

Års- och hållbarhets-
redovisning 2022

Lyckliga
grannskap
för fler



BONAVA

Innehåll

01

Verksamhet

- 03 — Bonava i korthet
- 07 — 2022 i korthet
- 09 — Vd har ordet
- 12 — Marknad och trender
- 16 — Strategiskt ramverk
- 18 — > Syfte
- 19 — > Mål
- 21 — > Strategiska prioriteringar
- 28 — > Vår grund
- 32 — Segment
- 33 — > Lokala affärsmodeller
- 34 — > Tyskland
- 36 — > Sverige
- 38 — > Finland
- 40 — > Norge
- 42 — > Baltikum
- 44 — > Verksamhet under avveckling

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 58–105.
Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 3–31, 51–52, 66–68 och 110–147. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion.

02

Bolagsstyrning

- 46 — Bolagsstyrningsrapport
- 53 — Styrelse
- 54 — Koncernledning
- 55 — Revisors yttrande

04

Fördjupad hållbarhetsinformation

- 111 — Vår hållbarhetsagenda
- 113 — Hållbarhetsmål 2022
- 114 — Så arbetar Bonava
- 116 — Lyckliga grannskap för fler
- 117 — Miljöhänsyn i allt
- 121 — Människan i centrum
- 126 — Effektiv styrning
- 129 — Hållbarhetsnoter
- 148 — GRI-index
- 151 — FN:s Global Compact
- 152 — Revisors yttrande

03

Finansiell rapportering

- 57 — Innehållsförteckning
- 58 — Förvaltningsberättelse
- 61 — > Segment
- 66 — > Risker och riskhantering
- 69 — Koncernens räkenskaper och noter
- 98 — Moderbolagets räkenskaper och noter
- 105 — Vinstdisposition
- 106 — Revisionsberättelse

05

Övrig information

- 154 — Kapitalstruktur och finansiering
- 156 — Bonava-aktien och ägarna
- 158 — Femårsöversikt
- 159 — Definitioner
- 160 — Information till aktieägarna
- 161 — Kontaktinformation
- 162 — Historia

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 där 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 och hållbara hus skapar värde såväl för våra kunder, ägare, medarbetare som för samhället i stort.



Var? I Europa

Med cirka 1 900 medarbetare var vi under 2022 verksam i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, Estland, Lettland, Litauen, Danmark och S:t Petersburg. I mars beslutade vi att avveckla verksamheten i S:t Petersburg mot bakgrund av den geopolitiska situationen. I december lämnade vi över det sista projektet i Danmark.

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

Nettoomsättning

SEK Mdr

15,7 (14,7)

Per segment



■ Tyskland, 52%
■ Sverige, 18%
■ Finland, 12%
■ Norge, 12%
■ Baltikum, 6%

Medarbetare

Antal medarbetare

1 900 (2 100)

Per segment



■ Tyskland, 51%
■ Sverige, 13%
■ Finland, 13%
■ Norge, 4%
■ Baltikum, 16%
■ Moderbolaget, 3%

Geografisk närvaro

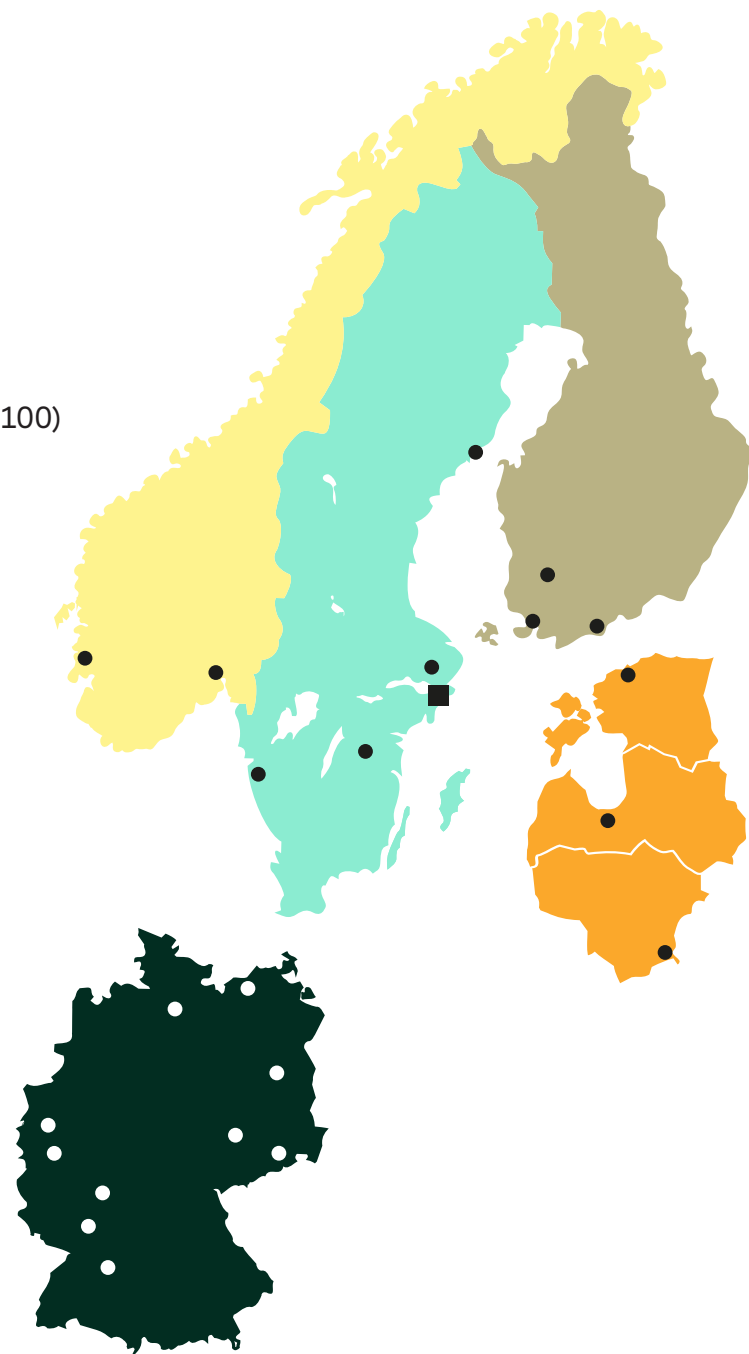
Länder

7 (8)

Regioner

21 (22)

Kartan visar våra segment samt regioner och städer där vi finns idag. Under 2022 beslutade Bonava att lämna S:t Petersburg. Dresden/Leipzig och Mannheim/Ludwigsburg är två regioner med fyra prickar i kartan. Bonavas huvudkontor ligger i Stockholm och Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Stockholm Nasdaq.



Hur?

En affärsmodell som balanserar risk

Bonavas projektportfölj är diversifierad avseende kundsegment, produkttyp och geografi. Vilket segment som är starkt 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, lägre riskprofil och ökade möjligheter.

Konsumenter och investerare

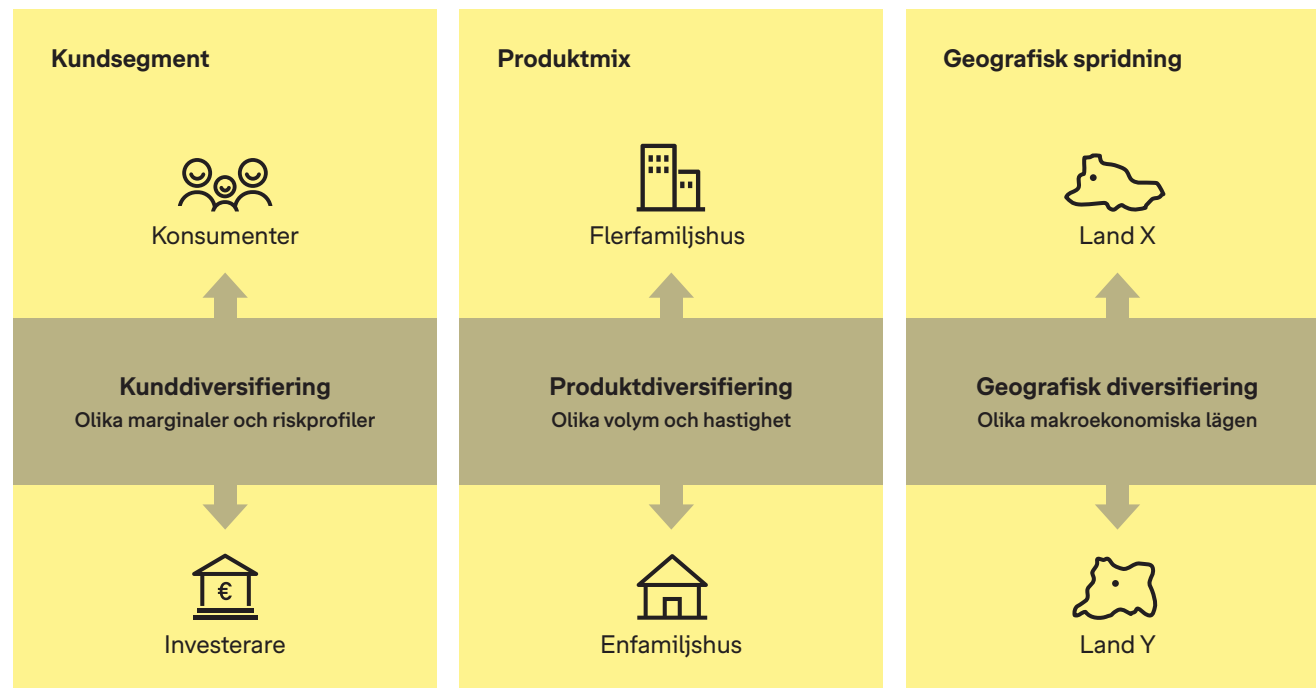
Bonavas affär riktar sig till både konsumenter och investerare. Kärnverksamheten är att utveckla och sälja bostäder till privatpersoner. Samtidigt utgör projekt riktade till investerare ett attraktivt komplement, genom att bidra till förbättrad risk- och kassaflödesprofil. På många marknader betalas investerarsprojekt i förskott, medan privatpersoner oftast betalar vid inflyttning. På vår största marknad, Tyskland, betalar även privatpersoner i förskott.

Produktmix

Vårt erbjudande innefattar såväl flerbostadshus som småhus och vi erbjuder olika upplåtelseformer. Vår produktmix bidrar till att minska risken genom att marginaler, volymer samt försäljnings- och bygghastighet varierar. En mix av produkttyper ökar möjligheterna att möta en skiftande efterfrågan över tid, vara en långsiktig och trovärdig partner för kommuner samt att vara relevanta i större områden.

Geografisk spridning

Med geografisk närvaro i 21 regioner i sju 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.



2022 i korthet

Finansiellt¹⁾

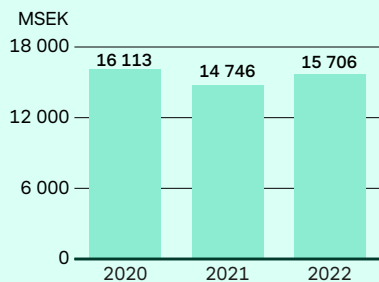
Nyckeltal

MSEK om inte annat anges	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 706	14 746	16 113
Bruttoresultat	1 857	1 925	1 753
Bruttomarginal, %	11,8	13,1	10,9
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	950	1 081	934
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	6,0	7,3	5,8
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	894	1 002	934
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	5,7	6,8	5,8
Resultat före skatt	695	860	809
Resultat per aktie ²⁾ , SEK	4,71	6,35	5,42
Nettolåneskuld	6 985	3 461	3 635
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,7	8,8	6,7
Soliditet ³⁾ , %	31,2	35,1	34,5
Resultatavräknade bostäder, antal	4 690	4 702	5 162

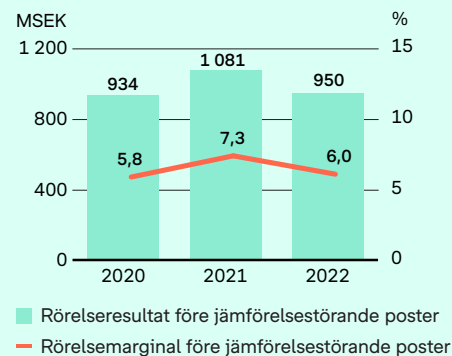
²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 159.

³⁾ Inklusive S:t Petersburg.

Nettoomsättning

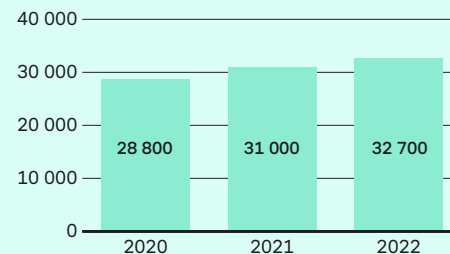


Rörelseresultat och rörelsemarginal före jämförelsestörande poster



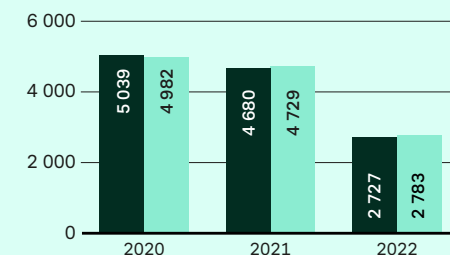
Byggrätter, försäljning och starter¹⁾

Antal byggrätter



Byggrättspportföljen utökades under året med 1 700 (2 200) attraktiva byggrätter till 32 700 (31 000). Givet rådande marknads-läge har vi blivit mer selektiva med investeringar i byggrätter på kort sikt. Det skapar utrymme att kunna agera när möjligheter uppstår.

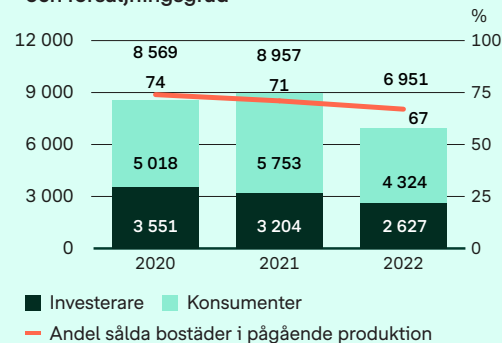
Antal sålda och antal startade bostäder



Antalet sålda bostäder uppgick 2022 till 2 727 (4 680). Året började med en stark marknad, som sedan vände nedåt. Under det tredje och fjärde kvartalet var kunderna mer avvaktande och försäljningar tog längre tid. Försäljningsvärdet av sålda bostäder uppgick till 9 222 MSEK (15 092). 2 783 (4 729) bostäder startades.

■ Sålda ■ Startade

Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 6 951 (8 957).

Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 67 (73) procent, exklusive Build-to-Manage (B2M). Inklusive B2M var försäljningsgraden 63 (71) procent.

¹⁾ Nyckeltalen för 2021 och 2022 påverkas av jämförelsestörande poster. Avser kvarvarande verksamhet där inte annat anges. S:t Petersburg redovisas sedan tredje kvartalet 2022 som verksamhet under avveckling.

Strategi och mål

- Bonavas strategi från 2021 ligger fast och syftar till att öka lönsamheten. Stabila volymer över tid, som möjliggör skala i affären är en framgångsfaktor i vår bransch.
- Med anledning av att Bonava i mars 2022 beslutade att avveckla verksamheten i S:t Petersburg, gjordes en mindre revidering av de finansiella målen under våren 2022.
- Marknadsförutsättningarna för samtliga verksamheter inom vår bransch har helt kastats om under 2022. Därför presenterade Bonava reviderade finansiella mål i samband med bokslutskommunikén 2022. De nya målen innebär att rörelsemarginalen från 2026 ska uppgå till minst 10 procent på årsbasis, och att nettoskulden inte ska överstiga 1.0 gånger redovisat eget kapital. I och med detta ställer vi siktet på ökad lönsamhet och finansiell stabilitet.

Hållbarhet

- Bonava behåller betyg AA i hållbarhetsrankingen MSCI ESG 2022, vilket innebär att vi ses som en branschledande aktör.
- Bonava har betyg A- i CDP vilket innebär att vi rankas inom det ledande skiktet i branschen inom klimatrapportering.
- Bonava har av Brilliant Future blivit nominerad till topp tre i kategorin "årets arbetsgivare" för sektionen konstruktion och tillverkning. Detta tillsammans med cirka ett femtiotal bolag i Sverige.
- 69 procent av produktionsstartade bostäder var mer än 10 procent mer energieffektiva än vad nybyggnadsreglerna kräver.

Övriga viktiga händelser

- I mars 2022 meddelade Bonava att vi lämnar S:t Petersburg, då den geopolitiska situationen innebär att det inte längre är möjligt att bedriva affärsmässig verksamhet där. I slutet av 2022 befann sig verksamheten i en försäljningsprocess. Då utgången vad gäller belopp och tid är osäker, skrevs nettotillgångarna i verksamheten ned till noll under det fjärde kvartalet. Nedskrivningen uppgick till 877 MSEK. Inga nya projekt eller markköp kommer att initieras.
- Som ett led i den strategiska översynen under 2021 beslutade vi att avveckla den danska verksamheten, vilket är genomfört i och med att de sista två projekten i Danmark slutfördes och överlämnades under andra halvåret 2022.
- Bonava genomförde en genomlysning av försäljnings- och administrationskostnader samt indirekta kostnader under året. Dessutom förbättrades projektstyrningen, vilket medförde att organisationen hanterade utmaningar som materialbrist och kostnadsökningar effektivt. Dessa åtgärder bidrog till en stigande lönsamhet i överlämnade projekt.

Styrelse och koncernledning

- Vid Bonavas årsstämma 2022 valdes Andreas Segal och Nils Styf som nya styrelseledamöter, båda med stor erfarenhet inom bygg- och bostadsutveckling i vd-roller och genom styrelsearbete. Frank Roseen avböjde omval.
- Anna Wenner tillträdde som SVP Brand and Culture i februari 2022 och Alexandra Laurén tillträdde som Affärsenhetschef för Bonava Sverige i augusti 2022. Båda ingår i koncernledningen.



Parkstadt Portitz

20 minuter från Leipzig bygger Bonava 94 bostäder till investerare. För de framtida hyresgästerna finns garage under huset med parkeringsplatser förberedda med laddstolpar och 214 platser för cyklar.

Cirka två tredjedelar av lägenheterna i det familjevänliga grannskapet kommer att ha mellan tre och fem sovrum.

Betydande steg under ett utmanande år

Det gångna året har kännetecknats av en stor omsvängning av marknadsförutsättningarna. Året inleddes med en stark bostadsmarknad och en förväntan på och förberedelse för att öka antalet produktionsstarter. Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari var starten till en kedja av händelser som har ökat osäkerheten, lett till prisstegringar på material och tjänster samt betydande räntehöjningar, och därmed helt kastat om förutsättningarna för alla typer av verksamheter, inklusive vår egen. Vi har vidtagit en rad åtgärder för att gå starkare in i nästa år.

En stor omsvängning

Konflikten i Ukraina är en humanitär katastrof och jag lider med de många människor som påverkas. Som en direkt konsekvens av invasionen fattades beslutet i början på mars att vi inte längre kommer att vara verksamma i Ryssland. Vi påbörjade arbetet under våren med att avveckla verksamheten i S:t Petersburg på ett ansvarsfullt sätt och i oktober kunde vi meddela att vi tecknat avtal med en köpare. Avtalet var villkorat av lokala myndighetsbeslut, något som vi från början visste skulle bli en komplex process. Givet rådande omständigheter har komplexiteten ökat ytterligare och i januari 2023 har vi fått bekräftat att transaktionen inte kan genomföras som tänkt. Säljprocessen har återstartats och vi bedriver ett intensivt arbete för att finna en lösning.

Osäkerheten på bostadsmarknaden ökade under det andra kvartalet, för att efter sommaren accelerera. Av våra marknader har den svenska marknaden påverkats mest där försäljningen bromsade in kraftigt. På våra resterande marknader har försäljningstakten sjunkit betydligt. Vi säljer fortfarande, men vi är selektiva med investeringar i byggrätter och produktionsstarter och vi drar ner våra omkostnader. Det är viktigt att komma ihåg att det långsiktiga behovet av hållbara och välplanerade bostäder är fortsatt stort och det är av största vikt att vi är aktiva och agerar långsiktigt i marknaden.



Ökad lönsamhet i pågående produktion

Trots att marknadsförutsättningarna innebär en utmanande situation så kan vi konstatera att förändringsarbetet börjat visa förbättrade resultat. Även om produktionskostnaderna har ökat väsentligt har organisationen gjort ett bra arbete med att leverera ökad lönsamhet i överlämnade projekt och vi har stärkt den underliggande bruttomarginalen för helåret till 14,0 (13,2) procent.

Vi agerar med högt tempo, men projektutveckling av bostäder är en långsiktig verksamhet och förändringarna ger effekt gradvis. Vår investeringsprocess är central för att driva förbättringar och vi har genomfört flera förändringar för att förstärka denna; inför projektstart måste vi ha rätt team på plats, bedömda projektkostnader under kontroll och en tillfredställande försäljningsgrad.

En stark lokal affär är grunden för högre lönsamhet och vi har under året fortsatt arbetet med att ge våra affärsområden ett utökat och tydligt ansvar med tydliga mål fastställda. Utformningen av bostäder skiljer sig mellan våra marknader och givet rådande marknadsläge har vi anpassat vårt erbjudande inom varje lokal marknad. Vårt arbete med hållbarhet genomsyrar fortsatt hela vår affär och under året har vi sett ett stort fokus från kunder avseende energifrågan där vi bland annat erbjuder solceller för att minska klimatavtrycket, men även för att minska kundernas energikostnader.

En styrka i vår affärsmodell är att vi är diversifierade i våra kundsegment, vilket gör det möjligt för oss att sälja bostäder till både investerare och privatpersoner. Under hösten gjorde vi en stor investeraraffär i Finland och vi avslutade året med en investeraraffär i Tyskland.

För att vara konkurrensmässiga i den rådande marknaden ser vi löpande över vår kostnadsbas. Vi har vidtagit åtgärder för att öka effektiviteten och minska omkostnaderna, vilket kommer få en gradvis effekt. Besparingen väntas uppgå till cirka 370 MSEK på årsbasis från den första januari 2024 jämfört med kostnaderna 2022. Över tid ska våra omkostnader inte överstiga 6 procent av nettoomsättningen.

Utökad attraktiv landbank och säkrad finansiering

I vår strategiska översyn 2021 identifierade vi att vår landbank behövde utökas, vilket vi gjort under 2022. Vi har tagit marknadsandelar och stärkt vår position i utvalda marknader. På vår största marknad, Tyskland, utsågs vi till vinnare av bästa varumärke inom bostadsutveckling och vi har även

Laketown – konsumentaffär med 700 bostäder i Vilnius

I Vilnius driver Bonava projektet Laketown – en investering om åtta etapper med planer för drygt 700 funktionella och välplanerade ägandelägenheter till konsument. Den första etappen med 102 lägenheter startades under 2022.

Grannskapet har många gemensamma ytor för umgänge och ligger i ett attraktivt område med ett brett utbud av kultur, skolor, sportcenters och caféer. Lägenheternas ytskikt är färdigställda när kunderna flyttar in, vilket är mycket ovanligt i Litauen och innebär en högre standard.



Laketown i Vilnius



Investeraraffär med över 300 bostäder i Finland

Under hösten 2022 sålde Bonava 313 hållbara hyreslägenheter i Helsingfors-regionen i Finland. Affären inkluderar tre hyresrättsprojekt och uppgår till 85 miljoner EUR och har en stark hållbarhetsprofil.

