icke säkerställda obligationslån med förfall i mars 2024 med 200 MSEK och ett befintligt lån om 30 MEUR refinansierades hos Svensk Exportkredit och kvalificerades därmed in i Bonavas gröna finansiering.

Den 1 oktober tecknades avtal om att avyttra återstående landbank i Köpenhamn till Ikano Bolig A/S för en kontant köpeskilling om 545 MSEK. Avyttringen medförde en positiv resultateffekt före skatt om 226 MSEK som redovisades som en jämförelsestörande post i det fjärde kvartalet.

Den 28 oktober meddelades styrelsens beslut om reviderade målsättningar och en uppdaterad strategi för Bonava i syfte att främja långsiktigt värdeskapande. Den strategiska översynen resulterade i kostnader om 188 MSEK som redovisades som en jämförelsestörande post i det fjärde kvartalet. Kostnaderna var främst hänförliga till nedskrivningar av tillgångar, både projektrelaterade tillgångar och immateriella tillgångar samt beslutade organisatoriska förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRET

Den 31 januari meddelade Bonava ett antal förändringar i koncernledningen. För mer information om förändringar i ledningsgruppen, se Bolagsstyrningsrapporten. Alexandra Laurén tillträdde rollen som affärsenhetschef för Bonava Sverige och medlem av koncernledningen i augusti 2022. Fredrik Hemborg kommer att lämna Bonava och sin roll som Affärsenhetschef för Bonava Sverige under våren 2022. Hedvig Wallander, chefsjurist på Bonava och Anna Wenner, SVP Brand and Culture, tar plats i koncernledningen och Sofia Rudbeck lämnade sin roll som Marknads-, försäljnings- och kommunikationschef den 31 januari 2022. Rollen som ansvarig för Operation i koncernledningen har avvecklats. Ansvar för området har delats upp på olika medlemmar av övriga koncernledningen.

Med anledning av den ryska invasionen av Ukraina bedömer Bonava att det inte längre går att bedriva affärsmässig bostadsutveckling i S:t Petersburg. För mer information om Bonavas verksamhet i S:t Petersburg, se not 27.

ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har utvärderat tillämpningen av riktlinjerna för bestämmande av fast och rörlig ersättning till verkställande direktör 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 2022 att det maximala utfallet för rörlig kontantersättning justeras att uppgå till högst 60 procent av fast årlig kontantersättning för verkställande direktör och 50 procent för övriga ledande befattningshavare under mätperioden för sådana kriterier. Grunderna för gällande riktlinjer ska fortsätta gälla för 2022. 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 ersättningarna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningarna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Det totala ersättningspaketet ska stödja bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till bolagets ledning består av fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner.

Fast 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 vart annat år.

Rörlig kontant ersättning

Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen samt baserad på utfallet i förhållande till uppställda mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål. Under 2021 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för vd maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen och för övriga i koncernledningen är den maximerad till 40 eller 30 procent av den fasta ersättningen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 10,4 MSEK exklusive sociala avgifter.

Rörlig aktiebaserad ersättning

Årsstämman den 31 mars 2021 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 har hittills inte beslutat att utnyttja detta bemyndigande.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2022). Förslaget överensstämmer med det långsiktigt prestationsbaserade aktieprogram som tidigare antagits för 2021 med uppdatering avseende tre områden; det tidigare operativa prestationsmålet ROCE ersätts av EBT, utfallsmöjligheten föreslås minskas, och en mindre del av utfallsmöjligheten kommer att genereras baserad på enbart fortsatt anställning. Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2022 föreslås omfatta sammanlagt cirka 50 anställda inom Bonavakoncernen. Närmare information om förslaget, och tidigare inrättade långsiktiga incitamentsprogram finns tillgängligt på [bonava.com](https://www.bonava.com). Se även not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

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, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

MODERBOLAGET

Nettoomsättning och resultat

Moderbolaget utgörs av verksamheten i Bonava AB (publ). Nettoomsättningen för bolaget uppgick till 280 (281) MSEK. Resultatet

efter finansiella poster uppgick till 393 (431) MSEK. Medelantalet anställda var under året 86 (92).

MILJÖPÅVERKAN

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

LEGAL HÅLLBARHETSRAPPORT

Den legala hållbarhetsrapporten ingår i Bonavas årsredovisning. Se not H1 i hållbarhetsredovisningen för redovisningsprinciper och förändringar i årets rapportering. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är externt granskad och bestyrkt. Se vidare på sidan 107.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 (ordinarie utdelning 3,25, extra utdelning 2,00) SEK per aktie. Avstämningsdag för rätt till den första utdelningen om 1,75 SEK per aktie föreslås bli den 5 april 2022. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,75 SEK per aktie föreslås bli den 3 oktober 2022. Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 8 april 2022 respektive den 6 oktober 2022.

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 en positiv utveckling under 2021. Efterfrågan på nyproducerade bostäder var hög från både konsumenter och investerare och överstiger rådande utbud. Bonava ser en fortsatt påverkan på längre handläggningstider för bygglov vilket för Bonava resulterade i projektstarter som förskjutits. Antal starter till konsumenter uppgick till 1 344 (1 501) och antal starter till investerare uppgick till 146 (304), totalt sett lägre än förväntat då starter försköts in i 2022.

Antalet sålda bostäder till konsumenter var i linje med föregående år, 1 263 (1 273). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 57 (62) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 146 (332), affärerna genomfördes i Hamburg och Düsseldorf. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 9 700 (8 400) vid årets slut. Avtal tecknades om intressanta markförvärv i flera regioner, däribland Berlin och Leipzig.

Nettoomsättningen var något lägre än föregående år och uppgick till 7 276 (7 466) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter ökade (1 449 jämfört med 1 350) men färre bostäder till investerare (364 jämfört med 680) resultatavräknades jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 914 (752) MSEK och rörelsemarginalen var 12,6 (10,1) procent. Exklusive markförsäljning uppgick rörelseresultatet till 902 (761) MSEK och rörelsemarginalen var 12,5 (10,2) procent. Bruttomarginalen stärktes till både konsumenter och investerare.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 4 393 (4 128) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 21,0 (16,7) procent. Avkastningen steg till följd av det högre rörelseresultatet.

	2021	2020
Nettoomsättning	7 276	7 466
Rörelseresultat	914	752
Rörelsemarginal, %	12,6	10,1
Sysselsatt kapital	4 393	4 128
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,0	16,7
Antal anställda, medelantal	911	905
Byggrätter		
Byggrätter, antal	9 700	8 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 500	2 600
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 263	1 273
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5 770	5 699
Startade bostäder, antal	1 344	1 501
Bostäder i pågående produktion, antal	2 521	2 595
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	62
Resultatavräknade bostäder, antal	1 449	1 350
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	146	332
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	474	1 066
Startade bostäder, antal	146	304
Bostäder i pågående produktion, antal	1 228	1 446
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	364	680

Sverige

Efterfrågan och priser på bostäder utvecklades positivt, där priserna ökade i något lägre takt under andra halvåret. Prisutvecklingen för hyresrättsprojekt var också god med stort intresse från både svenska och internationella investerare. Tre hyresprojekt såldes och produktionsstartades; två i Umeå och ett i Västerås. Antalet starter till konsumenter uppgick till 711 (504) och antalet starter till investerare uppgick till 420 (374).

Antal sålda bostäder till konsumenter var 693 (625). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 64 (65) procent. Under året har även försäljningen av tidigare färdigställda bostäder varit stark. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 420 (543). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 8 200 (7 600) vid årets slut. Under året genomfördes markförvärv i Stockholm, Göteborg, Linköping och Umeå där Bonava planerar en kombination av nya hyres- och bostadsrätter samt Svanenmärkta enfamiljshus.

Nettoomsättningen uppgick till 3 327 (3 528) MSEK, totalt sett resultatavräknades fler bostäder och andelen resultatavräknade bostäder investerare ökade jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 292 (283) MSEK och rörelsemarginalen var 8,8 (8,0) procent. Jämförelsestörande poster i perioden var 44 MSEK och består av kostnader hänförligt till den strategiska översyn som Bonava genomfört under året, främst nedskrivningar av tillgångar, förgäveskostnader som med anledning av den reviderade strategin inte kan försvaras, och avsättningar för organisatoriska förändringar.

Exklusive markförsäljning uppgick det justerade rörelseresultatet till 261 (264) MSEK och den justerade rörelsemarginalen var 8,4 (7,6) procent. Den högre rörelsemarginalen jämfört med föregående år förklaras av högre bruttomarginal på resultatavräknade bostäder till både konsumenter och investerare.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 135 (3 020) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster var 9,1 (7,7) procent. Avkastningen steg till följd av det högre rörelseresultatet.

	2021	2020
Nettoomsättning	3 327	3 528
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	292	283
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,8	8,0
Sysselsatt kapital	3 135	3 020
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,1	7,7
Antal anställda, medelantal	223	188
Byggrätter		
Byggrätter, antal	8 200	7 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 800	2 700
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	693	625
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 846	2 565
Startade bostäder, antal	711	504
Bostäder i pågående produktion, antal	1 055	724
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	64	65
Resultatavräknade bostäder, antal	515	659
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	420	543
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	795	948
Startade bostäder, antal	420	374
Bostäder i pågående produktion, antal	794	914
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	540	238

Nordic

Samtliga marknader inom Nordic präglades av en god efterfrågan och prisutveckling. Intresset från både konsumenter och investerare var stort men utbudet av bostäder har varit för lågt för att generera en tillfredsställande marginal. Fokus har under året varit fortsatt arbete med att effektivisera organisation, projektstyrning och produktion för både Finland och Norge. Som ett led i koncernens strategiska översyn beslutades även under våren att avveckla den danska verksamheten. Den återstående marken i Köpenhamn avyttrades i det fjärde kvartalet till en realisationsvinst om 226 MSEK som redovisades som en jämförelsestörande post.

Antal starter till konsumenter uppgick till 779 (653) och antalet starter till investerare uppgick till 462 (839).

Antal sålda bostäder till konsumenter var 784 (927). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 63 (58) procent. Under året har även försäljningen av tidigare färdigställda bostäder varit stark. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 462 (839). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna minskade under året till följd av försäljningen av byggrättstportföljen i Danmark och uppgick till 7 100 (9 100) vid årets slut.

Nettoomsättningen uppgick till 3 386 (4 563) MSEK, väsentligt färre bostäder till konsumenter resultatavräknades jämfört med föregående år.

Före jämförelsestörande poster uppgick rörelseresultatet till 16 (97) MSEK och rörelsemarginalen var 0,5 (2,1) procent. De jämförelsestörande posterna avser kostnaden om 117 MSEK hänförlig till avvecklingen i Danmark, realisationsvinsten om 226 MSEK i Danmark samt kostnader om 86 MSEK hänförlig till den strategiska översyn som Bonava genomfört under året, främst nedskrivningar av tillgångar, förgäveskostnader som med anledning av den reviderade strategin inte kan försvaras.

Exklusive markförsäljning uppgick det justerade rörelseresultatet till -15 (87) MSEK och den justerade rörelsemarginalen var -0,5 (2,0) procent. Rörelsemarginalen var lägre till följd av låga volymer och fortsatt högre kostnader för uppbyggnaden av de finska och norska verksamheterna för att kunna leverera i enlighet med Bonavas nya finansiella mål. Den strategiska genomlysningen visar att ytterligare arbete återstår med att öka lönsamheten i projekt, genom förbättrad projektstyrning och högre kostnadskontroll, och därmed få upp volymerna i Finland och Norge.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 518 (3 427) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster var 0,3 (2,2) procent. Uppbyggnaden av de finska och norska verksamheterna för att kunna leverera i enlighet med Bonavas nya finansiella mål resulterade i ett högre sysselsatt kapital även om försäljningen av byggrättstportföljen i Danmark resulterade i en minskning av värdet på exploateringsfastigheter. Avkastningen på sysselsatt kapital var fortsatt låg, utbudet av bostäder är för närvarande för lågt för att generera en tillfredsställande marginal.

	2021	2020
Nettoomsättning	3 386	4 563
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	16	97
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	0,5	2,1
Sysselsatt kapital	3 518	3 427
Avkastning på sysselsatt kapital, %	0,3	2,2
Antal anställda, medelantal	369	374
Byggrätter		
Byggrätter, antal	7 100	9 100
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 900	4 900
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	784	927
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 713	3 092
Startade bostäder, antal	779	653
Bostäder i pågående produktion, antal	1 184	828
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	63	58
Resultatavräknade bostäder, antal	525	1 019
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	462	839
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 601	2 355
Startade bostäder, antal	462	839
Bostäder i pågående produktion, antal	987	1 027
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	498	601

S:t Petersburg-Baltikum

Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av den ryska invasionen av Ukraina, beslutade Bonava under de första dagarna i mars 2022 att stänga verksamheten i S:t Petersburg. Bonava bedömer att det inte längre går att bedriva en affärs-mässig bostadsutveckling i S:t Petersburg.

Bostadsmarknaderna i Baltikum visade en fortsatt god utveckling under året med stigande priser. Under året har Bonava etablerat verksamheten enligt plan i Vilnius, en ny marknad sedan slutet av 2020.

Antal starter till konsumenter uppgick till 898 (1 535) och antal starter till investerare uppgick till 195 (0). De startade bostäderna till investerare är två projekt där Bonava bygger, behåller och förvaltar under en period istället för att avyttra direkt (build-to-hold).

Antal sålda bostäder till konsumenter var 1 527 (1 029). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 57 (37) procent. Under året såldes inga (0) bostäder till investerare i och med att de startade projekten är två build-to-hold-projekt. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 0 (100) procent.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 10 300 (6 700) vid årets slut. Under året genomfördes markförvärv i S:t Petersburg, Riga, Tallinn och Vilnius.

Nettoomsättningen uppgick till 1 502 (1 439) MSEK. Något färre överlämnade bostäder till konsumenter uppvägs av fler överlämnade bostäder till investerare.

Rörelseresultatet uppgick till 237 (236) MSEK och rörelsemarginalen var 15,8 (16,4) procent. Bruttomarginalen låg på en hög och stabil nivå även om den minskade till följd av en annan produktmix, högre andel överlämnade bostäder till investerare. Uppbyggnaden av verksamheten i Litauen resulterade i högre försäljnings- och administrationskostnader enligt plan kostnadskontrollen i etablerade länder är god. Under året har ytterligare projekt startats i Litauen och under 2022 förväntas de första bostäderna överlämnas.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 562 (1 126) MSEK ökningen berodde på investeringar i Litauen samt investeringarna i byggrättsportföljen på samtliga marknader. Avkastningen på sysselsatt kapital var 18,5 (19,1) procent eftersom rörelsemarginalen var något lägre och sysselsatt kapital ökade till följd av investeringar.

	2021	2020
Nettoomsättning	1 502	1 439
Rörelseresultat	237	236
Rörelsemarginal, %	15,8	16,4
Sysselsatt kapital	1 562	1 126
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18,5	19,1
Antal anställda, medelantal	545	524
Byggrätter		
Byggrätter, antal	10 300	6 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	4 700	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 527	1 029
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 729	1 123
Startade bostäder, antal	898	1 535
Bostäder i pågående produktion, antal	1 803	2 071
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	57	37
Resultatavräknade bostäder, antal	1 223	1 267
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärde av sålda bostäder		4
Startade bostäder, antal	195	
Bostäder i pågående produktion, antal	195	164
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100
Resultatavräknade bostäder, antal	164	

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. Vidare har befintliga interna kontroller utvärderats och bedömts utifrån effektivitet och möjlighet att förebygga risker. I tabellen nedan presenterar Bonava dels de relevanta risker som bolaget identifierat och som har bedömts kunna ha en påverkan på bolagets verksamhet och möjlighet att nå uppsatta mål, dels de interna kontrollåtgärder som fungerar som motverkande faktorer. Den bedömda riskexponeringen är ett resultat av riskbedömningen efter den interna kontrollprocessen. Bonava har valt att inte inkludera risker med både låg sannolikhet och låg påverkan i tabellen. I utvärderingen har både

kvalitativa och kvantitativa faktorer använts för att eftersträva ett tydligt och konsekvent förhållningssätt vid bedömningen av riskernas effekt på Bonavas verksamhet.

Riskutvärderingen nedan är gjord innan den ryska invasionen av Ukraina inleddes 24 februari 2022. Bonava utvärderar nu på vilket sätt den pågående konflikten påverkar verksamheten och det kan komma att medföra justeringar i utvärderingen. Information om de direkta konsekvenserna för Bonavas affär återfinns på sidan 94.

Information gällande de åtgärder som Bonava vidtagit för att begränsa de ökade riskerna i relation till covid-19-pandemin återfinns sist i detta

avsnitt på sidan 66. För mer detaljerad information om hur Bonavas verksamhet påverkar hållbarheten och vilket arbete som görs för att minimera de negativa effekterna, se Hållbarhetsrapporten.

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

FAKTORER FÖR ATT BEDÖMA RISK

	Sannolikhet	Påverkan	
		Effekt på EBT	Varumärke/anseende
Hög 	Säkert eller nästan säkert att risken kommer att förverkligas under 2022.	Minskning av EBT med >1000 MSEK de närmaste 4 åren	Omfattande negativ rapportering i nationell och internationell media (förstasidan på näringslivssidorna) som påverkar relationen med investerare och myndigheter.
Medel 	Möjligt eller sannolikt att risken kommer att förverkligas under 2022.	Minskning av EBT med upp till 500 MSEK de närmaste 4 åren	Negativ rapportering i lokal media knutet till en viss region. Begränsad påverkan på relationen med investerare och myndigheter.
Låg 	Högst osannolikt att risken kommer att förverkligas under 2022.	Minskning av EBT med upp till 50 MSEK de närmaste 4 åren	Ingen rapportering i media.

MAKROEKONOMISK RISK

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).	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.
Sannolikhet  Påverkan 	
Bostäder, marknad och konkurrens	
Bolaget står inför förändringar på bostadsmarknaden som negativt påverkar utbudet av mark, tjänster eller efterfrågan på bostäder.	Bostadsmarknaden analyseras kontinuerligt av interna och externa experter för att förutse förändringar i marknadsförhållanden så tidigt som möjligt. Bonava genomför strukturerade kundenkäter och optimerar kontinuerligt produktionskostnaderna för att erbjuda kunderna de produkter de efterfrågar.
Sannolikhet  Påverkan 	

OPERATIV RISK

Beskrivning	Motverkande faktorer
Portföljförvaltning	
Bolaget tar flertalet ogynnsamma beslut gällande investeringar, avyttringar och projektutvecklingar.	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.
Sannolikhet    Påverkan   	
Projektutveckling	
Bolagets projektutvecklingar motsvarar inte de ursprungliga KPI:erna.	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.
Sannolikhet    Påverkan   	
Inköp	
Bolagets inköpsprocesser garanterar inte tillfredställande tillgång till tjänster och varor sett till volym, priser och regelefterlevnadsprinciper (miljö, socialt ansvar samt kontroll och styrning).	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.
Sannolikhet    Påverkan   	
Design och produktion	
Bolagets design- och produktionsorganisation levererar inte den planerade bostadsproduktionen i tid, med rätt kvalitet eller med de kostnader som ursprungligen beräknades.	Bonava eftersträvar att öka industrialiseringen av produktionen. Ökad repetition och ett ökat kunskapsutbyte inom koncernen minskar risken för att misstag upprepas.
Sannolikhet    Påverkan   	

Beskrivning	Motverkande faktorer
Miljö och klimat	
Bolagets aktiviteter lever inte upp till internt beslutade eller externt gällande miljökrav.	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 bränskande 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.
Sannolikhet    Påverkan   	
Personal	
Bolaget upprätthåller inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö som attraherar och behåller kompetens som möjliggör för bolaget att nå uppsatta mål.	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.
Sannolikhet    Påverkan   	
Hälsa och säkerhet	
Bolagets arbetsplatser når inte upp till interna och externa krav gällande hälso- och säkerhetsförhållanden.	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.
Sannolikhet    Påverkan   	

OPERATIV RISK forts.

Beskrivning	Motverkande faktorer
-------------	----------------------

IT

Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet.

Bonava har implementerat en centraliserad IT-organisation som kontinuerligt följer upp och utvärderar företagets verksamhetsbehov.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Överträdelse av interna och externa regler

Bolaget bryter väsentligt mot interna och externa regler.

Bonava driver ett omfattande efterlevnadsprogram som hanterar dessa efterlevnadsrisker. Viktiga element i programmet är gruppdiskussioner samt webbaserade utbildningar, en utvecklad rådgivningsfunktion, visselblåsarfunktion, riskbedömningsprocess samt regelbunden intern rapportering och kommunikation.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Försäljning och marknadsföring

Bolagets försäljnings- och marknadsföringsaktiviteter är ineffektiva och leder inte i tillräckligt hög grad till bostadsförsäljningar.

Bolaget drar nytta av en centraliserad expertis som fastställer marknadsförings- och försäljningsprocesser som kompletteras av ett väletablerat nätverk av lokala experter och empiriska analyser.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Kundservice

Bonavas kundservice kan inte, på ett effektivt sätt guida kunden genom kundresan fram till slutet av garantitiden. Detta orsakar tvister med kunder och ger inte verksamheten feedback avseende vanligt förekommande fel.

Bolagets kundservice följer en dokumenterad och kontrollerad rutin som omfattar feedback till funktionen Design och Produktion samt mäter KPI:er knutna till exempelvis genomsnittliga svarstider.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Beskrivning	Motverkande faktorer
-------------	----------------------

Strategisk utveckling

Bolagets förändringsinitiativ stödjer inte Bonavas strategiska utveckling tillräckligt snabbt och kostnaderna överensstämmer inte med de som initialt uppskattades.

Bonava har startat en projekt- och förändringshanteringsgrupp som förbereder beslut relaterade till nya strategiska initiativ samt stödjer pågående initiativ via en definierad projektstyrningsprocess.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Kriser

Bolaget är inte förberett att, på ett adekvat sätt, hantera kris-situationer, såsom en global pandemi.

Bolaget har etablerat krisledningsteam i alla affärsområden för att säkerställa att krisberedskap och krishantering sker i enlighet med dokumenterade processer.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

FINANSIELL RISK

Beskrivning	Motverkande faktorer
-------------	----------------------

Likviditet

Risk för att bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten

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.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

Felaktig rapportering

Bolaget publicerar felaktig finansiell och icke-finansiell information (avseende t ex miljö- och hållbarhet, HR och inköp) till kapitalmarknaden eller till myndigheter.

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.

Sannolikhet ● ● ● ● Påverkan ● ● ● ●

HANTERING AV COVID-19-RELATERADE RISKER

Under 2021 har osäkerheten kring den pågående covid-19-pandemin och dess påverkan på framtida marknadsvillkor och möjligheterna att fortsätta att skapa hem och grannskap minskat. Erfarenheten från de senaste åren visar emellertid att pandemin har, och kommer att fortsätta ha, påverkan på bolagets verksamhet. Bonavas aktiva riskbegränsande arbete inriktas på att säkerställa den löpande verksamheten och samtidigt i möjligaste mån minska hälsoriskerna för alla.

Interaktion med kunder

Obligatoriska kontaktbegränsningar och hälsoansvaret för Bonavas kunder och personal har krävt stora insatser när det gäller att ta fram ytterligare 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. Försäljningssiffrorna har legat på en stabil nivå under hela året. Den minskade efterfrågan som delvis sågs under början av 2020 när pandemin startade hade ingen påverkan på efterfrågan under 2021.

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.

Omfattande åtgärder för att skydda hälsa och välbefinnande för alla som arbetar på Bonavas byggarbetsplatser och kontor har fortsatt upprätthållits. Detta inkluderar standarder och riktlinjer för hygien i enlighet med anvisningarna från olika länders myndigheter. Entreprenörernas scheman och rutiner för säkerhetsarbete har justerats så att arbetstagarna ska kunna hålla avstånd till varandra.

Undvikande av materialbrist och anpassning till längre handläggningstider

Avbrott i försörjningskedjorna för byggmaterial och tjänster identifierades och hanterades i ett tidigt skede genom att bolaget tog fram och implementerade beredskapsplaner för varje enskild inköpskategori. Detta har gjort det möjligt att hantera prisökningar och andra utmaningar i leverantörskedjan utan någon större påverkan på bolagets pågående projekt.

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

Bonava bedömer att de beskrivna åtgärderna för att reducera covid-19-relaterade risker i stor utsträckning bibehålls och kan komma att behöva justeras åtminstone under första halvan av 2022.

Koncernens resultaträkning

	Not	2021	2020
	1, 11, 20		
Nettoomsättning	2, 3	15 491	16 997
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 10, 14, 20	-13 373	-15 018
Bruttoresultat		2 117	1 979
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 10, 20, 27	-882	-857
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	1 236	1 121
Jämförelsestörande poster	24	-80	
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		1 156	1 121
Finansiella intäkter		17	16
Finansiella kostnader		-153	-138
Finansnetto	8	-136	-122
Resultat före skatt		1 020	999
Skatt på årets resultat	13	-212	-267
Årets resultat¹⁾		808	733
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Resultat efter jämförelsestörande poster, SEK	26	7,54	6,82
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		6,71	35,30
Eget kapital, SEK		77,60	73,87
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		107,2	107,2

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

Koncernens rapport över totalresultat

	2021	2020
Årets resultat	808	733
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	150	-330
Årets övrigt totalresultat	150	-330
Årets totalresultat²⁾	958	403

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

Koncernens balansräkning

	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR	1, 11, 22		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	77	22
Övriga immateriella tillgångar	9	40	130
Rörelsefastigheter	10	84	93
Nyttjanderättstillgångar byggnader		211	143
Maskiner och inventarier	10	135	166
Nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier		42	65
Andra långfristiga aktieinnehav		3	3
Långfristiga fordringar	12	58	123
Uppskjutna skattefordringar	13	227	103
Summa anläggningstillgångar	23	877	847
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	14	6 959	6 998
Pågående bostadsprojekt	14	12 539	10 766
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		8	20
Färdigställda bostäder	14	706	1 706
Bostadsprojekt		20 211	19 489
Material- och varulager		25	11
Skattefordringar		18	14
Kundfordringar		424	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87	126
Övriga fordringar	12	1 003	779
Likvida medel	22	1 066	1 387
Summa omsättningstillgångar	23	22 834	22 027
SUMMA TILLGÅNGAR		23 711	22 874

	Not	2021	2020
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		70	-80
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		3 245	2 996
Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare		8 318	7 918
Innehav utan bestämmande inflytande		5	4
Summa eget kapital		8 322	7 923
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	2 232	2 930
Långfristiga räntebärande leasingskulder	16	164	132
Övriga långfristiga skulder	18	462	227
Uppskjutna skatteskulder	13	122	125
Avsättningar	17	775	680
Summa långfristiga skulder	23	3 755	4 095
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	1 989	1 564
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	16	88	91
Leverantörsskulder		680	636
Skatteskulder		272	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 335	1 180
Övriga kortfristiga skulder	18	7 269	7 146
Summa kortfristiga skulder	23	11 633	10 857
Summa skulder		15 389	14 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 711	22 874

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2020-01-01	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
Årets resultat				808	808		808
Övrigt totalresultat			150		150		150
Summa totalresultat	0	0	150	808	958	0	958
Utdelning				-563	-563		-563
Prestationsbaserat incitamentsprogram				4	4		4
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	-559	-559	0	-559
Utgående eget kapital 2021-12-31	434	4 569	70	3 245	8 318	5	8 322

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	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		1 020	999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5	223	228
- Valutakurseffekter		-174	247
- Förändringar avsättningar		82	92
- Övrigt inklusive jämförelsestörande poster		106	12
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		236	579
Betald skatt		-265	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		991	1 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	14	12 910	14 521
Investeringar i bostadsprojekt	14	-13 270	-14 179
Övriga förändringar i rörelsekapital	22	88	2 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-272	2 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		719	3 790

	Not	2021	2020
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av rörelse			-32
Förvärv av byggnader och mark		-80	-14
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20	-94
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		11	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88	-128
Kassaflöde före finansiering		631	3 662
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-563	
Förvärv av egna aktier			-19
Ökning av räntebärande finansiella skulder		2 085	2 669
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-2 439	-5 328
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		-70	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-987	-2 676
Årets kassaflöde		-356	986
Likvida medel vid årets början	22	1 387	499
Kursdifferens i likvida medel		35	-98
Likvida medel vid årets slut	22	1 066	1 387

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 11 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 april 2022.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2021 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.

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 klyvningsmetoden i Bonavas finansiella rapportering. 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. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

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 rapportande 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. För samtliga intäktsflöden gäller att bedömda förluster i sin helhet direkt belastar periodens resultat. I IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, beskrivs en femstegsmodell som behandlar hela intäktskedjan. För Bonava ser modellen ut 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.

1 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Bonavas affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter. Det innebär att det inte föreligger något kontrakt innan slutkunden har tecknat ett avtal. Intäkter baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Bostadsprojekt för investerare

Försäljning av bostadsprojekt till investerare redovisas vid den tidpunkt när kontrollen överförs till köparen. Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan detta inträffa vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att kontrollen överfördes vid köparens tillträde för samtliga projekt under 2020 och 2021.

Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdet till marken. Avyttring av mark som inte varit föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt vid kundens tillträde till marken.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdeinsknipning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan provas systematiskt för eventuellt nedskrivningsbehov. Bonava tillämpar komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod.

Avskrivningstiderna varierar enligt tabellen nedan:

Programvaror	1–5 år
Andra immateriella tillgångar	3–10 år
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. Värdning 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 bygglovet 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 leasingskuldberäkningen 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, omlokaliseringkostnader eller kostnader för att identifiera en annan lämplig tillgång inte väsentliga.

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

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. Inga statliga stöd har erhållits under 2021.

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. Se även not 24.

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,

1 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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 har uppkommit som en del vid förvärv av företag och verksamheter. Goodwill skrivs inte av utan den testas årligen för eventuell nedskrivning. Se även 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 projektutvecklingskostnader.

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 årligen avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling samt när marknadsutveckling eller 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 relaterat till mark som Bonava har kontroll över aktiveras.

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, andra långfristiga aktieinnehav 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 utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Klassificering och värdering

Hur ett instrument klassificeras beror på hur Bonava klassificerat till-

gången i affärsmodeller och instrumentets karaktäristika. 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 andra långfristiga aktieinnehav 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, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Långfristiga fordringar och övriga fordringar redovisas till det belopp med vilket de beräknas inflyta. Även likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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.

1 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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 långfristiga räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, kortfristiga räntebärande skulder, leverantörsskulder och övriga kortfristiga 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 rörelse-resultatet 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 företag betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

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

För räkenskapsåret 2021 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 7 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 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 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 på balansdagen.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är hänförliga till så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Bonavas fall över ett år, i anspråk att färdigställas. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår. Under året aktiverades 0 (0) MSEK. Transaktionskostnader för upptagna lån periodiseras över lånets löptid med effektivräntemetoden.

STÄLLDA SÄKERHETER

Som ställd säkerhet redovisas vad Bonava ställt som säkerhet för bolagets eller koncernens skulder och/eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller inteckningar 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.

1 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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.

Bonavas affärsmodell och bostadsprojektens avtalsstruktur innebär därmed att kontrollen övergår till köparen vid tillträdet till bostaden respektive projektet. Bonava uppfyller 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.

Beroende på avtalets utformning och lokala lagar och regler kan kontrollen av bostadsfastigheter till investerare övergå vid kontraktstillfället, löpande under produktionstiden eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktsredovisningen för 2020 och 2021 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.

Osäkerheter kring marknadsvillkor och påverkan på kundernas köpkraft är indikationer på att en värdeminskning har skett. Bostadsmarknaden visade emellertid en fortsatt stark utveckling under trots den pågående pandemin. Försäljningen av färdigställda bostäder har varit god och värdet på Bonavas färdigställda osålda bostäder har minskat jämfört med föregående år.

Inget nedskrivningsbehov har identifierats till följd av marknadsvillkor, däremot resulterade den strategiska genomlysning som genomfördes under året i nedskrivningar, se not 24 för mer information.

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, omlokaliseringsskostnader 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 497 (474) 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 historiskt utfall, avsättningarnas storlek baseras bland annat på antalet bostäder per projekt och justeras vid behov för att anpassas efter rådande förutsättningar. Företagsledningens bedömningar kan också påverka enskilda fall baserat på erfarenhet från tidigare transaktioner eller vid andra specifika händelser som kan påverka det uppskattade belopp som krävs för att reglera Bonavas åtagande.

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.

Omvärldsfaktorer

Bonavas styrelse och ledning har fortsatt följa utvecklingen av pandemin samt hörsammat rekommendationer från myndigheter. Pandemin har påverkat Bonavas riskexponering under året även om effekterna är mindre allt eftersom hanteringen av pandemin införlivas i processer och arbetssätt. Produktionen har under året i stort sett löpt på som vanligt.

De tidigare bedömda förhöjda finansiella riskerna har reducerats till en nivå som innan pandemin. Påverkan på den finansiella ställningen samt betalningsberedskap bevakas och bedöms fortsatt löpande.

Bostadsmarknaden visade en fortsatt stark utveckling och antalet färdigställda osålda bostäder har fortsatt att minska under året. Bonava har inte identifierat något nedskrivningsbehov till följd av ökad osäkerhet på grund av pandemin.

Eftersom Bonavas redovisningsmetodik innebär att resultatet redovisas först i samband med att färdigställda bostäder överlämnas till kund, så kan mindre störningar i logistik- och produktionskedjan leda till att resultat redovisas i en senare period än planerat. Den risken är fortsatt högre som en konsekvens av den osäkerhet som pandemin medför även om årets resultat inte påverkades nämnvärt.

Den kortsiktiga osäkerheten kring cementproduktionen på Gotland minskade något efter att Högsta Förvaltningsdomstolen avslagit yrkande om inhibition som framställdes i målet om rättsprövning av regeringens beslut angående Cementa AB. Det innebär att regeringens beslut om att förlänga brytningstillståndet av kalk fram till 31 december 2022 fortsatt gäller i avvaktan på att målet slutligt avgörs. Bonava fortsätter arbetet med att identifiera åtgärder och alternativa lösningar för att kunna säkra framtida projektstarter.

Bonavas styrelse och ledning följer utvecklingen av det geopolitiska läget i S:t Petersburg, och meddelade den 3 mars 2022 beslut om att stänga verksamheten i S:t Petersburg. För vidare information, se not 27.

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.

2021	Tyskland	Sverige	Nordic	S:t Petersburg-Baltikum	Moderbolaget och justeringar	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	6 331	2 149	1 904	1 341		11 725
Nettoomsättning, investerare	876	965	1 306	147		3 293
Nettoomsättning, mark	68	212	161	5		446
Övriga intäkter		1	14	10		26
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-296	-129	-205	-69	-182	-882
Avskrivningar	-100	-8	-36	-9	-69	-223
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	914	292	16	237	-223	1 236
Jämförelsestörande poster		-44	23		-58	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	914	247	39	237	-280	1 156
Finansiella poster						-136
Resultat före skatt						1 020
Anläggningstillgångar	252	140	194	50	241	877
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	3 518	1 562	185	12 794

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 före skatt						999
Anläggningstillgångar	332	223	123	34	136	847
Sysselsatt kapital	4 128	3 020	3 427	1 126	940	12 641

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Norge	S:t Petersburg	Lettland	Estland	Litauen
2021	7 276	3 327	1 842	757	787	745	387	371	
2020	7 466	3 528	2 718	935	910	884	320	236	

Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

3 Intäkter

Beräknat färdigställande per kvartal

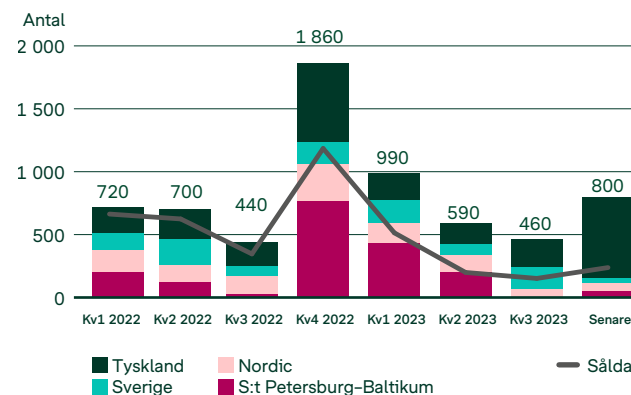
Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter och investerare. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar 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 2021.

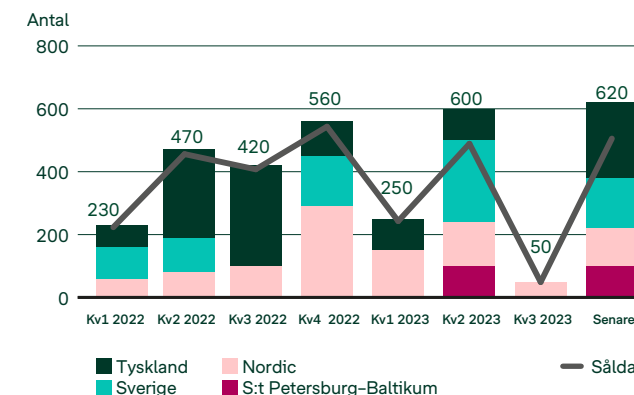
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2021 var 14 548 (12 558) MSEK för konsument och 7 157 (7 861) MSEK för investerare.

Förskott från kunder	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	6 227	5 171
Inbetalda förskott	10 649	17 022
Resultatavräknade förskott	-10 441	-15 507
Övriga förändringar i förskott från kunder	-4	3
Årets omräkningsdifferens	165	-461
Redovisat värde vid årets slut	6 597	6 227

Konsumenter



Investerare



4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantal anställda				
Sverige	311	136	280	161
Tyskland	911	620	904	629
Finland	231	133	250	109
Danmark	56	43	66	44
Norge	82	51	58	38
S:t Petersburg	314	167	327	169
Estland	73	47	65	20
Lettland	144	96	125	87
Litauen	14	6	6	3
Totalt	2 136	1 299	2 082	1 260

Andel kvinnor, %	2021	2020
Könsfördelning i företagsledningen		
Totalt		
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	30	40

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

4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar forts.

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 2021 var antalet ledande befattningshavare tio. Av dessa var sex anställda i moderbolaget, tre anställda i dotterföretag och en konsult.

Peter Wallin tillträdde sin roll som verkställande direktör den 1 februari 2021.

RÖRLIG ERSÄTTNING

För verkställande direktören Peter Wallin är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2021 var 2,7 MSEK. För den tidigare verkställande direktören Joachim Hallengren var den rörliga ersättningen för 2020 2,5 MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 30 eller 40 procent av den fasta ersättningen.

PENSIONSIVILLKOR FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

	2021			2020		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	45	1 329	1 374	60	1 286	1 346
Sociala kostnader			351			329
varav pensionskostnad			115			105

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2021

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2) 4)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Peter Wallin	10 074	5	2 654	314	1 980
Tidigare verkställande direktör Joachim Hallengren	564	6			170
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	660				
Styrelsens tidigare ordförande Mikael Norman	193				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	308				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	383				
Styrelseledamoten Samir Kamal	75				
Styrelseledamoten Angela Langemar Olsson	458				
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	289				
Styrelseledamoten Frank Roseen	308				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (nio personer) ⁴⁾	31 962	461	5 023	1 653	5 014
Totalt ledande befattningshavare	45 107	471	7 511	1 967	7 164

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

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämmomodatum 2021. Vid årsstämman 2021 avgick Mikael Norman och invaldes Per-Ingemar Persson. Mats Jönsson ersatte Mikael Norman som styrelsens ordförande. Revisionsutskottsarvode har utgått till Angela Langemar Olsson (ordförande), Åsa Hedenberg samt Per-Ingemar Persson.

³⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

⁴⁾ En ledande befattningshavare har under året fakturerat sina ersättningar.

4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar forts.

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.

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 upphörde den 30 september 2021. Bolaget betalar därefter 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 2019, LTIP 2020 samt LTIP 2021). 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 2019

LTIP 2019 omfattar 50 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2019 är ett treårigt presta-

tionsbaserat 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 52 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 funk-

4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar forts.

tionsansvar. 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 och de syntetiska aktierna 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 2020 utnyttjat denna rätt och återköpt 430 294 B-aktier till ett totalt värde om 19 MSEK.

LTIP 2021

LTIP 2021 omfattar 45 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2021 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter vilka ger rätt till B-aktier och syntetiska aktier. De syntetiska aktierna ger deltagarna möjlighet att betala den skatt som följer av tilldelningen av aktier till följd av LTIP 2021 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2021 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokteras till LTIP 2021. 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 och de syntetiska aktierna är indelade i Serie 1, Serie 2 och Serie 3, med en viktning på 40%, 30% respektive 30%. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2021 är relaterade till (Serie 1) Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie, samt (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 31 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2021 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2021 års aktieprogram. Bolaget har under året inte utnyttjat denna rätt.

Aktierätter	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	426 239	198 625
Tilldelade under perioden	82 423	35 023
Förverkade under perioden	-273 473	-159 338
Utestående vid periodens slut	235 189	74 310

Tilldelning inom 2018 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2018 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2018 års aktieprogram.

LTIP 2018

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

4 *Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar forts.*

Verkligt värde och antaganden

	2021		2020	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
LTIP 2019				
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	3 100	1 141	0	0
Aktiepris, SEK	118,20	118,20	118,20	118,20
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

	2021		2020	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
LTIP 2020				
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	2 765	597	0	0
Aktiepris, SEK	41,57	41,57	41,57	41,57
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

	2021	
	Koncern	Moderbolag
LTIP 2021		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	1 493	721
Aktiepris, SEK	104,94	104,94
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	2,5	2,5

	2021		2020	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Personalkostnader för aktierelaterad ersättning				
Aktierätter och syntetiska aktier	6	2	-1	-1
Sociala kostnader	1	1		
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	7	2	-2	-1

5	Avskrivningar	
	2021	2020
Övriga immateriella tillgångar	71	77
Rörelsefastigheter	13	11
Nyttjanderättstillgång byggnader	47	54
Maskiner och inventarier	40	38
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	51	48
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	1	
Summa avskrivningar	223	228

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	8	9
varav till moderbolagets revisorer	4	4
Arvoden revisionsrelaterat	0	
Arvoden för skattefrågor	0	
Övriga arvoden	1	
varav till moderbolagets revisorer	1	
Summa PwC	9	9
Andra revisionsföretag		
Revisionsuppdrag		
varav till moderbolagets revisorer		
Övriga revisionsföretag		
Revisionsuppdrag	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	10	10

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	
	2021	2020
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	12 308	13 973
Lagerförändringar		-1
Personalkostnader	1 724	1 675
Avskrivningar	223	228
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	14 255	15 875

9	Immateriella tillgångar		
	2021	Goodwill	Övrigt
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	472	
Investeringar			14
Avyttringar			-6
Omklassificering ¹⁾	55		-7
Årets omräkningsdifferens			2
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	122	475	
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		-312	
Årets avskrivning enligt plan			-71
Avyttringar			6
Omklassificering			2
Årets omräkningsdifferens			-1
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-375	
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-31	
Årets nedskrivningar			-29
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-60	
Restvärde vid årets början	22	130	
Restvärde vid årets slut	77	40	

¹⁾ Beloppet har omfört från annan post i balansräkningen.

8	Finansnetto	
	2021	2020
Finansiella intäkter	17	16
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-126	-113
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	8	10
Netto valutakursförändringar	0	2
Övriga finansiella kostnader	-35	-37
Finansiella kostnader	-153	-138
Finansnetto	-136	-122

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

Posten "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen

	2021	2020
Kostnader för produktion	29	30
Försäljnings- och administrationskostnader	41	47
Summa	71	77

9 Immateriella tillgångar forts.**Prövning av nedskrivningsbehov**

Nedskrivningsbehov avseende det redovisade värdet på goodwill och övriga immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar som ännu inte kan användas prövas årligen och i övrigt närhelst händelser indikerar att redovisat värde för en tillgång inte kan återvinnas. Nyttjandevärde mäts som av tillgången genererade förväntade framtida diskonterade kassaflöden. Beräkningarna baseras på av företagsledningen godkända prognoser samt bedömningar från företagsledningen givet den bästa information som finns tillgänglig. De mest väsentliga antagandena i beräkningarna var relationen startade, sålda och resultatavräknade enheter samt investeringar i bostadsprojekt i förhållande till nettoomsättning, oförändrad bruttomarginal per enhet och vägd genomsnittlig kapitalkostnad (WACC).

Redovisat värde för goodwill fördelade sig per rapporterbart segment och kassagenererande enhet med väsentliga goodwillbelopp på följande sätt: Sverige 22 MSEK och Nordic 55 MSEK.

Baserat på utförda beräkningar för Sverige och Nordic har inget nedskrivningsbehov identifierats.

10 Materiella anläggningstillgångar

2021	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	148	415	563
Investeringar	3	53	56
Avyttringar och utrangeringar		-59	-59
Omklassificering	7		7
Årets omräkningsdifferens	4	6	10
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	162	415	577
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-55	-249	-304
Avyttringar och utrangeringar		17	17
Årets avskrivningar	-13	-40	-53
Årets nedskrivningar	-7	-8	-15
Omklassificering	-2		-2
Årets omräkningsdifferens	-1		-1
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-78	-280	-358
Restvärde vid årets början	93	166	259
Restvärde vid årets slut	84	135	218

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

12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2021	2020
Långfristiga fordringar		
Övriga långfristiga fordringar	58	123
Långfristiga fordringar	58	123
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	251	247
Förskott till leverantörer	62	33
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	5	55
Fordringar i bostadsrättsföreningar	96	144
Övriga kortfristiga fordringar	588	299
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	1 003	779

11 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2021	2020
Intäkter	58	21
Kostnader	-29	-25
Resultat	29	-4
Anläggningstillgångar	41	27
Omsättningstillgångar	358	488
Summa tillgångar	399	515
Långfristiga skulder	205	22
Kortfristiga skulder	153	172
Summa skulder	358	194
Nettotillgångar	41	321

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
Solberg Øst Tomteutvikling AS	50

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

13 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-287	-273
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	74	7
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-212	-267

	2021		2020	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Effektiv skatt				
Resultat före skatt		1 020		999
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-21	-210	-21	-214
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-6	-60	-4	-44
Ändrad skattesats i Sverige och Norge				-2
Icke avdragsgilla kostnader	-4	-36	-2	-22
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	10	98	1	14
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag				-1
Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag		1		-1
Skatt hänförlig till tidigare år		-4		6
Källskatt på utdelning i S:t Petersburg		-2		-3
Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-21	-212	-27	-267

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

	2021	2020
Ingående bokfört värde	-22	-15
Försäljning/förvärv av dotterföretag	1	-35
Redovisad skatt på årets resultat	74	7
Omklassificering	54	15
Årets omräkningsdifferens	-3	6
Utgående bokfört värde	104	-22

	Tillgångar		Skulder		Netto	
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pågående bostadsprojekt	3	28			3	28
Exploateringsfastigheter			-87	-117	-87	-117
Obeskattade reserver	6			-9	6	-9
Avsättningar	89	38			89	38
Underskottsavdrag	103	43			103	43
Övrigt	7		-17	-6	-10	-6
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	208	109	-104	-132	104	-22

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod. Det finns i koncernen ej aktiverade underskottsavdrag om 14 MSEK.

14 Bostadsprojekt

2021	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	7 293	10 804	1 737	19 834
Investeringar ¹⁾	2 717	10 553		13 270
Avyttringar	-711	-10 038	-2 161	-12 910
Omklassificering	-2 218	983	1 127	-109
Årets omräkningsdifferens	266	275	36	577
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	7 346	12 577	739	20 662
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-294	-38	-31	-364
Årets nedskrivningar	-87		-2	-90
Årets omräkningsdifferens	-6			-6
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-387	-38	-34	-459
Restvärde vid årets början	6 998	10 766	1 706	19 470
Restvärde vid årets slut	6 959	12 539	706	20 203

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

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
Omklassificering	-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 färdigställda och som ännu ej tillträtts eller försålts.

15 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2021	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2021	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 11 304 982 A-aktier och 97 130 840 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 (1 245 355) 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 som löper ut under 2027. På grund av denna option konsolideras det tyska bolaget i sin helhet. Genom ett avtal om vinst-delning avsäger sig NCC AB utdelning för att i stället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR vilken kostnadsförs löpande.

16	Räntebärande skulder	
	2021	2020
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	2 065	2 176
av vilket grön obligation	1 200	997
Leasingskulder	164	132
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	64	623
Övriga långfristiga lån	103	131
Summa	2 396	3 063
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	822	905
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 166	646
Leasingskulder	88	91
Övriga kortfristiga skulder	1	13
Summa	2 076	1 655
Totalt räntebärande skulder	4 472	4 718

För återbetalningstider och villkor se not 23.

17	Avsättningar			
	Garantier	Övrigt	Totalt	
2021				
Ingående balans	474	206	680	
Årets avsättning	140	127	267	
Årets utnyttjande	-124	-57	-181	
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-8		-8	
Omklassificering	4		4	
Årets omräkningsdifferens	12	2	14	
Utgående balans	497	278	775	
2020				
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	
Årets omräkningsdifferens	-23	-2	-25	
Utgående balans	474	206	680	

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

Ökningen under året utgörs primärt av kostnader relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark. Se not 24 för mer information. Föregående år bestod övriga avsättningar av åtaganden i sålda projekt i Bonava Sverige. Majoriteten löper på cirka 6 år.

18	Övriga skulder	
	2021	2020
Övriga långfristiga skulder		
Skulder markförvärv	211	187
Övriga långfristiga skulder	251	40
Summa	462	227
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	6 597	6 227
Skulder för markförvärv	262	505
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	46	1
Övriga kortfristiga skulder	364	414
Summa	7 269	7 146

19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2021	2020
Lönerelaterade kostnader	216	220
Projekterelaterade kostnader	1 014	907
Administrationskostnader	75	35
Räntekostnader	6	9
Övriga kostnader	23	10
Summa	1 335	1 180

20 Leasing

	2021	2020
Räntekostnader för leasingskulder	8	8
Kassaflöde för leasingavtal	106	108

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

21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 491	869
Spärrade bankmedel	15	7
Övriga ställda säkerheter	10	6
Totalt ställda säkerheter	1 516	882
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Insatser och upplåtelseavgifter ¹⁾	3 416	3 913
Summa borgens- och garantiförpliktelser	3 416	3 913

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

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

22 Kassaflödesanalys och likvida medel

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2021	2020
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-38	-6
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	-204	-61
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	330	2 121
Summa övriga förändringar i rörelsekapitalet	88	2 054

Likvida medel	2021	2020
Kassa och bank	1 066	1 387
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	1 066	1 387

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 2021 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 17 MSEK (20). Under året erlagd ränta uppgick till 107 MSEK (100).

	2020	Kassaflöde	Valutakurs- förändring	2021
Långfristiga räntebärande fordringar	2			2
Kortfristiga räntebärande fordringar	17	70	3	90
Totala räntebärande fordringar	19	70	3	92

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

	2020	Kassaflöde	Valutakurs- förändringar	Nya leasingavtal	2021
Långfristiga räntebärande skulder	2 930	-714	16		2 232
Räntebärande leasingskulder	223	-123	5	147	252
Kortfristiga räntebärande skulder	1 564	-484	-60		1 989
Totala räntebärande skulder	4 718	-354	-39		4 472

	2019	Kassaflöde	Valutakurs- förändringar	Förvärvade bolag	Nya leasingavtal	2020
Långfristiga räntebärande skulder	1 208	1 738	-16			2 930
Räntebärande leasingskulder	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

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 samt bostadsprojekt i S:t Petersburg. Projektfinansieringen 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 1 229 (1 270) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 10 (11) månader. Per 31 december 2021 uppgick kapitalbindningen till 27 (30) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 22 (25) månader¹⁾. För outnyttjade faciliteter, inklusive kontokrediter, uppgår löptiden till 21 månader (27).

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 2021 uppgick till 8 322 MSEK (7 923). 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.

Förfallostruktur kapitalbindning 2021¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2022	1 839	44
2023	339	8
2024	1 320	31
2025	210	5
2026	308	7
2027	205	5
Totalt	4 221	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 1 066 (1 387) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december uppgick till 29 (35) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 1 030 (1 368) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 3 626 (4 520) MSEK.

Nedanstående tabell visar Bonavas finansiella tillgångar och skulder (inklusive räntebetalningar) samt derivat som utgör finansiella tillgångar och skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen.

Beloppen i tabellen är de avtalsenliga icke diskonterade kassaflödena.

23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering forts.

Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
2021							
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3					3
Räntebärande fordringar	3	3			3		
Kundfordringar	424	424	424				
Likvida medel	1 066	1 066	1066				
Totalt	1 496	1 496	1 491	0	3	0	3
Räntebärande skulder	2 991	3149	19	869	1 526	528	206
Räntebärande skulder i finländska bostads- aktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	1 229	1 247	248	782	212	5	
Räntebärande leasingkulder	252	330	22	68	116	78	46
Leverantörsskulder	680	680	680				
Valutaderivat	41						
inflöde		4 141	3 169	971			
utflöde		-4 182	-3 208	-974			
Totalt	5 194	5 406	932	1 716	1 855	611	252
2020							
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 bostads- aktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	1 270	1 296	202	560	520	12	2
Räntebärande leasingkulder	223	330	22	68	116	78	46
Leverantörsskulder	636	636	636				
Totalt	5 353	5 678	879	1 595	1 644	1 106	454

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 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 skulder i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 1 229 (1 270) MSEK uppgick till 3 (3) månader. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 2 993 (3 230) MSEK och *den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader. Per 31 december 2021 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 4 222 (4 500) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader¹⁾.

Räntebindningstiden för finansiering i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar samt företagets övriga skuldportfölj följer den antagna finanspolicyen.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2021 eller 2020.

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

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2021	2020
Marknadsränta ± 1%	19	19

Förfallostruktur räntebindning 2021¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2022	4 222	100
Totalt	4 222	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering forts.