Projektet Tinantie, som beräknas färdigställas och överlämnas under det fjärde kvartalet 2023, är beläget i Kirkkonummi invid järnvägsstationen och nära en av ringvägarna som på 25 minuter leder rakt till hjärtat av Helsingfors. Fastigheten är ett av de mest centrala i området vilket innebär god service, närhet till skolor och kollektivtrafik. I närheten av grannskapet finns även tillgång till många olika sportaktiviteter.

Projektet Sitadelli 5 och 6, som beräknas att färdigställas och överlämnas till kund under det första halvåret 2025, kommer att komplettera Bonavas grannskap i Vuosaari i östra Helsingfors. Grannskapet är beläget med närhet till köpcentrum, skolor och service, och ligger en kort promenad från havet, där stranden och naturen bjuder in till utomhusaktiviteter.

Projekten har en stark hållbarhetsprofil och ska byggas för att uppfylla kraven för energiklass A och i projektet Tinantie ska bygganden uppföras med grön betong. Byggnaderna kommer också att utrustas med solpaneler.

stärkt varumärkeskännedomen under 2022. Vi har utökat vår attraktiva byggrättspportfölj med byggrätter för både konsument och investerare. Lönsamheten för vår verksamhet är helt beroende av att ha attraktiva byggrätter och en möjlighet att upprätthålla en stabil volym av bostäder i produktion över tid. En förutsättning för att lyckas med detta är att investera i byggrätter där vi har bäst förutsättningar att vara lönsamma. I de marknader där vi ser bäst förutsättningar att växa över tid, Tyskland och Baltikum, ökade vi antalet byggrätter med 2 000 under året. I Sverige gjorde vi förvärv av mark avsedd för flerfamiljshus, småhus och hyresrätter och förvärvade attraktiva byggrätter i Stockholm.

Bonava har en fortsatt god finansiell ställning med outnyttjade krediter om 2,5 miljarder SEK per den sista december 2022. Vi genomförde en refinansiering av vår Revolving Credit Facility (RCF) under det fjärde kvartalet och säkrade 3 miljarder SEK till 2025. Vårt fokus är att stärka vår finansiella ställning, för att kunna agera på de möjligheter som redan har börjat uppstå i bakvattnet av den utmanande marknaden. Det kommer att leda till att vi ökar vår lönsamhet långsiktigt.

Mål för att styra mot marknadsledande lönsamhet

Mycket har hänt sedan vi lanserade vår reviderade strategi i december 2021. Vi satte upp finansiella mål avseende antal sålda bostäder och resultat före skatt. Givet dagens marknadssituation är dessa två styrmått inte längre relevanta. Vår strategi syftar till lyfta lönsamheten väsentligt. Från 2026 ska vi uppnå en rörelsemarginal om lägst 10 procent. Vi ska vara kapitaleffektiva och nettoskuldssättningsgraden ska inte överstiga 1,0 gånger redovisat eget kapital. Vi bedömer att de nya styrmåtten kommer att innebära förutsättningar för en tydligare avläsning av vår måloppfyllelse. Mot bakgrund av en låg affärsvolym och ett högt investeringsbehov av byggrätter har vi beslutat att initiera en strategisk översyn av den norska verksamheten.

Hållbarhet är en del av vår affär

Vårt arbete med hållbarhet genomsyrar hela vår affär, där principerna i FN:s Global Compact är helt integrerade. Under året har vi sett ett stort fokus på energifrågan från våra kunder och därför utökat vårt utbud av bostäder med solceller. De minskar inte bara klimatavtrycket, utan även hushållets energikostnader.



“Vi har stärkt den underliggande bruttomarginalen för helåret till 14,0 procent.”

Naturens begränsade resurser och effekter av pågående klimatförändring är något som vi bostadsutvecklare alltid är uppmärksamma på. Detsamma gäller vårt ansvar för hälsa, säkerhet och arbetsvillkor för alla som vi påverkar genom vår verksamhet. Med vårt syfte att skapa lyckliga grannskap är vi med och bygger inkluderande och hållbara samhällen. Våra skarpa målsättningar när det gäller att minska klimatpåverkan och att skapa säkra arbetsplatser är därför centrala i vår strategi.

Ett turbulent år bakom oss där vi tagit betydande steg

Den närmaste tiden kan vi vänta oss fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden. Långsiktigt står behovet av bostäder kvar. Vårt syfte att bygga lyckliga grannskap för fler är fortfarande högst relevant och efterfrågan på hållbara och

välplanerade bostäder är fortsatt stor. Vår ambition är att nå marknadsledande lönsamhet och vi har under året visat att vi tagit betydande steg mot den målsättningen.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare, kunder, aktieägare och alla parter som vi har affärsrelationer med. Under året har ett erfaret och engagerat ledningsteam kommit på plats och vi är stolta över de framsteg vi gjort som organisation. Vi har bättre förutsättningar att leverera på våra mål och vårt syfte att bygga lyckliga grannskap för fler.

Mars 2023

Peter Wallin
Vd och koncernchef

Marknad och trender

Bostadsutveckling kännetecknas av långa ledtider samtidigt som marknaden förändras snabbt.



En lokal och långsiktigt attraktiv marknad

Bostadsutveckling kännetecknas av lokala marknader och långa ledtider. Därför är det av största vikt att vi har kunskap om våra marknader och förstår trenderna. Då kan vi göra rätt val och erbjuda bostäder och grannskap där människor kommer att trivas. Förutsättningarna på våra marknader är gynnsamma för bostadsutvecklare på lång sikt, men bjuder på utmaningar i närtid.

Lokal marknad med långa ledtider

Bonava är verksamt i sju länder och 21 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 hur våra underleverantörer arbetar, hur vi förväntas betala för mark och hur vi får betalt av våra kunder.

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

Befolkningstillväxten har varit stark på Bonavas marknader samtidigt som bostadsbyggandet har 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 stadskärnorna. Bilden är från Bonavas projekt Tollare i Nacka i utkanten av Stockholm.



Långsiktiga trender

Gynnsam demografi leder till efterfrågan på bostäder

Befolkningstillväxten 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 stadskärnorna. Nya företag etablerar sig i utkanten av städerna, vilket också bidrar till områdenas attraktivitet.

Vi ser en stark efterfrågan på hyresrätter i våra marknader. Människor vill ha större flexibilitet i sitt boende, vilket hyresformen erbjuder. I vissa av våra regioner finns myndighetsinitiativ för ökat utbud, vilket skapar goda förutsättningar för bostadsutvecklare.

Eftersläpande effektivitet i branschen

Konkurrensen inom bostadsutveckling ökar. Trots det är verksamheten i sektorn fortfarande relativt ineffektiv. För de aktörer som lyckas styra sina projekt effektivt finns det marknadsandelar att ta. Detta tillsammans med det mer avvaktande läget på bostadsmarknaden kan skapa både vinnare och förlorare, vilket på sikt leder till en konsolidering av marknaden.

Bonavas svar

Bonava följer ständigt den demografiska utvecklingen på våra marknader för att styra investeringarna optimalt. Vi ser att områden utanför stadskärnorna är där vi kan utveckla större volymer av attraktiva bostäder. Kundundersökningar ger oss god kännedom om våra kunders preferenser, vilket låter oss ta fram attraktiva erbjudanden.

Vi arbetar för att skapa bostäder med olika upplåtelseformer utanför storstadskärnorna som fler människor har möjlighet att köpa eller hyra. Vi kan också anpassa upplåtelseformerna när marknadssituationen och efterfrågan förändras.

Bonavas svar

Bonava arbetar aktivt med att skapa en attraktiv bygggrätsportfölj och med att skapa effektivitet i projekten genom en hög grad av repetition i produkter och processer. På så sätt kan vi leverera hög kvalitet till en rimlig kostnad och därmed stå starka i konkurrensen. Samtidigt är vår kännedom om den lokala marknaden god, vilket gör att vårt erbjudande kan anpassas till kundernas preferenser. Som en del i en större kedja ser vi även att samspelet mellan utvecklare och myndigheter är viktigt. För att godkännandeprocesserna ska bli effektiva, krävs ett bra samarbete.

Hållbarhetsfokus genererar möjligheter

Bygg- och fastighetsbranschen har en betydande påverkan på naturen och 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. Påverkan sker också under den framtida användningen av bostaden. Energikrisen har satt fokus på energieffektivitet under bostadens hela livscykel, liksom på fastigheternas möjliga roll i det framtida energisystemet.

Ny lagstiftning och nya initiativ läggs fram på global, nationell och lokal nivå för att bromsa den globala uppvärmningen och skydda naturvärden. 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. Växande krav från konsumenter, investerare och medarbetare bidrar också till att driva hållbarhetsfrågorna.

Bonavas svar

För att nå framgång som bostadsutvecklare vill vi vara en del av lösningen för att minimera belastningen på miljö och klimat. Det åstadkommer vi genom att bli avsevärt mer resurseffektiva i varje led av vår verksamhet. Vi vill också att våra bostäder möjliggör ett mer hållbart boende. Detta är ett gemensamt ansvar som Bonava delar med alla aktörer i den kedja som vi är en del av.

Bonava har grundligt kartlagt sin klimatpåverkan och var den första bostadsutvecklaren i Europa med definierade klimatmål godkända av SBTi¹⁾.

Miljömärkning av bostäder är ett av flera sätt att paketera hållbara erbjudanden. Energi frågan skapar möjligheter för Bonava, som levererar energieffektiva bostäder. I takt med att konsumenterna blir mer medvetna om sina bostäders energiförbrukning, kommer energieffektiva nybyggda bostäder att premieras framför äldre, mindre energieffektiva bostäder. Under 2022 har vi i större utsträckning än tidigare levererat bostäder med solpaneler på taket och gått mot uppvärmningssystem med icke-fossila energikällor. Även de sociala hållbarhetsfrågorna är centrala för Bonava. Vi strävar efter att skapa grannskap som främjar gemenskap och en hälsosam och hållbar livsstil.

¹⁾ Science Based Targets initiative är ett samarbetsinitiativ från UN Global Compact, World Resource Institute och Carbon Disclosure Project (CDP). Läs mer på sid 118 och not H6.

Utmanande marknad på kort sikt

Omvärldsfaktorer ändrar förutsättningarna för företag, samhällen och marknader i en allt snabbare takt. Långsiktigt ser vi ett stort behov av bostäder, men kortsiktigt har marknaden signifikant förändrats. För aktörer inom bostadsutveckling innebär den snabba förändringstakten höga krav på helhetsperspektiv, snabbhet och flexibilitet.

Marknadstrender på kortare sikt

Det långsiktiga behovet av bostäder är fortsatt stort. 2022 började med en stark marknad, för att sedan vända till ett mer utmanande läge mot slutet av året. I de flesta av våra marknader var konsumenter och investerare mer försiktiga än tidigare och försäljningarna tog längre tid.

Höjda styrräntor och hög inflation samt oro för den geopolitiska säkerheten i Europa under 2022 har skapat en lägre framtidstro hos konsumenter än på decennier. Det har påverkat efterfrågan på bostäder negativt och haft en dämpande effekt på prisutvecklingen på bostäder.

Ökade energikostnader har också bidragit till sämre privatekonomi för konsumenter. Samtidigt har de ökade energikostnaderna bidragit till ökad efterfrågan på energieffektiva bostäder.

De senaste åren har bostadsbyggare mötts av ökande produktionskostnader på grund av bland annat brist på material och ökade transportkostnader. Prisstegringen på bostäderna under denna period har samtidigt varit högre än kostnadsökningarna. Under 2022 vände trenden – energikostnaderna i produktionen ökade och bostadspriserna stabiliserades eller föll, det vill säga kostnaderna och priserna konvergerade, vilket sätter press på lönsamheten för bostadsutvecklare. Framgent förväntas lägre kostnader på viktiga insatsmaterial. Även avkylningen av entreprenadmarknaden väntas ge avtryck i byggkostnaderna.

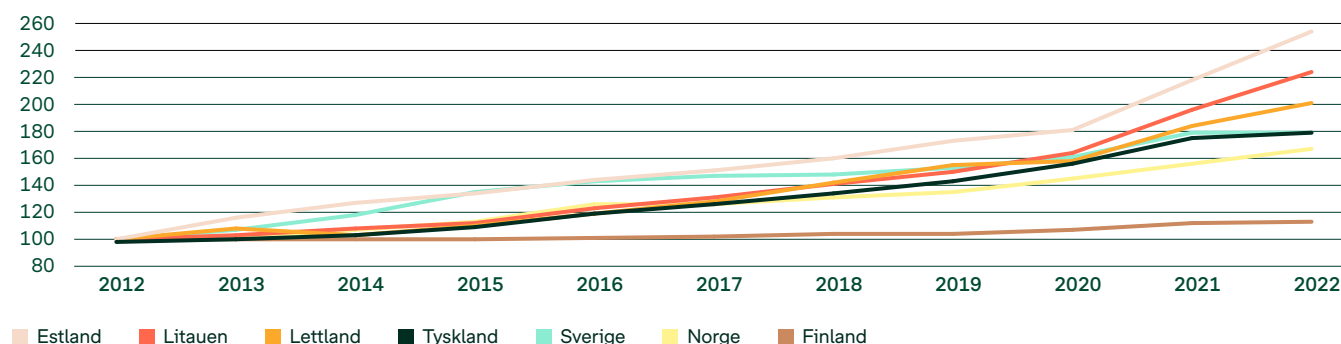
Samtidigt ändras konsumenternas preferenser kring boende. Intresset för energieffektiva bostäder ökar. Närområdet får en allt större betydelse. Till exempel är närhet till allmänna kommunikationsmedel och till grönområden faktorer som påverkar bostadens attraktivitet. Digitaliseringen har möjliggjort arbete på distans, vilket skapat mer flexibla arbetsvanor och innebär att hemmet helst ska fungera även som arbetsplats. Denna trend förstärktes under covid-19-pandemin och stärks fortfarande på vissa av Bonavas marknader där stora generationer bildar familj och söker sig ut från storstäderna.

Bonavas svar på de kortsiktiga trenderna

För att följa och möta konsumenternas preferenser gör Bonava 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 nya affärsmodeller, nya affärskoncept och olika former av partnerskap som möter kundernas ändrade preferenser. Det kan också handla om att byta uppvärmningslösningar, att förse bostäderna med solpaneler, att anpassa bostäderna för hemarbete och att bygga gemensamma faciliteter så som utegym.

För att skapa större trygghet för konsumenterna när de köper bostad har Bonava utvecklat nya tjänster. Bonava erbjuder olika trygghetsprodukter i form av pris- och räntegarantier som syftar till att minska kundens finansiella risk i samband med bostadsaffären. På vissa marknader erbjuder vi större flexibilitet i slutprodukten för att sänka kostnaden för våra kunder.

Bostadsprisutveckling 2012–2022 (index 2012)



Källa diagram: Eurostat.
Q4-index för samtliga år utom 2022 då det är Q3-index på grund av tillgänglighet.

Bostadspriserna på Bonavas marknader steg kraftigt från 2010 till den första delen av 2021. Under den senare delen av 2021 avtog prisstegringen för att 2022 landa i stabila priser på en hög nivå i Tyskland och Baltikum, utplanade prisökningar i Finland och Norge och nedåtgående priser i Sverige.

Strategiskt ramverk

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

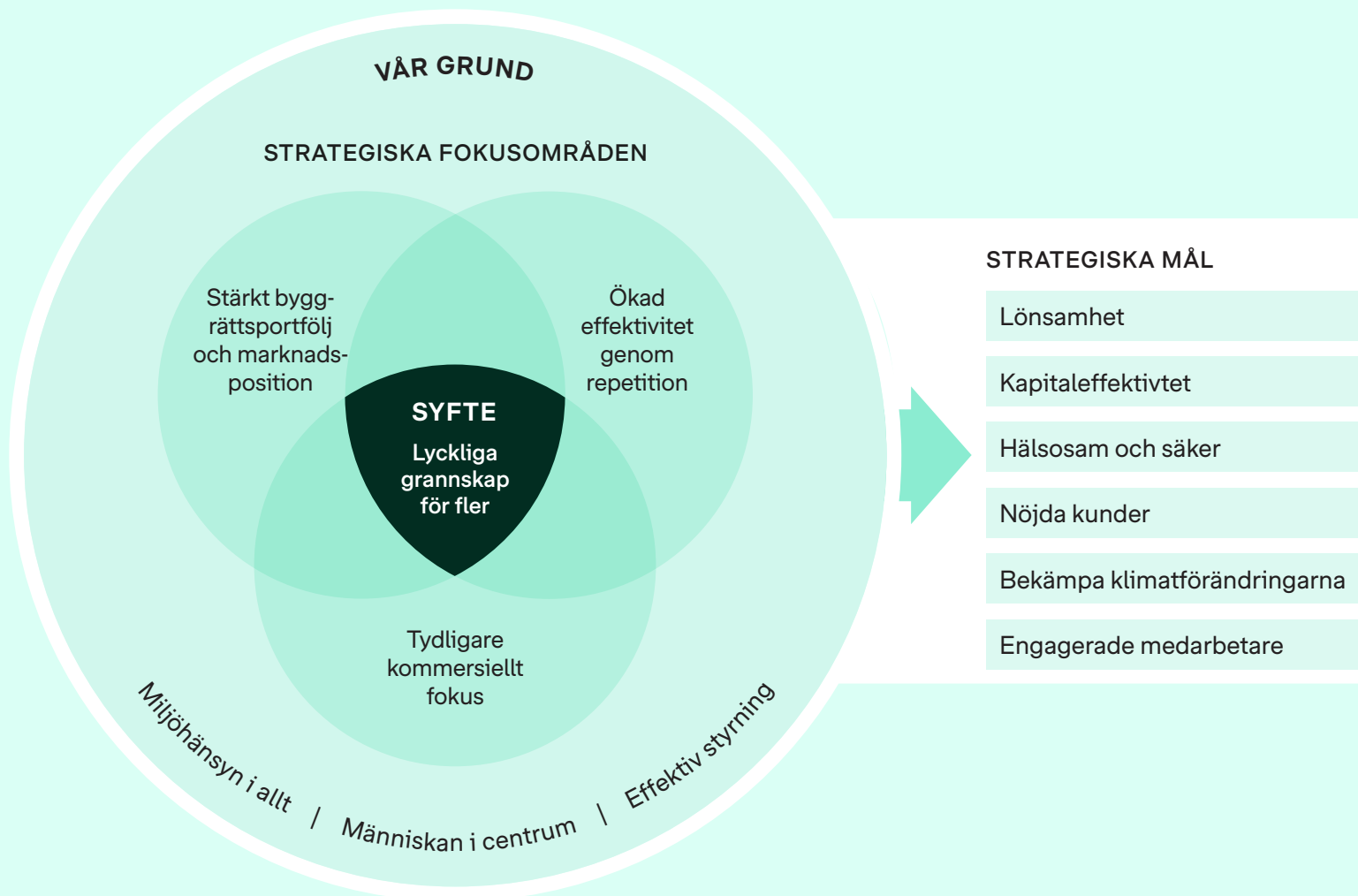


Vår resa mot lönsamhet fortsätter

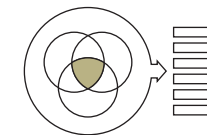
Bonavas strategi ligger fast trots det ändrade marknads-läget. Hela vår verksamhet styrs utifrån vårt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler.

Vi ska stärka vår affär och vår lönsamhet och se till att vi har finansiell kapacitet att dra nytta av de affärsmöjligheter som marknaden erbjuder. Våra tre strategiska fokusområden och vår hållbara grund ska samspela för att vi ska få ut det bästa av vårt arbete.

Som en följd av det utmanande marknads-läget reviderade vi de finansiella målen i början av 2023, medan de icke-finansiella strategiska målen är oförändrade.



Lyckliga grannskap för fler



För att skapa platser och miljöer där människor trivs och där framtida generationer kan växa bygger vi mer än bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Det är vårt övergripande syfte. Bonavas strategi och mål syftar till att vi ska nå vårt syfte. Våra mål är kopplade till lönsamhet, finansiell stabilitet, hälsa och säkerhet, kundnöjdhet, resurs- och klimatåtgärder samt medarbetarengagemang. Vi ska leverera på dem alla.

Bygger för fler typer av lycka

Våra värdeskapande boendemiljöer bygger på en genuin förståelse av våra kunders behov och drivkrafter. Genom blandade bostadsområden med en större mångfald av bostäder i olika storlekar och prisklasser, skapas större valmöjligheter för kunderna och mer levande grannskap. Det blir också möjligt för människor att bo kvar i samma område under livets olika faser. Trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan grannar och en mer hållbar livsstil för de boende är något vi också eftersträvar i alla våra grannskap.

Vi utvecklar med kundinsikter som grund

För att kunna mäta graden av lycka i ett grannskap har Bonava utvecklat och etablerat Happy Index, ett statistiskt säkerställt index. Från och med 2022 följer vi kontinuerligt upp Happy Index för alla som flyttar in i våra bostäder. Mätningen av Happy Index ingår i vårt övergripande kundnöjdhetsprogram. Genom detta mäter vi kundinsikter på ett systematiskt sätt, följer upp och agerar på dem. Läs mer i not H5.

Ständiga förbättringar

Kundnöjdhetsprogrammet används för att förbättra vårt erbjudande och våra processer. Vår organisation för kundservice och garanti, ansvarar för kundernas upplevelse sedan de flyttat in i sina nya hem. Den återkopplar alla förbättringsförslag till design och produktionsenheterna så att vi ständigt ska kunna höja nivån på det vi levererar. Vi genomför också regelbundet en undersökning som vi kallar Happy

Quest, med ett representativt urval av allmänheten i respektive land. Syftet är att kartlägga vad som är viktigt för att människor ska trivas och vara lyckliga där de bor.

Ett ambitiöst mål för kundnöjdhet

Det huvudsakliga nyckeltalet inom vårt kundnöjdhetsprogram är Net Promoter Score (NPS), där sannolikheten att rekommendera Bonava till andra mäts bland alla nya kunder fyra till åtta veckor efter inflyttning. NPS kan variera från -100 till +100 och vi har satt ett ambitiöst mål om NPS 50.

Under 2022 ökade kundnöjdheten i fyra av sex länder. Finland visade den mest imponerande ökningen och närmar sig nu målet på NPS 50. De baltiska länderna visar en stadig utveckling över tid; Lettland har nu nått målet på NPS 50 och Litauen visade en mycket bra start med NPS 43. Estland är tillbaka på sin tidigare NPS-nivå efter ett lägre resultat 2021. Kundnöjdheten i Tyskland och Sverige minskade under 2022.

Consistency som strategiskt mått

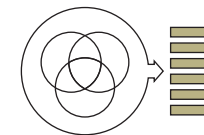
NPS Consistency är ett nytt mått som introducerades 2022 efter revideringen av vår strategi. Målet är att alla projekt ska nå minst NPS 50 till år 2026 och detta definieras som 100 procent Consistency. Först när Consistency når 100 procent vet vi att vi levererar på samma nivå till alla kunder. År 2022 nådde 31 procent av Bonavas projekt detta mål (exklusive S:t Petersburg).