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 2021¹⁾

Motvärde i svenska kronor	Belopp	Andel, %
EUR	1 451	34
NOK	617	15
RUB	147	3
SEK	2 006	48
Totalt	4 222	100

1) Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Omräkningsexponering

Omräkningsexponering i utländska nettotillgångar säkrades till och med 2016. Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

Motvärde

Valuta	2021 Nettoinvestering	2020 Nettoinvestering
DKK	433	277
EUR	2 013	1 746
NOK	589	681
RUB	666	528
Totalt	3 710	3 232

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 186 (161) MSEK.

Valutakänslighet

	2021 Effekt eget kapital	2020 Effekt eget kapital
DKK ± 5%	22	14
EUR ± 5%	101	87
NOK ± 5%	29	34
RUB ± 5%	33	26

KREDITRISKER

Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Banktransaktioner sker endast med kreditvärddiga motparter med lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating samt lokala

banker med en rating lägst motsvarande landets kreditvärdighet där Bonava bedriver verksamhet. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om nettning med alla externa motparter avseende derivathandel används. I placeringsreglementet anges maximal kreditexponering samt löptid för olika motparter.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 0 (87) MSEK vid utgången av 2021. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av riskförändring (1 procent på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 066 (1 387) 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.

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 31 december 2021

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kredit- förlustreserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	434	0,3–4	2	431
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	174	0,3–5	1	174
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	11	2,4–50	1	10
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	51	3–100	5	46
Förfallna kundfordringar >180 dagar	22	3–100	7	15
Summa	692		16	676

Bonava har klassificerat sina kundfordringar i portföljer som utgörs av respektive rörelsesegment inom koncernen, detta då de anses ha likartad kreditriskkaraktär. Varje rörelsesegment inom Bonava koncernen har upprättat en matris för sina kundfordringar där de tittat historisk vad förlusterna varit och sedan har justeringar utifrån aktuella förutsättningar och förväntningar om framtiden gjorts. Intervallerna representerar således den lägsta och högsta kreditreserveringsprocent som tillämpats inom koncernen inom varje tidsspann.

Förändring kreditförlustreserv

	2021	2020
Ingående balans per 1 januari	14	19
Årets reservering	0	9
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	8	-13
Årets omräkningsdifferens	-7	-1
Utgående balans per 31 december	16	14

23 *Finansiella instrument och finansiell riskhantering forts.*
REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Klassificering av finansiella instrument

2021	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Andra långfristiga aktieinnehav		3				3
Långfristiga fordringar			3			3
Kundfordringar			424			424
Övriga fordringar			341			341
Likvida medel			1 066			1 066
Derivatinstrument		5				5
Summa tillgångar		8	1 835			1 842
Långfristiga räntebärande skulder					2 396	2 396
Övriga långfristiga skulder					462	462
Kortfristiga räntebärande skulder					2 076	2 076
Leverantörsskulder					680	680
Övriga kortfristiga skulder					262	262
Derivatinstrument				46		
Summa skulder				46	5 876	5 922

23 Finansiella instrument och finansiell riskhantering forts.

Klassificering av finansiella instrument

2020	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	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

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 1,2 Mdr SEK värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär värdering utifrån direkt eller indirekt marknadsdata.

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.*

	2021			2020		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		5	5		55	55
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3	3		3	3
Summa finansiella tillgångar		8	8	58	58	
Finansiella skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		46	46		1	1
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾		3 020	3 020		3 498	3 498
Obligationslån	1 200		1 200	997		997
Summa finansiella skulder	1 200	3 020	4 220	997	3 498	4 495

¹⁾ Exklusive skulder avseende leasing.

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bonava har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettnings 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 *Jämförelsestörande poster*

Jämförelsestörande poster avser kostnader i andra kvartalet relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark om 117 MSEK. Kostnaderna redovisas under Nordic och avser främst avsättningar för garantiåtaganden, kostnader relaterade till uppsägning av personal samt kvarvarande organisation. I enlighet med den planerade avvecklingen av Danmark avyttrades även Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn i det fjärde kvartalet till en kontant köpeskilling om 545 MSEK. Affären medförde en positiv resultateffekt före skatt om 226 MSEK som även den redovisas som en jämförelsestörande post under Nordic.

Bonava har under året genomfört en strategisk översyn som resulterade i kostnader i Sverige, Nordic samt Moderbolaget och justeringar om 188 MSEK som redovisas som en jämförelsestörande post. Kostnaderna var främst hänförliga till nedskrivningar av tillgångar, både projektrelaterade tillgångar och immateriella tillgångar samt beslutade organisatoriska förändringar.

Totalt sett har nettot om -80 MSEK i jämförelsestörande poster fördelats enligt följande: -44 MSEK i Sverige, 23 MSEK i Nordic samt -58 MSEK i Moderbolaget och justeringar.

Under 2021 har följande jämförelsestörande poster redovisats:

	2021
Avveckling av den danska verksamheten	-117
Realisationsvinst vid försäljning av mark	226
Nedskrivning av mark	-73
Förgäveskostnader	-57
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-29
Organisatoriska förändringar	-29
Summa jämförelsestörande poster	-80

Nedanstående resultaträkning visar Bonavakoncernen inklusive jämförelsestörande poster.

	2021
Nettoomsättning	16 036
Kostnader för produktion	-13 914
Bruttoresultat	2 122
Försäljnings- och administrationskostnader	-965
Rörelseresultat	1 156
Finansiella intäkter	17
Finansiella kostnader	-153
Finansnetto	-136
Resultat före skatt	1 020
Skatt på årets resultat	-212
Årets resultat	808

25 Resultat per aktie

	2021	2020
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	7,54	6,82
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	808	733
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning, miljoner	107,2	107,2

26 Statliga stöd**Statliga stöd redovisade i resultaträkningen**

MSEK	2021	2020
Personalrelaterade kostnader		11
Övriga administrativa kostnader		1
Summa		12

Inga statliga stöd har erhållits under 2021.

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 har betalats under 2021.

27 Bonava S:t Petersburg

Med anledning av det osäkra läget i omvärlden som följer av den ryska invasionen av Ukraina, meddelade Bonava den 3 mars 2022 att vi stänger verksamheten i S:t Petersburg.

Vi kommer att utvärdera hur bolaget bäst ska agera för att kunna avsluta pågående projekt på ett ansvarsfullt sätt. Bonava har 810 bostäder i produktion och 370 anställda i S:t Petersburg.

Det är ännu inte möjligt att bedöma de ekonomiska effekterna av nedstängningen av verksamheten i S:t Petersburg. Nedan följer resultat- och balansräkning per den 31 december 2021 för verksamheten i S:t Petersburg baserat på den valutakurs som använts vid konsolideringen. I lokal valuta var konsoliderat eget kapital 5 490 MRUB.

Genomsnittskurs 31 dec 2021: RUB 0,12.

Balansdagskurs 31 dec 2021: RUB 0,12.

RESULTATRÄKNING	2021
Nettoomsättning	745
Kostnader för produktion	-553
Bruttoresultat	192
Försäljnings- och administrationskostnader	-37
Rörelseresultat	155
Finansiella intäkter	15
Finansiella kostnader	-9
Finansnetto	6
Resultat före skatt	161
Skatt på årets resultat	-33
Årets resultat	127
BALANSRÄKNING	
Anläggningstillgångar	32
Exploateringsfastigheter	433
Pågående bostadsprojekt	397
Färdigställda bostäder	231
Övriga omsättningstillgångar	343
Summa tillgångar	1 435
Eget kapital	666
Långfristiga skulder	261
Kortfristiga skulder	508
Summa eget kapital och skulder	1 435

Bonava AB's borgensåtaganden för projektspecifik finansiering för verksamheten i S:t Petersburg utgör 261 MSEK och borgensåtaganden gentemot extern garantigivare och för koncernföretag utgör 66 MSEK. Bonavas projekt finansieras av utländska banker med licens att verka i Ryssland.

Ställda säkerheter i S:t Petersburg uppgår till 1 MSEK.

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1, 12	280	281
Kostnader för produktion		-77	-74
Bruttoresultat		203	207
Administrationskostnader		-453	-431
Rörelseresultat	2, 3, 4	-249	-225
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	551	568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	178
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-91	-90
Resultat efter finansiella poster		393	431
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		-1	33
Koncernbidrag, erhållna		-144	128
Resultat före skatt		249	591
Skatt på årets resultat	9	68	-1
Årets resultat		316	590

Moderbolagets balansräkning

	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	35	113
Summa immateriella anläggningstillgångar		35	113
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		4	7
Summa materiella anläggningstillgångar		4	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 575	2 615
Andra långfristiga fordringar		81	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 656	2 623
Summa anläggningstillgångar		2 694	2 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 514	7 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	48
Övriga fordringar		1 039	542
Kassa och bank		636	899
Summa kortfristiga fordringar		8 214	8 492
SUMMA TILLGÅNGAR		10 908	11 234

	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		35	54
Summa bundet eget kapital		469	488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 682	6 631
Årets resultat		316	590
Summa fritt eget kapital	14	6 998	7 222
Summa eget kapital		7 467	7 709
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Periodiseringsfond</i>			
Summa obeskattade reserver		0	0
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		10	6
Summa avsättningar		10	6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 918	2 176
Summa långfristiga skulder		1 918	2 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15	44
Skulder till koncernföretag		544	321
Övriga skulder till kreditinstitut		822	904
Övriga skulder		48	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	85	73
Summa kortfristiga skulder		1 513	1 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 908	11 234

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 2020-01-01	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
Vinstdisposition			590	-590	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-19	19		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			4		4
Utdelning			-563		-563
Årets resultat				316	316
Utgående eget kapital 2021-12-31	434	35	6 682	316	7 467

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		393	431
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
- Anteciperad utdelning		-474	-392
- Avskrivningar	3	60	66
- Nedskrivningar	5, 7	29	1
- Förändringar avsättningar		3	2
- Övrigt		2	-1
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-379	-324
Betald skatt		9	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		23	73
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		462	365
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		26	54
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		488	419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		511	492
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i aktier i dotterföretag			-358
Försäljning av aktier i dotterföretag		43	
Investeringar i immateriella tillgångar	7	-8	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten		35	-396
Kassaflöde före finansiering		546	96
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-563	
Förvärv av egna aktier			-19
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar		23	1 972
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder		-269	-1 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-808	745
Årets kassaflöde		-263	841
Likvida medel vid årets början		899	59
Likvida medel vid årets slut		636	899

	2020	Kassaflöde	2021
Kortfristiga räntebärande fordringar	7 084	-23	7 062
Totala räntebärande fordringar	7 084	-23	7 062

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

	2020	Kassaflöde	Koncern- bidrag	2021
Kortfristiga räntebärande skulder	1 222	-10	144	1 356
Långfristiga räntebärande skulder	2 176	-259		1 918
Totala räntebärande skulder	3 398	-269	144	3 274

	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

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

Under året erhållen ränta uppgick till 181 (178) MSEK.
Under året erlagd ränta uppgick till 66 (63) MSEK.

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 86 (92). De anställda utgörs av 55 (57) kvinnor och 31 (35) män.

Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2021	2020
Styrelsen	43	43
Ledande befattningshavare	30	40

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021	2020
Löner och ersättningar	109	119
Sociala kostnader	54	58
varav pensionskostnad	20	20

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

	2021		2020	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	13	96	27	92
varav tantiem o.d.	3	4	2	5

3 Avskrivningar

	2021	2020
Immateriella tillgångar	57	63
Materiella tillgångar	3	3
Summa avskrivningar	60	66

4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	2	2
Övriga tjänster	1	
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	3	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.

5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Utdelning	552	569
Nedskrivningar		-1
Summa	551	568

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	68	63
Övriga finansiella kostnader	23	27
Summa	91	90

7 Immateriella tillgångar

Förvärvade immateriella tillgångar	2021	2020
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	408	374
Investeringar	8	37
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	416	408
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-264	-201
Årets avskrivning enligt plan	-57	-63
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-321	-264
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-31	-31
Årets nedskrivningar	-29	
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-60	-31
Restvärde vid årets början	113	141
Restvärde vid årets slut	35	113

8 Andelar i koncernföretag

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2021	2020
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	457	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	374	373
Bonava Industry AB, 559124-2309, Olofström				43
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	15 780 000	176	176
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100	250	9	9
Bonava Norge AS, 980 390 020, Norge	100	7 501	677	677
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	301	300
Bonava Supply AB, 559261-2807, Stockholm	100	25 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	159	158
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100		198	198
LLC Specialized Developer Bonava, INN7841089000, Ryssland	99		183	183
Summa andelar i koncernföretag			2 575	2 615

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

Efter årets utgång och med anledning av den ryska invasionen av Ukraina har Bonava gjort bedömning att det inte längre går att bedriva affärsmässig bostadsutveckling i S:t Petersburg. För mer information om Bonava S:t Petersburg se koncernens not 27. I moderbolagets not ovan framgår bokfört värde på andelar i de ryska koncernföretagen.

9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-2	-2
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	70	1
Totalt redovisad skatt på årets resultat	68	-1

Effektiv skatt	Resultat	
	2021	2020
Resultat före skatt	249	591
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-51	-127
Icke avdragsgilla kostnader	-1	-2
Ej skattepliktiga intäkter	122	129
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	2
Skatt på utdelning från Ryssland	-2	-3
Redovisad skatt	68	-1
Effektiv skatt, %	-27	0

10 Räntebärande skulder

	2021	2020
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 917	2 176
varav grön obligation	1 200	997
Summa långfristiga skulder	1 917	2 176
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	822	904
Skulder till koncernföretag	534	318
Summa kortfristiga skulder	1 356	1 222
Totalt räntebärande skulder	3 273	3 398

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

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Lönerelaterade kostnader	43	52
Administrationskostnader	34	10
Räntekostnader	5	6
Övriga kostnader	3	4
Summa	85	73

12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2021	2020
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	13 290	13 524
Borgen för projektspecifik finansiering	1 201	811
Borgen för koncernföretag	4 654	5 092
Övriga ställda säkerheter	10	6
Summa	19 155	19 443

Andel av ställda säkerheter och eventalförpliktelser som är på uppdrag av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

	2021	2020
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	4 196	4 741
Borgen för projektspecifik finansiering	940	925
Summa	5 136	5 666

Borgensåtaganden för projektspecifik finansiering för verksamheten i S:t Petersburg utgör 261 MSEK.

Borgensåtaganden gentemot extern garantigivare och för koncernföretag avseende verksamheten i S:t Petersburg utgör 66 MSEK.

¹⁾ Motförbindelserna avser garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Jämförelsesiffrorna har justerats och inkluderar även garantier direkt utställda av Bonava AB i syfte att utgöra säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningarna bildade av Bonava Sverige AB.

13 Uppgifter om moderbolaget

Bonava AB, organisationsnummer 556928-0380, är ett svenskt 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 2021 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även innehaven i intresseföretag.

14 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK 6 998 149 344

Disponeras enligt följande:

Ordinarie utdelning till aktieägarna 3,50 SEK per aktie 375 166 634

I ny räkning balanseras 6 622 982 710

Summa SEK 6 998 149 344

Aktier som är återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp är beräknat baserat på antalet utestående aktier per den 23 februari 2022.

För utbetalningstidpunkter och belopp avseende utdelningen, se Förvaltningsberättelsen stycket Förslag till utdelning på sidan 58.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 998 149 344
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna om 3,50 SEK per aktie ¹⁾	375 166 634
I ny räkning balanseras	6 622 982 710
Summa, SEK	6 998 149 344

¹⁾ Aktier återköpta av Bonava AB berättigar inte till utdelning. Den föreslagna utdelningens totalbelopp beräknas på antalet utestående aktier per den 23 februari 2022.

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 2021. 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 23 februari 2022. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 april 2022.

Stockholm den 11 mars 2022

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 11 mars 2022
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–102 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 2021 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 2021 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 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 revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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 anpassar vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och 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 95 % av koncernens omsättning och större delen av koncernens balansomslutning. Därutöver genomförs en lagstadgad revision i alla relevanta enheter i koncernen. 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 2021 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2021 med fokus på värdering av exploateringsmark och osålda fastigheter, bedömningar och antaganden avseende pågående bostadsbyggnadsprojekt, upplupna kostnader, avsättning för garantier, tvister, omstrukturingskostnader samt jämförelsestörande poster; 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 möten med bl a verksamheterna i S:t Petersburg, Norge och Tyskland i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i dessa enheter och förstärka 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 de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. 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
<i>Redovisning av avveckling Danmark och omställning till ny strategi</i> I not 24 redovisar Bonava effekterna av beslutet att avveckla den danska verksamheten och efterföljande försäljning av landbank samt avsättningar och andra kostnader hänförliga till den strategiska översynen: • Bonava beslutade under året att avveckla den verksamhet i Köpenhamn och lämna den danska marknaden för att uppnå ökad effektivitet och lönsamhet i koncernen. Beslutet är det första steget i bolagets strategiska översyn. Kostnader om MSEK 117 avseende omstrukturering och avveckling kostnadsfördes som en jämförelsestörande post i andra kvartalet. • Som en del i avvecklingen av den danska verksamheten har den återstående landbank i Köpenhamn, Danmark sålts för en köpeskilling om MSEK 545. Avyttringen medför en positiv resultateffekt före skatt, inklusive transaktionskostnader, om MSEK 226 under det fjärde kvartalet 2021 som redovisas som en jämförelsestörande post. • Som en effekt av den uppdaterade strategin redovisas MSEK 188 avseende bland annat omstrukturering, nedskrivning av immateriella tillgångar och land som jämförelsestörande poster i det fjärde kvartalet 2021. Ovanstående poster är väsentliga. Redovisningen av dem är komplex och bygger på stor del på bedömningar och antaganden. Av denna anledning utgör redovisningen, värdering av gjorda avsättningar och klassificering i resultaträkning en särskilt betydelsefullt område i vår revision.	Vår revision poster hänförligt till redovisning av poster hänförliga till avvecklingen av den danska verksamheten och omställning till ny strategi har bla innefattat följande revisionsåtgärder: • Möten med ledning och ansvariga för att diskutera genomförda och planerade åtgärder samt hänförliga effekter i redovisning; • Substansgranskning och andra analysåtgärder • Genomgång av väsentliga balans- och resultatposter på stickprovsbasis mot underlag. • Genomgång av väsentliga avtal och avstämning att finansiella effekter återspeglar i den finansiella rapporteringen • Bedömning av klassificering av posterna i den finansiella rapportering och tillämpning av Bonavas redovisningsprinciper Baserat på vår revision har inga väsentliga iakttagelser noterats som har resulterat i rapportering till revisionsutskottet. Som framgår av de finansiella rapporterna är utfallet av vissa av dessa avsättningar baserade på antaganden och därför är beräkningarna av avsättningarna föremål för inneboende osäkerhet. Vår övergripande slutsats är att det i alla väsentliga avseenden finns en korrekt tillämpning av Bonavas redovisningsprinciper, IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar samt tillhörande upplysningar.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
<i>Värdering bostadsprojekt</i> Bostadsprojekt beskrivs i årsredovisningen i not 14 samt not 1. Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar. Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2021 till MSEK 20 211 och utgör 85 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2021. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 12 546), färdigställda bostäder (MSEK 706) och exploateringsmark (MSEK 6 959). 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 projektredovisning, bland annat genom att gå igenom för oss relevanta delar av Bonavas verksamhetssystem i syfte att utvärdera om processer och kontroller är ändamålsenligt utformade. • På stickprovsbasis granskat nyckelkontroller som utförs för att säkerställa att relevanta kontrollmoment har utförts och dokumenterats i enlighet med vad verksamhetssystemet föreskriver samt att projektredovisningen är korrekt. • Utfört en analytisk granskning av ett urval 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 trenderbrott. • Granskat upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av PwC:s experter på värdering granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav för värderingen av exploateringsmark men vid behov även andra delar av bostadsprojekten. • På stickprovsmässig basis, provat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojekten. • Där Bonavas projekt innefattar särskilda bedömningsfrågor har vi provat och utvärderat Bonavas bedömningar utifrån vår egen erfarenhet baserat på Bonavas underlag och genom diskussioner med Bonavas befattningshavare. • Djupgranskat ett urval av projekt genom att följa dem under hela projektets löptid. Granskat relevanta kontrollmoment i takt med att projektet framskrider, genomfört fördjupade prognosgranskningar. • Granskat att nödvändiga avsättningar och andra reserver hänförliga till bostadsprojekt har redovisats vid behov utifrån underlag och andra bedömningar. • Bedömt att de upplysningar som ges i årsredovisningen är korrekta utifrån gällande upplysningskrav. Förutom att värderingen av bostadsprojekt är behäftat med en inneboende osäkerhet när redovisningen delvis bygger på antaganden som kan förändras, så har vi utifrån vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
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 MSEK 497 (474) den 31 december 2021. 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 behäftad 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 3–53, 108–146 respektive 149–157. Det finns även annan information i "Bonava ersättningsrapport 2021", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport och som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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. 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 revisionsssed 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2021 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 de verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Bonava AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bonava AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala mig (oss) med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions-sed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland

annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

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 2021 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 11 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

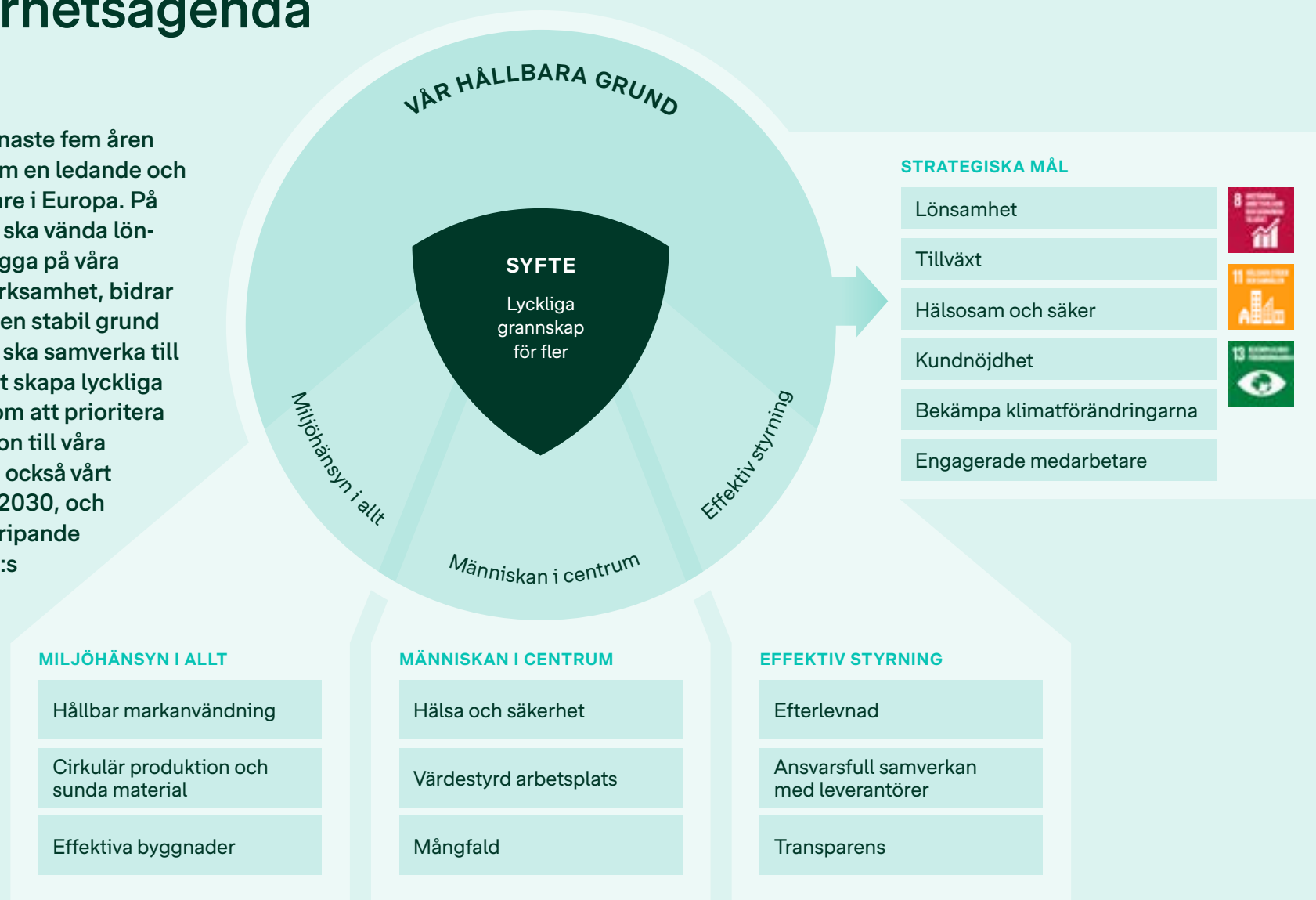


Fördjupad hållbarhetsinformation

Hållbarhet utgör grunden i vår affär. Genom socialt och miljömässigt välfungerande bostadsområden, möter vi behov av bostäder och bidrar till ett hållbart samhälle.

Vår hållbarhetsagenda

Bonava har under de senaste fem åren etablerat en position som en ledande och hållbar bostadsutvecklare i Europa. På vår fortsatta resa, där vi ska vända lönsamheten genom att bygga på våra styrkor och vässa vår verksamhet, bidrar hållbarhetsagendan till en stabil grund att utgå ifrån. Allt vi gör ska samverka till att uppfylla vårt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler. Genom att prioritera utveckling och innovation till våra strategiska mål vässar vi också vårt bidrag till FN:s Agenda 2030, och bidrar därmed på övergripande nivå främst till tre av FN:s globala mål för hållbar utveckling.



Förändrade förutsättningarna för företag, samhällen och marknader sker snabbare än någonsin, både globalt och lokalt. För aktörer inom bostadsutveckling ställs det höga krav på helhetsperspektiv, snabbhet och flexibilitet. Genom att förstå och förhålla sig till förändringarna kan Bonava göra rätt val och erbjuda bostäder och grannskap där människor kommer att trivas.

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 identifierar de hållbarhetsaspekter vi behöver prioritera för att över tid lyckas med vår strategi, leverera på våra mål och bidra till global hållbar utveckling. Bonavas hållbarhetsagenda identifieras genom grundlig väsentlighetsanalys som revideras årligen och som tillsammans med målen, bekräftas av styrelsen. 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.

I samband med att Bonava under året har gjort en översyn av affärsstrategin, har vi sett över namnen på fokusområden och underliggande aspekter i agendan så att dessa bättre

överensstämmer med strategin. I grunden är vår bedömning att det är samma hållbarhetsaspekter som tidigare som vi fortsatt ser som väsentliga för Bonava.

Hållbarhetsagendan ger strukturen för vår hållbarhetsredovisning, genom att peka ut de mest väsentliga sociala, ekologiska och därmed ekonomiska aspekterna för Bonava och tydliggöra hur Bonava bäst bidrar till de globala hållbarhetsmålen.