Kundnöjdhet Net Promoter Score och NPS Consistency

NPS				NPS Consistency, %	
	2022	2021	2020		2022
Tyskland	29	36	20	Tyskland	39
Sverige	14	36	35	Sverige	17
Finland	44	22	29	Finland	38
Danmark	i.u.	13	0	Danmark	i.u.
Norge	6	5	-9	Norge	8
S:t Petersburg	i.u.	65	62	S:t Petersburg	i.u.
Estland	31	24	28	Estland	33
Lettland	53	49	41	Lettland	50
Litauen	43	i.u.	i.u.	Litauen	0
i.u.= Ingen uppgift				Total Group	31

Det finns ingen uppgift på NPS eller NPS Consistency för 2022 avseende Danmark och S:t Petersburg eftersom Bonava har slutat mäta i dessa länder. 2022 var det första året med nya kunder som flyttade in i bostäder i Litauen och därför finns ingen historisk NPS-data tillgänglig.

Målen som styr oss



Bonava har sex strategiska mål, två finansiella och fyra icke-finansiella. Med anledning av att vi lämnar S:t Petersburg, att efterfrågan är svagare och att ränteläget är drastiskt förändrat jämfört med för ett år sedan, presenterade Bonava nya finansiella styrmått och målnivåer i början av 2023. De icke-finansiella strategiska målen är oförändrade.

Strategiska mål

Lönsamhet

Rörelsemarginal 2026:
Lägst 10 procent

Utfall 2022: 6,0 procent

Kapitaleffektivitet

Nettoskultsättningsgrad:
Högst 1,0x

Utfall 2022: 0,9x

Kundnöjdhet

Net Promoter Score (NPS)
Consistency 100 procent till
år 2026

Utfall 2022: 31 procent

Övriga finansiella mål

Utöver de strategiska målen strävar Bonava efter följande finansiella mål:

- Soliditet om minst 30 procent.
- Utdelning om minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt till aktieägarna över en konjunkturcykel.

Soliditeten vid utgången av 2022 var 31,2 procent. Bonavas styrelse föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

Hälsosam och säker arbetsplats

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

Frekvens allvarliga incidenter¹⁾
Mål 2026: <7,1
Utfall 2022: 14,3

Everyone plan fulfillment¹⁾
Mål >90%
Utfall 2022: 89%

¹⁾ Läs mer om målen på sidan 123 respektive 139.

Engagerade medarbetare

Medarbetarnas engagemang
i linje med de 10 procent
bästa²⁾ företagen.

²⁾ Benchmarknivå hos de 10 procent
bästa företagen ligger på 87.

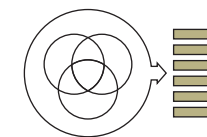
Utfall 2022: 85

Bekämpa klimatförändringarna

Minskad klimatpåverkan i
linje med våra klimatmål god-
kända av SBTi³⁾ för nivå 1,5°C.

³⁾ SBTi = Science Based Targets initiative,
läs mer på sidan 118 och 131.

Scope 1-2: -35%
Scope 3: -40%
Scope 3 per produktionsstartad bostad: +53%



Lönsamhet och kapitaleffektivitet

I samband med bokslutskommunikén meddelade Bonava två nya styrmått, då de tidigare styrmåtten som var kopplade till absolut tillväxt inte längre sågs som relevanta. Rörelsemarginalen ska från och med 2026 uppgå till minst 10 procent. För 2022 uppgick rörelsemarginalen till 6,0 procent. Rörelsemarginalen påverkas av 340 MSEK i kostnader för nedskrivningar av kapitaliserade projektkostnader och riskavsättningar i Sverige, och avsättningar i Tyskland, framförallt för garantier i avslutade projekt. Justerat för dem uppgick rörelsemarginalen till 8,2%. Samtidigt som vi strävar efter ökad lönsamhet, är det viktigt att bibehålla en stabil balansräkning. Det andra målet är därför att nettoskuldssättningsgraden inte ska överstiga 1.0x. Vid utgången av 2022 uppgick den till 0,9x.

Kundnöjdhet

NPS Consistency är ett mått som introducerades 2022 efter revideringen av vår strategi. Målet är att alla projekt ska nå minst NPS 50 till 2026 och detta definieras som 100 procent Consistent. Först när Consistency når 100 procent vet vi att vi levererar på samma nivå till alla kunder. År 2022 nådde 31 procent av Bonavas projekt detta mål.

Hälsosam och säker arbetsplats

Vi hade som mål att uppfylla av Everyone plan till minst 90 procent. Där ingick också tydligare ägandeskap i respektive affärsområde och att förbättringsarbetet ska vara kopplat till de tre hälso- och säkerhetsteman som tagits fram. Måluppfyllnaden 2022 blev 89 procent baserat på planer från affärsområde Tyskland, Finland, Sverige, Norge och Baltikum.

Halveringen av allvarliga incidenter är en vidareutveckling av tidigare mål. Fokus har flyttats från skador med frånvaro (LTIFR) till att minska antalet allvarliga incidenter, vilket inkluderar både skador och tillbud. Målet är en halvering av allvarliga incidenter till 2026 från 2022. Frekvenstalet allvarliga incidenter uppgick 2022 till 14,3 (med S:t Petersburg och Danmark exkluderat). Detta resulterar i att det långsiktiga målet för 2026 ska vara lägre än 7,1.

Engagerade medarbetare

Resultaten från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar på fortsatt hög nivå av engagemang under året, även om ytterligare arbete återstår innan målet för 2022 och framåt uppnås. För att 2022 vara bland de tio procenten bästa företagen gick gränsen i engagemangsindex vid 87. Analysen visar på stabila, goda övergripande resultat med en fortsatt hög nivå vad gäller engagemang, ledarskap och gruppeffektivitet. Det som har kunnat utläsas under året är en negativ trend för samarbete inom respektive arbetslag. Med tanke på den omsvängning av omvärldsfaktorer som våra medarbetare har mött och hanterat under året är vi mycket stolta över resultatet.

Bekämpa klimatförändringarna

Den totala klimatpåverkan enligt scope 1 och 2 visar tillsammans en minskning med 35 procent från basåret 2018.

Den totala klimatpåverkan enligt scope 3 visar en minskning med 35 procent jämfört med föregående år och är

40 procent lägre än basåret 2018. Det beror på en förbättrad beräkningsmetod, genom vår programvara Normative, som används för beräkning av utsläppen från inköpta varor och tjänster. Utöver den förbättrade beräkningsmetoden tillämpades justeringsfaktorer för att kompensera för inflationen.

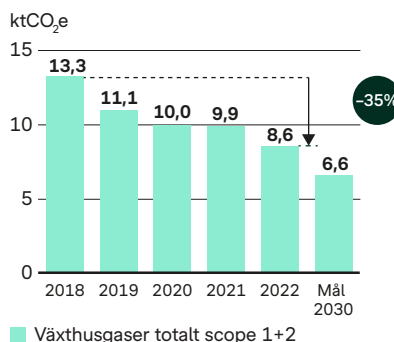
Klimatpåverkan enligt scope 3, per produktionsstartad bostad, fluktuerar över åren. Utfallet 2022 jämfört med basår visar en ökning med 53 procent. Bonava ser över definitionen för detta intensitetsmått för ökad pålitlighet och spårbarhet framåt. Läs mer i not H6.

Soliditet och utdelning

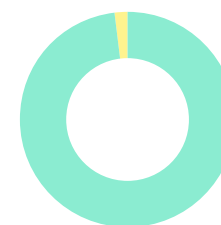
Bonava ska ha en soliditet om minst 30 procent, väl över de externa låneförbindelserna om 25 procent. Vid utgången av år 2022 uppgick soliditeten till 31,2 procent.

Över en konjunkturcykel ska Bonavas utdelning uppgå till 40 procent av koncernens resultat efter skatt. Mot bakgrund av den osäkra marknaden föreslår Bonavas styrelse att inte lämna utdelning för 2022.

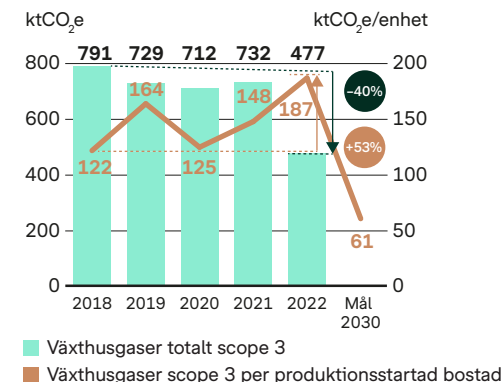
Utsläpp av växthusgaser, scope 1 och 2



Fördelning av växthusgaser 2022

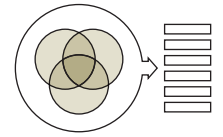


Utsläpp av växthusgaser scope 3, totalt och per produktionsstartad bostad





Strategiska fokusområden för lönsamhet



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

Fokusområden samverkar

Bonavas tre fokusområden är ökad effektivitet genom repetition, ökat kommersiellt fokus och stärkt byggrättsportfölj och marknadsläge. De tre strategiska fokusområden samverkar och tillsammans ska de leda oss mot lönsamhet, långsiktig framgång och lyckliga grannskap för fler.

Att bibehålla en stark balansräkning är en förutsättning för långsiktig framgång, liksom för att kunna agera på möjligheter som uppstår. Därför har vi infört som mål att nettoskulden inte ska överstiga 1,0 gånger redovisat eget kapital. Efter att ha stärkt byggrättsportföljen under 2022 är vi nu också mer selektiva med nya investeringar.

För att säkerställa lönsamhet 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

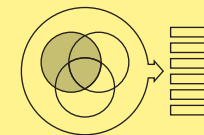
att vi ska säkerställa att vi är attraktiva för våra kunder genom att förutse deras behov, erbjuda en bra mix av produkter och utveckla nya affärsmodeller. Vi ska möta deras förväntningar under hela kundresan.

Åtgärder för att lyfta lönsamheten

Bonava har under 2022 arbetat aktivt med att implementera strategin från 2021. Koncernledningen har infört kvartalsvis uppföljning av såväl den makroekonomiska utvecklingen på våra marknader som strategiarbetet i affärsområdena. Vi har haft särskilt fokus på att decentralisera mandat och beslut samt att professionalisera vår ledning på central och lokal nivå. Med anledning av det förändrade marknadsläget, har vi kortsiktigt tillämpat en striktare policy kring beslut i investeringar i mark och byggrätter samt för projektstarter. Alla åtgärder syftar till att lyfta lönsamheten i verksamheten.

De tre strategiska fokusområden samverkar och tillsammans ska de leda oss mot lönsamhet, långsiktig framgång och lyckliga grannskap för fler.

Stärk byggrättsportföljen och marknadspositionen



För att nå våra mål ska vi framgent utveckla vår portfölj av attraktiva byggrätter. Strategin öppnar även för fler och utökade samarbeten med andra aktörer.

Säkra framtida byggstarter

Projektstarter är motorn i vår verksamhet. För att kunna starta projekt behöver Bonava ha startklara byggrätter redo. Från det att vi förvärvar mark, fram till att spaden sätts i marken för att börja bygga, sker ett stort utvecklingsarbete. När vi utvecklar våra byggrätter är det viktigt att ta hänsyn till vilken typ av bostäder marken lämpar sig för och vilken typ av bostäder som marknaden i området efterfrågar. Vi behöver också ta hänsyn till hur tillståndprocessen ser ut, och hur lång tid den kan ta. Till sist behöver själva byggprocessen planeras på ett hållbart och effektivt sätt.

Under 2022 ökade byggrättsportföljen med cirka 3 miljarder SEK, vilket är i linje med vårt mål för året. Givet rådande marknadsförutsättningar var vi mer selektiva med investeringar i byggrätter i slutet av året. Vi var även mer selektiva avseende projektstarter. Samtidigt är det viktigt att ständigt närvara på marknaden för att bevaka om attraktiva investeringsmöjligheter uppstår. Mer återhållsamma investeringar idag skapar utrymme att kunna agera på de möjligheter som uppstår framåt. Läs mer om vår byggrättsportfölj på nästa sida.

Processen för Bonavas investeringsbeslut har ytterligare professionaliserats. Under en längre tids analys och förhandlingar verifierar vi att rätt projektledning är på plats, att kostnadsbilden är under kontroll samt att marknads- och försäljningsläget är gynnsamt innan en investering görs. För att säkerställa att investeringarna optimeras över tid och mellan våra marknader sitter Bonavas koncernledning, däribland representeranter för alla affärsområden, i Bonavas investeringskommitté. Där har deltagarna inblick i koncernens möjliga investeringar

framöver och dess lönsamhetskalkyler, och tar ett kollektivt ansvar för att prioritera mellan investeringarna.

Stärkt regional 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 affärsvolymerna i en och samma region.

Vi har ett flexibelt förhållningssätt till typ av entreprenadform. Även om delad entreprenad fortfarande kommer att vara vanligt, kan totalentreprenad tillämpas i större utsträckning när förutsättningarna är rätt.

Utveckla verksamheten genom samarbeten

Strategin öppnar även för fler och utökade samarbeten med andra aktörer i syfte att bygga projektportföljen. 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. Den svagare marknaden kan skapa vinnare och förlorare i branschen och öppna affärsmöjligheter för de starka spelarna. 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.

Kapitaleffektivitet och finansiering

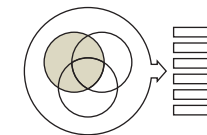
Vid strategigenomgången som gjordes 2021 bedömde man att det fanns ett behov av att stärka portföljen av byggrätter. Under 2022 har vi förvärvat i linje med vår plan att utöka landbanken med 3 miljarder SEK och under andra halvan av 2022 har vi blivit mer selektiva vad gäller nya investeringar i mark.

Det är av högsta prioritet att Bonava har finansiell kapacitet när det uppstår attraktiva investeringsmöjligheter. Investeringar ska finansieras genom icke utdelade vinstmedel genererade under perioden samt räntebärande skulder.

Investeringar i mark och projekt bedöms noggrant mot var de kan ge bäst avkastning. Att bibehålla en stark balansräkning är en förutsättning för långsiktig framgång. Nettoskulden ska inte överstiga 1.0 gånger redovisat eget kapital, för att säkra balansräkningens stabilitet.

Under 2022 refinansierade vi vår Revolving Credit Facility (RCF) och säkrade därmed 3 miljarder SEK i finansiering till 2025. Vid årets utgång fanns 2,5 miljarder SEK i outnyttjade kreditfaciliteter.

Säkra tillgången på startklara byggrätter

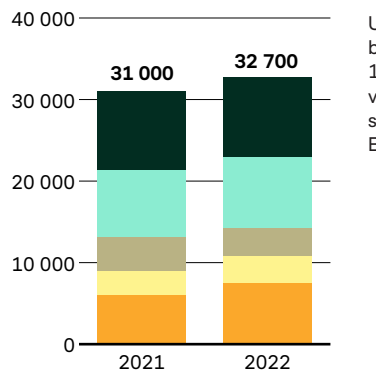


Bonavas byggrättsportfölj utgör en god grund för framtida projekt. Under 2022 har landbanken utökats och utvecklats. Stabila volymer över tid möjliggör skala i affären och är en avgörande framgångsfaktor i vår bransch.

Under 2022 ökade byggrättsportföljen med cirka 3 miljarder SEK. Givet de utmanande marknadsförutsättningarna mot slutet av året var vi mer selektiva med investeringar i byggrätter.

Vi ökade antalet byggrätter med 5 procent på koncernnivå under 2022. Den största ökningen gjordes i segment Baltikum, som är en av de marknader där vi ser bäst potential för tillväxt. I diagrammen redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2022 och dess sammansättning vid utgången av 2022.

Antal byggrätter, i och utanför balansräkningen per segment

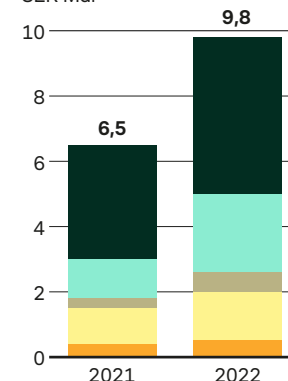


Under 2022 utökade vi byggrättsportföljen med 1 700 (2 200) byggrätter varav de största ökningarna skedde i tillväxtsegmentet Baltikum.

Tyskland Sverige
Finland Norge Baltikum

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

SEK Mdr



Under 2022 utökades byggrättsportföljen och det bokförda värdet av exploateringsfastigheter inklusive aktiverade utvecklingskostnader steg till 9,8 SEK Mdr (6,5).

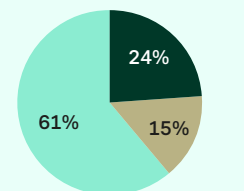
Tyskland Sverige
Finland Norge Baltikum

Byggrätter vid utgången av 2022

Antal byggrätter

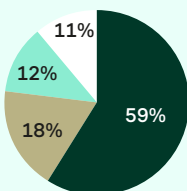
32 700

Antal byggrätter i och utanför balansräkningen



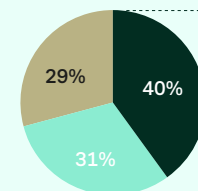
Villkorade avtal, 24%
Optionser, 15%
I balansräkningen, 61%

Ingått avtal, år



2020-2022, 59%
2018-2019, 18%
2016-2017, 12%
Före 2015, 11%

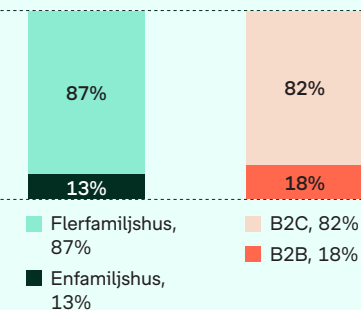
Planerad start för byggrätter



Start 2023-2025, 40%
Start 2026-2027, 31%
Start efter 2028 eller avyttring, 29%

Antal byggrätter med planerad start 2023-2025 (40%)
13 200

Fördelning byggrätter med start 2023-2025

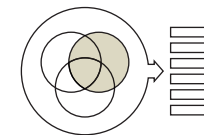


Flerfamiljshus, 87%
Enfamiljshus, 13%
B2C, 82%
B2B, 18%

Andelen byggrätter i balansräkningen uppgick till 61% av totala byggrättsportföljen. 15% av byggrätterna låg i optionsavtal och resterande 24% 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.

36% av byggrätterna planeras för produktionsstart under perioden 2023-2025, 28% för 2026-2027 och resterande 36% från 2028 och framåt, alternativt för avyttring. Av de byggrätter som enligt plan produktionsstartas under 2023-2025 är 82% för konsumenter och 18% för investerare. Av de byggrätter som enligt plan produktionsstartas under 2023-2025 är 87% för flerbefamiljshus och 13% för småhus.

Öka effektivitet genom repetition



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

Ökad repetition i produkter och processer

Genom repetitiva arbetsprocesser och produkter skapar vi tydlighet och effektivitet. Bonava arbetar med byggsystem av standardiserade byggkomponenter 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 flexibilitet, vilket innebär att bostadshusen kan se mycket olika ut även om de är konstruerade med samma byggsystem. Det är viktigt för att möta kundernas önskemål och lokala myndigheters krav. Kommuner och lokala myndigheter spelar en central roll, eftersom de utformar riktlinjer och regelverk samt bestämmer över planeringsprocessen och beviljar tillstånd.

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 och Baltikum och i våra svenska småhus. Vi ska fortsätta utveckla dessa, och samtidigt öka mognadsgraden på övriga marknader.

Kompetens och effektiv projektstyrning

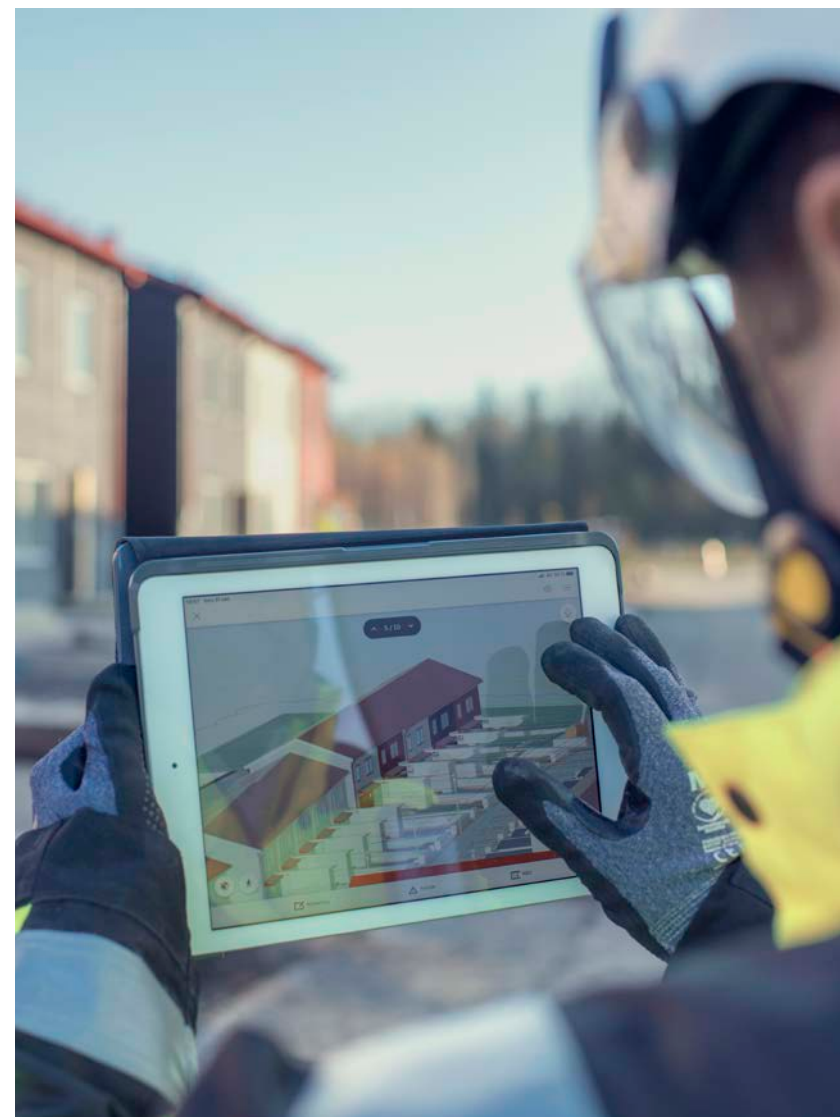
Inom de områden där det finns utrymme för betydande värdeskapande genom skalfördelar och effektivitetsvinster, ska Bonava ha stark intern kompetens för att själva driva verksamheten. Interna resurser möjliggör större grad av repetition och kontinuerliga förbättringar när vi lär av

våra erfarenheter. Vilka funktioner som ska drivas inom och utanför Bonava kan förändras i takt med att marknaden utvecklas, och kommer att utvärderas löpande. Ett exempel på förändring under 2022 är designarbetet i Finland, som numera utförs av kompetenta externa designfirmor. Ett annat exempel är funktionerna utveckling av mark och markarbeten, som har stärkts inom den egna organisationen i Tyskland.

Genom att ha samma projektteam på plats över lång tid skapas effektivitet. För varje projekt som färdigställs får vi nya erfarenheter, som kan tas in i nästa projekt och ytterligare effektivisera arbetet. För att säkerställa lönsamhet behöver vi även ha effektiv projektkontroll. Hela utvecklingsprocessen, inklusive design och standardiserade byggsystem till kommersiell planering, måste vara på plats innan vi säljer och bygger våra bostäder.

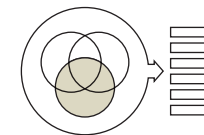
Genomlysning av kostnader

I en vikande marknad måste de fasta och indirekta kostnaderna anpassas till de nya affärsvolymerna. Bonavas indirekta kostnader och kostnader för försäljning och administration ska maximalt uppgå till 6 procent av nettoomsättningen. Bonava genomförde en genomlysning av försäljnings- och administrationskostnader samt indirekta kostnader under 2022. Dessutom förbättrades projektstyrningen, vilket medförde att organisationen hanterade utmaningar som materialbrist och kostnadsökningar effektivt. Dessa åtgärder bidrog till ökad lönsamhet.



Genom repetitiva arbetsprocesser och produkter skapar vi tydlighet och effektivitet.

Tydligare kommersiellt fokus



Vårt kommersiella fokus tar avstamp i syftet att skapa lyckliga grannskap för fler och sätter människan i centrum. Vi ska vara attraktiva för våra kunder. Under hela kundresan ska vi förutse behov och möta förväntningar. Det innebär att vi ska utveckla nya produkter, tjänster och affärsmodeller.



Attraktiv mix av produkter

Bonava ska erbjuda trivsamma bostäder och lyckliga grannskap. Kundernas preferenser och förväntningar skiftar mellan kundgrupper och över tid. Vår mix av produkter med småhus, radhus, kedjehus och lägenheter är en styrka som gör att våra bostäder passar många olika människor. Med stöd i undersökningar och med hjälp av Bonavas långa erfarenhet av bostadsutveckling kan vi erbjuda koncept som möter kundernas behov. Vårt lokala fokus gör dessutom att vi snabbt kan anpassa vårt erbjudande till skiftande behov.

Energikrisen i Europa ökade kundernas intresse för energieffektiva bostäder under 2022. Bonava möter intresset genom att erbjuda energieffektiva och fossilfria uppvärmningssystem i våra bostäder. Under året har höga räntor och energipriser samt konsumenternas lägre tilltro till framtiden gjort att många känner oro för att göra stora investeringar som bostadsköp. Bonava har inlett samarbete med banker och finansiella rådgivare för att hjälpa kunderna att få en transparent bild av bostadens kostnad och erbjuda produkter som minskar kundens finansiella risk.

Utforska nya affärsmodeller

För att möta nya behov ska vi utforska nya affärsmodeller. Till exempel har vi startat tre projekt där vi utvecklar hyresrätter som vi äger tills vi anser att rätt marknadsförutsättningar råder för försäljning. Detta kallar vi vår Build-to-Manage-modell (B2M). I ett första steg planerar vi att utveckla hyresrätter på den svenska och de baltiska marknaderna. Vi planerar att skapa tillgångar enligt B2M-modellen motsvarande upp till och med 1,5 miljarder SEK.

Genom våra återkommande undersökningar bland kunder och allmänhet får vi kunskap om vad som får människor att trivas och känna tillhörighet i sina områden.

Möta kunderna under hela kundresan

Bonava ska möta kundernas förväntningar under hela kundresan. Utifrån våra kundinsikter kan vi paketera och standardisera erbjudanden och därmed uppnå kostnadseffektivitet utan att förlora kundvärde. Vi ska göra kundens beslutsprocess enkel. Målet är att erbjuda precis rätt mängd tillval till en rimlig och tydlig kostnad för att säkra en god kundupplevelse.

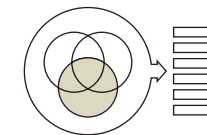
Kunderna ska känna vårt engagemang och känna sig väl-informerade under hela köp- och inflyttningsprocessen och när de väljer våra grannskap. Under 2022 trimmades den digitala kundresan genom att mäta och optimera vår digitala kommunikation med kunderna före, under och efter inflytt i våra bostäder. Den förbättrade digitala kundresan fokuserar mer på kundnöjdhet och säkerställer digital närvaro från början till slut.

Bygga ett starkt varumärke

Varumärkeskännedomen om bostadsutvecklare har historiskt varit låg. Bonava har sedan start byggt ett starkt varumärke genom innovativa produkter och ett differentierat erbjudande. Vi är stolta över våra bostäder och grannskap. Vi vill att både de som arbetar för oss och de som bor i våra bostäder ska vara stolta över att vara del av ett Bonava-grannskap.

Genom ett kontinuerligt arbete med att utveckla varumärket, nära kopplat till ett relevant och differentierat kund-erbjudande, ökar kundernas kännedom och preferens för Bonava. Under 2022 har vi utvecklat en ny varumärkesplattform som betonar kundfokus, hållbart boende och en hållbar livsstil. Kunderna ska känna till oss, känna en trygghet i att köpa från oss, och veta att vi drivs av att göra det enklare för människor i våra grannskap. Det kan till exempel handla om en gemensam cykelverkstad, en elbilspool eller en lektya kombinerad med utegym.

Tre faser till lönsam tillväxt



Våra marknader skiljer sig åt vad gäller konkurrens, graden av konsolidering och myndigheters regelverk och planer för bostadsutveckling. Dessutom skiljer sig våra affärsområden åt i grad av mognad och standardisering. Det innebär att förutsättningarna varierar för våra affärsområden och att de 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 till 2026 i tre faser: Stabilisera verksamheten, Säkerställa lönsamhet och Växa affären. Våra affärsområden befinner sig 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. 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. Samtidigt lyfts ett tydligare kommersiellt fokus och utveckling av mer välfinierade byggsystem och repetitiva processer. Detta driver 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 i snabbare takt än marknaden. För de affärsområden som befinner sig i denna fas är repetitiva produktionsprocesser och byggsystem väldefinierade och etablerade. Investeringar i byggrätter optimeras utifrån risk och avkastning och nya affärsmodeller introduceras för att möta kundbehov och tillvarata tillväxtmöjligheter. En stabil, lönsam och växande affär säkerställs över tid.

Mål

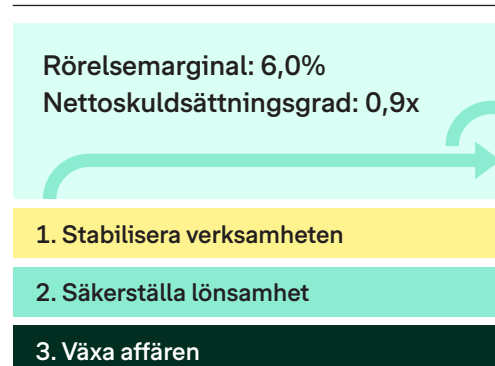
Genom att starta rätt projekt, med god kontroll på kostnader, ska vi nå vårt mål om minst 10 procent i rörelseresultat från 2026. Samtidigt ska nettoskulden inte överstiga redovisat eget kapital.

Lönsamhet prioriterat

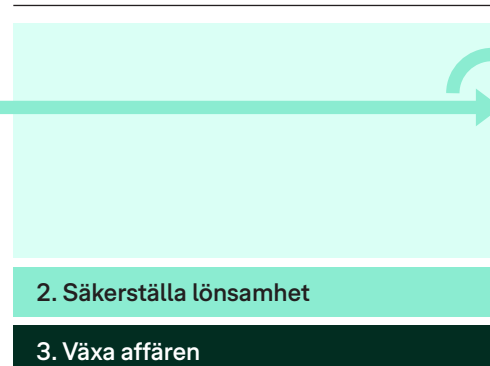
För att säkerställa lönsamhet behöver vi effektiv projektkontroll. Hela utvecklingsprocessen, inklusive design och standardiserade byggsystem till kommersiell planering, måste vara på plats innan vi säljer och bygger våra bostäder. I en svagare marknad är vi mer selektiva med att starta projekt för att säkra lönsamheten.

Läs mer om våra affärsområdens strategiska fokus och planer på [sidorna 32–44](#). →

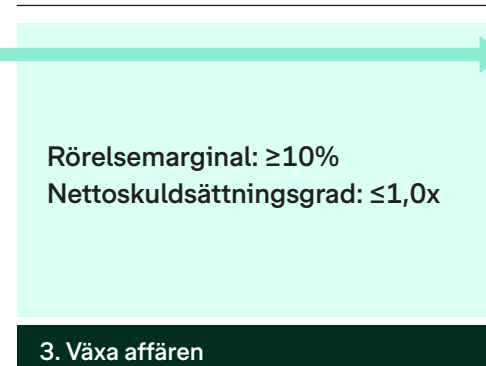
2022



2024



2026 →



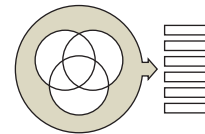
Fas för Bonavas affärsområden 2022

Finland	Stabilisera verksamheten
Norge	Stabilisera verksamheten
Sverige	Säkerställa lönsamhet
Tyskland	Växa affären
Baltikum	Växa affären

Segment Sverige ligger i fas 2: Säkerställa lönsamhet. I Ältadalen, Sverige bygger Bonava grannskapet Syrenen, med småhus till konsumenter som vill leva mer hållbart och ha friluftsliv inpå knuten.



Allt vi gör ska vila på vår stadiga grund



Bonavas verksamhet vilar på en stabil bas med våra grundläggande värderingar som grund. Den är också utgångspunkten för vår strategi, som har våra kunders bästa för ögonen.

Vår kultur sätter människan i centrum. Det är kärnan i hur vi arbetar för våra kunders bästa. Det speglar också vårt förhållningssätt till medarbetare, leverantörer, partners och samhället. Vår ambition för hälsa och säkerhet gäller för alla, överallt och varje dag. Vi vill också skapa en engagerande arbetsplats där alla våra medarbetare kan trivas och utvecklas.

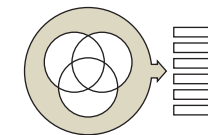
Genom att inkludera miljöhänsyn i allt vi gör, bidrar vi till den pågående omställningen för att begränsa klimatpåverkan och minska utnyttjandet av naturresurser. Resurseffektiv bostadsutveckling som ligger i linje med de internationella klimatmålen blir allt viktigare för både konsumenter och investerare, liksom för att beviljas tillstånd att utveckla mark för bostadsändamål. Bonavas integrerade hållbarhetsarbete möjliggör också grön finansiering av vår verksamhet.

Våra bostadsutvecklingsprojekt är vårt fokus. Det är med utgångspunkt från projektens behov och möjligheter som vi ser över våra stödjande processer, strukturer och arbetssätt. Affären drivs därmed närmare den lokala marknaden och besluten fattas så nära affären som möjligt. Detta gör att vi blir snabbare och mer flexibla i att möta kundernas behov. Graden av decentralisering i respektive affärsområde avgörs dock av dess mognad.

En central del av vår stadiga grund finns i vårt program för efterlevnad. Som stöd för koncernriktiga beslut har vi framför allt vår gemensamma uppförandekod, våra värderingar och riskhanteringsprocesser.



Miljöhänsyn genomsyrar allt



En resurseffektiv bostadsutveckling som ligger i linje med de internationella klimatmålen har blivit viktigare för kunder och investerare. Hänsyn till miljön ska därför genomsyra hela vår process när vi skapar nya hem.

Vetenskapligt baserat klimatmål

Bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är betydande. Som första bostadsutvecklare i Europa, har Bonava definierat klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative (SBTi)¹⁾. Genom att ta ansvar för vår klimatpåverkan bidrar Bonava till omställningen och till att uppfylla Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius.

Respekt för naturvärden vid markanvändning

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. Där tidigare oexploaterad mark tas i anspråk arbetar vi för att biologisk mångfald och andra ekologiska värden ska skyddas. Där det behövs sanerar vi marken för att göra den lämplig för bostäder. Dessa åtgärder kommer bli allt

¹⁾ Science Based Targets initiative, läs mer på sidan 118 och 131.

Bonavas bostäder utvecklas för en så god energieffektivitet och låg vattenförbrukning som möjligt.



viktigare framöver för att få markanvisningar och bygglov, och för att vara i linje med EU:s gröna taxonomi för hållbara finansiella aktiviteter.

Energi- och resurseffektivitet genom livscykeln

Bonavas bostäder utvecklas för en så god energieffektivitet och låg vattenförbrukning som möjligt. Vi ska också optimera material- och övrig resursanvändning under hela livscykeln och vi strävar mot en cirkulär produktionsmodell med så lite jungfrulig produktionsråvara och så lite avfall som möjligt. Genom att våra byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar, skapas förutsättningar för en effektiv hushållning av resurserna. Vi har också introducerat en digital plattform som ett stöd i arbetet.

Rätt material för sunda hem

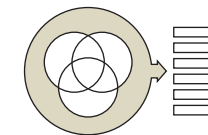
Genom att använda rätt material, på rätt plats och sätt, kan vi bidra till minsta möjliga skada på miljö och människor. Inredningen i våra hus innehåller så få miljö- och hälsostörande ämnen som möjligt. Miljömärkta material utgör ett bra verktyg för att säkerställa sunda material. Färger, lim, fog, spackel och kakel ska vara dokumenterat fria från miljöstörande och giftiga ämnen. I Sverige och Norge Svanen-märker vi våra hem och dokumenterar att vi lever upp till hårda krav på bland annat en sund inomhusmiljö samt oskadliga och hållbara material.

Märkning dokumenterar vårt arbete

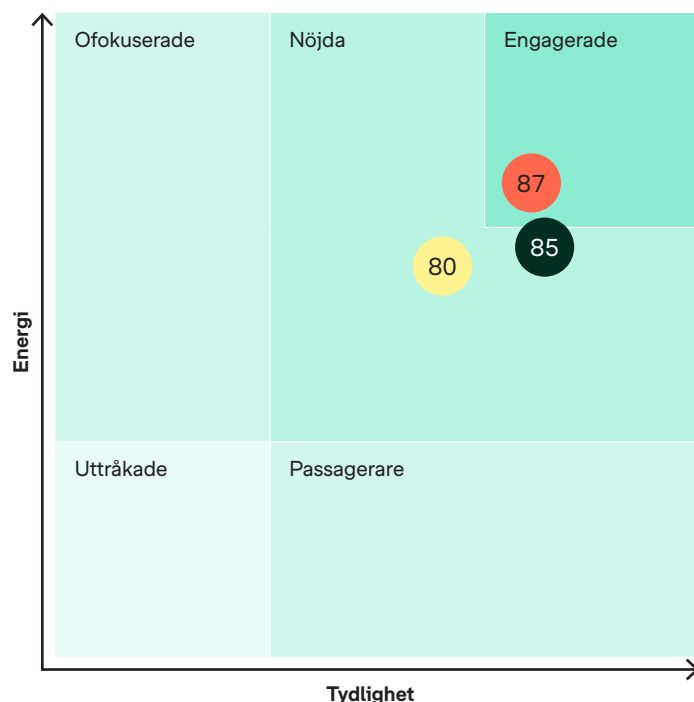
På de marknader där det finns miljömärkning av bostäder som fångar relevanta hållbarhetsaspekter för våra kunder är detta ett bra verktyg för oss att paketera vårt erbjudande både för konsumenter, investerare och finansiärer. I Sverige är alla projekt som startats sedan 2019 Svanen-märkta. I Norge är målet att Svanen-märka alla nya projekt från och med 2021.

Läs mer om vårt arbete inom Miljöhänsyn i allt på sidorna 117–120 och 131–138. →

Kultur med människan i centrum



Bonava har fokus på kunder, medarbetare, leverantörer och grannskap när vi prioriterar och planerar. Det innebär att vi alltid sätter människan i centrum.



● Bonava ● Global benchmark
● Topp 10 procent bästa företag

Bonavas framgång bygger på en företagskultur med engagemang och passion för att alltid göra det bästa för våra kunder. Medarbetar-engagemang är därför ett strategiskt mål för Bonava och vårt mål är att placeras bland de tio procent bäst presterande företagen.

Inkluderande förhållningssätt till hälsa och säkerhet

För Bonava handlar hälsa och säkerhet om att inkludera kunder, medarbetare, leverantörer samt allmänheten i våra grannskap i vårt arbete. Sunda hem är grunden för en hållbar livsstil.

Vi säkerställer hälsa och säkerhet genom att integrera det i allt vi gör och i hela verksamheten samt genom ett ständigt lärande och förbättringsarbete. Vårt mål är en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt, varje dag med en halvering av allvarliga incidenter till 2026, från 2022. Vi lägger ett ännu starkare fokus på kultur och ledarskap samt prioriterar förebyggande insatser såsom att bättre integrera hälsa och säkerhet i våra tidiga planeringsskeden. Vi arbetar med våra största riskområden genom ett strukturerat förbättringsarbete i affärsområdesägda Everyone plans (strategiska Hälsa och säkerhetsplaner). Vårt omfattande program Hälsa och säkerhet kopplat till målet innehåller detaljerade delmål, aktiviteter och mätetal för uppföljning.

Passion för kundens bästa

Bonavas framgång bygger på en företagskultur med engagemang och passion för att alltid göra det bästa för våra kunder. Att våra medarbetare känner ett engagemang är också grunden för att kunna attrahera och behålla viktig kompetens. Vi finns på flera marknader och vi arbetar aktivt med olika insatser för att stärka vår 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 – under bra ledarskap. Varje affärsområde ansvarar för att möta de egna medarbetarnas behov av olika former av utveckling. Bonava har även koncerngemensamma initiativ för kompetensutveckling och under 2022 pågick en översyn av möjliga framtida koncerngemensamma ledar- och talangprogram.

Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. Vi har valt att lyfta det mest styrande av dessa, medarbetarengagemang, som övergripande mål. Från 2022 är målet höjt: Bonavas resultat ska tillhöra gruppen av de tio procent bäst presterande företagen.

Mångfald skapar bättre hem för fler

Bonavas syfte är att skapa lyckliga grannskap för fler. Genom att sträva efter att vara en välkomnande och inkluderande arbetsplats, med en hög grad av mångfald bland våra anställda, skapar vi bättre förutsättningar för att nå vårt syfte. 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.

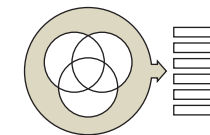
På flera av Bonavas marknader finns praktik och lärlingsprogram för studenter, liksom olika mentorprogram. Aktiv kompetensutveckling och internrekrytering för ledande positioner är goda exempel som ökar motivationen. Genom att arbeta för att hela kompetenspoolen uppnår maximal potential säkrar vi att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

Läs mer om vårt arbete inom området Människan i centrum på sidorna [121-125](#) och [139-143](#). →

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till olika intressenter.



Styrning för bästa resultat



Bostadsutvecklingsprojekt handlar om lokal marknadskännedom med kundens preferenser för ögonen. Kraven ökar på oss att bli snabbare och mer flexibla för att möta kundernas förväntningar och affären ska drivas så att det är möjligt. Samtidigt ska vi säkra en hög affärsetik. Bonava ska alltid vara en partner att lita på.

Projektens behov styr

För att säkerställa ett affärsdrivet förhållningssätt utifrån de lokala marknadernas förutsättningar, har mandat och beslut under året flyttats närmare marknaden och projekten, det vill säga till affärsområdena. På så sätt kan affärsområdena snabbare anpassa sitt erbjudande utifrån den lokala marknaden och kundernas behov. Mandat och uppdrag varierar mellan affärsområdena utifrån mognadsgrad och kapacitet. Utgångsläget är att alla affärsområden först ska uppnå kommersiell och finansiell stabilitet. Stabila affärsområden ska fokusera på åtgärder som skapar lönsamhet, medan lönsamma affärsområden ska fokusera på tillväxt.

En annan prioriterad fråga under 2022 var att få rätt kompetens och team på plats för att möta marknaden.

Hög affärsetik skapar förtroende

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika intressenter. Vi ska därför alltid driva vår verksamhet med hög affärsetik och god transparens.

Våra interna regler och processer definieras i vår uppförandekod, samt i andra policyer och verksamhetsledningssystem. Vi har också ett program för efterlevnad av uppförandekoden med bland annat utbildning inom anti-korruption och etik. Vår etikkommitté sammanträder regelbundet med syfte att stärka programmet och förbättra processerna.

Vår visselblåsarfunktion SpeakUp, som hanteras av extern tredje part, är en viktig del i vårt arbete. Genom denna ges möjlighet för både medarbetare som personer utanför Bonava att anonymt anmäla sina observationer.

Bonava är medlem i FN:s Global Compact sedan vår start. När det gäller att leva upp till dess grundläggande principer om mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption ställer vi samma krav på våra leverantörer som på oss själva. 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 126–128 och 143](#). →

Segment

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



Olika betalningsmodeller och kassaflöden på våra marknader

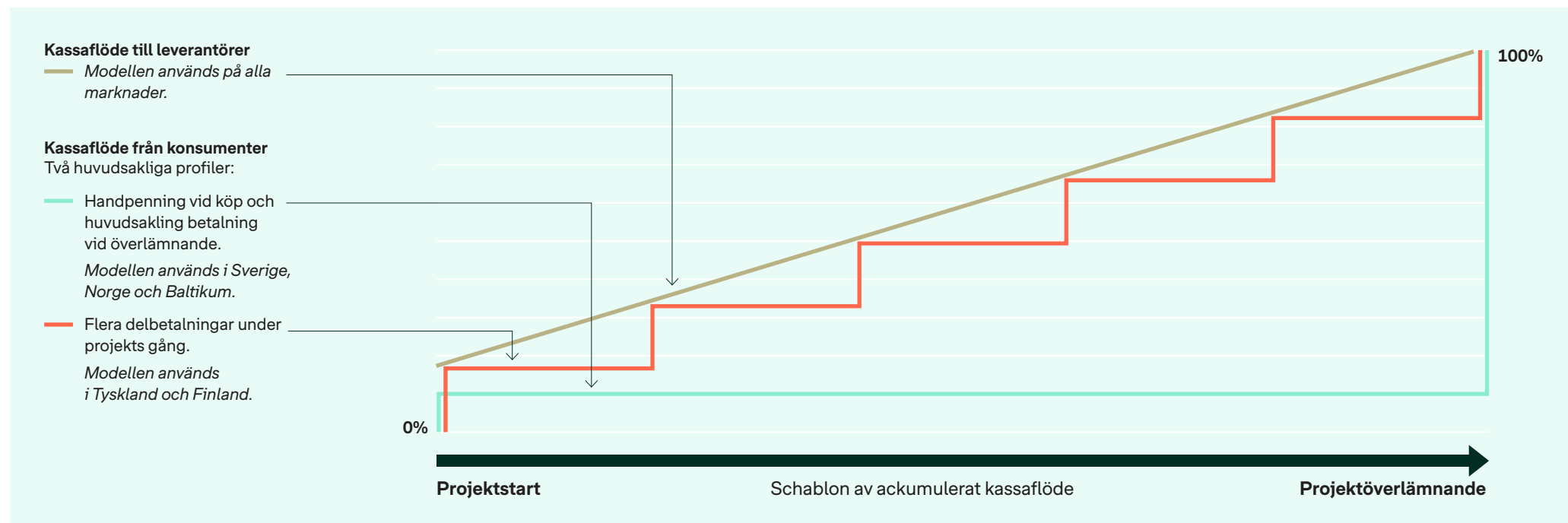
För att optimera och säkerställa bästa avkastning på vårt tillgängliga kapital är det viktigt att känna till skillnader i betalningsmodeller och kassaflöden mellan våra marknader och våra kundsegment. Kassaflödesprofilen från konsumentaffären skiljer sig mellan marknaderna, medan upplägget för kassaflödet 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 huvudsak-

liga 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 granskandet.