För principerna för hållbarhetsredovisningen se not H1. Bonava genomför regelbundet intressentdialoger med våra viktigaste intressenter. Läs mer om intressentdialoger under not H2. Information om var hållbarhetsinformationen återfinns se GRI-index och FN:s Global Compact-index på sidorna 143–146. Bonavas väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sidorna 63–66. Illustration över scenarioanalys för Bonavas långsiktiga klimatrelaterade risker återfinns i not H6 TCFD.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

I samband med strategiöversynen 2021 uppdaterade vi vår mappning gentemot de globala hållbarhetsmålen. Vi har identifierat att det är tre av de globala hållbarhetsmålen som vi med vårt syfte lyckliga grannskap för fler och våra strategiska mål ser som övergripande mål för oss att bidra till. Dessa är mål 8, 11 och 13.

Många av de övriga globala hållbarhetsmålen är också av tydlig relevans för Bonava och att bidra till deras detaljerade mål ger oss förutsättningar att leverera på ovanstående samlingsmål, se not H19.



Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.



Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.



I arbetet med att utveckla lyckliga grannskap ser vi att mycket av det som gör att människor trivs i ett bostadsområde också är sådant som utgör en hållbar livsstil och som bidrar till klimatanpassning, såsom grönska, stöd för hållbara transporter och möjlighet till ett fysiskt aktivt liv.

Hållbarhetsmål 2021

Vårt syfte är att skapa lyckliga grannskap för fler. Vid Bonavas bildande formulerades koncernmålet att till 2020 skulle 50 procent av bostäderna som vi utvecklar utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet. Det målet har i strategi-

revisionen 2021 omformulerats till ett volymmål, där bostäder för fler är i fokus. Vi kommer att följa och redovisa detta kvartalsvis och i Bonavas årsredovisning.

Namnen på hållbarhetsagendans fokusområden har änd-

rats och framtida uppföljning av flera av målen justerats i den reviderade strategin, läs mer om samtliga strategiska mål för Bonava på sidan 22. I tabellen redovisas utfall för de mål som gällde 2021.

SAMMANFATTNING AV 2021 ÅRS RESULTAT OCH HUR DESSA BIDRAR TILL FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Fokusområden Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas koncernmål fastställda av styrelsen	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019	Bidrag till FN:s globala mål
Lyckliga grannskap för fler	Hälften av produktionsstartade bostäder ska tillhöra det prisvärda segmentet ¹⁾	67%	54%	56%	Hållbara städer och samhällen
Miljöhänsyn i allt (tidigare: Inom planetens gränser)	Öka tillgängligheten för hållbar finansiering. För 2021 genom 100% miljömärkta byggstarter i Sverige, Danmark och S:t Petersburg samt öka på övriga marknader	Sverige: 100% S:t Petersburg: 100% Danmark: icke tillämpligt Norge: 59%	Annat mål gällde	Annat mål gällde	Hållbara städer och samhällen, Bekämpa klimatförändringen och Hållbar konsumtion och produktion
Miljöhänsyn i allt (tidigare: Inom planetens gränser)	I enlighet med godkända Science Based Targets, halvera utsläpp av växthusgaser till 2030 från basåret 2018, inom organisatorisk kontroll (skop 1-2) med absolut mått och för hela värdekedjan (skop 3) per produktionsstartad bostad	Skop 1-2: -27% Skop 3: -8% Skop 3 per enhet: +21%	Skop 1-2: -24% Skop 3: -10% Skop 3 per enhet: +2%	Skop 1-2: -17% Skop 3: -8% Skop 3 per enhet: +34%	Bekämpa klimatförändringen
Människan i centrum (tidigare: Engagerande arbetsplats)	Zero Harm ²⁾ År 2023: LTIFR (totalt) = <5 ²⁾ Engagemangsindex = >86	98% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 7,2 Engagemangsindex = 85	98% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 6,3 Engagemangsindex = 84	100% uppfyllnad årets samlade Zero Harm-mål LTIFR = 7,1 Engagemangsindex = 84	Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Styrning för bästa resultat (tidigare 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	Partnerskap för målen

¹⁾ Målet Prisvärda bostäder omformulerades under 2021 till ett volymmål, där bostäder för fler är i fokus. För mer information, se not H4.

²⁾ Zero Harm Planer för respektive affärsområde har följts upp under 2021. LTIFR fullföljs 2021 och även under 2022 för successiv övergång till långsiktig ny KPI: Severity reduction. LTIFR står för Lost Time Injury Frequency Rate; Förlorad tid skada frekvens på svenska.

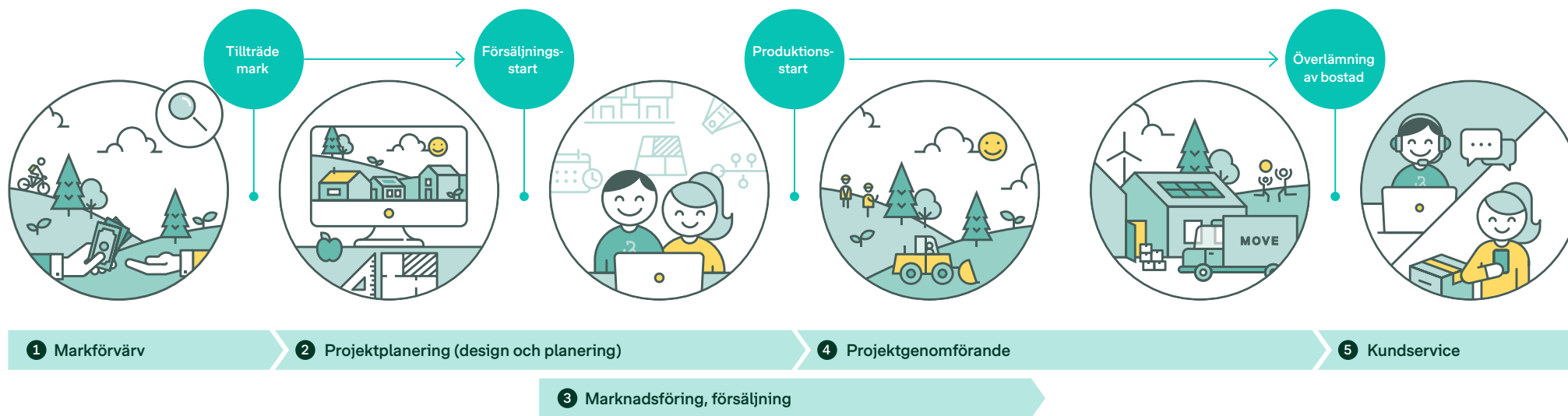
UTNÄMNELSER OCH BETYG

2021 utsågs Bonava till vinnare av kategorin konsumtionsvaror och nummer två totalt av samtliga 133 största bolag på den svenska börsen i rankningen Hållbara Bolag som årligen genomförs av Lunds universitet tillsammans med tidningen Aktuell Hållbarhet och Dagens Industri.

Rankningen består av två delar som årligen utökas och skärps, en studie och analys av bolagens publika information samt ett frågebatteri om intern styrning och metoder. Rankningsmodellen har sju kategorier: hållbarhetsstrategi och FN:s globala mål för hållbar utveckling, miljö och klimat, personal, mänskliga rättigheter, antikorrupcion, kapitalmarknadspåverkan och övrigt. För rapport och hemsidestudien är det fokus på totalt 98 olika KPIer och indikatorer.

Under året höjde Bonava sitt betyg i CDP från betyg A- till A och topprankades för andra året i rad för leverantörsengagemang. Bonava har betyg AA i hållbarhetsrankningen MSCI ESG 2021.

Så arbetar Bonava



HÅLLBARHETSPÅVERKAN I BONAVAS AFFÄR

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.

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 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 pris-

värda segmentet, vilken inomhusmiljö de kommer att erbjuda samt deras miljöpåverkan under produktion och resten av grannskapets livscykel.

Projektgenomförande

Bonavas projekt genomförs i egen regi, med totalentreprenad eller med delade entreprenader. 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 positivt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion 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. Värdestyrd arbetsplats är den aspekt som i första hand påverkar inom organisationen. Cirkulär produktionsmodell, hälsa och säkerhet, mångfald samt efterlevnad har stor påverkan både inom organisationen och utanför.

HÅLLBARHETSORGANISATION

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–53. Bonava medverkar i ett flertal organisationer och samarbeten, se not H3 för vidare information kring dessa.

STYRDOKUMENT

Det viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är uppförandekoden där principerna för Bonavas efterlevnad av FN:s Global Compact och hållbarhetsagenda förtydligas samt motverkan av diskriminering och mångfaldhetsåtagandet fastslås. Uppförandekoden samverkar med hållbarhetspolicyn, som

inkluderar åtagande för socialt och miljömässigt ansvar. 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 arbetsmiljö, personalfrågor, hantering av rapporter om brott mot uppförandekoden, olika former av inköp, resor, motorfordon, sponsring, skatt, alkohol och narkotika, kommunikation samt minimistandard för verksamhetsledningen för miljö, hälsa och säkerhet.

RAMVERK FÖR GRÖN FINANSIERING

Bonava har gröna lån och ger ut gröna obligationer. Med detta erbjuder vi marknaden att vara med och finansiera omställningen genom de Science Based Targets vi har åtagit oss och specifikt de investeringar vi gör för att leverera miljömärkta bostäder. Nuvarande ramverk möjliggör grön finansiering för projekt som blir Svanenmärkta eller certifierade med DGNB guld eller högre. Ramverket är bestyrkt av Sustainalytics.

EU:s taxonomi för hållbar finansiering

Att säkerställa att agendan leder till ökad tillgänglighet för extern finansiering är en viktig del av vår väsentlighetsanalys framöver, särskilt i relation till EU:s taxonomi för hållbar finansiering. Syftet med EU:s taxonomi är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Redovisningsplikten för 2021 innebär att rapportera förekomst av aktiviteter som EU taxonomin är tillämplig för. Under året har vi analyserat vad taxonomins redovisningsprinciper innebär för Bonava och våra förutsättningar att framöver redovisa taxonomienlig ekonomisk verksamhet. Några viktiga iakttagelser:

- Bonavas verksamhet är i grunden tillämplig för EU taxonomins kriterier, vi utvecklar nya bostäder.
- Redan idag lever mycket av vår produktion upp till huvudkriteriet för miljömålet att begränsa klimatförändringarna, genom att leverera byggnader som blir minst tio procent mer energieffektiva än vad de inom EU implementerade nära-noll-energi-byggreglerna kräver.
- För verksamhet med långa investeringscykler såsom bostadsutveckling kan det ta några år innan EU-taxonomi-tillämplighetens fulla potential kan uppnås, även om huvudkriterierna för att bidra till ett av de sex miljömålen i taxonomin är uppfyllda redan från start. Det beror på att flera av kriterierna för att visa att aktiviteten inte signifikant motverkar något av de andra miljömålen förutsätter dokumenterade analyser och utredningar från innan investeringen startades.
- Redovisningsprinciperna som utgår ifrån den finansiella redovisningen innebär att omsättningstillgångar, såsom i Bonavas fall investeringarna i fastigheter att bygga på, inte ska redovisas för enligt taxonomin. Vi bedömer dock att denna information är intressant och redovisar den i en tilläggsupplysning.

Se not H7 för Bonavas rapportering i enlighet med EU:s taxonomi.

BONAVAS NYCKELINTRESSENTER

Kunder

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

Medarbetare

Bonava har cirka 2 100 medarbetare i åtta länder och är beroende av att attrahera och behålla engagerade medarbetare för att driva förändring. Medarbetare söker information om möjligheter för egen utveckling och uppmuntran av engagemang.

Investorare, finansiärer och ägare

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

Leverantörer

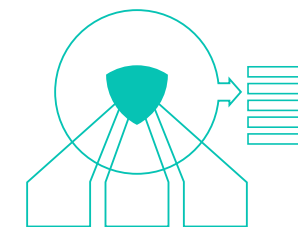
Bonava har cirka 12 500 leverantörer av bland annat entreprenadtjänster och är beroende av samverkan med dessa för att uppnå önskade resultat. Leverantörer söker tydlighet, dialog och repeterbarhet.

Myndigheter

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

Lyckliga grannskap för fler

Att bidra med lyckliga grannskap för fler är Bonavas övergripande syfte. Vi bygger därför bostäder och grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och drivkrafter.



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. Dessa undersökningar genomförs regelbundet och ger oss insikter som vi använder när vi utvecklar bostadsområden.

Genom att tillämpa Bonavas Happy Neighbourhood Tool säkerställer vi att vi systematiskt implementerar våra samlade kunskaper och insikter om vad som skapar lyckliga grannskap i de grannskap som vi utvecklar. Det handlar till exempel om lösningar för trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan blivande grannar och engagemang.

Under 2021 hade 55 procent av alla projekt med beslutad byggstart genomgått Bonavas process och använt sig av Happy Neighbourhood Tool för att identifiera utvecklingspotential och planera initiativ.

Viktiga initiativ kan vara att ge 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.

LYCKLIGA GRANSKAP

Bonavas Happy Index har vi tagit fram för att kunna definiera och mäta graden av lycka i bostadsområden. Indexet är statistiskt säkerställt. Tack vare Happy Index är det möjligt att jämföra graden av lycka mellan olika grupper av människor, olika platser eller olika tidpunkter. Genom att identifiera vad som kännetecknar grannskap med olika nivåer i Happy Index har Bonava skapat en modell för lyckliga grannskap, House of Happiness.

Uppföljning och resultat

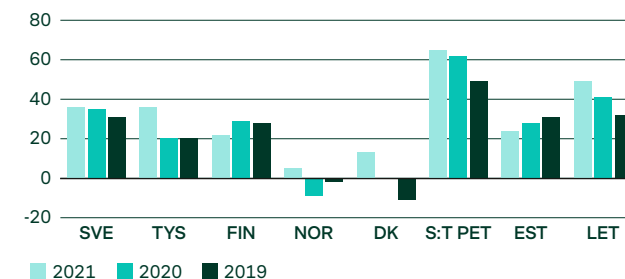
Happy Index ingår i vårt program för kundnöjdhet. Vår organisation för kundservice, som ansvarar för kundernas upplevelse sedan de flyttat in i sina nya hem, återkopplar alla eventuella brister eller förbättringsförslag till design- och produktionsenheterna för att vi ständigt ska kunna höja vår kvalitet. Från och med 2022 kommer vi att kunna följa upp Happy index kontinuerligt för alla som flyttar in i våra projekt. Vårt program för kundnöjdhet inkluderar även Net Promoter Score (NPS) som mäts för alla nya kunder, 4–8 veckor efter tillträde. Nöjd Kund Index (NKI), som tidigare mätts och redovisats kommer inte att mätas på koncernnivå fortsättningsvis.

Kundnöjdheten inom Bonava ökar i stadig takt. Resultaten för år 2021 visar en positiv utveckling i fem marknader av sju. S:t Petersburg har redan överträffat målet om NPS 50, medan Lettland, Tyskland och Sverige inte ligger långt efter. Bonava Sverige ligger åter igen över branschsnittet (NPS 33) för bostadsutvecklare i Sverige.

BOSTÄDER FÖR FLER MÄNNISKOR

Det tidigare målet om hälften av bostäderna i det prisvärda segmentet har i strategirevisionen 2021 omformulerats till ett volymmål, där bostäder för fler är i fokus. Utvärdering av tillämpningen av definitionen för prisvärda bostäder visade att det, för några av Bonavas affärsområden i praktiken var svårt att peka ut disponibla inkomster i medianspannet för en avgränsad geografisk marknad då det saknas offentlig statistik. Därtill visar vår intressentanalys att begreppet prisvärda kan tolkas mycket olika av olika personer. Målluppföljning och analys av prognos för det nya målet görs av koncernledning och styrelse inför varje investeringsbeslut. För fördjupad information, se not H4.

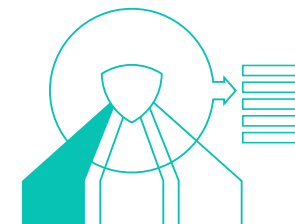
NPS (Net Promotor Score) för nya kunder



Grafen illustrerar Net Promoter Score (NPS) baserat på samtliga svar från nya kunder under respektive år.

Miljöhänsyn i allt

Genom att miljöhänsyn ska genomsyra allt vi gör möter vi att 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, liksom för att beviljas tillstånd för att utveckla markanvändningen.



Bonava har identifierat tre aspekter, där vår påverkan är som störst, i varje led av värdekedjan. För alla aspekterna gäller att vårt arbete för ständiga förbättringar bidrar till att bekämpa klimatförändringarna genom minskad klimatpåverkan:

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

Bonava sanerar mark och gör den lämplig för bostäder och planerar så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas när tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Det är viktigt för klimatet att Bonava skapar bostadsområden med mycket grönska som har en klimatbuffrande effekt.

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL MED HÅLLBARA, SUNDA MATERIAL

Genom att ständigt sträva efter ökad resurseffektivitet och materialval som underlättar framtida återvinning och säkrar en god inomhusmiljö minskas också utsläppen av växthusgaser från produktion och transport av byggmaterial.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Genom att med livscykelperspektiv beakta utsläpp i både produktion och driftskede minskar vi utsläpp av växthusgaser under byggnadernas hela livscykel.

Genom hållbarhets- och miljömärkning av bostäder säkrar Bonava försiktighetsprincipen och bidrar till att öka koncernens tillgångar tillgängliga för grön finansiering.

BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Den samlade forskningen visar att global uppvärmning till följd av mänsklig aktivitet utgör ett allvarligt hot mot de ekosystem som säkrar förutsättningarna för liv på vår planet. Effekterna av detta blir alltmer påtagliga även i näringslivet. Genom att ta ansvar också för vår direkta och 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.

BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

I enlighet med FN:s klimatpanels rekommendation att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C har vi anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och som första bostadsutvecklare i Europa fastställt vetenskapligt baserade klimatmål. Det betyder att vi har kartlagt vår klimatpåverkan grundligt. SBTi följer strikt vetenskapliga definitioner och tillåter inga köp av utsläppsrätter eller annan kompensation utanför den egna verksamheten som metod för att uppnå målen.

För Bonava är Taskforce Climate related Financial Disclosure (TCFD) -metodiken en viktig del i vårt arbete att ta fram relevanta mål för vår verksamhet, och vi delar med oss av en sammanfattande översikt av analysen i hållbarhetsredovisningens not H6.

Styrning

Minskad klimatpåverkan i linje med våra klimatmål godkända av SBTi utgör ett av Bonavas strategiska mål.

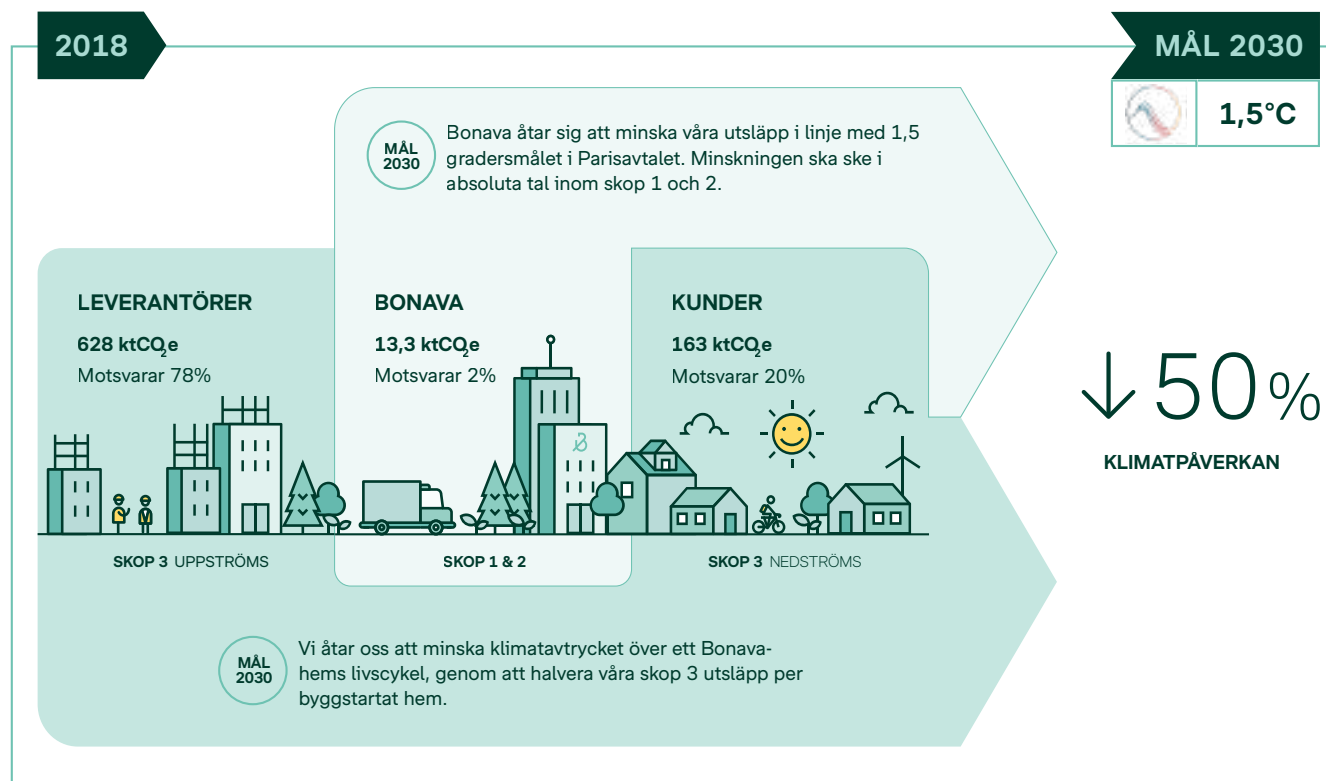
Utsläpp inom organisatorisk kontroll (skop 1 och 2)

Under kartläggningen av klimatpåverkan identifierades energileverantörer som mycket viktiga partner i arbetet för att minska klimatpåverkan. Åtgärder för att implementera ramavtal för förnyelsebar energileverans har under året genomförts för Norden och Tyskland. Våra interna utsläppskrav för fordonsflottan har också skärpts, vilket skyndar på elektrifiering och minskar beroende av fossila bränslen.

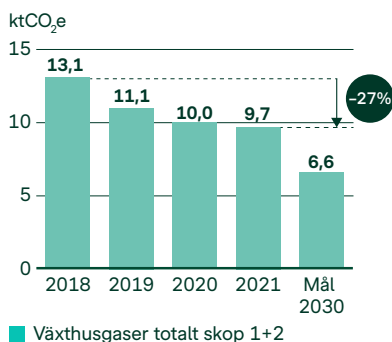
Värdekedjans klimatpåverkan (skop 3)

Den enskilt största klimatpåverkan för oss är de samlade utsläppen från alla inköpta varor och tjänster. Viktigast för att åstadkomma förändring där är resurseffektivitet. Under året har vi genomfört åtgärder för att bättre kunna prognosticera och optimera materialåtgång redan i designfasen. Den näst största kategorin under skop 3 är den framtida klimatpåverkan från byggnaderna efter att våra kunder tagit över dem. Vad vi åstadkommit där beskrivs närmare under aspekten Effektiva bostäder på kommande sidor.

BONAVAS SCIENCE BASED TARGETS FÖR ATT BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



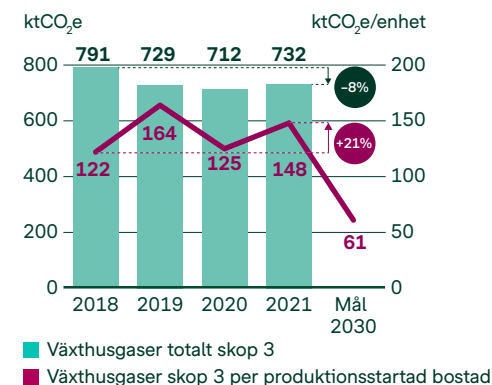
Utsläpp av växthusgaser, skop 1 och 2



Fördelning av växthusgaser 2021



Utsläpp av växthusgaser skop 3, totalt och per produktionsstartad bostad



Uppföljning och resultat

Vi fördelar ut ansvaret att bidra till utveckling i linje med våra klimatmål genom en klimatbudget som utgår ifrån den initiala kartläggningen och prognosticerad tillväxt, till respektive affärsenhet som själva ansvarar för omställningsplanerna.

Under 2021 fortsätter vi trenden med minskade utsläpp av växthusgaser inom egen organisatorisk kontroll medan värdekedjans utsläpp ökar något jämfört med förra året. Det är kategorin Klimatpåverkan från inköpta varor och tjänster som har ökat medan den näst största kategorin Framtida användning av sålda produkter minskat. Totalt sett har hela skop 3 minskat med åtta procent sedan basåret. Det är inte tillräckligt för att vara i linje med våra ambitiösa mål då vårt mål för skop 3 är formulerat i relation till antalet produktionsstartade bostäder. Korrelationen mellan antal starter och särskilt kategorin Klimatpåverkan från inköpta varor och tjänster är svag då inköp i praktiken sker under hela produktionen. Utvecklingen behöver därför följas över tid. För redovisning av utsläpp av växthusgaser skop 1, 2 och 3 samt intensitet, se not H5.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING

I våra klimatmål inkluderas förändrad markanvändning som direkt negativ klimatpåverkan, när tidigare grönområden bebyggs på sådant sätt att markens kolbindande förmåga försämras. Det valet stöds av IPCC:s (Förenta nationernas klimatpanel) specialrapport "Klimatförändring och mark".

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. EU:s taxonomi för hållbar finansiering tydliggör också vikten av det här arbetet.

Styrning

Där det behövs, sanerar Bonava mark och gör den lämplig för bostäder. Behov av marksanering och risk för ekologisk påverkan utvärderas inför investeringsbeslut. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk planeras så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas.

Uppföljning och resultat

För att följa upp styrningen analyserar vi information om hållbar markanvändning centralt för hela koncernen och utvärderar processerna för att hantera risk i vår årliga utvärdering av risker och riskhantering. Se not H8.



Materialanvändning utgör en betydande del av Bonavas indirekta klimatpåverkan. Därför är det viktigt att optimera materialanvändningen också i syfte att nå klimatmålen.

CIRKULÄR PRODUKTIONSMODELL MED SUNDA MATERIAL

Naturens resurser är begränsade och den globala överkonsumtionen påtaglig. 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.

Bonavas definition av sunda material är hållbara och oskadliga 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, därför är försiktighetsprincipen central både i miljölagstiftning och i internationella standarder och principer, såsom FN:s Global Compact och miljömärkningar.

Styrning

Det viktigaste att styra är vidareutveckling av vår förmåga att automatisera uppföljningen av materialåtgång, för att ytterligare möjliggöra systematisk effektivisering vid byggsystemsutveckling och val av byggmetoder samt för styrning. Den förmågan hänger starkt samman med digitaliseringen i stort. Miljömärkningar utgör ett bra verktyg för att säkerställa sunda material, både direkt som certifiering eller som referens att utvärdera våra egna rutiner och krav gentemot leverantörer.