Kassaflödesprofil för konsumentaffären på våra marknader



Andel av nettoomsättningen

52% (52%)

Marknadsfakta Tyskland

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2010): 83,2 miljoner invånare (0,4%)

Bonavas regioner: Berlin, Hamburg, Östersjökusten, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/ Stuttgart

Befolkning i Bonavas regioner: 30 miljoner invånare (cirka 35% av landets totala befolkning)

Andel som bor i städer: 78%

Arbetslöshet 2022 (2021): 3,0% (3,2%)

Erbjudande: Flerbostadshus med lägenheter (ägarerätter), småhus, kedjehus och radhus till privatpersoner (ägarerätter) och hyresrättsprojekt med lägenheter till investerare

Konkurrenter: BPD, Instone, Ten Brinke, Zech, Pandion, Buwog, Project, Otto Wulff

MSEK	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 785	7 276	7 466
Bruttomarginal, %	15,6	16,6	13,9
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	11,6	12,6	10,1
Byggrätter, antal	9 800	9 700	8 400

¹⁾ Nyckeltalen under 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Marknadsläget i Tyskland erbjuder möjligheter

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Tyskland med verksamhet i åtta storstadsregioner. Bonavas effektiva byggsystem, flexibla organisation och starka erbjudande ger goda förutsättningar att skapa långsiktigt värde från fortsatta investeringar.

Marknadspotential och drivkrafter

Den tyska marknaden har förändrats under året. Energit, stigande räntor och inflation har lett till att kunderna är mer avvaktande och har svårare att få finansiering till sina bostadsköp. Prisutvecklingen i de regioner som Bonava verkar i är i stort sett stabil, men skiljer sig åt mellan regionerna.

Marknadsläget erbjuder samtidigt möjligheter. Bonava är Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare och finns i åtta regioner som omfattar tio av Tysklands största städer. Det råder brist på bostäder sedan många år. Det innebär att det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder, särskilt i utkanten av storstäderna där vi agerar. Bostadsbyggande ligger dessutom högt på den politiska agendan. Den tyska regeringen har som mål att det ska byggas 400 000 bostäder årligen i Tyskland. Tillgänglig mark i städerna är dock begränsad och boendeytorna små, samtidigt som ledtiderna för detaljplaner och tillståndsgivning generellt är långa. Regeringen planerar dock åtgärder för att påskynda tillståndprocesserna.

Kännetecknande för Tyskland är en stor hyresmarknad, då många investerar i sitt boende relativt sent i livet. Jämfört med Bonavas övriga marknader innebär det en lägre grad av ägande och därmed en potential för ägarerätter på lång sikt. På kort sikt ökar efterfrågan på hyresrätter, då stigande räntor fördyrar köp av hem och bankerna höjer kraven på kapitalinsats för bostadsköpare.



I utkanten av Berlin startade Bonava ett projekt med 51 ägandelägenheter till konsument under 2022.

Historiskt har den tyska marknaden kännetecknats av ett stort antal lokala utvecklare som genom goda relationer kunnat förvärva ny mark. Det utmanande marknadsläget kan leda till konsolidering, vilket kan vara gynnsamt för en större nationell aktör som Bonava.

Utveckling under året

Tyskland är Bonavas största marknad och stod för 52 procent av omsättningen 2022. Nettoomsättningen ökade under året till 7 785 (7 276) MSEK och bruttomarginalen minskade till 15,6 (16,6) procent. Minskning beror främst på mixen av överlämnade bostäder, där fler bostäder till investerare avräknats jämfört med föregående år, samt av-sättningar för garantier, framförallt i avslutade projekt.

Kostnader till följd av omorganisation om 32 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultat före jämförelsestörande kostnader minskade till 904 (914) MSEK främst på grund av mixen av överlämnade bostäder.

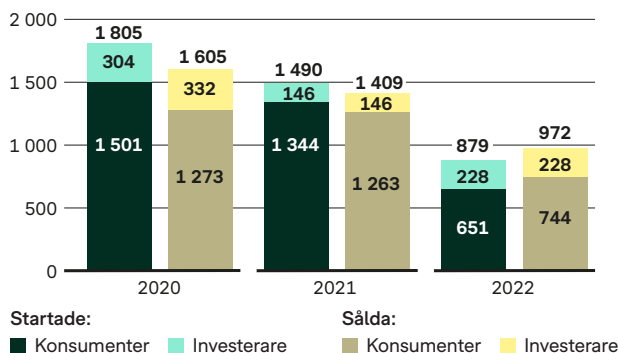
Fokus i den tyska verksamheten under året har dels varit att implementera strategin från 2021, dels att anpassa

verksamheten och erbjudandet till de nya marknadsförutsättningarna. Anpassningen sker bland annat genom att vi erbjuder mindre bostäder och bostäder med lägre inredningsstandard till ett mer attraktivt pris. Ett annat exempel är att vi erbjuder bostäder med förnybara energilösningar såsom solpaneler och värmepumpar. Vidare studerar vi den demografiska utvecklingen i Tyskland för att framgent möta de bostadsbehov som en äldre befolkning innebär.

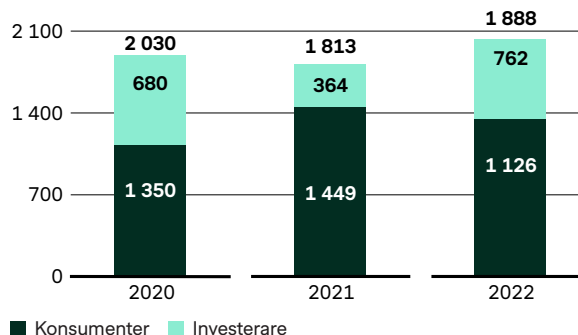
Hela värdekedjan från markförvärv till försäljning finns internt i vår tyska organisation, vilket gör den flexibel och snabbanpassad till nya marknadsförutsättningar. Processer och byggsystem, samt digitaliseringen av dem är dessutom väl utvecklade och förfinas ständigt, vilket skapar kostnadskontroll och gör verksamheten effektiv. Hållbarhetsaspekter såsom cirkularitet av material integreras alltmer i byggsystemen.

I början av året förvärvade vi 1 420 byggrätter i Leipzig och Berlin-regionerna. Det betyder att affären växer i två av de viktigaste näringslivscentrumen i landet. Investeringarna omfattar både konsument- och hyresrättsprojekt. Totalt fanns 9 800 byggrätter i den tyska verksamheten vid utgången av 2022 varav 3 100 låg utanför balansräkningen. Byggrätterna befinner sig i olika stadier och utgör tillsammans en god grund för tillväxt och lönsamhet för de kommande tre till fem åren.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder

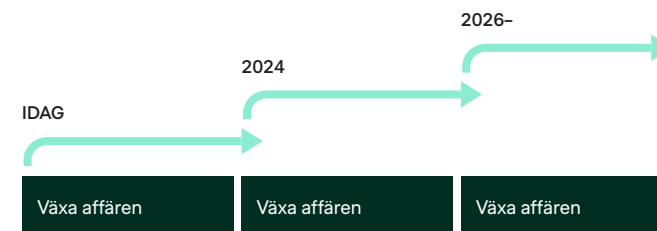


Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Ur ett strategiperspektiv befinner sig Tyskland i den tredje fasen – att växa verksamheten. Tillväxten ska ske med förbättrad lönsamhet. Inom den operativa verksamheten kommer därför förbättringsarbetet fortsatt att 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 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.



Läs om de tre faserna på [sidan 26](#). →



Effektivt byggande i kvarteret HUGOS

I södra Berlin i distriktet Tempelhof-Schöneberg uppför Bonava ett helt kvarter som präglas av grönska och natur. Fram till 2026 kommer över 1400 invånare flytta in i cirka 450 moderna bostadsrätter, hyresrätter och radhus.

För att öka effektiviteten i byggnationen utgår Bonava från befintliga hustyper och moduler och anpassar dem till projektets plats och målgrupp. Vi har utvecklat smarta byggsystem med tydliga rutiner som skapar trygghet i alla processer. Det gör att byggnationen blir kostnads- och tids-effektiv. Dessutom strävar vi efter att bygga med hållbara material och att bostäderna försörjs med grön el.

Vinnare Real Estate Brand Award 2022

Bonava tog hem första platsen i rankningen av varumärken för bostadsutvecklare på den tyska marknaden Real Estate Brand Value Study. Undersökningen är den största studien för varumärken i den europeiska fastighetsbranschen. Den frågar 120 000 fastighetsproffs i 45 länder om deras uppfattning om 1 500 olika fastighetsbolag.

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 starkare kontroll i våra projekt för att säkerställa en lönsam och hållbar tillväxt.

Marknadspotential och drivkrafter

Ökande befolkning och inflyttning till de större städerna tillsammans med historiskt låga räntor och högre disponibel inkomst har tidigare drivit bostadsmarknaden i Sverige. Under 2022 steg dock räntorna och inflationen, vilket resulterade i en avvaktande marknad. Under hösten bromsade försäljningen in och priserna mattades av.

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

Utveckling under året

Nettoomsättningen uppgick till 2 745 (3 327) MSEK. Totalt resultatavräknades färre bostäder jämfört med föregående år.

Under året belastade vi bruttoresultatet med kostnader om 273 MSEK mot bakgrund av lägre förväntade volymer i rådande marknadsläge. Kostnaderna består av nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och anläggningstillgångar samt riskavsättningar. Rörelse-resultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -54 (292) MSEK och rörelsemarginalen var -2,0 (8,8) procent.

Andel av nettoomsättningen

18% (24%)

Marknadsfakta Sverige

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2010): 10,5 miljoner invånare (1,0%)

Bonavas regioner: Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå samt hyresrätter i flertalet större städer

Befolkning i Bonavas regioner: 4 miljoner invånare (cirka 40% av landets totala befolkning)

Andel som bor i städer: 88%

Arbetslöshet 2022 (2021): 7,2% (8,0%)

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	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 745	3 327	3 528
Bruttomarginal, %	3,1	12,6	11,7
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	-2,0	8,8	8,0
Byggrätter, antal	8 700	8 200	7 600

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 och 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.



Bonavas första enfamiljshus med solceller

Bonava säljstartade grannskapet Sörgården i Öjersjö utanför Göteborg under hösten 2022. Det är vårt första projekt där vi bygger enfamiljshus med solceller. Bonava har sedan tidigare byggt flerbostadshus med solceller på taken.

Grannskapet har ett genomgående hållbarhetstema. Målet är att underlätta för människor att bo och leva hållbart. Förutom att de 28 Svanen-märkta kedjehusen får solceller installerade på taken, får de carports som är förberedda för laddplats och stora trädgårdar i söderläge. Grannskapet har ett gemensamt förråd som Bonava kommer utrusta med bland annat verktyg, trädgårdsredskap och lådcykel.

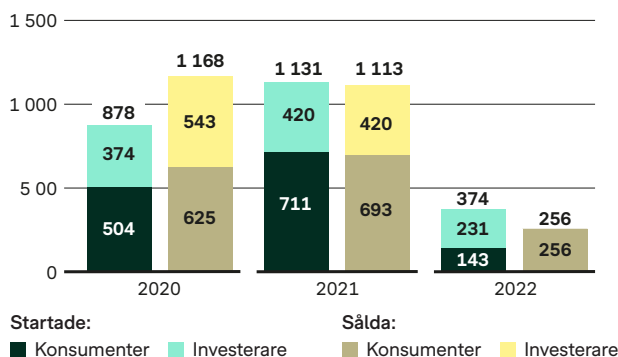
Eftersom bostäderna kommer vara Svanen-märkta och ha extra låg energianvändning, finns möjlighet till ränterabatt med gröna bolån för våra kunder. Solcellerna gör dessutom att de boende kan hålla nere kostnaderna genom att producera sin egen el.

I augusti tillträdde Alexandra Laurén som ny affärsenhetschef för Sverige. Tillsammans med sitt team inledde hon en risköversyn av verksamheten för att styra mot högre lönsamhet. Det innebär också att en större omorganisation genomförs. Kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 20 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster.

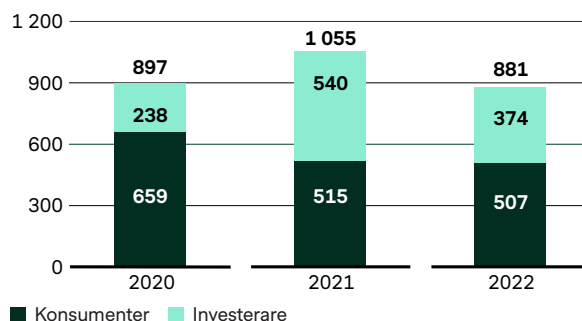
Under året gjorde vi vår första investering i hyresrättsprojekt avsett för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage-modell (B2M). Detta innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period, i stället för att avyttra direkt. Projektet är beläget i Uppsala, omfattar 231 bostäder och beräknas färdigställas i början av 2025.

Under året förvärvade den svenska verksamheten 270 byggrätter med ett av Västerås mest attraktiva lägen. Byggrätterna ligger intill ett grannskap där Bonava uppför 560 bostäder i etapper. Vi stärkte också byggrättsportföljen i Göteborg genom att köpa 230 byggrätter strax söder om stadens centrala delar. I Haninge förvärvade Bonava 90 000 kvadratmeter där vi avser att uppföra cirka 150 Svanen-märkta bostäder. Under årets sista månad förvärvade Bonava 550 byggrätter i Upplands-Bro. Vid utgången av 2022 hade den svenska verksamheten 8 700 byggrätter varav 2 900 låg utanför balansräkningen.

Antal startade och sålda bostäder



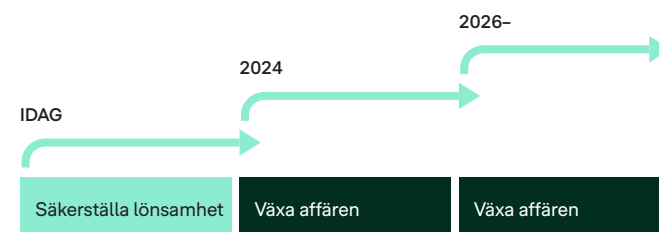
Antal resultatavräknade bostäder



Strategiskt fokus framåt – lönsamhet

Sverige befinner sig i den andra mognadfasen där högsta prioritet är att lägga en stabilare grund för lönsamhet och skapa förutsättningar för att växa i takt med marknaden.

För att säkerställa långsiktig lönsamhet med tillväxt behöver Bonava fortsätta förstärka fokus på affären, utveckla landbanken och öka tydligheten för ansvar och kontroll i pågående och kommande projekt.



Läs om de tre faserna på [sidan 26](#). →

Hållbart och prisvärt grannskap i Uppsala

I grannskapet Nästet II har Bonava uppfört 35 Svanen-märkta lägenheter på 1–5 rum och kök. Grannskapet ligger granne med naturen och med cykelavstånd till centrala Uppsala. Här finns en cykelpool, men också en elbils- och elpool för den som vill åka bil och samtidigt värnar om miljön. Dessutom finns en lekplats, en grillplats och gemensamma växthus på gården för samvaro. För att skapa klimatvänlig uppvärmning av fastigheterna har de försetts med solpaneler. Solcellerna minskar både fastighetens klimatavtryck och föreningens kostnader för el.

Förutom att byggandet av Nästet är hållbart är det ett gott exempel på effektivt byggande. Bonava har använt smarta byggsystem med tydliga rutiner som gör att byggnationen blir både kostnads- och tidseffektiv. Det innebär att Bonava kan erbjuda ett prisvärt boende.

Lägenheterna har dessutom flexibla planlösningar, vilket innebär att man kan göra om till exempel en trea till en fyra om man skulle behöva ett arbetsrum eller ett extra sovrum.



Andel av nettoomsättningen

12% (13%)

Marknadsfakta 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 2022 (2021): 6,7% (7,2%)

Erbjudande: Flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare

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

MSEK	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 759	1 842	2 718
Bruttomarginal, %	10,4	7,2	7,5
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster; % ¹⁾	5,0	3,1	5,0
Byggrätter, antal	3 400	4 100	5 500

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Stabilare verksamhet i Finland

Finland har implementerat den reviderade strategin från 2021, vilket bland annat innebar att vi omstrukturerade organisationen och infört tydligare projektstyrning. Det har gett utdelning i form av en mer stabil verksamhet och högre lönsamhet.

Marknadspotential och drivkrafter

I Finland är efterfrågan på bostäder främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur – Helsingfors, Tammerfors och Åbo, det vill säga regioner där Bonava har verksamhet. Urbanisering är fortfarande en trend i Finland, vilket säkerställer efterfrågan på lång sikt i våra regioner.

Som en konsekvens av den ryska invasionen av Ukraina, höga räntor och stigande inflation, föll konsumenternas tilltro till framtiden under året, vilket resulterade i lägre försäljning till både konsumenter och investerare. De tidigare stigande priserna på nybyggda bostäder planade ut och de under lång tid stigande byggkostnaderna stabiliserades under året.

Konkurrensen på den finska marknaden för flerbostadshus är hård. Den består främst av större aktörer med bredd i erbjudandet, men även av nya, mindre aktörer. Bonava är en av de få renodlade bostadsutvecklarna.

Utveckling under året

Nettoomsättningen uppgick till 1 759 (1 842) MSEK.

Antalet resultatavräknade bostäder ökade under året men dessa var jämfört med föregående år mindre och hade ett



I Kirstiparken i utkanten av Åbo byggstartade Bonava ett projekt med 76 lägenheter för investerare under 2022.

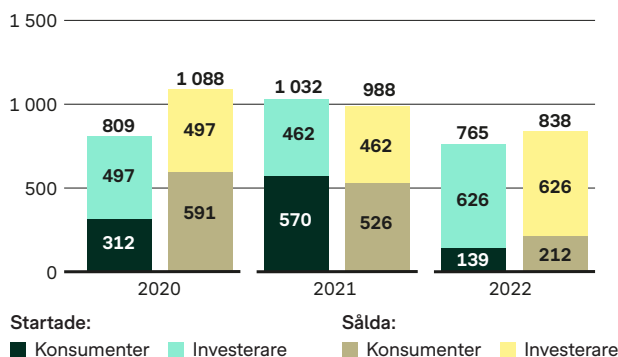
lägre genomsnittspris. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 88 (56) MSEK med en rörelsemarginal på 5,0 (3,1) procent. Trots att resultatet belastades med fasta och indirekta kostnader för en högre prognosticerad volym och att vissa projekt drabbades av leveransproblem, presterade Finland bättre än föregående år. Den förbättrade lönsamheten är hänförlig till förbättrade marginaler i projekt för både konsumenter och investerare samt lägre kostnader.

Under året sålde vi totalt 626 bostäder till investerare. 489 i Helsingfors, 76 i Åbo och 61 i Tampere.

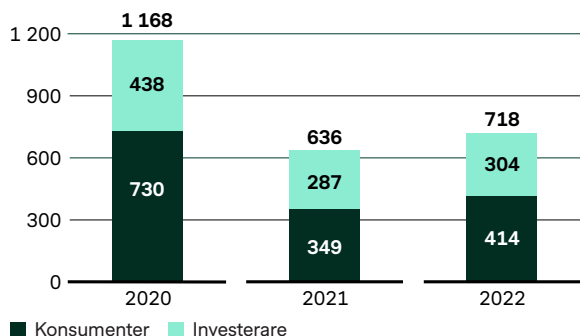
Av dessa såldes 313 bostäder under hösten, i en affär som uppgick till 85 MEUR och omfattar tre hyresrättsprojekt i Helsingfors-regionen. Samtliga projekt har en stark hållbarhetsprofil och ska byggas för att uppfylla kraven för energiklass A och ett av projekten ska uppföras med grön betong. Samtliga byggnader ska utrustas med solpaneler.

Vid utgången av 2022 hade den finska verksamheten 3 400 byggrätter varav 2 100 låg utanför balansräkningen.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder

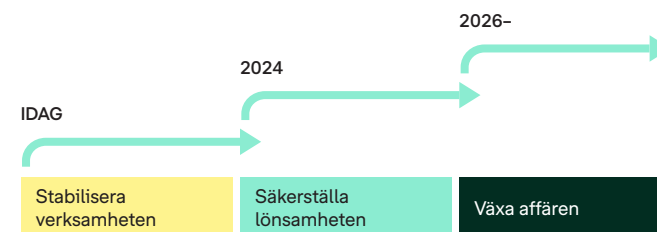


Strategiskt fokus framåt – stabilitet

Finland befinner sig i den första mognadsfasen och behöver 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 standardisera arbetssättet.

I Finland fortsätter arbetet med att förbättra styrning och kostnadseffektivitet inom design, produktion och inköp. Parallellt har en översyn gjorts av lokala kundsegment och utveckling av erbjudandet utifrån kundbehov. Vi har också infört nya sätt att förvärva mark.

Förbättrad projektstyrning och stärkt kompetens är högsta prioritet. Det innefattar prognoser, riskhantering och ett mer standardiserat projektledningssystem.



Läs om de tre faserna på [sidan 26](#). →

Minskar CO₂-utsläppen med grön betong

I projektet Tinatie i Kyrkslätt i Finland, bygger Bonava två flerbostadshus med grön betong. Genom att använda betong där en del cement ersatts med slaggprodukter minskar Bonava koldioxidutsläppen från betongramen med 20 procent. Detta leder till cirka 200 000 kilo lägre utsläpp jämfört med standardprodukter.

Till 2030 har Bonava åtagit sig att halvera utsläppen från sin värdekedja

från 2018 års nivå i samtliga hus som byggs. Vid design av bostäder och kvarter lägger vi fokus på låg och förnybar energiförbrukning, en miljövänlig byggprocess, och miljösmarta materialval. Tillverkningen av byggmaterialen genererar koldioxidutsläpp och betongens andel av dessa koldioxidutsläpp är betydande, men utsläppen kan minskas med hjälp av grön betong.



Projektstart för stor investerareffär

I slutet av 2022, byggstartade Bonava projekt Tinatie 3, ett flerbostadshus med 93 lägenheter. Projektet är det första av totalt tre i en större investerareffär från hösten 2022.

Tinatie har ett utmärkt läge i Helsingfors. Det är centralt och har goda transporter, nära till service och skolor och ett bra utbud av idrottsaktiviteter. Grannskapet kommer att ha hög hållbarhetsprofil och utrustas med både bergvärme och solpaneler.

Andel av nettoomsättningen

12% (6%)

Marknadsfakta Norge**Befolkning** (årlig tillväxt sedan 2010): 5,4 miljoner invånare (0,8%)**Bonavas regioner:** Oslo och Bergen**Befolkning i Bonavas regioner:** 2,2 miljoner invånare (cirka 20% av landets totala befolkning)**Andel som bor i städer:** 83%**Arbetslöshet 2022** (2021): 3,1% (3,2%)**Erbjudande:** Lägenheter i flerbostadshus och småhus till privatpersoner (äganderätter) och hus med hyresrätter till investerare**Konkurrenter:** OBOS, Selvaag, Nordr, JM och Fredensborg bolig

MSEK	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 719	787	910
Bruttomarginal, %	9,8	2,4	11,6
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	3,7	-8,5	4,7
Byggrätter, antal	3 300	3 000	3 000

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Mot tydligare projektstyrning i Norge

Vår norska verksamhet är fortfarande under uppbyggnad med målet att bygga tillräckligt stora volymer för att bära sina fasta kostnader och driva verksamheten mot lönsamhet. Fokus under 2022 var att förbättra projektkontroll, utveckla organisationen och investera i byggrätter.

Marknadspotential och drivkrafter

I Norge finns Bonava i Bergen och i Oslo. Den norska marknaden är fortsatt stabil och likvid och kännetecknas av en 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 kring Bergen. Det framtida bostadsbehovet beräknas uppgå till cirka 3 200 bostäder årligen i Oslo och cirka 1 500 i Bergen.

Köpare var generellt mer avvaktande under andra halvan av 2022 än tidigare. Bostadsutbudet var därmed högre i slutet av 2022 än vid samma tidpunkt föregående år. Samtidigt minskade antalet nyproducerade bostäder kraftigt under året. Bostadspriserna i våra regioner steg fram till och med sommaren, men stigande räntor och allmän osäkerhet på marknaden dämpade prisuppgången därefter.