Uppföljning och resultat

Bonava har tagit fram metoder som kombinerar designinformation i de digitala modellerna med information från projektens kalkyler inför byggstart för att bestämma materialåtgång också för de marknader där inte allt material köps in direkt av oss. Det möjliggör för oss att jämföra olika byggsystems och olika geografiska marknaders materialåtgång, för att följa upp styrningen och identifiera förbättringspotential.

Under året har vi utvecklat metoden att täcka in fler byggsystem än tidigare. Vi har också fortsatt arbetet att teckna ramavtal med avfallsleverantörer på marknader där sådana tidigare saknats, vilket underlättar att följa och förbättra både cirkularitet och klimatpåverkan. Se vidare not H9.

EFFEKTIVA BYGGNADER

Bostadsutvecklare, lagstiftare och kunder har länge haft starkt fokus på byggnaders resursanvändning under drift. Det hänger bland annat ihop med EU:s 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 driftfasen sätts av EU:s taxonomi 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.

Styrning

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 effektiv hushållning 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 geografiska marknadsförutsättningar. Där ingår bedömning av nationella definitioner och gällande regler för energiprestanda men också tillgång till förnyelsebar och fossilfri energi.

Uppföljning och resultat

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, se not H10.

Kommentar till resultat

71 procent av bostäderna som vi började bygga under året blir minst 10 procent mer energieffektiva än kravet i respek-

tive bygglov, vilket också ger en indikation om framtida EU-taxonomipotentialet.

Analys av resultaten under Bonavas klimatmål visar att förväntade framtida klimatpåverkan från energianvändning för färdigställda byggnader under 2021 står för 18 procent av vår totala klimatpåverkan. Framtida användning av sålda produkter är därmed även fortsättningsvis den näst mest betydande kategorin under Bonavas klimatmål för skop 3.

HÅLLBARHETSMÄRKNINGAR

Vår huvudsakliga metod att paketera vårt hållbarhetserbjudande gentemot både kunder och finansörer är för närvarande genom hållbarhetsmärkning. Bonava använder hållbarhetsmärkning och certifiering antingen direkt eller som referens för interna processer och krav. Samtliga projekt som produktionsstartas i Sverige och alla nya projekt i Norge miljömärks med Svanen, om inte lokala myndigheter eller kunder kräver annan certifiering. I enstaka fall förekommer DGNB eller BREEAM. 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.

Svanenmärkning är den för oss mest lämpliga märkningen i och med att det är en välkänd konsumentmärkning som täcker in de mest relevanta åtgärderna och möjliggör licensierad miljömärkt produktion.

Styrning

Vi har från och med 2021 en indikator med mål att genom vårt hållbarhetsarbete öka tillgångarna tillgängliga för grön finansiering. Beslut om miljömärkning för samtliga nya projekt gäller för Sverige, S:t Petersburg och från och med 2021 Norge. På vår största marknad Tyskland finns ingen motsvarande märkning som Svanen, som på processnivå möjliggör licenserat miljömärkt produktion och effektiva kontrollprogram på plats. I Tyskland arbetar vi utifrån våra egna tredjepartsverifierade processer för miljö ISO 14001, arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001. Det, tillsammans med EU-taxonomin tekniska kriterier, tillgängliggör också verksamheten där för hållbar finansiering framöver.

Uppföljning och resultat

Målluppfyllnad följs upp i koncernledning och styrelse

årligen. Bonavas kommitté för hållbar finansiering validerar och följer upp på projektnivå kvartalsvis. Ramverket innebär att Svanenmärkning, utöver Bonavas övergripande Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna, utgör det främsta kriteriet för att nominera hållbara tillgångar.

Tabellerna nedan visar Bonavas implementering av miljömärkning och certifiering på byggnadsnivå.

Kommentar till resultat

Målet för 2021 var att bibehålla 100 procent miljömärkta byggstarter i Sverige, Danmark och S:t Petersburg och öka andel på andra marknader. Under året har beslut fattats att avveckla verksamheten i Danmark, vilket innebär att inga nya projekt har startats. I Sverige och S:t Petersburg uppnåddes målet och Norge har under året börjat miljömärka alla nya projekt som byggstartas.

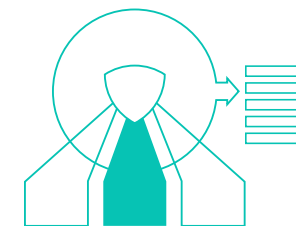
Information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta bostäder, %		
	2021	2020	2019
Sverige	100	100	100
Danmark	i.t.	100	100
Norge	59	0	0
S:t Petersburg	100	100	100

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta bostäder, %		
	2021	2020	2019
Sverige	100	67	50
Danmark	100	28	48
Norge	0	0	i.t.
S:t Petersburg	100	100	100

Människan i centrum

Kultur med människan i centrum är viktigt för oss. Engagerade medarbetare som vill driva förändring för att åstadkomma lyckliga grannskap för fler är en förutsättning för Bonavas framgång. Bonava har samtidigt möjlighet att bidra till samhällsutveckling genom att påverka en bransch som generellt behöver arbeta mycket aktivt för att minska risken för olyckor samt att öka mångfald.



Bonava har identifierat följande tre aspekter där vår påverkan är som störst:

HÄLSA OCH SÄKERHET

Genom goda rutiner och starkt fokus på både hälsa och säkerhet når Bonava många fler än enbart direkt anställd personal, särskilt på de marknader där branschen i övrigt inte har prioriterat hälsa och säkerhet lika högt.

VÄRDESTYRD ARBETSPLATS

Genom starkt kulturbyggande arbete och fokus att ta god hand om och låta våra medarbetare växa bidrar Bonava till samhället genom att visa föredöme och möjliggöra utveckling.

MÅNGFALD

Genom arbetet för mångfald möjliggörs för Bonava att spegla det samhälle vi verkar i, samtidigt som fler människor får möjlighet att bli del av och bidra till vår kultur.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Arbete på byggarbetsplatser är fortfarande förenat med risker. Det krävs förebyggande och kulturstärkande arbete för att minska dessa.

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 projekt innan särskilt riskfyllda arbeten påbörjas. Riskanalys är en del av beslutsunderlaget inom 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 hälsa- och säkertsrapportering som så viktigt att det utgör en del av Bonavas bonusprogram. I uppföljande 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 föreligger inom deras verksamhet.

Bonava tillämpar också ett verktyg som vi kallar "Time-out". Det innebär att det vid farliga situationer eller beteenen går att stoppa och korrigera arbetet. Alla uppmanas vara observanta och om nödvändigt använda det sanktionerade verktyget. Behövs en "Time-out" ska alla våga använda det.

Risk- och incidentrapportering samt specifik redovisning av allvarliga incidenter görs kontinuerligt till både koncernledning och styrelse. Månadsvis skickas rapporter till alla affärsenhetscheferna.

Under 2021 implementerades en global digital informationstavla där samtliga övergripande hälsa- och säkerhetsindikatorer och mål publiceras. Överföring av data sker direkt från rapporteringssystemet BIA som uppdateras dagligen, vilket har lett till ökad kvalitetssäkring av data.

Arbetsmiljö

På bolags- och gruppnivå följs hälsorisker upp, såsom stressnivåer och möjlighet för återhämtning, genom den stora medarbetarundersökningen Passionate workplace och efterföljande workshops. För respektive avdelning i delar av organisationen 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 upp kvartalsvis.

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 avser hela affärsmodellen; från köp av mark, design och produktion till kundservice. När vi köper både design och produktion från extern entreprenör gäller dennes verksamhetsledningssystem, under förutsättning att efterlevnad av kontraktsvillkor och legala krav uppfylls.

Medarbetardeltagande och arbetsmiljökommunikation

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

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 plats-

ledda byggarbetsplatser och kontor – till ökad hälsa och säkerhet. För 2021 genomfördes dagen kombinerat digitalt och på plats. Årets tema var kopplat till att lära sig vad och hur saker görs rätt för att kunna stärka det vi gör bra men också använda oss av i våra förbättringsområden.

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 hälso-relaterad information om medarbetare. Därför hanteras exempelvis läkarintyg av löneleverantör och inte av Bonava direkt.

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.

Identifierade högriskriskområden inom Bonavas verksamhet inkluderar arbete på hög höjd, tunga lyft med kran och arbete med tunga maskiner, där förebyggande arbete pågår. Målet är att redan under upphandlingsfasen identifiera vilka inköp som kan knytas till dessa risker. Krav rörande säker arbetsmiljö kopplat till specifika risker kommer att ställas på leverantörer samt följas upp genom samarbete under arbetets gång.

Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet

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

Styrning

Bonava har sedan tidigare antagit en långsiktig vision för hälsa och säkerhet som reviderats under 2021 för implementering 2022. Detta för att ytterligare tydliggöra vikten av proaktivt arbete för att säkerställa en hälsosam och säker arbetsmiljö för alla – medarbetare och underentreprenörer –, överallt



Samma krav inom hälsa och säkerhet gäller för personal hos underentreprenörer som för vår egen personal, för att värna om hälsa och säkerhet för alla som berörs av Bonavas arbetsplatser.

inom Bonava och att det görs varje dag. Enkelt uttryckt: Alla ska kunna gå hem välmående och säkra, varje dag.

Prioriteriat är fortsatt förebyggande hälso- och säkerhetsarbete som förstärks genom vidareutveckling av nuvarande Zero Harm program. Det ersätts med ett utökat program för det nya målet Hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt, varje dag och baseras på Everyone-planer. Fokus blir att aktivt skapa förutsättningar för en hälsosam och säker arbetsplats med tydligare ägandeskap i respektive affärsområde.

Tre hälsa- och säkerhetsteman är identifierade som del i det fortsatta arbetet:

- 1 Ledarskap – kultur med omtanke som drivkraft.
- 2 Proaktivt arbete genom systematiskt och standardiserat arbetssätt – genom att integrera hälsa och säkerhet i alla delar av vår verksamhet.
- 3 Lära från både incidenter och det vi gjort rätt med fokus på att reducera allvarliga incidenter.

Två uppdaterade långsiktiga bolagsövergripande KPIer är beslutade för strategiperioden fram till 2026:

- 1 Everyone plan uppfyllnad > 90% som är en vidareutveckling av tidigare mål för Zero Harm plan, men med tydligare ägandeskap i respektive affärsområde, specificering av aktivitetens leverans och att de avser förbättringsarbete samt stärkt process kring framtagning och uppföljning. Förbättringsaktiviteterna är kopplade till de tre hälsa- och säkerhetsteman som tagits fram.
- 2 Severity reduction > 50% är en vidareutveckling av nuvarande mål med reducering av LTIFR. Fokus flyttas från olyckor med frånvaro (LTIFR) till att minska antalet allvarliga incidenter som inkluderar både olyckor och tillbud utifrån faktisk eller potentiell konsekvens enligt Bonavas definition för allvarliga incidenter. Målet är halvering av allvarliga incidenter till 2026 från 2022.

För 2021 har varje affärsenhet fortsatt arbetat med Zero Harm planer framtagna för 2021 med lokala aktiviteter och delmål att leverera på under året. Styrelsen och koncernledningen följer arbetet kontinuerligt, däribland hur den aggregerade planen uppfylls samt identifierade risker, allvarliga

tillbud och olyckor. Dessutom följs affärsenheterna 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 värna om hälsa och säkerhet för alla som berörs av 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 före riskfyllda arbetsmoment. Säkerhetsinstruktioner är tillgängliggjorda på sätt som överbrygger eventuella språkförbistringar, till exempel genom Bonavas Silent book som illustrerar säkra arbetssätt utan ord.

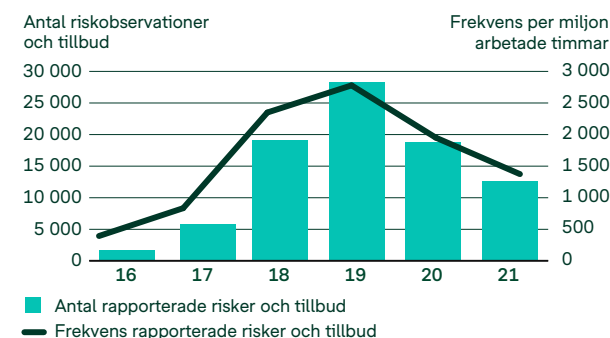
Uppföljning och resultat

Bonavas komcernledning och styrelse följer upp utvecklingen för hälsa- och säkerhet kontinuerligt. Hälsa- och säkerhetsarbetet under 2021 har fortsatt präglats av covid-19-pandemin, där vi har lagt stora resurser på förebyggande åtgärder och information för säkert arbete. Tema på årets Awareness day var att lära sig vad och hur saker görs rätt för att kunna stärka det vi gör bra men också använda oss av lärdomar i förbättringsområden. Alla affärsområden utförde lokala workshops där man identifierade och diskuterade det vi gör rätt och varför. Medarbetare och underentreprenörer var inbjudna att delta och dagen sammanfattades i en global broadcast med vd och affärsområdeschefer som delade med sig av lärdomar från dagen. I anslutning till Världsdagen för arbetsmiljö genomfördes en "hazard hunt", en aktivitet för att identifiera risker på byggarbetsplatser och kontor. Vi har utvecklat och implementerat fler gemensamma processer inom Hälsa- och säkerhet, exempelvis kopplat till kvalitetssäkring av rapporteringsprocessen. Bonavas krisledningsarbete under året har inkluderat uppföljning av krisberedskapen i respektive affärsområde, samordning av arbete kopplat till covid-19-pandemin samt vidareutveckling av koncernens krisgrupp, genom utbildning och uppdaterad process.

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 men våra metoder att proaktivt söka upp risker har påverkats negativt av den pågående pandemin. Med de nya arbetssätten för hälsa och säkerhet förväntas observationerna öka. Läs mer i not H11 under Ytterligare upplysningar om hälsa och säkerhet.

Rapporterade risker och tillbud



Grafen visar i staplar antal riskobservationer och tillbud per år och i linje frekvens för dessa per miljon arbetade timmar.

VÄRDESTYRD ARBETSPLATS

Eftersom Bonava verkar på marknader i åtta 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 utvecklas, 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. Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. Vi har valt att lyfta det mest styrande av dessa, medarbetarengagemang, som övergripande mål. Målet 2021 var att bibehålla en hög nivå (84). Från 2022 är målet höjt till att Bonavas resultat ska höra till de tio procent bästa företagen. Vår årliga medarbetarundersökning Passionate Workplace följer bland annat upp detta och andra aspekter som berör arbetsförhållanden på Bonava för hela företaget. Styrkor och förbättringsområden identifieras i avdelningsvisa utvärderingar, där aktivitetsplaner upprättas som sedan följs upp under året. Vår kultur och våra värderingar stöts av ett nätverk av interna ambassadörer.

Styrning

Uppföljning och coachning 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 ömsidiga 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. Bonava Academy levererar 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 (pausat under pandemin). Alla nyanställda erbjuds ett introduktionsprogram som bland annat innehåller utbildningar och gemensamma introduktionsdagar, både lokalt där man arbetar och på huvudkontoret i Stockholm. Under pandemin har de gemensamma introduktionerna genomförts på digital väg.

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.

Uppföljning och resultat

Vår viktigaste metod för uppföljning är våra medarbetarundersökningar Passionate Workplace. Under året har också ytterligare två pulsmätningar genomförts för att få information om organisationen och medarbetarnas mående och uppfattning under detta år, då revision av strategin har pågått samtidigt som covid-19-pandemin tidvis påverkat det dagliga arbetet. Analysen visade på stabila, goda övergripande resultat med en fortsatt hög nivå och ökande trend vad gäller engagemang, ledarskap och gruppeffektivitet. Det som har kunnat utläsas under året är en negativ trend för samarbete inom respektive arbetslag. Vi bedömer att det är covid-19-pandemin som tar ut sin rätt.

Vi har även under året implementerat ett nytt systemstöd för uppföljning och coachning 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 frågor utarbetade av vår samarbetspartner för medarbetarundersökningar, Brilliant Future. Benchmark baseras på cirka 500 000 svar från över 200 nordiska och internationella organisationer.

Kommentar till resultat

Resultaten från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar på något höjt engagemang under året även om ytterligare arbete återstår innan målet för 2022 och framåt uppnås. För att 2021 höra till de topp 10 procenten av företagen med högst engagemangsindex gick gränsen vid 87. Även medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare (eNPS) har ökat något och är fortsatt mycket hög jämfört med global benchmark. Med tanke på covid-19-pandemin och arbetet med reviderad strategi under året är vi mycket stolta över resultatet.

Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning

I Bonavas system för uppföljning av utvecklingsplaner framgår att 71 (42) procent av alla medarbetare har sina personliga utvecklingsmål för 2021 identifierade och uppföljda i systemet. I den årliga medarbetarundersökningen svarade 76 (75) 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.

ENGAGEMANG OCH LOJALITET

	2021	Benchmark	2020	Benchmark	2019	Benchmark
Engagemangsindex	85	80	84	79	84	77
eNPS ¹⁾	32	14	27	11	32	9

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

MÅNGFALD

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 ömsidig respekt. 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. Även detta år har vi placerat oss på Allbright-stiftelsens gröna lista som ett av de mest jämställda bolagen i Sverige.

Styrning

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 eller 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 lönejustering, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

En av de viktigaste sakerna vi gör för att skapa mångfald är att vi alltid använder oss av kompetensbaserad rekrytering. Det innebär att vi utefter rollbeskrivning av tjänsten identifierar vilka kompetenser som krävs. Kompetenserna ligger till grund för hela processen. Den kandidat som har högst grad av rätt kompetenser är den som erbjuds anställning. Vi använder oss ofta även av kompetens och färdighetstester för att säkerställa objektiv bedömning.

Uppföljning och resultat

I årets medarbetarundersökning Passionate workplace besvaras frågan om alla medarbetare på Bonava upplevs ha lika möjligheter och skyldigheter oavsett kön, könsidentitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan livsåskådning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Den sedan tidigare positiva trenden fortsätter och Bonavas resultat är bättre än undersökningens jämförelseindex. Vi vill lyfta vårt arbete för mångfald och inkludering ytterligare och har börjat med att utbilda vår HR-organisation för att driva de här frågorna mer aktivt.

För ytterligare information se not H13. Se även not H12 för information om medarbetare samt not H14 kring medarbetare som omfattas av kollektivavtal.



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.

Styrelse 2021



● Kvinnor, 50%
● Män, 50%

Koncernledning 2021



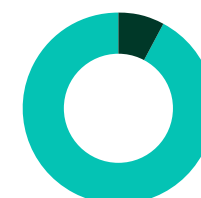
● Kvinnor, 22%
● Män, 78%

Tjänstemän 2021



● Kvinnor, 43%
● Män, 57%

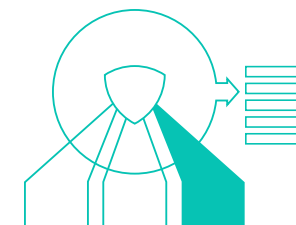
Yrkesarbetare 2021



● Kvinnor, 8%
● Män, 92%

Effektiv styrning

God styrning är en förutsättning för bästa resultat, med den reviderade strategin tydliggörs ansvarsfördelningen. Förväntan om transparens och samhällsansvar ökar också 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 globala mål för hållbar utveckling.



Bonava har identifierat följande tre aspekter där vår påverkan är som störst:

EFTERLEVNAD (INKLUSIVE SKATT)

Genom att utbilda våra medarbetare och ständigt granska oss själva säkrar vi efterlevnad både av våra egna värderingar och alla externa ramverks principer som vi har förbundit oss till.

ANSVARSFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

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 många av FN:s globala hållbarhetsmål.

TRANSPARENS

Genom att utveckla mätetalen och transparent rapportera dem bidrar Bonava till att utveckla nya sätt att mäta framsteg.

EFTERLEVNAD

Att utveckla bostadsområden och bostäder innebär omfattande kontakter med en rad intressenter. Utöver kunder och medarbetare är myndigheter, leverantörer och inte minst aktieinvestorer och banker viktiga. Bonava är beroende av intressenternas förtroende för att kunna verka på marknaden. Att förutse risk och agera proaktivt för att förhindra att risker realiseras är avgörande för varumärke och lönsamhet. Bonavas processer för intern kontroll av risker och efterlevnad är viktiga för tillämpning av försiktighetsprincipen och principen om ständiga förbättringar. Att slå larm om befarade missförhållanden uppmuntras som ett sätt att hjälpa företaget och den som gör det har den högsta ledningens uttalade stöd. Visselblåsarskyddet är fastslaget direkt i uppförandekoden. I Bonavas program för efterlevnad av uppförandekoden 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.

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. Bonava bidrar till samhällets skatteintäkter främst genom bolagsskatt och andra egna skatter och avgifter som fastighetsskatt eller fastighetsavgift, transaktions-skatt och sociala avgifter men också indirekt genom mer-värdesskatt och vår personals källskatter. Vi har som policy att undvika skatterisker. Se vidare i not H16.

Styrning

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 antikorruption. 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 efterlevnadsprogrammet.

Visselblåsarfunktionen Bonavas SpeakUp-system möjliggör för både medarbetare och personer utanför Bonava att anonymt anmäla förmodade avvikelser via webb eller tele-

fon. Systemet drivs av en oberoende tjänsteleverantör. Rapporter om avvikelser från uppförandekod och policyer som inkommer genom visselblåsarfunktionen 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.

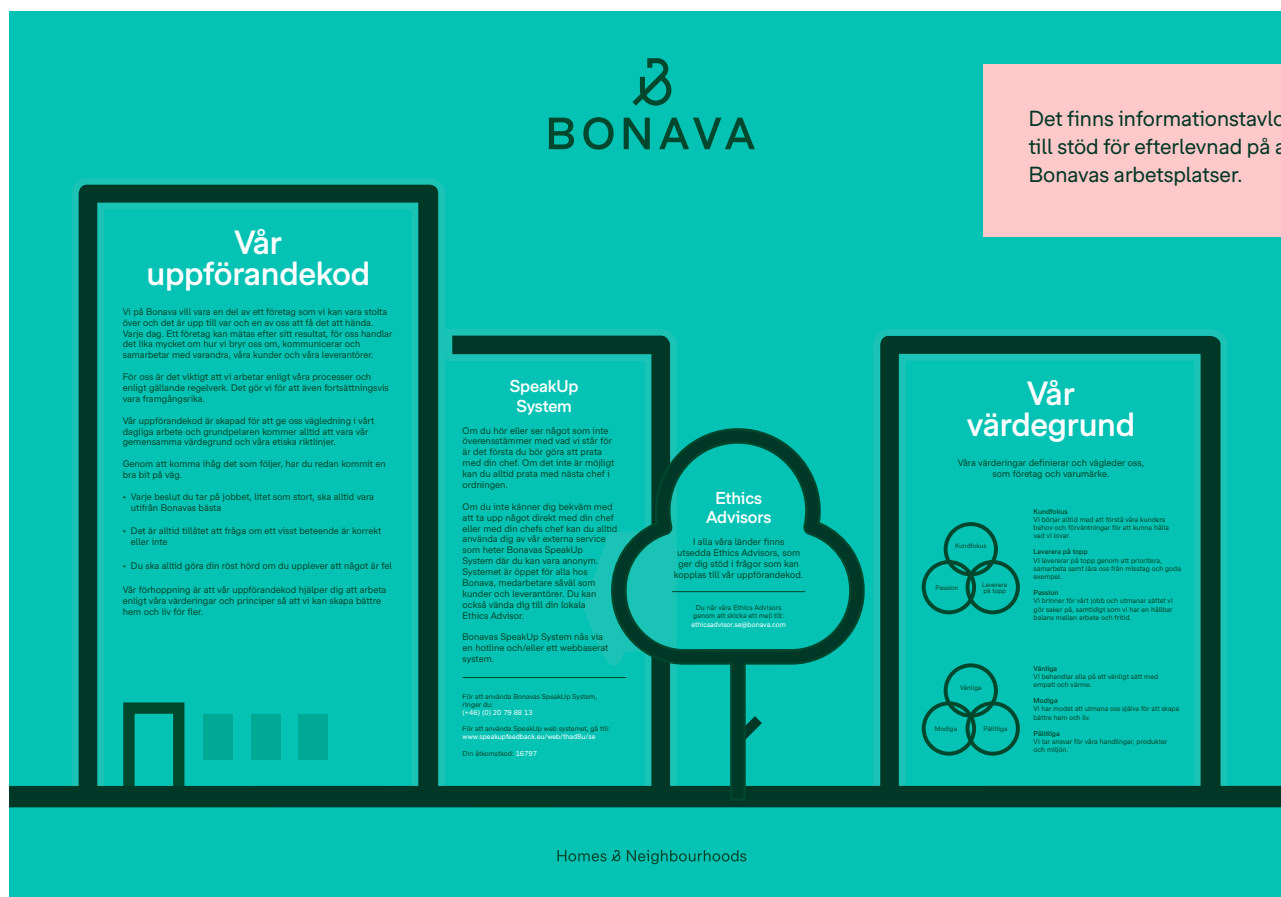
Bonava hanterar finansiella och ickefinansiella risker i en integrerad process med en riskkommitté som leds av Bonavas risk- och Compliance-chef, och i övrigt består av CFO, chefsjurist, strategichef och hållbarhetschef. Riskkommittén genomför varje år en årlig cykel där alla risker går igenom för väsentlighetsanalys 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 i not H6 visar exempel på scenarioanalys för klimatrisker på lång sikt.

Uppföljning

Årets utvärdering visar att frågorna till de etiska rådgivarna fördelat sig relativt jämnt dem emellan under senaste året och i huvudsak rört hantering av underhållning och gästfrihet samt personliga presenter. Under året har vi också med gott resultat ytterligare utvecklat systemstödet som hjälper att utvärdera både existerande risker i verksamheten och hur väl minimikontrollerna för att minska dessa fungerar. Systemet faciliterar övervakning, uppföljning av åtgärder och rapportering. Se vidare i not H15.

Kommunikation och utbildning inom antikorrupsionsarbete

Alla Bonavas medarbetare genomgår webbaserad etiktränning, vilket inkluderar guidning kring antikorrupcion och undvikande av intressekonflikter. Detta följs upp kvartalsvis för att säkra att nyanställda inte missar att genomföra detta steg i introduktionsprocessen. Under 2021 har Bonava lanserat ett nytt utbildningsformat för gruppdiskussioner som ersätter de tidigare fysiska utbildningstillfällena som leddes av de etiska rådgivarna. Det ger möjlighet till diskussion och



Det finns informationstavlor till stöd för efterlevnad på alla Bonavas arbetsplatser.

praktisk övning i att hantera etiska dilemman. Gruppdiskussionerna leds av respektive linjeförman. Den främsta fördelen med det nya formatet är den direkta interaktionen mellan chefer och medlemmarna av arbetslaget i bearbetandet av frågor som tydliggör vikten av etiskt agerande. Dessutom möjliggörs högre frekvens för utbildning för var och en och ett ökat medvetandegörande om dessa frågor i organisationen genom kortare men mer frekventa träningstillfällen. Varje arbetslag ska genomföra sådant utbildningstillfälle årligen.

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 korruption.

Kommentar till resultatet

Se de underliggande siffrorna i not H15.