Långa ledtider i detaljplaneringsprocesser i Norge kräver en flexibel projektplanering för att säkerställa stabila volymer. Konkurrensen utgörs av större traditionella aktörer med liknande erbjudanden. Starka incitament för bostadsägande och en välreglerad marknad stödjer en fortsatt positiv marknadsutveckling.

Utveckling under året

Nettoomsättningen ökade till 1 719 (787) MSEK, vilket beror på fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, både från nyligen färdigställda projekt och från lagerbostäder. Totalt resultatavräknades 285 (134) bostäder till konsumenter och 36 (90) bostäder till investerare.



I Yttre Sandviken, där det tidigare låg ett spinneri av merinoull, bygger Bonava 178 vattennära lägenheter. Grannskapet Merinokvarteret i Bergen omges av makalös natur. Runt hörnet finns vandringsleder och mot vattnet vetter en gemensam brygga. Dessutom får de boende nära till skolor, affärer och träning.

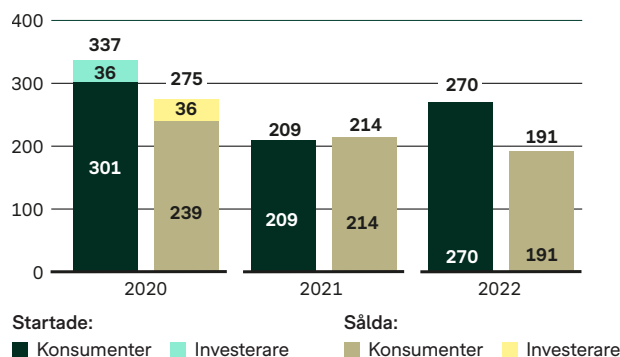
Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-67) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-116) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent. Resultatet tyngs av ett utmanande projekt där kostnaderna ökade i samband med färdigställandet, vilket har varit känt sedan tidigare.

Under året delades segmentet Nordic upp på två (Norge och Finland) och en organisationsförändring genomfördes.

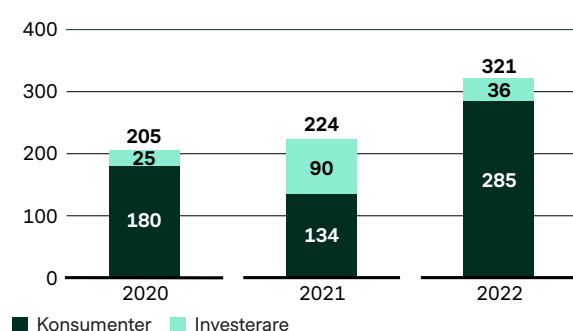
Vi byggstartade Merinokvarteret i Bergen med 178 lägenheter under 2022. Det är ett Svanen-märkt omvandlingsprojekt där en före detta industribyggnad transformeras till bostäder. Vidare investerade vi i 235 byggrätter i Jessheim i utkanten av Oslo, där vi planerar att utveckla Svanen-märkta bostäder. Jessheim är ett prioriterat område för stadsutveckling med ökande befolkning. Där finns en god efterfrågan på prisvärda bostäder för förstagångsköpare och seniorer.

Totalt fanns 3 300 byggrätter i den norska verksamheten vid utgången av året varav 1 300 låg utanför balansräkningen.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder

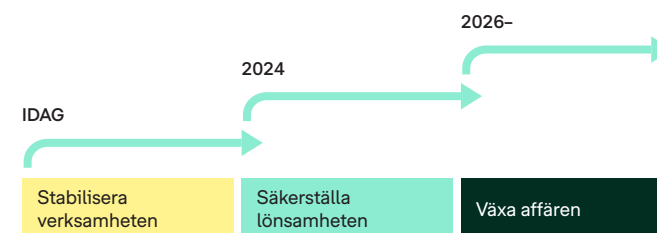


Strategiskt fokus framåt – stabilitet

I Norge, som befinner sig i den första mognadsfasen, behövs en tydligare styrning för att starta, producera och sälja bostadsprojekt. Det innefattar prognoser, riskhantering och ett mer standardiserat projektledningssystem.

I Bergen är Bonava marknadsledande. Fokus framåt är att bygga en attraktiv byggrättsportfölj i Oslo, att upprätthålla medarbetarnas engagemang genom ledarutveckling, samt att skapa en snabbfotad organisation som kan anpassa kostnadsbasen, kunderbudandet och prioriteringarna till de lokala marknadsförhållandena.

Under slutet av året inleddes en strategisk översyn av affärsområdet, där några alternativ som utvärderas är avyttring av hela eller delar av verksamheten, att hitta synergier med andra affärsområden, eller vidare effektivisering av verksamheten.



Läs om de tre faserna på [sidan 26](#). →

Höga förväntningar på projekt i Oslo

I projekt Gartneritaket ska Bonava bygga cirka 500 nya ägarlägenheter i olika storlekar. Den första etappen, som inleddes 2022, är Svanenmärkt och kommer att bestå av cirka 90 lägenheter.

Det nya grannskapetets närområde erbjuder vackra strövområden i skog och mark, en vacker kustlinje och lummiga kulturlandskap. Här låg en gång en välkänd handelsträdgård och det är därifrån kvarteret har fått sitt namn. I Gartneritaket kommer det att finnas flera gröna ytor och små växthus både på husens tak och på innergårdarna mellan husen. I närheten ligger en järnvägsstation med 20 minuters resväg till Oslo centrum. Projektet blir ett av våra grönaste kvarter.



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

Andel av nettoomsättningen

6%^(5%)**Marknadsfakta Baltikum**

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2010): Estland 1,3 miljoner invånare (0,0%), Lettland 1,9 miljoner invånare (-0,9%). Litauen 2,8 miljoner invånare (-0,7%)

Befolkning i Bonavas städer: Lettland, Riga: 1,1 miljoner invånare (55% av landets totala befolkning). Estland, Tallinn: 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 2022 (2021): Estland 5,5% (5,5%), Lettland 7,2% (7,3%), Litauen 5,9% (6,6%)

Erbjudande: Flerbostadshus till privatpersoner (ägarerätt) och hyresrättsprojekt till investerare (historiskt låg andel)

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

MSEK	2022	2021	2020
Nettoomsättning	832	757	555
Bruttomarginal, %	18,2	15,0	13,3
Rörelsemarginal, % ¹⁾	13,0	10,8	8,8
Byggrätter, antal	7 500	6 000	3 700

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. Bonava har starka positioner och en stegvis växande verksamhet på dessa marknader. Under året färdigställde vi med framgång vårt första projekt i Vilnius.

Marknadspotential och drivkrafter

Bonava är den största bostadsutvecklaren i både Lettland och Estland. Colliers marknadsdata utsåg under 2022 Bonava till den största bostadsutvecklaren på den lettiska marknaden. I Litauen, där Bonava startade sitt första projekt 2020, finns potential att bli ledande.

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med låg arbetslöshet och en ökande köpkraft bland yngre högutbildade. Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på energieffektiva och välplanerade hyresbostäder skapar

möjligheter att både bygga och förvalta resurseffektiva och moderna hyresbostäder. Dessutom konkurrerar banker aktivt om de baltiska bolånekunderna. Flera faktorer bidrar med andra ord till en attraktiv marknad.

Osäkerheten från den ryska invasionen i Ukraina bedöms så här långt inte påverka marknaderna i Baltikum mer än i övriga Europa. Prisnivåerna på bostäder, liksom kostnaderna för att bygga, ökade i början av året, men stabiliserades under slutet av året. Räntorna har stigit stegvis under 2022.

Utveckling under året

Nettoomsättningen uppgick till 832 (757) MSEK, då fler bostäder till konsumenter avräknades till högre marginal jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 108 (82) MSEK, och rörelsemarginalen förbättrades till 13,0 (10,8) procent. Rörelseresultat och marginal förbättrades tack vare ett högre antal resultatavräknade bostäder samt till följd av en stark kostnadskontroll som säkerställer lönsamhet i en miljö med hög inflation och kostnadsökningar på byggmarknaden.



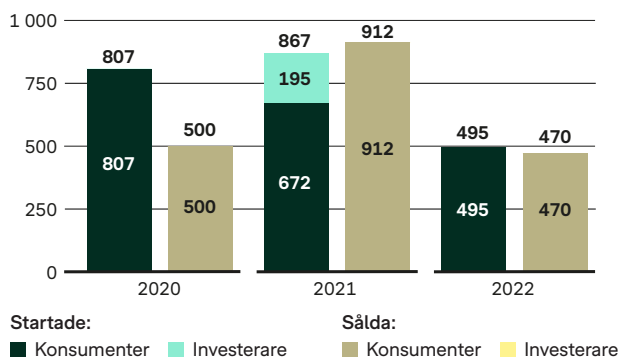
200 meter från en sjö utanför Tallinn i Estland, bygger Bonava totalt 160 bostäder. Husen i grannskapet Paldiski formar en halvbåge runt en park och kommer ha solceller på taken.

I Tallinn, Estland och Riga, Lettland investerade Bonava i sina första hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning enligt vår Build-to-Manage-modell (B2M) i slutet av 2021. B2M innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period istället för att avyttra direkt. Vi har 195 bostäder för B2M i produktion i Baltikum, varav 99 i projektet Aiandi 11 i Tallinn och 96 i projektet Maskavas 5 i Riga. Produktionen går enligt plan och vi ser en god potential i en begynnande professionell hyresmarknad som i nuläget domineras av privatpersoner som hyr i andra hand.

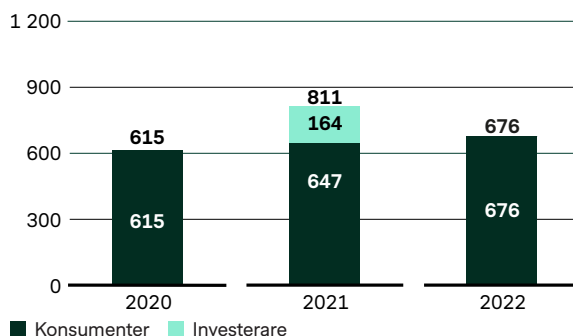
I Vilnius i Litauen driver vi projektet Laketown – en investering på åtta etapper med planer för drygt 700 funktionella och välplanerade ägarlägenheter till konsument. Den första etappen med 102 lägenheter startades under 2022. Grannskapet har många gemensamma ytor där grannar kan träffas och ligger i ett attraktivt område som kännetecknas av kultur, skolor, förskolor, sportcenter och caféer. Lägenheternas ytskikt och våtrum är färdigställda när kunderna flyttar in, vilket är mycket ovanligt i Litauen och höjer standarden. Liknande initiativ i Tallinn och Riga har gett hög kundnöjdhet.

Byggrättsportföljen utökades från 6 000 till 7 500 byggrätter under året. 3 250 byggrätter låg utanför balansräkningen. Den attraktiva byggrättsportföljen lägger grunden för framtida tillväxt.

Antal startade och sålda bostäder



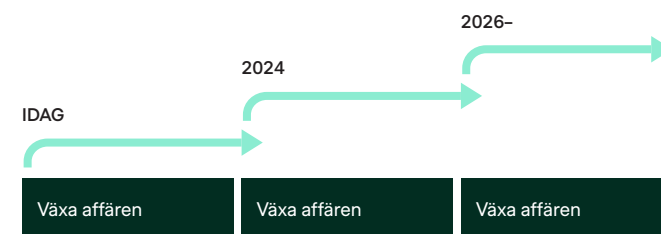
Antal resultatavräknade bostäder



Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Baltikum är i den tredje mognadsfasen med rätt förutsättningar för en försiktig tillväxt 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 Tallinn är målsättningen att behålla vår ledande marknadsposition medan vi i Vilnius ska säkerställa lönsam tillväxt och på sikt skapa en ledande position.



Läs om de tre faserna på [sidan 26](#). →

Första projektet i Litauen färdigställt

Vi färdigställde vårt första projekt, Vakaru Lenas, i Vilnius i Litauen under året. Det är ett projekt med 140 äganderätter till konsument som säljs med alla ytskikt färdigställda, vilket i princip är unikt i Litauen. På så sätt driver vi en ny, högre standard på bostadsmarknaden. Mätningar av kundnöjdheten visar mycket goda resultat, vilket borgar för en fortsatt efterfrågan på bostäder med färdigställda ytskikt. Projektet ligger i ett område med många IT-företag. Det har ett brett utbud av service och underhållning och kännetecknas av en urban livsstil.



Utnämningar i Lettland 2022

Bonava deltog för första gången i utvärderingen av det lettiska hållbarhetsindexet och rankades i kategorin Silver. Vidare fick den lettiska organisationen ett erkännande genom att bli medlemmar i initiativet "Mission Zero" – en plattform och ett expertnätverk som hjälper sina medlemmar att lösa utmaningar relaterade till hälso- och säkerhetsfrågor i arbetsmiljön. Dessutom vann Bonavas projekt Pagalms 2.0 tredje platsen i kategorin "Bästa territoriella planering" i tävlingen "Latvian Construction of the Year Award 2021".



Verksamhet under avveckling: S:t Petersburg

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas.

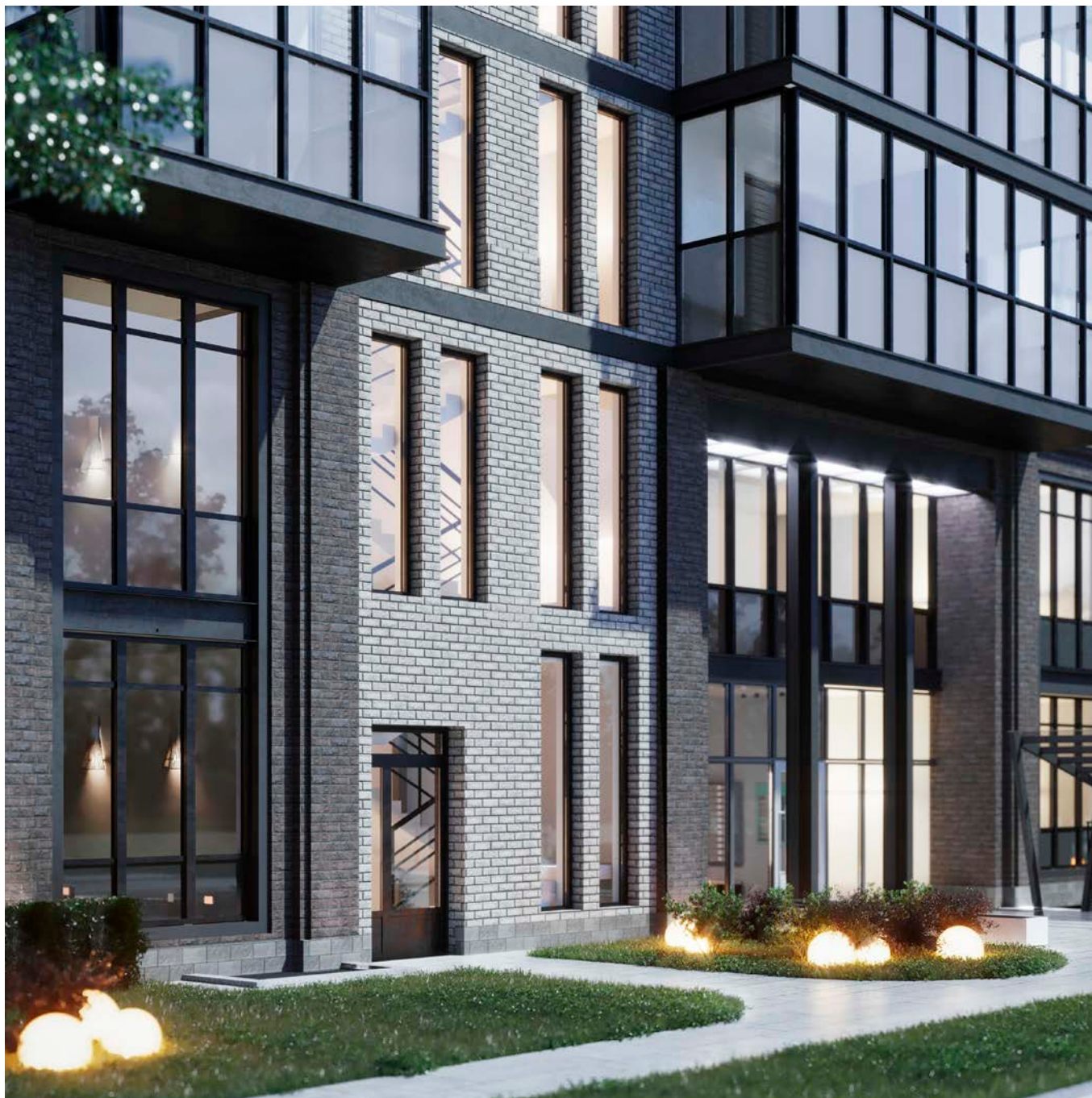
Försäljningsprocess

Bonava har sedan beslutet om att avveckla sett över olika strategiska alternativ, där ett alternativ har varit en ansvarsfull avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta redovisas verksamheten i S:t Petersburg som verksamhet under avveckling från och med det tredje kvartalet 2022. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida: <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>.

Under januari 2023 beslutade Bonava om nedskrivning av nettotillgångarna i verksamheten i S:t Petersburg till noll då det blivit klart att försäljningen inte kunde fullföljas enligt plan. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivningen av nettotillgångarna anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Nedskrivningen av nettotillgångarna rapporterades under fjärde kvartalets resultat 2022 från verksamhet under avveckling. Läs mer i not 28.

Projekt

178 (616) bostäder färdigställdes och lämnades över till kund i S:t Petersburg under 2022. De kvarstående projekten är i stort sett klara. Dock inväntar vi teknisk dokumentation för färdigställandet, och behöver färdigställa interiörer. När denna finns på plats kommer de sista bostäderna att lämnas över till kund. Inga nya projekt eller markköp kommer att initieras i S:t Petersburg.



Bolags- styrning



Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport, som är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), innehåller viktig information om hur Bonava följer Koden, om aktieägarna, valberedningen, årsstämman, styrelsen och dess arbete inklusive utskott, ersättning och fördelning av ansvarsuppgifter inom styrningsmodellen. I bolagsstyrningsrapporten beskrivs också Bonavas system för intern kontroll och riskhantering, vilket enligt aktiebolagslagen och Koden är styrelsens ansvar. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen och lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Bonavas bolagsstyrning under 2022.

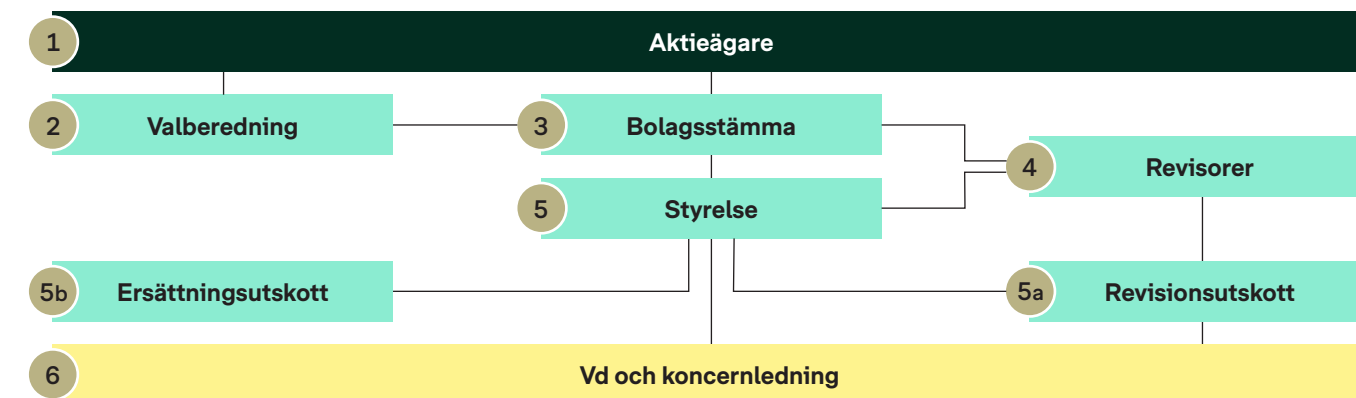
Regelverk, styrmodell och intern kontroll

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.

Regelverk och styrmodell

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 Koden.

Bonavas bolagsordning, som fastställdes vid årsstämman 2021, återfinns i sin helhet på [bonava.com](https://www.bonava.com). Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter



förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämman för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Bonava följer Koden utan några avvikelser. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden har förekommit.

1 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 32 468 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernan AB, Fjärde AP-Fonden, Swedbank Robur fonder, Avanza Pension och Vanguard. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 156–157.

2 Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av årsstämman med uppgift att lägga fram förslag 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 om revisorer och deras arvodering. Om det behövs ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Valberedning inför årsstämman 2023

Vid årsstämman 2022 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2023: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Olof Nyström från Fjärde AP Fonden, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder, samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande.

Ledamöter ¹⁾	Utsedd av	Oberoende ²⁾
Peter Hofvenstam, valberedningens ordförande	Nordstjernan AB	Ja/Nej
Olof Nyström	Fjärde AP Fonden	Ja/Ja
Lennart Francke	Swedbank Robur Fonder	Ja/Ja

¹⁾ Samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot.

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

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 2023 haft sju 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 individuellt stämt av styrelsearbetet och styrelsens sammansättning individuellt direkt med samtliga styrelsens ledamöter. Valberedningen har noterat att styrelsen 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.

3 Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bonavas högsta beslutsfattande organ och är ett forum för samtliga aktieägare att utöva sitt inflytande. Bolagsstämman beslutar om ändringar i bolagsordningen. 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 2022

Under 2022 hölls det två bolagsstämmor. Den ordinarie årsstämman hölls den 1 april 2022 då val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutades. Aktieägare hade möjlighet att delta antingen fysiskt vid stämman eller genom att utöva sin rösträtt i förväg genom poströstning i enlighet med Bonavas bolagsordning. Den 2 juni 2022 hölls en extra bolagsstämma vid vilken beslut togs om ett nytt aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledning och vissa nyckelpersoner. Med stöd av lagen (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor genomfördes den extra bolagsstämman enbart genom poströstning. Det fanns inte möjlighet att närvara personligen.

Årsstämma 2023

Bonavas årsstämma 2023 äger rum den 3 april 2023 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen fram till den 10 februari 2023, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2022. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma. För mer information om bolagsstämman, se sidan 160 eller Bonavas hemsida, bonava.com.

4 Revisor

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor.

På årsstämman den 1 april 2022 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) till revisor för perioden fram till årsstämman 2023. 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 obedrygliga 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.

5 Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bonavas organisation och administration.

Bonavas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman den 1 april 2022 beslutades att omvälja Viveca Ax:son Johnson, Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson, Mats Jönsson och Per-Ingemar Persson till styrelseledamöter samt att nyvälja Andreas Segal och Nils Styf. Årsstämman beslutade även att välja Mats Jönsson till styrelseordförande. Samtidigt lämnade Frank Roseen 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 sidorna 51–52. Dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar eller när behov annars föreligger.

Styrelsen och oberoende

Bolagets styrelse har bedömts uppfylla Kodens krav på oberoende då samtliga sju av de stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Samtliga ledamöter utom 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 1 april 2022 valdes Mats Jönsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2022

Bolagets styrelse har under 2022 haft 18 möten. 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 2022 arbetat med den fortsatta implementeringen av strategin, frågor relaterade till det förändrade marknadsläget i affärsområdena och avvecklingen av Bonavas verksamhet i S:t Petersburg. I mars 2022 togs beslut om att stänga verksamheten i S:t Petersburg som en konsekvens av den ryska invasionen av Ukraina. Bolaget har utvärderat möjliga alternativ för en avveckling. Den försäljning som gjordes i oktober 2022 annullerades i januari 2023 och försäljningsprocessen har därefter återupptagits. Härutöver har styrelsen även beslutat om flera större försäljningar och investeringar av mark och projekt.

Ersättning till styrelsens ledamöter

Vid årsstämman den 1 april 2022 beslutade stämman, i enlighet med förslag från valberedningen, att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 800 000 SEK till styrelseordföranden och 320 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Stämman beslutade vidare att i tillägg till detta arvode ska styrelseledamöterna boende i Europa men utanför Norden erhålla ett mötesarvode om 20 000 SEK för varje fysiskt styrelsesammanträde som hålls i Norden. Stämman beslutade samtidigt att fram till nästa årsstämma ska, för arbetet i

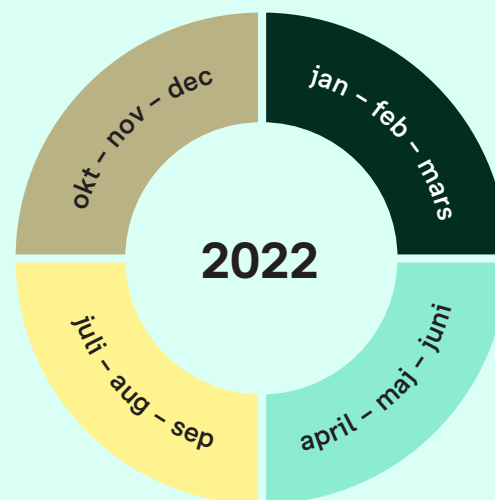
Översikt över styrelsens arbete 2022¹⁾

Fjärde kvartalet

- Delårsrapport Q3
- Budgetmöte
- Diskussion STI 2022 utfall och STI 2023

Tredje kvartalet

- Delårsrapport Q2
- Strategimöte
- Avveckling av verksamheten i S:t Petersburg
- Uppdatering hälsa och säkerhet



Första kvartalet

- Bokslutskommuniké Q4
- Utfall STI 2022
- Förslag till utdelningsbeslut
- Kallelse, dokumentation årsstämma
- Års- och hållbarhetsredovisning
- Beslut avveckling S:t Petersburg
- Uppdatering hälsa och säkerhet

Andra kvartalet

- Konstituerande möte
- Beslut styrelsens arbetsordning och övriga styrelsepolicyer
- Beslut styrelsens utskott
- Delårsrapport Q1
- Diskussion implementering av reviderad strategi
- Uppdatering hälsa och säkerhet

¹⁾ Förutom ämnen som specifikt omnämns ovan finns det andra områden som kontinuerligt diskuteras, såsom vd:s genomgång av verksamheten, försäljningar och investeringar och sammanfattning av större exponeringar.

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2022

Bolagsstämموvalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott ¹⁾	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag	Totalt utbetalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		18	6	3			
Ordf. Mats Jönsson	2020	18		3	Ja	Ja	870 000
Viveca Ax:son Johnson	2015	18		1	Nej	Ja	317 500
Åsa Hedenberg	2015	18	6	1	Ja	Ja	392 500
Angela Langemar Olsson	2020	18	6	3	Nej	Ja	493 750
Per-Ingemar Persson	2021	18	6	1	Ja	Ja	392 500
Andreas Segal (fr o m 1/4)	2022	13			Ja	Ja	300 000
Nils Styf (fr o m 1/4)	2022	13 ²⁾		2	Ja	Ja	266 250
Frank Roseen (t o m 1/4)		2		1	Ja	Ja	77 500

¹⁾ Fram till årsstämman den 1 april 2022 utfördes Ersättningsutskottets uppgifter av Bonavas styrelse i sin helhet. Från och med den 1 april 2022 infördes ett ersättningsutskott.

²⁾ Varav ett endast en dag.

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 SEK till ordföranden och 35 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna 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. 2022 års utvärdering har utförts genom att styrelsens ordförande intervjuat de respektive styrelseledamöterna samt sammanställt resultatet, vilket sedan har gått igenom och diskuterats på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet.

Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Styrelsens utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens uppgifter regleras närmare i de årligen fastställda utskottsinstruktionerna.

5a Revisionsutskott

Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering.

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har under 2022 bestått av styrelseledamöterna Angela Langemar Olsson, tillika ordförande, Åsa Hedenberg och Per-Ingemar Persson, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2022 har revisionsutskottet haft sex möten. Bonavas revisor deltog vid fem av dessa möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter och finansiering, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll behandlats.

5b Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bland annat bereda frågor om ersättningsprinciper till vd och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till vd i enlighet med ersättningsprinciperna.

Fram till 31 mars 2022 utfördes ersättningsutskottets uppgifter av styrelsen som helhet. Från och med den 1 april 2022 har ersättningsutskottet bestått av styrelseledamöterna Mats Jönsson, tillika ordförande, Angela Langemar Olsson och Nils Styf.

Ersättningsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda. Ersättningsprinciperna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För vd gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen och andra ledande befattningshavare beslutas dock av årsstämman.

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

6 Vd och koncernledning

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 koncernledningen.

Styrelsen utvärderar löpande vd:s arbete och prestationer. En utförlig vd-utvärdering har gjorts under hösten 2022 och diskuterats på ett styrelsemöte. Koncernledningen består av vd, CFO, affärsenhetscheferna i Tyskland, Sverige, Norge, Finland och Baltikum, samt SVP Brand and Culture och Group Head of Legal (från 1 februari 2022). På grund av en organisationsförändring i början av 2022 utgick rollerna Chef

för Operations samt Chef Marknad, försäljning och kommunikation ur koncernledningen (från den 1 februari 2022).

Koncernledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2022 sammanträdde koncernledningen tio gånger, varav ett 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 1 april 2022 och vid extra bolagsstämman den 2 juni 2022 är att Bolaget ska erbjuda en marknadsmissig 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 frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Aktierelaterade incitamentsprogram

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

Den extra bolagsstämman den 2 juni 2022 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.

Den extra bolagsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen beslutade den 28 april 2022 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 2022. Under 2022 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2019. 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 2019 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2022	LTIP 2021	LTIP 2020
Antal som erbjöds att delta	44	45	52
Antal som valde att gå med ¹⁾	28	36	35

¹⁾ Ytterligare sex tackade ja till att delta men hade ej möjlighet att uppfylla kravet på egeninvestering på grund av insiderinformation under investeringsperioden.

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, Group Head of Legal, Group Head of Strategy, Group Head of ESG Control & Reporting och Group Head of Risk & Compliance. Denna process har ytterligare utvecklats under 2022 för att fokusera på de internkontroller som är mest väsentliga för Bonavas verksamhet. 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. Riskkommittén definierade därefter de utvalda internkontroller som omfattades av 2022 års internkontroll. 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. Nämda rapport godkändes av vd och revisionsutskottet, beslutades av styrelsen och tillställdes 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 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
- Legal

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 66–68 och not 24.

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 visst blåsarsprogram. För mer information se sidorna 66–68.

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 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 styrelsens övervakning utgörs av den tidigare beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

Hållbarhet

Styrelsen beslutar om Bonavas hållbarhetsagenda och koncernövergripande hållbarhetsmål samt avger hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI Universal Standards 2021). Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av revisor för hållbarhetsredovisning, PwC. Perioden för redovisningen är helåret 2022 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om

Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sidorna 3–31, 51–52, 66–68 och 110–147 som utgör den legala hållbarhetsrapporten.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen är ytterst ansvarig för Bonavas hållbarhetsagenda och det kontinuerliga hållbarhetsarbetet. Bonavas vd delegerar det strategiska ansvaret för hållbarhetsagendan till SVP Brand & Culture. Det operativa ansvaret innehas från och med november 2022 av Group Head of ESG Control & Reporting (en ny roll som ersatt tidigare Hållbarhetschef) som samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga. Group Head of ESG Control & Reporting rapporterar till SVP Brand & Culture.

Under hösten 2022 omstrukturerade Bonava den centrala hållbarhetsorganisationen för att säkerställa den strategiska framdriften i hållbarhetsfrågor samt koordinering mellan affärsenheterna och de centrala funktionerna. I samband med detta inrättades ESG-kommittén som ett stödjande organ för Bonavas koncernledning. ESG-kommittén säkerställer implementeringen av bolagets hållbarhetspolicy samt samordnar alla frågor inom ESG-agendan tillsammans med bolagets affärsområden. Arbetet med att utveckla arbetssätt inom ESG-kommittén fortsätter under 2023. ESG-kommittén leds av Group Head of ESG Control & Reporting och därutöver ingår Group Head of Legal, CFO, SVP Brand & Culture, Group Head of Strategy och Group Head of Health & Safety.

Group Head of ESG Control & Reporting deltar kvartalsvis i Bonavas kommitté för hållbar finansiering, som i övrigt består av Group Head of Strategy och Group Head of Treasury.

Bonava har därtill en Group Head of Health & Safety med övergripande funktionsansvar för att utveckla koncerngemensamma processer och driva utvecklingsarbete för hållbarhetsaspekten hälsa och säkerhet. Group Head of Health & Safety 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 Group Head of Risk & Compliance 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, affärsenhetschef Skanska Services, divisionschef Skanska Sverige.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tengbom-gruppen och Lekolar samt styrelseledamot i NCC och Assemblin.

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



Viveca Ax:son Johnson

Styrelseledamot sedan 2015. Född 1963.

Utbildning: Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning.

Andra pågående uppdrag: Ordförande i Nordstjärnan, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål, Bokförlaget Stolpe. Styrelseledamot i Prima Vård Sverige AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse och FPG Media.

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



Åsa Hedenberg

Styrelseledamot sedan 2015. Född 1961.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd Specialfastigheter Sverige AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Huga Fastigheter, vd Uppsalahem, Marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i fullmäktige, Stockholms Handelskammare.

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



Angela Langemar Olsson

Styrelseledamot sedan 2020. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Senior Advisor Nordstjärnan, CFO Bonnier Group.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Investment Director Nordstjärnan, CFO Nordstjärnan, koncerncontroller Hufvudstaden), Assistant Controller Swedish Match.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i NCC och Adlibris samt helägda bolag inom Bonnier.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot sedan 2021. Född 1956.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Veidekke Sverige, vd NVS Installation samt varierande chefspositioner inom Skanska-koncernen.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i två dotterbolag till NEWS AB, styrelseledamot i Veidekke samt i Assemblin.

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



Andreas Segal

Styrelseledamot sedan 2022. Född 1969.

Utbildning: Ekonomistudier och en juristexamen, Freie Universität.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd Gateway Real Estate AG, vice vd och CFO BUWOG AG, CFO Deutsche Wohnen SE, Co-CEO och CFO GSW Immobilien AG.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Neinor Homes S.A., Spanien.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0.



Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022. Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande sysselsättning: Vd och koncernchef Hemsö Fastighets AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO Citycon, Director Areim, Principal Doughty Hanson & Co, Associate Deutsche Bank och Analyst Merrill Lynch.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i samtliga helägda och delägda dotterbolag i Hemsökoncernen, styrelseordförande i NP3 Fastigheter AB, styrelseledamot i Mattssons Fastighetsutveckling AB samt styrelseledamot i Cibus Nordic Real Estate AB.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 10 926 B-aktier

Revisor

Patrik Adolfson

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) Huvudansvarig revisor sedan 2018 Född 1973

Övriga väsentliga uppdrag:

Andra revisionsuppdrag inkluderar Acade Media AB (publ), Dometic Group AB (publ), Catella AB (publ), Nordstjärnan AB och Pandox AB (publ). Medlem av FAR.

Förslagna förändringar inför årsstämman 2023

Valberedningen föreslår att Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall väljs som nya ledamöter. Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och

Andreas Segal har avböjt omval och lämnar styrelsen i samband med årsstämman. Valberedningen 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 affärsrådgivare i Ratos, dessförinnan 18 års erfarenhet från ledande roller inom Skanska-koncernen, bland annat 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):
51 989 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, Kingfisher Plc och NCC.

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



Lars Granlöv

CFO sedan december 2020. Född 1962.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

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

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
15 000 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):
5 650 B-aktier.



Sabine Helterhoff

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019.
Född 1962.

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University.

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

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
9 893 B-aktier.



Alexandra Laurén

Affärsenhetschef Sverige sedan 2022.
Född: 1975.

Utbildning: Högskoleingenjör – Mälardalens Högskola

Arbetslivserfarenhet: 24 års erfarenhet från olika ledande roller inom Skanska Sverige, bland annat inom supportfunktion inom konstruktion, därefter inom flera olika linjebefattningar med chefsansvar inom både entreprenadverksamhet och projektutveckling, inklusive rollen som vice vd i Skanska Sverige.

Andra pågående uppdrag: Inga

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0



Riku Patokoski

Affärsenhetschef Finland sedan mars 2021.
Född 1973.

Utbildning: Civilingenjör (arkitekt), Uleåborg universitet.

Arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet inom konstruktion, bostads- och fastighetsutveckling. Vice vd för Hoivatilä 2018–2020 med ansvar för företagets verksamhet i södra Finland och Sverige, innan dess olika ledande befattningar inom Peab och Skanska.

Andra pågående uppdrag: Inga.

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
6 540 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):
2 321 B-aktier.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Stockholm den 13 mars 2023

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Andreas Segal
Styrelseledamot

Nils Styf
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 2022 på sidorna 45–54 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. Upplýsningar 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 13 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Finansiell rapportering



Innehåll finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	58
Segment	61
Risker och riskhantering	66
Koncernens räkenskaper	
Resultaträkning	69
Rapport över totalresultat	69
Balansräkning	70
Rapport över förändringar i eget kapital	71
Kassaflödesanalys	72

Koncernens noter	
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	73
Not 2 Rapportering av rörelsesegment	78
Not 3 Intäkter	79
Not 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	79
Not 5 Avskrivningar	84
Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	84
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	84
Not 8 Finansnetto	84
Not 9 Immateriella tillgångar	84
Not 10 Förvaltningsfastigheter	85
Not 11 Materiella anläggningstillgångar	85
Not 12 Andelar i gemensamma verksamheter	86
Not 13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	86
Not 14 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	87
Not 15 Bostadsprojekt	88
Not 16 Aktiekapital	88
Not 17 Räntebärande skulder	89
Not 18 Avsättningar	89
Not 19 Övriga skulder	89
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
Not 21 Leasing	90
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	90
Not 23 Kassaflödesanalys och likvida medel	90
Not 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	91
Not 25 Jämförelsestörande poster	96
Not 26 Resultat per aktie	97
Not 27 Statliga stöd	97
Not 28 Verksamhet under avveckling	97

Moderbolagets räkenskaper	
Resultaträkning	98
Balansräkning	99
Förändring i eget kapital	100
Kassaflödesanalys	101
Moderbolagets noter	
Not 1 Redovisningsprinciper	102
Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar	102
Not 3 Avskrivningar	102
Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	102
Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag	102
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	102
Not 7 Immateriella tillgångar	102
Not 8 Andelar i koncernföretag	103
Not 9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar	103
Not 10 Räntebärande skulder	104
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	104
Not 13 Uppgifter om moderbolaget	104
Not 14 Vinstdisposition	104
Vinstdisposition	105
Revisionsberättelse	106

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022.

Koncernen

Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Med våra 1 900 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad. Verksamheten i S:t Petersburg redovisas som verksamhet under avveckling. Där inte annat anges i Förvaltningsberättelsen avses kvarvarande verksamhet.

Bonava fokuserar på 21 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 för kvarvarande verksamhet

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 15 706 (14 746) MSEK. Under perioden resultatavräknades 3 029 (3 136) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 11 210 (10 995) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var något högre jämfört med föregående år och uppgick till 3,7 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 4 334 (3 293) MSEK, antalet överlämnade bostäder uppgick till 1 661 (1 566).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 539 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 950 (1 081) MSEK och rörelsemarginalen var 6,0 (7,3) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 894 (1 002) MSEK och rörelsemarginalen till 5,7 (6,8) procent. Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade

organisatoriska förändringar om 56 MSEK i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar. Jämförelsestörande poster för 2021 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 25 för mer information.

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 53 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Finansnetto, resultat före skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -198 (-142) MSEK förklarar av ökade räntekostnader, främst till följd av högre finansieringsvolym och högre basräntor.

Resultat före skatt för perioden uppgick till 695 (860) MSEK. Skatt på periodens resultat uppgick till 190 (179) MSEK, motsvarande en skattesats om 27 (21) procent. Skattesatsen påverkas av att den består av en mix av olika skattesatser. Den lägre skattesatsen förgående år förklaras av att större delen av försäljningen av byggrättsportföljen i Köpenhamn gjordes i bolagsform. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till 505 (681) MSEK.

Avser kvarvarande verksamhet	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 706	14 746	16 113	14 669	13 431
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	950	1 081	934	1 044	1 559
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	894	1 002	934	785	1 559
Årets resultat	505	681	581	500	1 229
Nettolåneskuld	6 985	3 461	3 311	6 873	5 542
Soliditet, %	31,2	35,1	34,6	32,1	34,9
Kassaflöde före finansiering	-3 346	631	3 662	-138	-764
Anställda, medelantal	1 864	1 822	2 082	2 033	1 923

Verksamhet under avveckling

Bonava kommunicerade i det tredje kvartalet att man avser att avyttra verksamheten i S:t Petersburg. Med anledning av detta så presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

Detta innebär att resultatet från verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad i resultaträkningen som verksamhet under avveckling och historiska jämförelsetal har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg redovisas på en rad för tillgångar respektive en rad för skulder i balansräkningen per 31 december 2022. I kassaflödesanalys anges kassaflöde hänförligt till verksamhet under avveckling separat.

Periodens resultat för verksamhet under avveckling uppgick till -808 (127) MSEK. Under fjärde kvartalet har hela värdet av nettotillgångarna om 877 MSEK avseende verksamheten i S:t Petersburg skrivits ned.

Finansiell ställning

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 25 579 (23 711) MSEK. Ökningen var främst hänförligt till investeringar i mark. Förändring i valutakurser ökade de totala tillgångarna med 1 423 MSEK jämfört med den 31 december 2021.

Nettolåneskuld

Nettolåneskulden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 6 985 (3 461) MSEK vid årets slut. Skulderna ökade främst till följd av investeringar i mark.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital uppgick till 15 109 (11 970) MSEK vid årets slut. Ökad volym i pågående bostadsprojekt och ökade investeringar i exploateringsfastigheter i Tyskland förklarar ökningen.

Avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster uppgick till 6,7 (8,8) procent. Minskningen beror på ett lägre resultat. Det lägre resultatet förklaras bland annat av kostnader för avsättningar tagna i den tyska och svenska verksamheten uppgående till 340 MSEK.

Soliditet och nettoskultsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december till 31,2 (35,1) procent. Nettoskultsättningsgraden uppgick till 0,9 (0,4). Förändringen beror på att nettolåneskulden ökat med 3 524 MSEK.

Kassaflöde

Kassaflöde före finansiering uppgick till –3 346 (631) MSEK. Ett något lägre resultat och lägre betald skatt som även påverkades av högre omräkningsdifferenser jämfört med föregående år ledde till ett kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet om 527 (991) MSEK.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till –3 769 (–272) MSEK. Försäljningar av bostadsprojekt uppgick till 13 312 (12 910) MSEK, vilket framför allt är hänförligt till ökad försäljning i Tyskland, Baltikum och Norge. Investeringar i bostadsprojekt ökade till –16 037 (–13 270) MSEK, en ökning i samtliga segment.

Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var –1 045 (88) MSEK, vilket främst berodde på lägre kassaflöde från räntefri finansiering (kundförsäkring) i Tyskland.

För verksamhet under avveckling påverkades kassaflödet av ett lägre resultat för perioden. Dessutom påverkades kassaflödet av ökade investeringar och minskade försäljningar medan kassaflödet från övriga investeringar påverkades av minskad räntefri finansiering vilket sammantaget ledde till ett kassaflöde före finansiering som uppgick till –463 (–143) MSEK.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

Bostäder i produktion

Vid periodens utgång var 4 324 (5 753) bostäder till konsumenter och 2 627 (3 204) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden per den 31 december var 50 (58) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 55 (45) procent för konsumenter respektive 47 (41) procent för investerare.

Byggrätter

Totalt antal byggrätter vid årets slut uppgick till 32 700 (31 000), en ökning med 5 procent. I Baltikum var nettoökningen störst, med 1 500 byggrätter. Även Tyskland, Sverige och Norge hade en nettoökning av byggrätter under året, medan Finland hade en minskning.

	2022	2021
Byggrätter, antal	32 700	31 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	12 650	15 000
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 873	3 652
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	7 063	12 222
Startade bostäder, antal	1 698	3 506
Bostäder i pågående produktion, antal	4 324	5 753
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	58
Resultatavräknade bostäder, antal	3 029	3 136
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	854	1 028
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	2 159	2 870
Startade bostäder, antal	1 085	1 223
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195
Bostäder i pågående produktion, antal	2 627	3 204
av vilket förvaltningsfastigheter	426	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	1 661	1 566

Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid periodens slut

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid årets slut var 45 (21).

Osålda, färdigställda bostäder vid årets slut

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 168 (93). Ökningen är främst hänförlig till Norge, Finland och Baltikum.

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 209 190 660 röster. Antalet A-aktier uppgick per den 31 december 2022 till 11 194 982 och antalet B-aktier till 97 240 840. 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 32 468 (30 873). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,3 procent av rösterna följt av Fjärde AP-fonden med 8,8 procent av kapitalet och 5,1 procent av rösterna och Swedbank Robur Fonder med 4,8 procent av kapitalet och 2,5 procent av rösterna. De tio

största ägarna kontrollerade totalt 53,8 procent av kapitalet och 65,5 procent av rösterna. Mer information om Bonavas aktie och ägare finns på [bonava.com/investor-relations](https://www.bonava.com/investor-relations) samt sidorna 156–157.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen exkluderat S:t Petersburg uppgick under året till 1 864 (1 822) medarbetare.

Föreslagna styrelseförändringar inför årsstämman

Till årsstämman 2023 har Bonavas valberedning föreslagit omval av Mats Jönsson (ordförande), Viveca Ax:son Johnson, Per-Ingemar Persson och Nils Styf. Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Andreas Segal har avböjt omval. Valberedningen föreslår nyval av Anette Frumerie, Olle Boback och Tobias Lönnevall. Mer information presenteras i kallelsen till årsstämman.

Nomineringsarbete

Vid årsstämman 2022 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2023: Peter Hofvenstam, Nordstjernan AB, Lennart Francke, Swedbank Robur Fonder, Olof Nyström Fjärde AP Fonden samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. För mer information om styrelsens sammansättning, se Bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Bonavas årsredovisning och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 45–54.

Väsentliga händelser under året

Den 3 mars meddelade Bonava att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Från tredje kvartalet presenteras koncernens resultaträkning i enlighet med IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

Den 28 mars meddelade Bonava att segmentsrapporteringen justeras från och med den 1 januari 2022. Segment Nordic delas upp och de nya segmenten är Finland och Norge. Segment S:t Petersburg-Baltikum delas upp och de nya segmenten är Baltikum och S:t Petersburg. Verksamheten i S:t Petersburg redovisas från tredje kvartalet som verksamhet under avveckling och ligger därmed inte kvar som eget segment. Moderbolaget och justeringar byter namn till Övrig verksamhet och innefattar Bonavas huvudkontor samt koncernjusteringar och elimineringar och här inkluderas även den återstående delen av den danska verksamheten.