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER

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. Bonava ställer koncerngemensamma krav som alla leverantörer måste uppfylla. För att kvalificera sig som Bonavaleverantör 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 visselblåsarssystem SpeakUp om de uppfattar att Bonava eller Bonavas medarbetare agerar i strid med uppförandekoden.

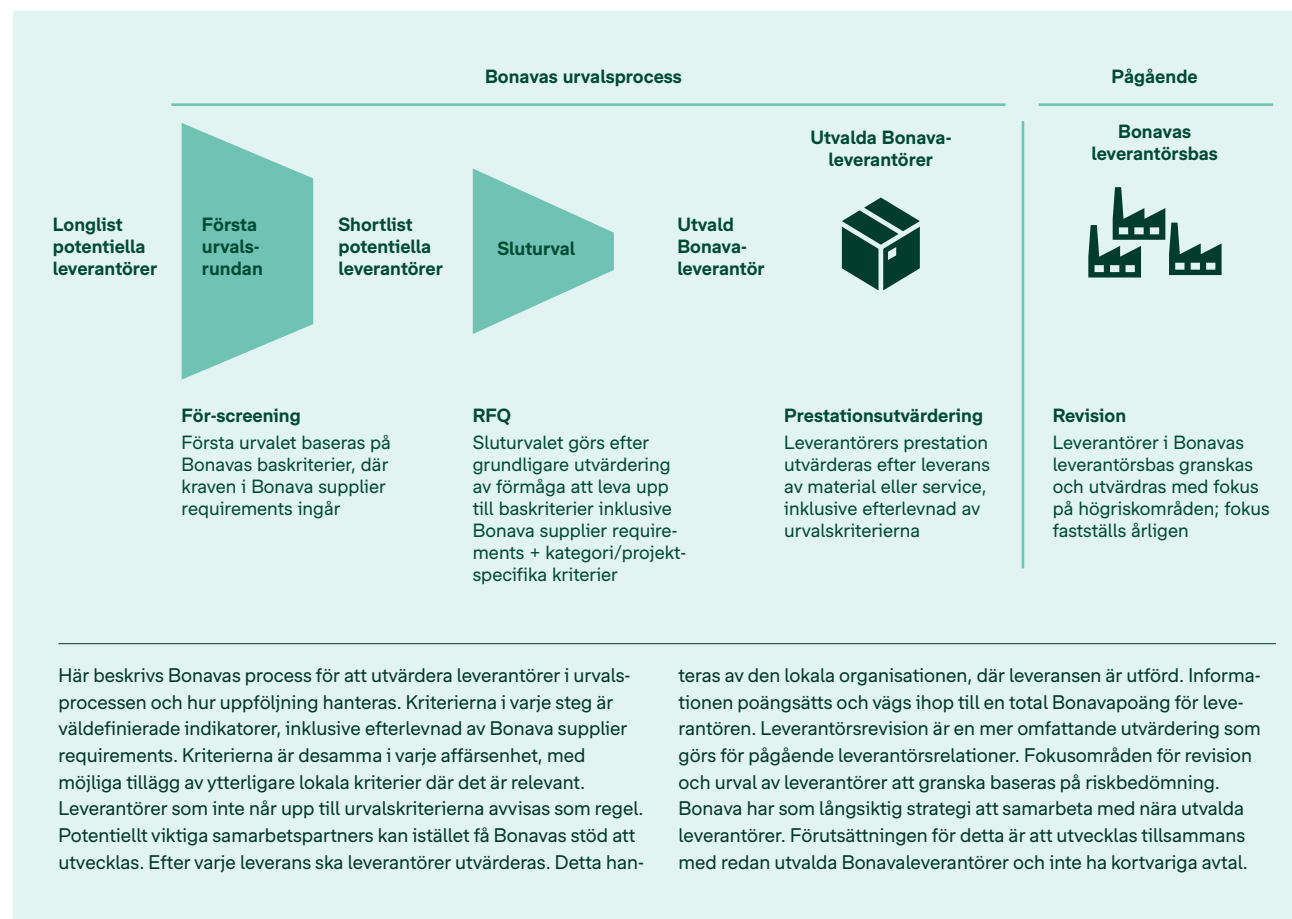
Styrning

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 Bonavaleverantör får möjlighet att rätta till felaktigheter. I allvarliga fall avvisas leverantören. Under 2021 har inköpsorganisationen gjorts om och det strategiska inköpsarbetet ska framöver i större utsträckning än tidigare utgå ifrån respektive lokala marknad.

Uppföljning och resultat

Liksom föregående år har 2021 präglats starkt av behovet att hantera risker att leverantörsledens förmåga att leverera till Bonava ska påverkas. Vi har fortsatt arbetet att säkra upp vår förmåga att kunna hantera eventuella avvikelser skyndsamt och arbeta mer långsiktigt med bra kontroll av leverantörskedjan. Utöver granskningen inför tecknande av kontrakt, som presenteras i not H17, har under året 520 leverantörer med ett sammanlagt kontraktsvärde om 2,6 miljarder kronor

ANSVARFULL SAMVERKAN MED LEVERANTÖRER



utvärderats i samband med projektavslut. Med ett poängsystem identifieras leverantörer som lever upp till våra krav väl, respektive sådana som behöver bättra sig för att anlitas igen alternativt helt avvisas. Inga leverantörer har helt avvisats under 2021.

Kommentar till resultatet

Kommentar till resultat samt sifferunderlaget i not H17.

TRANSPARENS

Både interna och externa intressenters krav på relevanta mätetal för att följa upp hållbar utveckling ökar ständigt. Bonavas Happy Index är ett exempel på en egen framtagen indikator där vi anser att vi ökar förståelse för betydelsen för bostadsområdets utformning, för hela samhället. För uppföljning och resultat, se not H18.

Hållbarhetsnoter

H1	Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen	127
H2	Intressentdialog	127
H3	Medverkan i externa initiativ och organisationer	127
H4	Bostäder för fler människor	128
H5	Utsläpp av växthusgaser skop 1, 2 och 3 samt intensitet	128
H6	TCFD	129
H7	Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi	131
H8	Hållbar markanvändning	132
H9	Materialåtgång	132
H10	Effektiva byggnader	133
H11	Hälsa och säkerhet	134
H12	Medarbetare	136
H13	Mångfald	138
H14	Medarbetare med kollektivavtal	138
H15	Efterlevnad	138
H16	Skatt	139
H17	Ansvarsfull samverkan med leverantörer	140
H18	Transparens	141
H19	SDG-mappning mot Bonavas mål	141
H20	Kontakt	142

Hållbarhetsnoter

H1 Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas femte årliga hållbarhetsredovisning. Den ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standard, nivå Core. Om inte annat anges utgår redovisningen från 2016 års standard. Var i årsredovisningen som hållbarhetsrapportens upplysningar återfinns framgår av GRI- och FN:s Global Compact index, se sidorna 143–146. Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 4–32, 49–50, 63–66 samt 108–142. Hållbarhetsrapporten avges av styrelsen och är enligt styrelsens beslut granskad och bestyrkt av extern oberoende hållbarhetsrevisor, se sidan 147.

Redovisningen omfattar 2021 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 2020 och publicerades i mars 2021.

Förändringar i rapporteringen

I redovisningen finns liksom föregående år översiktlig klimatredovisning i indikator 305 Växthusgaser. Vid tiden för årsredovisningen är delar av klimatredovisningen ännu baserad på preliminära uppgifter från leverantörer. Detaljerad och slutgiltig klimatredovisning publiceras årligen genom CDP sedan flera år tillbaka. Förändrade förutsättningar för redovisningen utgörs främst av strategirevisionen som har pågått under året och som beskrivs i årsredovisningens främre delar. Namn på fokusområden och aspekter har ändrats när hållbarhetsagendan tydligare integrerats i det strategiska ramverket. Strategirevisionen har också lett till omorganisationer som beskrivs vidare i hållbarhetsredovisningen för de aspekter som berörs samt avveckling av Danmark som marknad. I den mån verksamhet fortfarande bedrivs i Danmark är resultat därifrån inkluderade i de redovisade resultaten om annat inte specifikt kommenteras.

Den 3 mars 2022 kommunicerade Bonava beslutet att avsluta verksamheten i St Petersburg, vilket inte påverkar rapporteringen gällande 2021.

H2 Intressentdialog

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 regelbundna 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.

Intressentdialogerna är huvudsakligen del av ordinarie processutveckling för ständig förbättring. För hållbarhetsredovisningen är utöver ovan beskrivet också informationsutbyte med investerare och bankers hållbarhetsanalytiker och externa hållbarhetsrankingar viktiga för att säkerställa att vi rapporterar även för dem relevanta indikatorer.

Analys av aktuella externa intressentdialoger

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

Vid sidan av kunderna, har vår högst prioriterade externa intressentgrupp för dialog även detta år varit större befintliga aktieägare och potentiella investerare och banker, exempelvis i samband med grön belåning och nya 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. Under året har intressenternas

intresse för och behov av hjälp att förstå EU taxonomins kommande uttolkning och konsekvenser märkts av tydligt. Externa ESG-rater har under året bekräftat att Bonavas identifierade hållbarhetsagenda och aktiviteter är relevanta även ur deras perspektiv.

För intern intressentanalys se beskrivning av strategirevisionen på sidan 18 och utvärdering av respektive fokusområde och indikatorerna. Se även respektive fokusområde för beskrivning av hur styrning och metoder utvecklats för att ta tillvara insikterna från intressentdialogerna.

H3 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).

Bonava i Sverige är medlem i Sweden Green Building Council och står bakom Bygg- och anläggningsindustrins Färdplan för fossilfritt Sverige. Bonava i Finland är medlem i Green Building Council Finland. Bonava i St Petersburg är medlem i Russian Green Building Council och samverkar med det icke-vinstdrivande Forskningsinstitutet för hållbar utveckling i byggindustrin (NIIURS). Bonava i Sverige är även medlem i Sveriges Håll Nollan och Säkerhetskultur nätverk (SÅKU). Bonava i Sverige är samarbetspartner till organisationen Mitt Liv, som är ett socialt företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad där mångfald värdesätts.

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

Under året har Bonava samverkat med Science Based Targets initiative för att hjälpa dem att testa och utvärdera deras nya ramverk för vetenskapligt relevant metod och krav för att fastställa och kommunicera Net Zero- klimatmål.

H4 Bostäder för fler människor

Vid Bonavas bildande formulerades koncernmål att till 2020 skulle 50 procent av bostäderna som vi utvecklar utgöras av bostäder som tillhör det prisvärda segmentet vilket förlängdes för 2021. Det målet har i strategirevisionen 2021 omformulerats till ett volymmål, där bostäder för fler är i fokus. Utvärdering av tillämpningen av definitionen

för prisvärda bostäder visade att det, för några av Bonavas affärsområden i praktiken var svårt att peka ut disponibla inkomster i medianspannet för en avgränsad geografisk marknad. Det saknas offentlig statistik. Därtill visar vår intressentanalys att begreppet prisvärda kan tolkas mycket olika av olika personer.

Det är fortsatt viktigt med god balans mellan bostäder i olika pris-klasser och med olika nyttjandeformer, med anpassning till behoven på respektive geografiska marknad. Fokus framöver är att skapa

volymerna med koncernmålet att öka antalet bostäder, så att fler människor får möjlighet att bo i Bonavas lyckliga grannskap. Den underliggande strategin ligger kvar, vi mäter framöver våra framsteg i antal hem vi säljer och har som mål att öka antalet sålda hem till 8000 om året till år 2026. Bedömning av prognos och analys för måluppfyllnad görs av koncernledning och styrelse inför investeringsbeslut. (Styrning (103-2) (Uppföljning och resultat (103-3).

Betydande indirekt ekonomisk påverkan, tidigare års definition och mätmetod

Segment	2021			2020			2019		
	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre	Prisvärda	Mellan	Övre
Produktionsstartade bostäder, %	67	32	1	54	45	1	56	44	0
Färdigställda bostäder, %	57	42	1	51	42	7	47	46	7

H5 Utsläpp av växthusgaser skop 1, 2 och 3 samt intensitet

Resultat, skop som definierat för Bonavas science based targets i linje med 1,5°C-scenario med basår 2018

	2021 ³			2020			2019			2018 ³		
	Utsläpp av växt-husgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växt-husgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växt-husgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växt-husgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)
Skop 1 ¹	3 086	0,20		3 209	0,19		4 114	0,27		4 996	0,36	
Skop 2 ²	6 581 (7 270)	0,42		6 830 (7 154)	0,40		6 961 (6 555)	0,45		8 275 (7 337)	0,59	
Skop 3	731 531	47,2	147,6	711 930	41,9	124,7	729 019	47,1	163,8	791 239	56,5	122,1

¹) Biogenetiska emissioner tCO₂e till skop 1 = 123 (129 år 2020, 72 år 2019, 69 år 2018)

²) Marked based (location based)

³) Delvis baserat på preliminära leverantörsrapporter, uppdateras och verifieras på detaljerad nivå till CDP-rapport 2021

Kommentar till resultat

Årets resultat visar på positiv utveckling för skop 1 och skop 2 i absoluta mått. Våra samlade insatser ger resultat. Den totala klimatpåverkan under skop 3 visar en ökning jämfört med förra året men är åtta procent lägre än för basåret. På grund av färre produktionsstartade bostäder jämfört med basåret 2018 har den fysiska intensiteten med ton CO₂e i skop 3 per produktionsstartad bostad ökat ytterligare. Det är kategorin utsläpp från köpta varor och tjänster som ökat under året. Den näst största kategorin, framtida utsläpp från användning av våra produkter har vi minskat genom ökad energieffektivitet och energikällor med lägre utsläpp av växthusgaser. Bland annat uppbyggnad av verksamheten i Litauen, innan antalet starter kommit igång i större skala, ligger bakom uppgång av utsläpp av växthusgaser för skop 3 totalt.

Ytterligare upplysningar om växthusgaser

Bonava följer GHG-protokollets Corporate Accounting and Reporting Standard respektive Corporate Value Chain (skop 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. Det är inte aktuellt att uppskatta framtida biogenetiska emissioner för bostäder i de byggnader som Bonava färdigställt 2021 (2020: 5 000 ton CO₂e).

Redovisningen baseras på fakturor, uppmätta data, bränsle- och fordonsregister samt leverantörsrapporter. När emissionsfaktor från specifik leverantör saknas för utsläppsberäkning används emissionsfaktorer från DEFRA (Storbritanniens avdelning för miljö, mat och landsbygdsfrågor) och Exiobase ver. 3 (exiobase.eu) där klimatpå-

verkanspotential (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 klimatmål som Bonava förbundit sig till Science Based Targets initiative (SBTi) med. Utsläppsredovisningen för 2021 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. Under 2021 höjdes Bonavas CDP-betyg för klimatarbetet från från A- till högsta betyg A och Bonava topprankades också av CDP, för andra året i rad, för leverantörsengagemang för klimatarbetet.

H6 TCFD

För Bonava är TCFD (Taskforce Climate related Financial Disclosure)-metodik en viktig del i arbetet att ta fram relevanta klimatmål för vår verksamhet. Nedan 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.	63–65	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	13, 111, 130	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	63–65	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	129
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	49–50	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	17, 22, 29–30	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	63, 114–116	B. Utsläpp av skop 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.	115, 128
		C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	130	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	63–65, 124	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	115

Ytterligare TCFD-upplysningar

			2021	2020
Balans			Utgående balans (MSEK)	Utgående balans (MSEK)
Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning		
Gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Total volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt	3 956	3 901
Gröna tillgångar nyttjade för extern finansiering	Anpassning och begränsning	Gröna lån	-316	-301
		Gröna obligationer	-1 500	-1 000
		Projektspecifik finansiering, Svanenmärkta BRF-projekt Sverige	-708	-694
Tillgängliga gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Kvarvarande volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt	1 432	1 906

Resultat

			Intäkter/kostnader (MSEK)	Intäkter/kostnader (MSEK)
Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning		
Intäkter	Anpassning och begränsning	Försäljning av 1 432 (2020: 1 418) stycken miljömärkta bostäder (andel av total försäljning)	3 911 (27%)	4 021 (24%)
Kostnader	Energi	Kostnad köpt energi (elektricitet, värme och fjärrkyla) 36 247 MWh varav 11 874 MWh förnybar, (2020: 35 855 MWh varav 9 771 MWh förnybar)	56	45 ²
Kostnader	Bränslen	Kostnad köpt bränsle 1 038 (2020: 1093) m ³ diesel och 105 (2020: 112) m ³ bensin	13	12
Kostnader	Köpta varor och tjänster	Kostnad för inköpta varor och tjänster med hög växthusgasemissionsfaktor ¹	6 784	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 base targets basår, 2018.

²) korrigerat värde för jämförelseåret, i enlighet med bestyrkt CDP-redovisning för 2020

H6 TCFD forts.

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, Giss-temp/NASA och KNMI Climate Explorer.

KLIMATSCENARION

Rcp 8,5

Risker

- Utmanande tekniska krav för nyproduktion av bostäder, för att stå emot förändrade yttre påfrestningar.
- Konflikter i spår av extrema väderförhållanden kan påverka exempelvis förutsättningar för global handel och tillgång till byggmaterial.
- Hälsa och välbefinnande för kunder och medarbetare påverkas vid extremvädersituationer.
- Tillgång till mark för bostadsutveckling försvåras av fysiska effekter av klimatförändring lokalt samt potentiell intressekonflikt på grund av global brist på odlingsbar mark.

Möjligheter

Att utveckla hem och grannskap som är anpassade för att hantera effekterna av klimatförändring och skyddar de boendes hälsa och välmående.

Finansiell påverkan

Ökade kostnader för mer tekniskt avancerade byggkonstruktioner, fördyrade byggmaterial, större garantikostnader och högre investeringskostnad mark samt risk för förgäveskostnader om redan investerad mark inte längre lämpar sig för bostadsbyggande.

Rcp 8,5

Växthusgaserna fortsätter att öka med nuvarande takt

Inga större åtgärder

Utan större klimatåtgärder, förutså 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**.

Rcp 4,5

Växthusgaserna halveras²⁾ och stabiliseras till år 2080

Medelhöga åtgärder

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

Rcp 2,6

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

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 dubblas antalet arter som förlorar mer än halva livsmiljön, jämfört med vid **1,5°C¹**.

Rcp 2,6

Risker

- Potentiell intressekonflikt mellan bostadsbyggande och markens kolbindande förmåga eller produktion av till exempel biobränsle.
- Skatter och lagar som ska ge incitament och reglera till minskad klimatpåverkan ändrar förutsättningarna för bostadsproduktion.
- Utveckling av teknik för kraftigt minskad klimatförändring behöver ske skyndsamt då den byggda miljön har betydande klimatpåverkan både vid produktion och drift.
- Kunder och investerarens efterfrågan och krav på minskad klimatpåverkan ökar.

Möjligheter

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

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.

¹⁾ Jämfört med förindustriella temperaturer (1880–1899).

²⁾ Från nivån år 2010.

H7 Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi

Syftet med EU:s taxonomi är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Taxonomi är ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given. Bonavas huvudverksamhet, nyproduktion av byggnader, täcks in av taxonomi under kategorin 7. Bygg- och fastighetsverksamhet, 7.1 Nyproduktion av byggnader och Bonava kommer främst att bidra till målet att hindra klimatförändringar. De sex miljömålen som utgör taxonomi överensstämmer mycket väl med vad Bonava sedan tidigare identifierat som väsentliga miljöaspekter. Taxonomins standardiserade förhållningssätt och specifika tekniska kriterier, särskilt kriterierna för att inte väsentligt skada något av de övriga fem miljömålen kräver dock delvis nya processer och system för uppföljning som är under utveckling.

Taxonomiförordningen, som antogs i juni 2020, utgör en ramreglering för att avgöra vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara i taxonomi. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, samt uppfylla minimikrav för social hållbarhet. I juni 2021 antogs en delegerad klimatakt med tekniska granskningskriterier tillämplig tillämplig tillämplig tillämpliga för vissa definierade verksamheter för att uppfylla taxonomienlighet för två av de sex miljömålen, Anpassning till klimatförändringar respektive Begränsning av klimatförändring samt standarderna för att inte skada de övriga målen. Delegerade akter som definierar granskningskriterierna för att bidra till målen för Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem, Övergång till en cirkulär ekonomi, Förebyggande och kontroll av föroreningar samt Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser tillkommer.

Redovisningsplikten för 2021 innebär att rapportera förekomst av aktiviteter som är tillämpliga för taxonomi. Bonavas redovisning följer förordningens uttolkning per tillgänglig information 31 januari 2022. Efterföljande år ska redovisas hur mycket av dessa som uppfyller samtliga kriterier för att klassificeras som taxonomienliga. Formuleringen av taxonomins regelverk och de finansiella redovisningsprinciperna innebär att omsättningstillgångar lämnas utanför redovisningskraven. För ett bostadsutvecklande företag är det dock dessa investeringar som är av störst betydelse för om verksamheten kan bli taxonomienlig eller inte.

Bonavas verksamhet faller under kategorin 7. Bygg- och fastighetsverksamhet, 7.1 Nyproduktion av byggnader. Utifrån taxonomins regelverk faller intäkter, capex (investeringar i anläggningstillgångar) och opex (definierat som driftskostnader hänförliga till anläggningstillgångar) som följande tabell visar.

Taxonomi-tillämplighet	Total, MSEK	Andel taxonomi-tillämpliga aktiviteter, %	Andel ej taxonomi-tillämpliga aktiviteter, %
Omsättning ¹⁾	15 491	97	3
Capex ²⁾	135	90	10
Opex	11	100	0

¹⁾ Se Koncernens resultaträkning rad Nettoomsättning på sidan 67.

²⁾ Se Koncernens not 10 Materiella anläggningstillgångar raden Investeringar (56 MSEK) för rörelsefastigheter samt maskiner och inventarier. Bonava redovisar inte bruttoförändringen av nyttjanderättstillgångarna i den finansiella rapporteringen, årets tillkommande nyttjanderättstillgångar uppgår emellertid till 65 MSEK och avser Nyttjanderättstillgång byggnader.

Total omsättning

Bonavas nettoomsättning redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, och omfattar huvudsakligen tre intäktströden i form av försäljning av bostäder till konsument, försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark.

Tillämplig omsättning

Bonava har fastställt nettoomsättningen som avser försäljning av bostäder till konsument samt försäljning av bostadsprojekt till investerare som taxonomitillämpliga aktiviteter. Försäljning av mark som sker när marken inte är föremål för projektutveckling klassificeras inte som taxonomitillämplig omsättning eftersom det inte avser nyproduktion av byggnader.

Total capex

Bonavas anläggningstillgångar redovisas i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar, IAS 38 Immateriella tillgångar och IFRS 16 Leasingavtal. Immateriella tillgångar avser aktiverade utvecklingskostnader av IT-system. Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. Leasade anläggningstillgångar avser lokaler där Bonava bedriver sin verksamhet, samt maskiner och inventarier; i huvudsak bilar och kontorsmaskiner.

Tillämplig capex

Bonava har fastställt att investeringar hänförliga till rörelsefastigheter, nyttjanderättstillgångar byggnader, maskiner och inventarier samt nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier avser tillämpliga aktiviteter. Samtliga investeringar är kritiska komponenter för Bonavas verksamhet och förutsättning för efterlevnad av kriterierna för 7.1, både för att verksamheten signifikant ska bidra till att förhindra klimatförändring och efterleva standarderna för att inte påtagligt skada något av de andra av taxonomins mål.

Investeringar hänförliga till övriga immateriella tillgångar samt finansiella anläggningstillgångar har Bonava valt att exkludera från tillämpliga aktiviteter eftersom de inte är direkt hänförliga till Bonavas produktion och försäljning av bostäder till konsument och investerare.

Bonavas investeringar som i sig själva skulle kunna vara tillämpliga för något av taxonomins övriga mål (utöver 7.1) är i dagsläget inte urskilningsbara.

Total opex

Eftersom IFRS saknar en tydlig vägledning för vilka kostnader som ska betraktas som rörelserelaterade driftskostnader återfinns inte begreppet opex i Bonavas finansiella rapportering. Total opex enligt taxonomi består av utgifter för forskning och utveckling som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion och kostnadsförda leasingavgifter kopplade till kortfristiga leasingavtal.

Tillämplig opex

Bonava har fastställt att drifts- och underhållskostnader avseende de anläggningstillgångar som klassificeras som capex enligt taxonomi uppfyller kriterierna för tillämpliga aktiviteter. Exempel på dessa kostnader är renovering av byggnader, underhåll och reparation samt andra direkta kostnader som krävs för en effektiv daglig drift av Bonavas materiella anläggningstillgångar.

Bonavas drifts- och underhållskostnader som i sig själva skulle kunna vara tillämpliga för något av taxonomins övriga mål (utöver 7.1) är i dagsläget inte urskilningsbara.

Tilläggsupplysningar

Bonavas främsta investering avser bostads/fastighetsprojekt. Bonavas fastighetsinnehav rubriceras som bostadsprojekt och värderas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet. Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder och samtliga bedöms uppfylla kriterierna för tillämpliga aktiviteter enligt 7.1. De investeringar som är gjorda i projekten redovisas dock enligt IFRS som omsättningstillgångar och inte som investering i anläggningstillgång i balansräkningen. Enligt taxonomins definition av capex är det bara anläggningstillgångar som räknas med. Om omsättningstillgångar (Bonavas fastighetsprojekt i balansräkningen) däremot räknades med som capex skulle, i enlighet med följande tabell, 100% av dessa investeringar falla inom taxonomi.

H7 Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi forts.

Tilläggsupplysning	Total, MSEK	Andel taxonomi-tillämpliga aktiviteter, %	Andel ej taxonomi-tillämpliga aktiviteter, %
Bostadsprojekt (omsättningstillgångar) ¹⁾	13 270	100	0

¹⁾ Se Koncernens not 14 rad Investeringar.

H8 Hållbar markanvändning

Urval av mätetalen för hållbar markanvändning

Nyckeltal	2021	2020	2019
Andel tidigare exploaterad, %	47	56	62
Andel tidigare oexploaterad, %	53	44	38
Marksanering (av totalt), ha	12 (56)	11(44)	16(64)
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden, %	20	28	23
Antal skyddsvärda arter som påverkas	8	5	3

Kommentar till resultat

Uppgiften om marksanering gäller utförd marksanering för samtliga projekt som färdigställt under året. Motsvarande yta för totalt exploaterad mark visas inom parentes.

De skyddsvärda arter som berörs av projekt som Bonava har beviljat byggstart för under året är främst arter av lax, ödla, fladdermus, stare, svala, rödstjärt och trädslag som ek. Ingen av dessa 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 fiskar. Därtill har orkidéarten *Platanthera bifolia* av underart *kuenkele* påträffats i Estland. Denna är listad som hotad (endangered) och omplanteras på säkrare plats.

H9 Materialåtgång

Tabellen till höger 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 information från design- och inköpskalkyler för produktionsstartade projekt under året, samt på några marknader extrapolering baserat på utvalda representativa typhus. Under året har metoden för datainsamling utvecklats och täcker nu in fler byggdelar än tidigare, baseras på faktiska projekt och inte teoretiska modeller samt möjliggör mer granulär analys också av ingående material i prefabricerade element. Tidigare år har enbart bärande konstruktionsdelar samt fasader ingått. Från och med 2021 täcks även material i tak, innerväggar och grundkonstruktioner in.

Kommentar till resultat

Eftersom rapporteringen nu täcker in fler byggdelar och metodiken för informationsinsamling förbättrats är det naturligt att redovisad materialåtgång skiljer sig från tidigare år. Tidigare metod har underskattat mängden konstruktionsblock där sådana nyttjas och över-skattat mängden betong. Konstruktionsblock nyttjas främst i Tyskland och i Baltikum och är kalksandstensbaserade.

Av materialslagen i sammanställningen är endast trä helt förnybart.

Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2021		2020		2019	
	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea
Betong (m ³)	111 739	24,9	103 898	29,1	84 752	28,2
Prefabricerade betongelement (m ³)	114 937	25,6	101 341	28,4	83 805	27,9
Konstruktionsblock (m ³)	123 553	27,5	26 888	7,5	26 406	8,8
Puts (m ³)	28 311	6,3	972	0,3	809	0,3
Isolering (m ³)	125 644	28,0	51 469	14,4	41 902	13,9
Stål (ton)	16 574	3,7	4 203	1,2	4 420	1,5
Trä (ton)	4 205	0,9	2 513	0,7	1 627	0,5

H10 Effektiva byggnader

Se resultat för energiintensitet som energibehov per uppvärmd area enligt respektive lands definitioner i byggregler, i tabellen nedan.

Produktionsstartade bostäder

	Andel av bostäderna med energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav, %	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2021	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tyskland	88	32	38	30	47	44	38	32	13	21
Sverige	100	63	66	63	83	82	82	24	19	24
Finland	26	85	77	88	90	83	92	6	7	5
Danmark	i.t.	i.t.	26	27	i.t.	33	34	i.t.	23	20
Norge	59	88	93	93	95	96	95	8	3	2
S:t Petersburg	100	67	60	51	99	97	95	32	38	46
Estland	0	117	121	129	115	133	135	1	9	4
Lettland	83	37	40	44	47	56	60	29	28	28
Litauen	i.t.	i.t.	27	i.t.	i.t.	32	i.t.	i.t.	17	i.t.

i.t. = icke tillämpligt

Färdigställda bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tyskland	37	35	40	48	46	48	22	24	17
Sverige	68	60	62	86	75	79	21	20	21
Finland	82	65	111	90	94	118	10	31	6
Danmark	27	31	26	33	38	28	18	19	8
Norge	92	i.t.	i.t.	95	i.t.	i.t.	2	i.t.	i.t.
S:t Petersburg	59	57	49	97	95	92	39	40	47
Estland	123	143	142	124	144	150	1	2	5
Lettland	39	i.t.	40	57	i.t.	64	32	i.t.	37

i.t. = icke tillämpligt

H11 Hälsa och säkerhet**Arbetsrelaterade olyckor**

	Antal arbetsskador ¹⁾						Arbetskadefrekvens, förlorad tid ²⁾						Arbetskadefrekvens, totalt ³⁾		
	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2019 ⁴⁾	2019 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2019 ⁴⁾	2019 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2020 ⁴⁾	2019 ⁴⁾
Tyskland	26	6	32	13	27	12	6,3	3,4	7,3	6,5	6,3	6,4	6,3	7,3	7,9
Sverige	7	1	4	0	5	0	7,6	2	4,6	0	5,1	0	10,8	6,9	7,2
Finland	21	1	14	1	25	1	24,2	2,7	13,4	2	18,7	1,6	27,7	26,8	29,2
Danmark	4	0	2	0	8	0	10,6	0	2,6	0	11,8	0	10,6	7,7	31
Norge	4	0					7,21	0					10,8		
S:t Petersburg	1	1	2	2	1	1	0,8	1,8	1,3	3,6	0,5	1,6	0,8	1,3	0,6
Baltikum	3	2	6	4	6	1	2,7	6,4	5,9	13,8	6,1	2,9	8,1	8,9	6,1
Total	66	11	60	20	72	15	7,2	3,0	6,3	4,9	7,1	3,5	8,7	8,6	10

¹⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro.

²⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro per miljon arbetade timmar (LTIFR). Under 2021 har en genomlysning gjorts av arbetade timmar för medarbetare. Det har lett till justering med avseende frånvaro såsom semester som tidigare räknats med för Tyskland, Sverige, Norge, Danmark och Finland vilket resulterat i en minskning av arbetade timmar för 2021. Justeringen har gjorts för samtliga månader 2021.

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). Under 2021 har en genomlysning gjorts av arbetade timmar för medarbetare. Det har lett till justering med avseende frånvaro såsom semester som tidigare räknats med för Tyskland, Sverige, Norge, Danmark och Finland vilket resulterat i en minskning av arbetade timmar för 2021. Justeringen har gjorts för samtliga månader 2021.

⁴⁾ Bonavas medarbetare och entreprenörer under Bonavas platsledning.

⁵⁾ Bonavas medarbetare.

Kommentar till resultat

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under den tid Bonava funnits som fristående bolag (börsintroduktion år 2016). LTIFR siffran för Bonava har ökat under 2021 som till stor del kommer från justering av arbetade timmar som gjorts där bl.a. tidigare frånvaro som semester nu tagits bort för flertalet affärsområden. Antalet olyckor med frånvaro har ökat från 59 (vilket är en korrigering av en olycka som rapporterats felaktigt från tidigare rapporterade 60) 2020 till 66 stycken 2021. Ökningen kommer från våra verksamheter i Finland, Danmark, Sverige och Norge. Den vanligaste typen av arbetsskador är sårskador, stukning/vrickning/sträckning samt kross, kläm- eller annan mjukdelsskador. Den kroppsdel som oftast skadats är: hand, vrist, finger och fot. Skadorna har oftast uppkommit till följd av snubbling i samma nivå, kontakt med vasst föremål respektive skada av egenhanterat föremål. 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 måttal som Bonava började rapportera år 2019 följer den uppdaterade GRI-standard för hälsa- och säkerhet och är fortfarande under implementering i flera affärsområden.

H11 Hälsa och säkerhet forts.

Arbetsrelaterad ohälsa

	Sjukfrånvaro (%) ¹⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, antal ²⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, frekvens ³⁾		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tyskland	6,52 (i.u.)	6,1 (i.u.)	6,6 (i.u.)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Sverige	2,19 (0,4)	1,8 (0,4)	1,7 (0,2)	7	2	4	14,1	0	6,2
Finland	1,92 (0,4)	1,0 (0,4)	1,7 (0,8)	5	15	22	13,4	29,8	36,1
Danmark	1,62 (0)	2,0 (0,2)	2,4 (0,3)	0	4	5	0	17,3	23,9
Norge	2,58 (0,1)			3			13,4		
S:t Petersburg	3,15 (0,04)	4,2 (0,0)	1,8 (0,0)	0	0	0	0	0	0
Baltikum	1,54 (0,1)	1,3 (0,3)	1,5 (0,0)	0	0	0	0	0	0
Total	4,28 (0,1)	4,1 (0,2)	3,9 (0,4)	15	21	31	4	5,2	7,2

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. Under 2021 har en genomlysning gjorts av arbetade timmar för medarbetare. Det har lett till justering med avseende frånvaro såsom semester som tidigare räknats med för Tyskland, Sverige, Norge, Danmark och Finland vilket resulterat i en minskning av arbetade timmar för 2021. Justeringen har gjorts för samtliga månader 2021.

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

De största riskerna för arbetsrelaterade sjukdomar, såsom identifierats genom Bonavas anonyma medarbetarundersökningar Passionate Workplace och arbetsmiljöinventering, är hög arbetsbelastning och otydlighet 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 jobbarkitektur för roller och rollbeskrivningar och utbildningar. En av de viktigaste åtgärderna för att minska arbetsbelastning och öka tydlighet kring arbetsuppgifter har varit att en stärka prestations- och utvecklingsprocessen. Vi kan se att detta haft positiv effekt. 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 fick alla våra chefer tillgång till stöd för stresscoachning, med avsikt att ytterligare minska arbetsrelaterad ohälsa.

Processen för månadsrapportering av arbetsrelaterad ohälsa är under utveckling, implementeringen försvåras av att vi av sekretessskäl inte har tillgång till information om orsak till sjukfrånvaro för några av våra länder. Bonava redovisar därför inte arbetsrelaterad ohälsa för Tyskland på grund av att information om orsak till sjuk-

frånvaro inte får registreras där. Finland har också infört restriktioner om vad som får redovisas kopplat till antal fall arbetsrelaterad ohälsa och från halvåret har företagshälsovården inte kunna lämna ut data. Vi har heller inte tillgång till data om sjukfrånvaro för entreprenörers medarbetare.

Ytterligare upplysningar om hälsa och säkerhet

Arbetade timmar framgår av tabellen på sidan 137. Under 2021 rapporterades 12 249 riskobservationer och 383 tillbud. Antal riskobservationer kommer dels från det gemensamma rapporteringssystemet, dels från separat rapportering i Finland och Tyskland. Att rapporteringen gick ner under 2021 beror till stor del av på effekter av pandemin, att färre riktade insatser, exempelvis chefers inspektioner av arbetsplatser kunnat genomföras på grund av besöksbegränsningar på byggarbetsplatserna.

H12 Medarbetare

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

		Tjänstemän						Yrkesarbetare			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
Yrkeskategori	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Sverige	Tillsvidare, heltid	296	288	144	145	152	143	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	10	7	7	4	3	3	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	24	19	10	7	14	12	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	6	7	4	4	2	3	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	3	1	3	1	0	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Tyskland	Tillsvidare, heltid	869	837	251	232	460	439	0	0	158	166
	Tillsvidare, deltid	70	56	57	51	12	4	0	0	1	1
	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	65	60	20	19	44	39	0	0	1	2
	Visstid, deltid	5	5	3	2	2	3	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	227	214	93	93	134	121	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	2	6	2	3	0	3	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	2	3	1	1	1	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	7	20	4	10	3	10	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	1	0	1		0	0	0	0	0
Danmark	Tillsvidare, heltid	41	55	13	20	28	35	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	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 håll-

barhetsredovisningen 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. För att göra tabellerna mer överskådliga redovisas bara ett jämförelseår för de personalrelaterade mätetalen. Se tidigare årsredovisningar för fler jämförelseår.

		Tjänstemän						Yrkesarbetare			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
Yrkeskategori	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Norge	Tillsvidare, heltid	81	68	32	25	49	43	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	4	4	2	2	2	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
S:t Peters- burg	Tillsvidare, heltid	198	204	112	102	67	76	1	1	18	25
	Tillsvidare, deltid	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	16	9	12	8	4	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	20	13	13	6	7	7	0	0	0	0
	Visstid, heltid	117	96	29	22	34	22	17	14	37	38
	Visstid, deltid	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0
Estland, Lettland & Litauen	Tillsvidare, heltid	246	154	74	54	125	97	5	0	42	3
	Tillsvidare, deltid	7	2	5	1	2	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	4	40	2	2	1	2	0	4	1	32
	Visstid, deltid	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1 958	1 820	719	671	1 015	954	6	1	218	194
	Tillsvidare, deltid	93	73	72	60	20	12	0	0	1	1
	Linjekonsult, heltid	42	31	23	16	19	15	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	26	20	17	10	9	10	0	0	0	0
	Visstid, heltid	201	225	58	58	87	77	17	18	39	72
	Visstid, deltid	8	11	4	5	4	6	0	0	0	0

H12 Medarbetare forts.

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 och det har under 2021 visat sig att definitionerna har varierat något mellan länderna. För några av länderna har tidigare semester inkluderats. Definitionen har tydliggjorts och från och med 2021 är det vara verkliga arbetade timmar som ingår i rapporterade siffror. Den justeringen innebär att antalet timmar för egna medarbetare är lägre än tidigare år, vilket i sin tur påverkar samtliga frekvensmätetal.

Miljoner arbetade timmar

	Entreprenörer under Bonavas platsledning		Egna medarbetare	
	2021	2020	2021	2020
Tyskland	2,40	2,40	1,75	2,00
Sverige	0,43	0,33	0,50	0,49
Finland	0,49	0,54	0,37	0,50
Danmark	0,27	0,55	0,11	0,23
Norge	0,42		0,14	
S:t Petersburg	0,64	0,94	0,55	0,56
Baltikum	0,80	0,72	0,31	0,49
Total	5,45	5,48	3,73	4,28

Nyanställning och personalomsättning summerat¹

	Antal 2021	Andel av hela personalen, %	Antal 2020	Andel av hela personalen, %
Nyanställda	350	15,0	230	10,6
Avslutade	279	11,0	313	14,4

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

Kommentar till resultat

Under 2021 avslutades anställningen för 350 medarbetare och 279 nya medarbetare påbörjade sin anställning på Bonava. För Bonava bör en sund personalomsättning ligga runt 10 procent. Det något högre omsättningen under året kan delvis förklaras av omorganisationer på grund av den reviderade strategin. Ambitionen är att personalomsättningen ska plana ut över tid efter att omställningar för nya arbetssätt är genomförda. 279 nya medarbetare från alla marknader deltog på Bonavas "Global Onboarding Days" som under hela 2021 genomfördes digitalt.

Nyanställning och personalomsättning per åldersgrupp och kön¹

		< 30 år						30–50 år				> 50 år			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Sverige	Nyanställda	62	26	6	6	1	1	19	6	27	9	3	2	6	2
	Avslutade	50	40	0	2	1	0	21	15	23	13	1	6	4	4
Tyskland	Nyanställda	82	71	19	9	11	1	10	14	26	33	5	5	11	9
	Avslutade	71	78	8	2	7	3	12	16	20	34	2	2	22	21
Finland	Nyanställda	48	26	2	3	8	1	10	6	21	9	1	2	6	5
	Avslutade	49	95	1	7	5	9	16	27	16	38	5	6	6	8
Danmark	Nyanställda	10	4	1	0	1	0	1	0	6	2	1	0	0	2
	Avslutade	25	24	2	0	1	1	5	3	12	10	2	2	3	8
Norge	Nyanställda	23	29	1	2	2	2	9	11	9	13	1	0	1	1
	Avslutade	9	7	0	0	0	0	4	3	4	3	1	0	0	1
S:t Petersburg	Nyanställda	24	24	5	9	3	1	12	13	4	1	0	0	0	0
	Avslutade	40	32	6	4	2	5	11	10	18	10	1	1	2	2
Estland, Lettland & Litauen	Nyanställda	101	50	12	6	21	11	26	10	39	19	0	1	3	3
	Avslutade	35	37	1	6	6	3	7	4	20	16	0	0	1	8

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

H13 Mångfald

Mångfald inom styrelse, koncernledning och bland anställda

	< 30 år				30–50 år				> 50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Styrelse	0	0	0	0	0	1	0	0	3	2	3	4
Koncernledning	0	0	0	0	1	2	3	3	1	2	4	3
Tjänstemän	163	140	167	137	535	516	678	658	153	138	274	254
Yrkesarbetare	2	0	15	17	7	6	116	128	14	13	127	122
Linjekonsulter	24	10	13	10	12	13	10	11	4	3	5	4

Kommentar till resultat

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 18 av de totalt 23 kvinnliga yrkesarbetarna som under 2021 har arbetat för Bonava. Mångfald när det gäller etnisk tillhörighet, sexuell läggning, funktionsvariationer eller trosuppfattning kan och bör inte följas upp med data ur personalregister.

H14 Medarbetare med kollektivavtal

Andel medarbetare med kollektivavtal, %	2021	2020
Sverige	100	99
Tyskland	95	97
Finland	54	58
Danmark	0	0
Norge	0	0
S:t Petersburg	0	0
Estland, Lettland & Litauen	0	0

H15 Efterlevnad

Avvikelse	2021		2020		2019	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Bonava SpeakUp	3		5		7	
Övriga kanaler	7		7		8	
Totalt antal rapporter	10		12		15	
Varav signifikanta avvikelser:	4	Fyra anställningar avslutade	4	Tre anställningar avslutade, en formell skriftlig varning	5	Fyra anställningar avslutade, en formell skriftlig varning
Varav efter utredning bedömt grundlösa eller ej signifikant nog för formell konsekvens:	6		8		10	
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 trakasserier från en medarbetare till en annan, ett fall av kränkande särbehandling från chef till medarbetare, samt två fall av brott mot bolagets regler för inköp och företagskortsanvändning. Anställningarna avslutades i samtliga fall.

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 33 miljöincidenter rapporterats. Samtliga utgjordes av mindre avvikelser mot rutin eller olyckor utan kvarstående skada på miljö, som resulterat i korrektion och kommunikationsåtgärder.

Ytterligare upplysningar

Eftersom Bonavas grundläggande utbildning för efterlevnad av uppförandekoden, inklusive riktlinjer för anti-korruption, är obligatorisk för samtliga medarbetare redovisas inte andel medarbetare med anti-korruptionsträning per kategori av medarbetare eller geografisk region. Vid årets utgång 2021 hade 96 procent av alla medarbetare genomfört utbildningen. Nyanställda som ännu saknar genomgången utbildning blir påmind både av systemet och chef.

H16 Skatt

Bonavas obligatoriska rutiner för skattehantering säkerställer att vi:

- 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 skattechef. 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 skattechefen.

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.

I hållbarhetsredovisningen har Bonava sedan innan GRIs standard för skatt lanserades presenterat en översikt med totala skatter, både egna och insamlade, nedbrutna per marknad för att visa hur Bonava bidrar till ländernas skatteintäkter. Se tabellen nedan. Sedan 2020 använder vi 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 2020, medan övriga skatter och avgifter är redovisade såsom betalade och insamlade under 2021.

Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)

Skattehemvist	Tyskland			Sverige			Finland		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	11	7	6	101	95	108	1	1	2
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	7 680	6 401	i.u.	3 501	3 929	i.u.	2 759	2 549
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	4 323	2 961	i.u.	302	274	i.u.	13	12
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	722	587	i.u.	545	1 264	i.u.	88	-264
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	9 648	8 372	i.u.	2 773	2 705	i.u.	1 887	2 776
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	97	241	i.u.	99	1	i.u.	0	-6
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	154	101	i.u.	4	21	i.u.	0	0
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	4	5	5	5	6	7	7	8	6
Stämpelskatt, betald	63	62	91	15	14	30	5	7	1
Sociala avgifter, betalda ²⁾	139	138	99	98	88	86	3	3	2
Övriga skatter, betalda	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Moms, insamlad	-17	-10	-9	412	384	447	167	248	297
Personalens källskatter, insamlade	124	132	112	103	89	91	51	57	59
Skattehemvist	Danmark			Norge			S:t Petersburg		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	4	5	5	22	18	12	3	3	3
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	927	786	i.u.	865	982	i.u.	963	940
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	3	7	i.u.	17	6	i.u.	105	6
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	-27	-26	i.u.	19	235	i.u.	213	174
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	17	1 319	i.u.	1 455	850	i.u.	1 317	1 873
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	-1	i.u.	21	4	i.u.	13	46
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	-6	10	i.u.	5	21	i.u.	42	33
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	1	4	8	2	1	0	3	3	2
Stämpelskatt, betald	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Sociala avgifter, betalda ²⁾	1	0	0	11	6	4	14	16	16
Övriga skatter, betalda	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Moms, insamlad	-35	71	110	12	13	8	0	10	5
Personalens källskatter, insamlade	28	28	34	23	14	9	8	8	9

¹⁾ Årlig land-för-land-rapportering till svenska skattemyndigheten, 2021 rapporteras senast 31 december 2022.

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

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

H16 Skatt forts.**Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)**

Skattehemvist	Estland			Lettland			Litauen		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	238	139	i.u.	323	310	i.u.	0	0
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	4	3	i.u.	6	6	i.u.	0	0
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	14	2	i.u.	42	36	i.u.	-3	-2
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	331	302	i.u.	324	277	i.u.	22	0
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	0	i.u.	0	0
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	0	i.u.	0	0
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	0	0	0	2	2	2	0	0	i.u.
Stämpelskatt, betald		0	0	1	0	3	0	0	i.u.
Sociala avgifter, betalda ²⁾	9	8	6	9	8	7	0	0	i.u.
Övriga skatter, betalda	0	0	0	2	3	1	0	0	i.u.
Moms, insamlad	6	7	-2	70	32	59	0	0	i.u.
Personalens källskatter, insamlade	6	6	4	12	10	10	3	0	i.u.

¹⁾ Årlig land-för-land-rapportering till svenska skattemyndigheten, 2021 rapporteras senast 31 december 2022.

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

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

Vi redovisar den årliga land-för-land-rapporteringen för inkomstskatt såsom rapporterat till svenska skattemyndigheten. 2021 års uppgifter finns därför inte tillgängliga förrän land-för-land-rapporteringen till skattemyndigheten är inlämnad, vilket görs i slutet av 2022. 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.

Övriga skatter, betalda utgörs för 2021 av infrastrukturavgifter i Lettland.

Finland: En skatterevision föregående år ledde till att moms-betalningar för tidigare år justerades 2020.

Danmark: Verksamheten avvecklad, bara ett projekt sålt, vilket gör att ingående moms blir större och beloppet blir negativt.

S:t Petersburg: Bildandet av Special Developer Bonava med än så länge bara kostnader ledde till att utgående moms i Bonava St Petersburg uppvägdes av ingående moms i Special Developer.

Lettland: högre omsättning gjorde att momsbetalningarna ökade (speciellt omsättningen i december 2020 vars moms betalades i januari 2021)

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.

H17 Ansvarsfull samverkan med leverantörer**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.

Nytecknade avtal under året, med godkänd Bonava supplier requirement-granskning

	2021		2020		2019	
	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⁾	396	100	786	97	751	92
Tyskland	833	100	1 381	100	1 300	100
S:t Petersburg och Baltikum	125	100	691	96	473	100

¹⁾ Sverige, Finland, Danmark och Norge.

H18 Transparens

Utöver vår legala hållbarhetsrapport 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 multi-national enterprises samt CDP. Läs om Bonavas egenutvecklade mätmetod för lyckliga grannskap, Happy Index på sidan 21.

Genom nyttjande av systematiken från GRI Standards principer arbetar Bonava löpande med uppföljning och transparens i rapporteringen. För att ytterligare säkerställa kvaliteten på redovisningen låter Bonava granska års- och hållbarhetsredovisningen externt, 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.

Transparens	2021	2020
Upprättad	ja	ja
Bestyrkt av extern hållbarhetsrevisor	ja	ja

H19 SDG-mappning mot Bonavas mål

Strategiska mål:	Globala hållbarhetsmålen som Bonava bidrar mest till	Relevanta detaljmål för huvudmålen	Möjliggörande och/eller överlappande övriga detaljmål
Lönsamhet	8, 11, 13	8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 11.1, 11.3, 11.6, 11.7, 13.1, 13.2, 13.3	3.9,
Tillväxt			4.4, 4.7,
Hälsosam och säker arbetsplats			5.1, 5.5,
Engagerade medarbetare			6.4, 6.6,
Nöjda kunder			7.2, 7.3, 9.5, 10.2,
Bekämpa klimatförändringarna			12.2, 12.4, 12.5, 12.8,
			14.1,
			15.5,
			16.5 16.7,
			17.1, 17.16, 17.17, 17.19

Ovan är en sammanfattning av hur Bonava bidrar till FN:s globala hållbarhetsmål, för mer information läs hela hållbarhetsredovisningen. De övergripande hållbarhetsmålen är validerade i arbetet med den reviderade strategin för Bonava som koncern, detaljering av styrning och validering av övriga detaljmål pågår.

Relevanta detaljmål för huvudmålen:	Hur Bonava kan bidra:
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering
	8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
	8.5 Sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
	8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik
	8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete
Hållbara städer och samhällen	8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla
	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
	11.3 Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering
	11.6 Minska städernas miljöpåverkan
Bekämpa klimatförändringarna	11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden och offentliga platser
	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer
	13.2 Framja integrering av åtgärder mot klimatförändringar i politik, strategier och planering
	13.3 Öka kunskap, medvetenhet och kapacitet för att motverka och anpassning till klimatförändringarna

H19 SDG-mappning mot Bonavas strategiska mål forts.**Möjliggörande och/eller överlappande övriga relevanta detaljmål**

God hälsa och välbefinnande	3.9	Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark
	4.4	Öka antalet personer med färdigheter för sysselsättning och anständigt arbete
God utbildning	4.7	Utbildning som säkerställer att alla får de kunskaper och färdigheter som behövs för att främja en hållbar utveckling
	5.1	Utröta diskriminering av kvinnor och flickor
Jämställdhet	5.5	Säkerställ fullt deltagande för kvinnor och lika möjligheter i ledarskap och beslutsfattande
	6.4	Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
Rent vatten och sanitet	6.6	Skydda och återställ vattenrelaterade ekosystem
	7.2	Öka andelen förnybar energi
Hållbar energi	7.3	Fördubbla ökningen av energieffektivitet
	9.5	Öka forskningsinsatser och uppgradera teknisk kapacitet inom industrisektorn
Minskad ojämlikhet	10.2	Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
	12.2	Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
Hållbar konsumtion och produktion	12.4	Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
	12.5	Minska uppkomsten av avfall, genom att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall
	12.8	Säkerställ att människor har relevant information och medvetenhet för hållbar utveckling och hållbara livsstilar
Hav och marina resurser	14.1	Minska föroreningarna i haven
Ekosystem och ekologisk mångfald	15.5	Vidta åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och hejda förlusten av biologisk mångfald
Fredliga och inkluderande samhällen	16.5	Bekämpa korruption och mutor
	16.7	Säkerställ ett lyhört, inkluderande och representativt beslutsfattande
Genomförande och partnerskap	17.1	Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter
	17.16	Komplettera det globala partnerskapet för hållbar utveckling med partnerskap mellan flera parter som mobiliserar och utbyter kunskap, expertis, teknik och finansiella resurser
	17.17	Uppmuntra effektiva partnerskap
	17.19	Utveckla nya sätt att mäta framsteg mot hållbar utveckling

H20 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 standardupplysningar	Sida
GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR		
102-1	Organisationens namn	56
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	20, 111
102-3	Huvudkontorets lokalisering	56
102-4	Länder där bolaget verkar	5
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	45, 151-152
102-6	Marknadsnärvaro	5-6
102-7	Bolagets storlek	5,7
102-8	Information om anställda och övrig personal	77, 136-137
102-9	Leverantörskedja	125
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	17-18
102-11	Försiktighetsprincipen	114, 116, 123
102-12	Externa initiativ som bolaget anslutit sig till	127
102-13	Medlemskap i organisationer	127
102-14	Uttalande från vd/ledande befattningshavare	9-11
102-15	Väsentlig påverkan, risk och möjligheter	63-66
102-16	Värderingar, principer, uppföranderegler	29, 108-109, 123-124
102-17	Mekanismer för etisk rådgivning och oro	123-124, 138
102-18	Struktur för bolagsstyrning	44-52, 112
102-40	Intressentgrupper	112, 127
102-41	Kollektivavtal	138
102-42	Identifiering och urval av intressenter	127
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	127
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	127
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	127
102-46	Fastställande/avgränsning av redovisningens innehåll	127
102-47	Väsentliga områden	108, 111
102-48	Korrigerig av tidigare lämnad information	127
102-49	Betydande förändringar i rapporteringen	127
102-50	Redovisningsperiod	127

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
102-51	Datum för senaste redovisningen	127
102-52	Redovisningscykel	127
102-53	Kontaktperson för redovisningen	142
102-54	Tillämpning av GRI Standards	127
102-55	GRI index	143-145
102-56	Extern granskning/bestyrkande	147

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
LYCKLIGA GRANSKAP FÖR FLER		
Lyckliga Granskning		
<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	21, 113
103-2	Styrning	113
103-3	Uppföljning av styrning	113
<i>GRI 413: Lokala samhällen</i>		
413-1	Områden med lokalt engagemang, påverkansanalys och utvecklingsprogram	113
<i>Lyckliga granskning</i>		
Del av 102-44/43	Rutiner för kundnöjdhet inkl. resultat från kundnöjdhetsundersökningar	113
För fler människor		
<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>		
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	21, 113
103-2	Styrning	113
103-3	Uppföljning av styrning	113
<i>GRI 203: Indirekt ekonomisk påverkan</i>		
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	128

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
MILJÖHÄNSYN I ALLT		
Hållbar markanvändning		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	30, 114–117
103-2	Styrning	114, 116
103-3	Uppföljning av styrning	114, 116
	<i>GRI 304: Biodiversitet</i>	
304-4	Skyddade och rödlistade arter	132
	<i>G4-CRE5: Landdegradering, förorening och sanering</i>	
G4-CRE5	Marksanering	132
Cirkulär produktion och sunda material		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	30, 114, 116
103-2	Styrning	114, 116
103-3	Uppföljning av styrning	114, 116
	<i>GRI 301: Material</i>	
301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	132
	<i>GRI 417: Marknadsföring och märkning</i>	
417-1	Krav på information och märkning av produkter	30, 117
Effektiva byggnader		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	30, 114, 117
103-2	Styrning	114, 117
103-3	Uppföljning av styrning	114, 117
	<i>Energi</i>	
G4-CRE1	Byggnaders energiintensitet	133
Växthusgaser		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	30, 114–116
103-2	Styrning	114–116
103-3	Uppföljning av styrning	114–116
	<i>GRI 305: Utsläpp</i>	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Skop 1)	128
305-2	Indirekta Utsläpp från energi (Skop 2)	128
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Skop 3)	128
305-4	Utsläppsintensitet	128

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
MÄNNISKAN I CENTRUM		
Hälsa och Säkerhet		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	31, 118–120
103-2	Styrning	119–120
103-3	Uppföljning av styrning	120
	<i>GRI 403: Hälsa och säkerhet – 2018</i>	
403-1–7	Samtliga obligatoriska upplysningar	134–135
403-8	Medarbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	118–120
403-9, 10	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	134–135
Värddriven arbetsplats		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	31, 118, 121
103-2	Styrning 31	121
103-3	Uppföljning av styrning	121
	<i>GRI 401: Anställning</i>	
401-1	Nyanställning och personalomsättning	137
	<i>GRI 404: Träning och utbildning</i>	
404-3	Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklings-uppföljning	121
	<i>Passionate Workplace</i>	
Egen	Engagemang och lojalitet	121
Mångfald		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	31, 118, 122
103-2	Styrning	122
103-3	Uppföljning av styrning	122
	<i>GRI 405: Mångfald och jämställdhet</i>	
405-1	Mångfald inom styrelse, koncernledning och bland anställda	122, 138

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
EFFEKTIV STYRNING		
Efterlevnad		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	32, 123–124
103-2	Styrning	123–124
103-3	Uppföljning av styrning	123–124
	<i>GRI 205: Anti-korruption</i>	
205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruptionsarbete	124, 138
205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	138
	<i>GRI 206: Anti-korruptionsarbete</i>	
206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	138
	<i>GRI 307: Miljömässig lagefterlevnad</i>	
307-1	Betydande böter och icke-monetära sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser, inklusive miljö	138
	<i>GRI 419: Socioekonomisk lagefterlevnad</i>	
419-1	Sociala och ekonomiska lag- och regelbrott	138
Skatt		
	<i>GRI 207 Skatt</i>	
207-1–3	Förhållande till, kontroll och organisation skatt	139–140
207-4	Land för land-redovisning	139–140
Ansvarsfull samverkan med leverantörer		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	32, 123–125
103-2	Styrning	125
103-3	Uppföljning av styrning	125
	<i>GRI 409: Tvångsarbete</i>	
409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	140
	<i>GRI 308 Miljömässig leverantörsuppföljning</i>	
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	140
	<i>GRI 414: Social leverantörsuppföljning</i>	
414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	140

Indikator	Generella standardupplysningar	Sida
Transparens		
	<i>GRI 103: Hållbarhetsstyrning</i>	
103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	32, 141
103-2	Styrning	141
103-3	Uppföljning av styrning	141
	<i>Transparens</i>	
Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	141

FN:s Global Compact

Mappning mot Global Compact		Sida
Mänskliga rättigheter		
<i>Princip 1</i>	Företag ska stödja och respektera värnandet av internationellt vedertagna mänskliga rättigheter; och	32, 111, 123
<i>Princip 2</i>	säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	111, 125
Arbetsvillkor		
<i>Princip 3</i>	Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;	138
<i>Princip 4</i>	avskaffande av alla former av tvångsarbete;	32, 123, 125
<i>Princip 5</i>	de facto avskaffande av barnarbete; och	32, 123, 125
<i>Princip 6</i>	avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.	32, 123, 125
Miljö		
<i>Princip 7</i>	Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;	114
<i>Princip 8</i>	ta initiativ för att främja större miljöansvar; och	30, 114–116
<i>Princip 9</i>	uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	30, 114–116
Antikorruption		
<i>Princip 10</i>	Företag ska motverka alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	32, 17–18

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 2021 enligt not H1 som återfinns på sidan 127 i detta dokument, där även sidorna för företagets lagstadgade hållbarhetsrapport framgår.

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 127 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 International Standard on Quality Control och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Bonava enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa

oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 11 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor,
Huvudansvarig revisor

Isabelle Hammarström
Hållbarhetsspecialist,
Specialistmedlem i FAR

Övrig information



Kapitalstruktur och finansiering

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

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

GRÖN FINANSIERING

Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, som är ytterligare en byggsten i Bonavas ambitiösa hållbarhetsarbete. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån där likviditeten används för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljö-

effekter. Inledningsvis utgörs de gröna tillgångarna av mark och projekt i Sverige, Danmark och Norge som ska certifieras i enlighet med Svanenmärkning.

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 den fördjupade hållbarhetsinformationen på sidan 112.

LÅNGFRISTIG LÅNEFINANSIERING

Bonava har en kreditfacilitet, en så kallad revolving credit facility (RCF), med ett rambelopp om 3 miljarder SEK, med Danske bank, Handelsbanken, Nordea, OP Bank, SEB och Swedbank vilka deltar med lika andelar. Kreditfaciliteten har en löptid till december 2023. Faciliteten utgör primärt back-up facilitet till Bonavas företagscertifikatprogram.

Bonava har även låneavtal med AB Svensk Exportkredit (SEK) avseende fyra tidsbundna lån om sammanlagt 100 MEUR fördelat på förfallodagar 2022, 2025, 2026 samt 2027.

Lånen har inga säkerheter, löper med rörlig ränta, och villkoren inkluderar kovenanter knutna till soliditet och rätetäckningsgrad.

I december 2021 amorterades ett bilateralt lån om 60 MEUR på förfallodagen.

FÖRETAGSOBLIGATIONER

Under 2021 gjorde Bonava en tilläggsemission om 200 MSEK av gröna företagsobligationer under samma obligationsavtal som tecknades 2020 då Bonavas första emission om SEK 1 miljard genomfördes. Obligationerna är noterade på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt med Svanenmärkning.

FÖRETAGSCERTIFIKAT

Bonava har sedan 2017 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.

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.

Finansiering per den 31 december 2021

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Kontokrediter	MSEK	626	364 dagar	Rörlig	0	626
Företagscertifikat, Sverige	MSEK	3 000	<1 år	Rörlig	0	3 000
Företagscertifikat Finland	MEUR	250	<1 år	Rörlig	0	250
Kreditfacilitet (RCF)	MSEK	3 000	2023-12-12	Rörlig	0	3 000
Lån	MEUR	30	2022-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MNOK	500	2022-09-30	Rörlig	500	0
Företagsobligationer	MSEK	2 000	2024-03-11	Rörlig	1 200	0
Lån	MEUR	20	2025-02-20	Rörlig	20	0
Lån	MEUR	30	2026-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	20	2027-02-20	Rörlig	20	0

Tabellen specificerar koncernens finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag samt S:t Petersburg om 2,1 Mdr SEK, med löptider som motsvarar respektive projekts längd.

PROJEKTSPECIFIK FINANSIERING 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 under byggtiden 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 konsolideras i Bonavas koncernbalansräkning, vilket beror på att Bonava anser sig ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna och bostadsaktiebolagen under produktionstiden. Detta medför att Bonavas nettolåneskuld ökar.

PROJEKTSPECIFIK FINANSIERING I S:T PETERSBURG

Till följd av en ny rysk lagstiftning, som syftar till att skydda konsumenternas intressen, behöver Bonava relation med bank godkänd av den ryska centralbanken. Bostadsköparna betalar in förskottsbetalningar till personliga spärrade

konton, vilket medför en möjlighet för Bonava att finansiera det specifika projektet i samma bank till förmånlig låneränta. Under 2021 lyftes de första lånen under avtalade finansieringsramar från österrikiska Raiffeisen Bank lokalt i S:t Petersburg för att finansiera en handfull projekt.

GARANTIER

Bonavas kunder erhåller säkerhet för bostadens färdigställande samt betalar in förskott vid olika tillfällen och tidpunkter respektive 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.

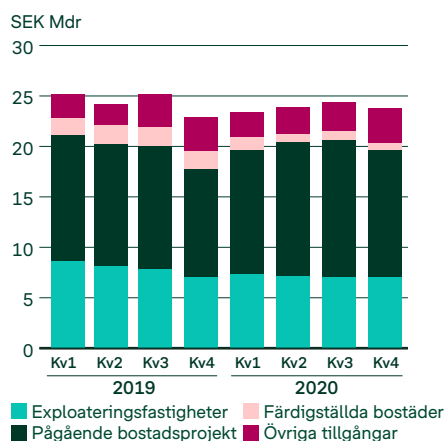
Specifikation nettolåneskuld

	31 dec 2021	31 dec 2020
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	90	17
Likvida medel	1 066	1 387
Räntebärande fordringar	1 159	1 407
Långfristiga räntebärande skulder	2 396	3 063
Kortfristiga räntebärande skulder	2 076	1 655
Räntebärande skulder¹⁾	4 472	4 718
Nettolåneskuld	3 313	3 311

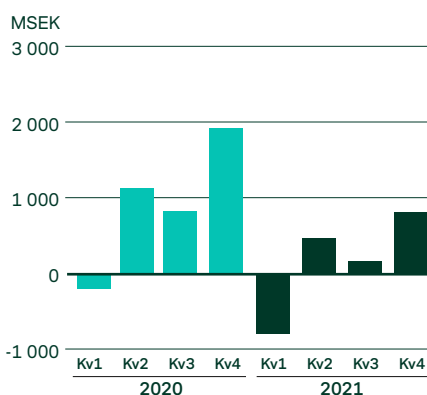
¹⁾ Varav gröna lån 1 811 (1 316) MSEK. Den gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige, Danmark och Norge som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	31 dec 2021	31 dec 2020
Likvida medel	37	20
Bruttolåneskuld	1 789	1 361
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 752	1 341

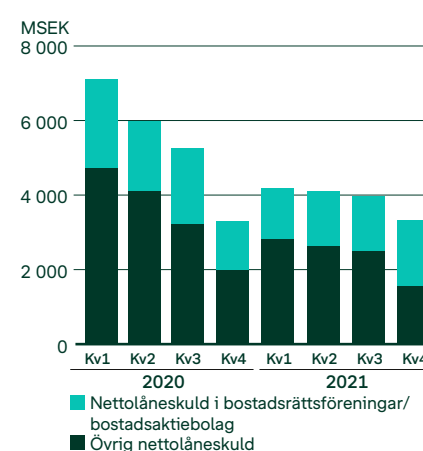
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansiering



Nettolåneskuld



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 under året uppbyggda skulder.

Diagrammen till vänster visar hur tillgångar, kassaflöde och nettolåneskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering.

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 2021 till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 210 180 660 röster. Antalet A-aktier uppgick till 11 304 982 och antalet B-aktier till 97 130 840. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på www.bonava.com/aktien/aktiekapitaletsutveckling.

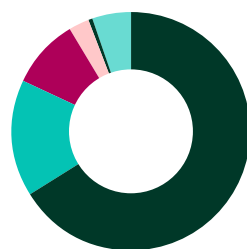
ÄGARE OCH ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 30 737. Den största aktieägaren, Nordstjernan AB, kontrollerade 49,0 procent av rösterna och 24,5 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 54,0 procent av kapitalet och 66,2 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 22,8 procent.

Största ägare per 31 december 2021

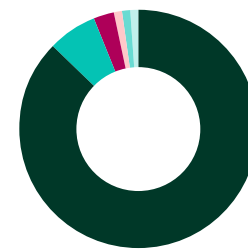
Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan	8 500 000	18 077 265	24,5	49,0
Fjärde AP-fonden	131 462	8 282 140	7,8	4,6
Swedbank Robur Fonder	0	6 425 556	5,9	3,1
Didner & Gerge Fonder	0	3 764 326	3,5	1,8
Vanguard	93 688	2 581 713	2,5	1,7
Dimensional Fund Advisors	4 050	2 326 921	2,1	1,1
Unionen	0	2 200 000	2,0	1,0
Norges Bank	4 239	1 968 849	1,8	1,0
JP Morgan Asset Management	0	1 944 261	1,8	0,9
Nordea Liv & Pension	0	1 791 055	1,7	0,9
Delsumma 10 största aktieägare	8 733 439	49 362 086	53,6	65,0
Övriga	2 571 543	47 768 754	46,4	35,0
Totalt antal aktier	11 304 982	97 130 840	100,0	100,0

Ägarkategorier



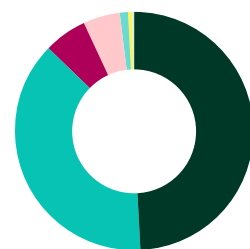
■ Svenska institutionella ägare, 66,2%
■ Svenska privatpersoner, 16,0%
■ Utländska institutionella ägare, 9,3%
■ Anonymt ägande, 2,8%
■ Återköpta aktier, 0,6%
■ Övriga, 5,1%

Ägarfördelning per land



■ Sverige, 87,3%
■ USA, 6,8%
■ Anonymt ägande, 2,8%
■ Norge, 1,1%
■ Storbritannien, 0,9%
■ Finland, 0,2%
■ Övriga, 0,9%

Marknadsandel (handel)



■ Nasdaq, 49,3%
■ Cboe Global Markets, 38,0%
■ LSE Group, 6,0%
■ Aquis, 4,8%
■ ITG, 1,2%
■ Sigma-X, 0,6%
■ Övrigt, 0,1%

Ägarstorleksfördelning per 31 december 2021

Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	24 071	78,3	3 535 158	3,3	3,8
501-1 000	3 322	10,8	2 717 611	2,5	2,5
1 001-10 000	3 031	9,9	8 328 569	7,7	6,8
10 001-1 000 000	296	1,0	21 479 633	19,8	14,8
1 000 001-5 000 000	14	0,0	25 688 157	23,7	12,7
5 000 001-	3	0,0	41 416 423	38,2	56,7
Anonymt ägande			5 270 271	4,9	2,8
Totalt	30 737	100,0	108 435 822	100,0	100,0

UTVECKLING UNDER ÅRET

Under året ökade Bonavas B-aktie med 1,62 procent jämfört med OMXSPI som under samma period ökade med 33,77 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2021 var 77,80 SEK per A-aktie och 78,25 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 8,5 Mdr SEK.

OMSÄTTNING OCH HANDEL

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 60 352 069. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 49,29 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2021
A-aktier	1 817
B-aktier	663 184

Handel i B-aktien	2021
Antal omsatta aktier, miljoner	165,1
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	15,0 Mdr SEK
Genomsnitt dagsomsättning	60,4 MSEK

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Bonavas utdelningspolicy är att dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt över en konjunkturcykel. För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 3,50 SEK per aktie (3,25 samt en extra utdelning om 2,00 SEK per aktie) uppdelat på två betalningstillfällen. Avstäm-

ningsdag för rätt till den första utdelningen om 1,75 SEK per aktie föreslås bli den 5 april 2022. Avstämningsdag för rätt till den andra utdelningen om 1,75 SEK per aktie föreslås bli den 3 oktober 2022. Under förutsättning att stämman godtar utdelningsförslaget sker utbetalning den 8 april 2022 respektive den 6 oktober 2022.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2021 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2021 års aktieprogram. Bolaget har inte nyttjat den rätt under 2021. Per den 31 december 2021 fanns 1 245 355 B-aktier i eget förvar.

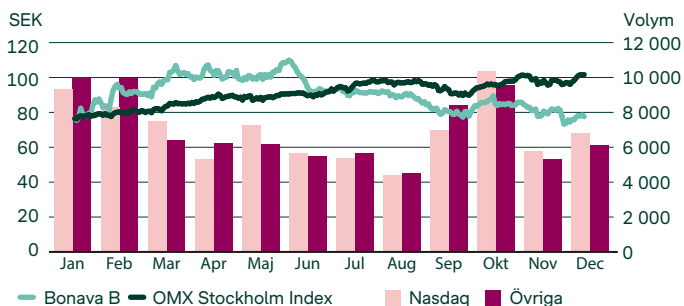
KONVERTERING AV AKTIER

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2021 konverterades totalt 101 114 A-aktier till 101 114 B-aktier.

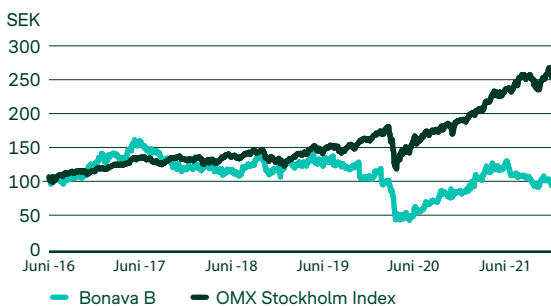
LTIP 2021

Bonava hade vid ingången av 2021 tre aktiva långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar totalt cirka 50 personer. Under året avslutades ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram. På årsstämman den 31 mars 2021 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För mer information se koncernens not 4.

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2021



Bonava B kursutveckling 2016–2021



Källa sid 151–152: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Data per aktie per 31 december	2021	2020
Börskurs A-aktien, SEK	77,80	79,00
Börskurs B-aktien, SEK	78,25	78,70
Högsta notering, B-aktien, SEK	111,8	106,20
Lägsta notering, B-aktien, SEK	73,25	34,82
Aktiekursutveckling, %	1,62	-20,9
Eget kapital per aktie, SEK	77,60	73,87
Utdelning, SEK	3,50 ¹⁾	5,25
Totalavkastning, %	-12,55	-20,9
Direktavkastning, %	4,50 ²⁾	6,70
Resultat per aktie ³⁾ , SEK	7,54	6,82
Kassaflöde per aktie, SEK	6,71	35,30
P/E-tal	10,3	11,5
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	30 737	31 089

¹⁾ Av styrelsen föreslagen.

²⁾ Baserat på föreslagen utdelning.

³⁾ Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Fredrik Stensved, Markus Henriksson
Carnegie Investment	Erik Granström, Fredrik Cyon
DNB Markets	Simen Mortensen
Handelsbanken Capital Markets	Johan Edberg, Oscar Lindquist
Nordea Markets	David Flemmich, Staffan Bülow
SEB Equities	Stefan Andersson
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt

SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm
Segment/sektor:	Financials/ Real Estates
Aktieslag:	A-aktie och B-aktie
Antal aktier:	108 435 822
Börsvärde 31 dec 2021:	8,5 Mdr SEK
ISIN kod B-aktie	SE0008091581
ISIN kod A-aktie	SE0008091573

TICKERKODER

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

Femårsöversikt

BOSTADSRELATERADE NYCKELTAL

Antal om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Byggrätter	35 300	31 800	33 300	30 600	31 400
Varav byggrätter utanför balansräkningen	16 900	12 300	14 000	15 300	14 600
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	4 267	3 854	3 918	3 906	3 984
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	13 058	12 479	12 080	10 223	10 490
Startade bostäder	3 732	4 193	3 010	4 375	4 984
Bostäder i pågående produktion	6 563	6 218	6 179	7 259	6 844
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	59	53	59	52	54
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	3	4	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	44	49	48	46	44
Färdigställda ej resultatavräknade bostäder	247	573	714	718	377
Bostäder till salu (pågående produktion och färdigställda)	2 804	3 340	3 001	3 833	3 443
Resultatavräknade bostäder	3 712	4 295	4 170	3 539	4 294
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	14 548	12 558	13 807	13 761	13 523
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	1 028	1 714	1 244	2 103	1 718
Försäljningsvärdet av sålda bostäder, MSEK	2 870	4 373	2 397	4 696	2 918
Startade bostäder	1 223	1 517	1 441	2 103	1 718
Bostäder i pågående produktion	3 204	3 551	3 553	3 453	3 036
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	94	100	94	100	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	41	38	33	30	32
Resultatavräknade bostäder	1 566	1 519	1 341	1 686	1 170
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	7 157	7 861	7 298	7 103	5 215

FINANSIELLA NYCKELTAL

MSEK om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	9,6	7,9	8,1	12,8	16,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	7,7	8,3	7,7	11,1	8,3
Soliditet, %	35,1	34,6	32,1	34,9	33,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	18,9	20,6	31,5	28,3	27,2
Nettolåneskuld	3 313	3 311	6 873	5 542	4 165
Nettolåneskuld, exkl bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 561	1 971	3 635	577	-838
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,9	0,8	0,6
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 794	12 641	14 933	13 332	12 003
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 677	13 953	14 579	12 683	11 419
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	1,2	1,2	1,1	1,1	1,3
Andel riskbärande kapital, %	35,6	35,2	32,7	35,0	33,8
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ³⁾	2,38	2,18	1,12	1,41	2,86
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % ⁴⁾	1,65	1,50	1,23	1,30	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1
Data per aktie före och efter utspädning					
Resultat efter skatt, SEK	7,54	6,82	5,71	11,74	12,99
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	6,71	35,30	3,55	-5,84	0,79
Utdelning, SEK ⁵⁾	3,50	5,25		5,20	5,20
Eget kapital, SEK	77,60	73,87	70,02	68,36	61,48
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	107,2	107,4	107,6	107,6	107,9

¹⁾ Före jämförelsestörande poster. För beskrivning av jämförelsestörande poster, se noterna 1 och 24.

²⁾ Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

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

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

⁵⁾ Utdelning 2021 avser styrelsens förslag till årsstämma.

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](https://www.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, sidan 72, samt not 24.

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.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt 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 köpskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

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

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och beslut om byggstart har fattats.

Information till aktieägare

ÅRSSTÄMMA 2022

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas fredagen den 1 april 2022 i Stockholm. Aktieägarna kommer även att kunna utöva sin rösträtt vid bolagsstämman genom att rösta på förhand genom så kallad poströstning. Samtliga stämmohandlingar finns tillgängliga på:
bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2022.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 24 mars 2022,
- dels senast den 28 mars 2022 anmäla sitt deltagande till bolaget.

Anmälan

Anmälan kan göras:

- På Bonavas hemsida:
bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2022
(aktieägare som är fysiska personer)
- Per telefon:
08-402 92 26 på vardagar mellan kl 9:00 och 16:00
- Per brev under adress:
Bonava AB, c/o Euroclear Sweden AB
Box 191 101 23 Stockholm

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 24 mars 2022.

Poströstning

Aktieägare som genom förhandsröstning vill delta vid årsstämman ska vara införd i aktieboken torsdagen den 24 mars 2022, och anmäla sig genom att avge sin förhandsröst senast den 28 mars 2022 via ett särskilt formulär eller elektroniskt genom verifiering med BankID. Båda tillvägagångssätten hanteras via:
bonava.com/arsstamma-2022.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 3,50 SEK per aktie uppdelat på två betalningstillfällen.

DISTRIBUTIONSPOLICY

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

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport, kv. 1 jan-mar 2022	29 april 2022
Delårsrapport, kv. 2 jan-jun 2022	21 juli 2022
Delårsrapport, kv. 3 jan-sep 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké jan-dec 2022	2 februari 2023

IR-KONTAKT

Anna Falck Fyhrlund
Head of Investor Relations
anna.falck@bonava.com
Tel: +46 707 604 914

Kontaktinformation

Bonava Sverige

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

Bonava Tyskland

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

Bonava Finland

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

Bonava Danmark

Knud Højgaards Vej 2
2860 Søborg
Tel. +45 7040 0030
bonava.dk

Bonava Norge

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

Bonava S:t Petersburg

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

Bonava Estland

Toompuiestee 35
101 33 Tallinn
Tel. +372 627 4855
bonava.ee

Bonava Lettland

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

Bonava Litauen

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



Produktion: Bonava i samarbete med Addira.

Foto och renderingar: Caiaimage/Trevor Adeline, EVE images, Flow Studio, Getty, Christer Horstad, Steffen Höft, Ingus Rinka, Björn Jalkeby, Anders Lindell, Maija Murto, Johan Mård, Pontus Orre, Ingus Rinka, The Salt, Vasily Yuhnev, Yellow Studio.

Tryck: TMG Stockholm 2022.

Vi har en lång historia av att skapa hem och grannskap



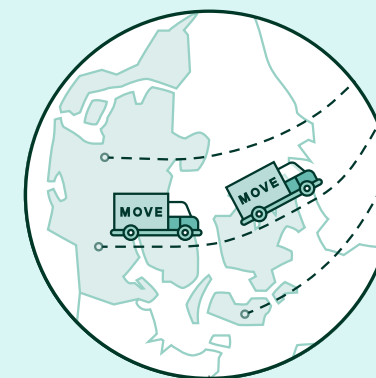
NCC förvärvar SIAB och etablerar närvaro i Tyskland.



Bostäder blir ett eget affärsområde i NCC.



Tyskland blir Bonavas största marknad.



Avveckling av den danska verksamheten.

1930-talet

1997

2000-talet

2009

2016

2018

2019

2021

Första husen byggs.



Fortsatt geografisk expansion i Norden och Tyskland.



Avknoppning av bostäder i eget bolag, Bonava bildas.



Förvärv av Urbanium i Norge.



Bonava AB (publ), 556928-0380
Postadress: Box 12064, 102 22 Stockholm, Sverige
Besöksadress: Lindhagensgatan 72, 112 18 Stockholm
+46 8 409 544 00, bonava.com

Homes & Neighbourhoods