Den 1 april hölls årsstämma i Bonava AB. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivningen av nettotillgångarna anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Nedskrivningen av nettotillgångarna rapporteras under Periodens resultat från verksamhet under avveckling.

Under det fjärde kvartalet refinansierade Bonava sin Revolving Credit Facility (RCF), och har därmed säkrat 3 miljarder SEK i finansiering fram till början av 2025.

Väsentliga händelser efter året

Den 2 februari 2023 meddelade Bonava att de finansiella målen revideras. Resultat före skatt och antal startade bostäder ändras där nya mål är att rörelsemarginalen som minst ska uppgå till 10 procent 2026. Vidare införs nettoskuldssättningsgrad som inte får överstiga 1,0. Övriga fyra strategiska mål förblir oförändrade. Samma datum meddelades även att en strategisk översyn av verksamheten i Norge har inletts.

Ersättningar

På årsstämman 2022 beslutades 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 gälla längst för tiden fram till årsstämman 2026. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 9 (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 uppsatta

mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål.

Under 2022 är den kortsiktiga rörliga ersättningen för vd maximerad till 60 procent av den fasta ersättningen och för övriga i koncernledningen är den maximerad till 50 eller 40 procent av den fasta ersättningen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 10 MSEK exklusive sociala avgifter.

Rörlig aktiebaserad ersättning

Vid en extra bolagsstämma den 2 juni fattades beslut att inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2022). För tilldelning av B-aktier respektive utbetalning av kontant ersättning med stöd av prestationsaktierätter krävs uppfyllnad av två prestationsmål. Av prestationsaktierätterna gäller att 60 procent ska avse mål 1 (EBT) och 40 procent ska avse mål 2 (absolut Total Shareholder Return, TSR). Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. LTIP 2022 omfattar sammanlagt cirka 45 anställda inom Bonavakoncernen. Närmare information om incitamentsprogrammet och tidigare inrättade långsiktiga incitamentsprogram finns tillgängligt på bonava.com. Se även not 4, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättning.

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. För samtliga medlemmar i bolagets ledning (som inte omfattas av kollektivavtalad pensionsförmån, ITP-plan) ska pensionspremie på fast kontant lön inte överstiga 30 procent. Rörlig kontant ersättning ska inte vara pensionsgrundande, såvida detta inte följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring samt bilförmån. Premier och andra kostnader för sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta kontantlönen. För medlemmar i bolagets ledning verksamma i annat land sker reglering av pensionsförmån och andra förmåner enligt fast eller tvingande lokal praxis, men justeringar ska i det fallet så långt som möjligt hållas inom ramen för dessa riktlinjer.

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 269 (280) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 345 (393) MSEK. Medelantalet anställda var under året 71 (86).

Miljöpåverkan

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

Legal hållbarhetsrapport

Den legala hållbarhetsrapporten utgör sidorna 3–31, 51–52, 66–68 och 110–147. Se not H1 och H2 i hållbarhetsredovisningen för redovisningsprinciper och förändringar i årets rapportering. Hållbarhetsredovisningen avges av styrelsen och är externt granskad och bestyrkt.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

Säsongeffekter

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongvariationer, 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

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under året varit relativt stadig från både konsumenter och investerare då det råder brist på bostäder men under det fjärde kvartalet har efterfrågan övergått i ett avvaktande läge. Bonava ser en fortsatt påverkan av längre handläggningstider för bygglov vilket resulterade i projektstarter som förskjutits. Antal starter till konsumenter uppgick till 651 (1 344) och antal starter till investerare uppgick till 228 (146).

Antalet sålda bostäder till konsumenter var lägre än föregående år, 744 (1 263). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 51 (57) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 228 (146). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ligger i stort sett på samma nivå som föregående år och uppgick till 9 800 (9 700) vid årets slut. Under året tecknades avtal om en stor investering i Leipzig avsedd för konsumenter samt i Berlin avsedd för såväl konsumenter som investerare.

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år och uppgick till 7 785 (7 276) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter minskade till 1 126 jämfört med 1 449 föregående år men till investerare ökade till 762 jämfört med 364 föregående år. Bruttomarginalen minskade till 15,6 (16,6) främst drivet av en mix av att fler bostäder till investerare avräknats jämfört med föregående år samt ökade avsättningar, framförallt för garantier i avslutade projekt, om 67 MSEK.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster minskade till 904 (914) MSEK med en rörelsemarginal på 11,6 (12,6). Minskningen beror till störst del av mixen i överlämnade bostäder där fler bostäder resultatavräknats till investerare. Kostnader för försäljning och administration ökade något jämfört med föregående år.

Kostnader till följd av omorganisation om 32 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 872 (914) MSEK med en rörelsemarginal på 11,2 (12,6) procent

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 7 074 (4 393) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 15,3 (21,0) procent. Avkastningen sjönk med anledning ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital.

	2022	2021
Nettoomsättning	7 785	7 276
Rörelseresultat	904	914
Rörelsemarginal, %	11,6	12,6
Sysselsatt kapital	7 074	4 393
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	15,3	21,0
Antal anställda, medelantal	932	911
Byggrätter		
Byggrätter, antal	9 800	9 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 100	4 500
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	744	1 263
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 825	5 770
Startade bostäder, antal	651	1 344
Bostäder i pågående produktion, antal	2 033	2 521
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	51	57
Resultatavräknade bostäder, antal	1 126	1 449
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	228	146
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	723	474
Startade bostäder, antal	228	146
Bostäder i pågående produktion, antal	693	1 228
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	762	364

¹⁾ Nyckeltalen under 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Sverige

Under året har räntorna ökat och inflationen stigit vilket resulterat i en avvaktande marknad. Sverige är den marknad där vi noterat starkast inbromsning vad gäller försäljning av bostäder. Antalet starter till konsumenter uppgick till 143 (711) och antalet starter till investerare uppgick till 231 (420). Starten till investerare är ett hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M).

Antal sålda bostäder till konsumenter var 256 (693). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 61 (64) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 0 (420). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 8 700 (8 200) vid årets slut. Under första kvartalet gjordes en investering i en stor tomt i Västerås som omfattar cirka 270 byggrätter, därutöver återlämnades 700 byggrätter under första kvartalet på grund av återkallad planprocess. I det andra kvartalet gjordes en investering i en stor tomt i Göteborg som omfattar cirka 230 byggrätter avsedda för konsumenter och en tomt i Stockholm som omfattar cirka 150 byggrätter främst avsedda för flerfamiljhus. I det fjärde kvartalet gjordes en investering i 550 byggrätter i Upplands-Bro utanför Stockholm.

Nettoomsättningen uppgick till 2 745 (3 327) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter var i stort sett i linje med föregående år och andelen resultatavräknade bostäder till investerare minskade jämfört med föregående år.

Under året belastade vi bruttoresultatet med kostnader om 273 MSEK i den svenska verksamheten mot bakgrund av lägre förväntade volymer i rådande marknadsläge. Kostnaderna består av nedskrivningar av kapitaliserade projekteringskostnader och anläggningstillgångar samt riskavsättningar.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till -54 (292) MSEK och rörelsemarginalen var -2,0 (8,8) procent.

Kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om 20 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -74 (247) MSEK och rörelsemarginalen var -2,7 (7,4) procent.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 825 (3 135) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster var -1,7 (9,1) procent. Avkastningen var lägre till följd av det lägre rörelseresultatet.

	2022	2021
Nettoomsättning	2 745	3 327
Rörelseresultat	-54	292
Rörelsemarginal, %	-2,0	8,8
Sysselsatt kapital	3 825	3 135
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	-1,7	9,1
Antal anställda, medelantal	232	223
Byggrätter		
Byggrätter, antal	8 700	8 200
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 900	3 800
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	256	693
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 035	2 846
Startade bostäder, antal	143	711
Bostäder i pågående produktion, antal	675	1 055
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	61	64
Resultatavräknade bostäder, antal	507	515
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		420
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	12	795
Startade bostäder, antal	231	420
av vilket förvaltningsfastigheter	231	
Bostäder i pågående produktion, antal	651	794
av vilket förvaltningsfastigheter	231	
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	374	540

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 samt 2022 har påverkats av jämförelsestörande poster.

²⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 63 procent.

Finland

Bostadsmarknaden i Finland har varit avvaktande och försäljningarna tar längre tid. Priserna planade ut under det fjärde kvartalet.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 212 (526). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 55 (62) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 626 (462). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 3 400 (4 100) vid årets slut.

Nettoomsättningen uppgick till 1 759 (1 842) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter ökade jämfört med föregående år till 414 (349) och andelen resultatavräknade bostäder till investerare ökade till 304 (287). Bostäderna var jämfört med föregående år mindre och hade ett lägre genomsnittspris.

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 88 (56) MSEK och rörelsemarginalen var 5,0 (3,1) procent.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster var 88 (20) MSEK med en rörelsemarginal på 5,0 (1,1) procent.

Den förbättrade lönsamheten är främst hänförlig till förbättrade marginaler i projekt för både konsumenter och investerare samt lägre kostnader.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 561 (315) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster var 9,0 (5,4) procent. Avkastningen var högre med anledning av ett förbättrat rörelseresultat.

	2022	2021
Nettoomsättning	1 759	1 842
Rörelseresultat	88	56
Rörelsemarginal, %	5,0	3,1
Sysselsatt kapital	561	315
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	9,0	5,4
Antal anställda, medelantal	232	231
Byggrätter		
Byggrätter, antal	3 400	4 100
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 100	2 400
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	212	526
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	582	1 526
Startade bostäder, antal	139	570
Bostäder i pågående produktion, antal	382	681
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	55	62
Resultatavräknade bostäder, antal	414	349
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	626	462
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 427	749
Startade bostäder, antal	626	462
Bostäder i pågående produktion, antal	1 088	766
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	304	287

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under 2022.

Norge

Utbudet av nyproduktion är fortsatt lågt där priser i stort är oförändrade för året som helhet.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 191 (214). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 47 (64) procent. Inga bostäder såldes till investerare under året (0).

Byggrätterna ökade något under året och uppgick till 3 300 (3 000) vid årets slut. Under året gjordes investeringar i Bergen för omkring 300 bostäder samt i Oslo omfattande cirka 200 bostäder.

Nettoomsättningen ökade till 1 719 (787) MSEK, vilket beror på fler resultatavräknade bostäder till konsumenter, både från nyligen färdigställda projekt och från lagerbostäder. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter ökade jämfört med föregående år till 285 (134) och andelen resultatavräknade bostäder till investerare minskade till 36 (90).

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-67) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent. Resultatet tyngs av ett utmanande projekt där kostnaderna ökade i samband med färdigställandet, vilket har varit känt sedan tidigare.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-116) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent.

Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 64 (-116) MSEK och rörelsemarginalen var 3,7 (negativ) procent.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 2 398 (2 235) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital före jämförelsestörande poster var 2,5 (negativ) procent. Avkastningen var högre med anledning av ett förbättrat rörelseresultat.

	2022	2021
Nettoomsättning	1 719	787
Rörelseresultat	64	-67
Rörelsemarginal, %	3,7	-8,5
Sysselsatt kapital	2 398	2 235
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	2,5	-3,1
Antal anställda, medelantal	77	82
Byggrätter		
Byggrätter, antal	3 300	3 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 300	1 500
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	191	214
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	967	983
Startade bostäder, antal	270	209
Bostäder i pågående produktion, antal	453	482
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	47	64
Resultatavräknade bostäder, antal	285	134
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	-2	7
Startade bostäder, antal		
Bostäder i pågående produktion, antal		36
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		100
Resultatavräknade bostäder, antal	36	90

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 har påverkats av jämförelsestörande poster. Inga sådana poster redovisades under 2022.

Baltikum

De gynnsamma marknadsvillkoren på de baltiska marknaderna kvarstår, med låg arbetslöshet, utbudsbrist och aktiva banker som konkurrerar med billiga bostadslån. Under slutet av året har kunderna blivit mer avvaktande och prisutvecklingen har stabiliserats på samtliga marknader.

Antal starter till konsumenter uppgick till 495 (672) och inga starter till investerare (195). Starten till investerare föregående år är ett hyresrättsprojekt avsedd för egen förvaltning, enligt vår Build-to-Manage modell (B2M).

Antal sålda bostäder till konsumenter var 470 (912). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 39 (51) procent. Under året såldes inga (0) bostäder till investerare.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 7 500 (6 000) vid årets slut. Under första kvartalet slutfördes ett flertal nya förvärv för cirka 1 600 nya bostäder i Riga och Vilnius.

Nettoomsättningen uppgick till 832 (757) MSEK. Fler bostäder till konsumenter avräknades till högre marginal jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 108 (82) MSEK och rörelsemarginalen var 13,0 (10,8) procent. Rörelseresultat och marginal förbättrades tack vare ett högre antal resultatavräknade bostäder samt till följd av en stark kostnadskontroll som säkerställer lönsamhet trots en miljö med hög inflation och kostnadsökningar på byggmarknaden.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 085 (738) MSEK. Avkastningen på sysselsatt kapital var 11,3 (12,3) procent. Avkastningen sjönk med anledning ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital.

	2022	2021
Nettoomsättning	832	757
Rörelseresultat	108	82
Rörelsemarginal, %	13,0	10,8
Sysselsatt kapital	1 085	738
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	11,3	12,3
Antal anställda, medelantal	289	231
Byggrätter		
Byggrätter, antal	7 500	6 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	3 250	2 800
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	470	912
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	654	893
Startade bostäder, antal	495	672
Bostäder i pågående produktion, antal	781	993
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	39	51
Resultatavräknade bostäder, antal	676	647
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder		
Startade bostäder, antal		195
av vilket förvaltningsfastigheter		195
Bostäder i pågående produktion, antal	195	195
av vilket förvaltningsfastigheter	195	195
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾		
Resultatavräknade bostäder, antal		164

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

²⁾ Enbart Build-to-Manage i produktion.

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 dock med ett undantag. 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.

Rysslands invasion av Ukraina, vilken inleddes den 24 februari

2022, har haft både direkt och indirekt påverkan på Bonava. Den 3 mars 2022 meddelade bolaget att man avser avveckla verksamheten i S:t Petersburg. Den påverkan som invasionen haft på ekonomin, såsom höjda energipriser och stigande räntenivåer, har gjort det svårt för kunderna att köpa en ny bostad. Riskanalysen tar hänsyn till dessa faktorer.

Bonava har en riskkommitté som består av bolagets CFO, Group Head of Legal, Group Head of Sustainability (fram till september 2022), Group Head of Strategy och Group Head of Risk & Compliance. 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 2023.	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 2023.	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 2023.	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 bygglagsregler, 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 regel- efterlevnadsprinciper (t ex mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, produktsäkerhet, miljöaspekter och anti-korruption).	Bonava har 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, 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 bräddskande 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 feedbackkultur 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 verksamhets-behov.

Sannolikhet    Påverkan   

Överträdelse av interna och externa regler

Bolaget bryter väsentligt mot regler och förordningar.

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
-------------	----------------------

Implementation av strategi

Bolaget klarar inte att upprätthålla effektiva processer när man implementerar uppdateringar av strategin i organisationen och kan inte heller övervaka och följa upp framsteg.

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   

Rapportering

Bolaget publicerar felaktig finansiell och icke-finansiell (miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning) information till den externa marknaden 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   

Koncernens resultaträkning

	Not	2022	2021
Kvarvarande verksamhet	1, 12, 21		
Nettoomsättning	2, 3	15 706	14 746
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 11, 15, 21	-13 849	-12 820
Bruttoresultat		1 857	1 925
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 11, 21	-908	-844
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	950	1 081
Jämförelsestörande poster	25	-56	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		894	1 002
Finansiella intäkter		8	2
Finansiella kostnader		-206	-144
Finansnetto	8	-198	-142
Resultat före skatt		695	860
Skatt på årets resultat	14	-190	-179
Årets resultat¹⁾		505	681
Verksamhet under avveckling			
Årets resultat från verksamhet under avveckling	28	-808	127
Årets resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling		-303	808
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Årets resultat avseende kvarvarande verksamhet, SEK	26	4,71	6,35
Årets resultat avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	26	-2,82	7,54
Årets resultat avseende avvecklad verksamhet, SEK	26	-7,54	1,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-30,25	6,71
Eget kapital, SEK		74,45	77,60
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

	2022	2021
Årets resultat	-303	808
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	202	95
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	142	55
Årets övrigt totalresultat	344	150
Årets totalresultat²⁾	41	958

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

Koncernens balansräkning

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR	1, 12, 23		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	77	77
Övriga immateriella tillgångar	9	6	40
Förvaltningsfastigheter	10	262	
Rörelsefastigheter	11	52	84
Nyttjanderättstillgångar byggnader		141	211
Maskiner och inventarier	11	123	135
Nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier		53	42
Långfristiga fordringar	13	78	61
Uppskjutna skattefordringar	14	178	227
Summa anläggningstillgångar	24	971	877
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	15	9 836	6 959
Pågående bostadsprojekt	15	12 055	12 539
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		37	8
Färdigställda bostäder	15	799	706
Bostadsprojekt		22 726	20 211
Material- och varulager		8	25
Skattefordringar		22	18
Kundfordringar		317	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150	87
Övriga fordringar	13	351	1 003
Likvida medel	23	119	1 066
Tillgångar som innehas för försäljning	28	915	
Summa omsättningstillgångar	24	24 607	22 834
SUMMA TILLGÅNGAR		25 579	23 711

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		413	70
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		2 563	3 245
Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare		7 979	8 318
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		7 984	8 322
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	3 457	2 232
Långfristiga räntebärande leasingskulder	17	136	164
Övriga långfristiga skulder	19	369	462
Uppskjutna skatteskulder	14	52	122
Avsättningar	18	970	775
Summa långfristiga skulder	24	4 983	3 755
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	3 442	1 989
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	17	90	88
Leverantörsskulder		652	680
Skatteskulder		407	272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 248	1 335
Övriga kortfristiga skulder	19	5 858	7 269
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	28	915	
Summa kortfristiga skulder	24	12 612	11 633
Summa skulder		17 595	15 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 579	23 711

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2021-01-01	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
Årets resultat				-303	-303		-303
Övrigt totalresultat			344		344		344
Summa totalresultat	0	0	344	-303	41		41
Utdelning				-375	-375		-375
Prestationsbaserat incitamentsprogram				-4	-4		-4
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	-379	-379	0	-379
Utgående eget kapital 2022-12-31	434	4 569	413	2 563	7 979	5	7 984

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 valuta-kursdifferenser 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

Kassaflödesanalysen redovisas inklusive S:t Petersburg.

	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-92	1 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
– Avskrivningar	5	176	223
– Nedskrivningar	28	877	
– Valutakurseffekter		-510	-174
– Förändringar avsättningar		193	82
– Övrigt inklusive jämförelsestörande poster		31	106
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		768	236
Betald skatt		-149	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		527	991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt	15	13 312	12 910
Investeringar i bostadsprojekt	15	-16 037	-13 270
Övriga förändringar i rörelsekapital	23	-1 045	88
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-3 769	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 242	719

	Not	2022	2021
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark		-78	-80
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29	-20
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		3	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104	-88
Kassaflöde före finansiering		-3 346	631
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		-375	-563
Ökning av räntebärande finansiella skulder		4 762	2 085
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-1 991	-2 439
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		91	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 486	-987
Årets kassaflöde		-860	-356
Likvida medel vid årets början	23	1 066	1 387
Kursdifferens i likvida medel		97	35
Likvida medel vid årets slut	23	303	1 066

	Not	2022	2021
KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHET UNDER AVVECKLING			
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	28	-472	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		9	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		363	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget		-100	-132

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 13 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 april 2023.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2022 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, konso-lideras i sin helhet. Med bestämmande inflytande menas ett inflytande över företaget eller föreningen, rätt till rörlig avkastning från engagemanget i företaget eller föreningen samt möjlighet att använda sitt inflytande över företaget och föreningen för att påverka avkastningen. Bonava har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag och dessa konsolideras i sin helhet.

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 12.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Bonavas eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet 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 rapporterade enhetens redovisning. Med rapporteringsvaluta förstås den valuta i vilken koncernredovisningen offentliggörs, i Bonavas fall svenska kronor.

Eliminering av transaktioner inom Bonava

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

Intäkter

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. 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 2021 och 2022.

Försäljning av mark

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

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdepminskning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan 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. Värdering av dessa projekt sker enligt lägsta värdets princip det vill säga 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 till exempel el, värme och vatten har exkluderats ur leasing-skuldberäkningen i den mån kostnaderna går att separera från hyreskostnaden. Några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte.

Bonava tillämpar den implicita räntan för hyresavtal för mark, för resterande leasingavtal tillämpas den marginella låneränta som fastställs med beaktande av geografisk marknad och löptid.

Löptiden på avtalen fastställs genom i avtal fastställda start- och slutdatum. Bonava har i allt väsentligt valt att inte beakta möjligheten att förlänga leasingavtalen eftersom det inte är ekonomiskt fördelaktigt att förlänga kontrakten; tillgångarna är inte kritiska för Bonavas verksamhet, tillgångarna är inte specialiserade och andra lämpliga alternativ bedöms finnas tillgängliga. Dessutom är kostnaderna för att inte förlänga kontrakten, till exempel 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 kortfristig leasingavtal.

Statligt stöd

Bonava tillämpar redovisning av statligt stöd i enlighet med IAS 20. Under 2020 erhöll Bonava statligt stöd i begränsad omfattning som skuldfördes då villkoren som var förknippade med bidragen ännu inte var uppfyllda. Dessa har efter beslut återbetalats under 2022. Inga statliga stöd har erhållits under 2021 eller 2022.

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 25.

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 14.

Uppskjuten skattefordran och -skuld beräknas med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över årets resultat.

Rapportering av rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av Bonava som bedriver verksamhet från vilken det genererar intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns tillgänglig fristående finansiell information. Ett rörelsesegments resultat följs löpande upp av den högste verkställande beslutsfattaren, i Bonavas fall verkställande direktören, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till verkställande direktören, i Bonavas fall med utgångspunkt i de länder där Bonava bedriver verksamhet i. Se vidare not 2.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill 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

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Bonava har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och har som princip att låta oberoende värderingsinstitut värdera samtliga förvaltningsfastigheter som inte förvärvats i nära anslutning till bokslutet, då istället förvärvspriset anses motsvara verkligt värde, eller fastigheter som omfattas av överenskommelse om försäljning vilka värderas till avtalat värde. Per den 31 december 2022 bedöms dock verkligt värde motsvara anskaffningsvärde då fastigheterna är under uppbyggnad, varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Se även not 10.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter innehåses 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 11.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Se även not 11.

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 15. 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. Se även not 24. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera. Se även not 22.

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 tillgången 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.

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 resultaträkningen
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 personal-kostnad 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 2022 har bolaget inte 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 4 MSEK.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade

enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervall. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas preliminära överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172).

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Garantiåtaganden

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen.

Lånekostnader

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

Ställda säkerheter

Som ställd säkerhet redovisas vad Bonava ställt som säkerhet för bolagets eller koncernens skulder och/eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller inteckningar och är begränsad till den juridiska person som ställer säkerheten. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och fastighetsinteckningar till nominellt värde oaktat om den därtill knutna skulden är lägre. För typ av säkerhet, se not 22.

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.

Verksamhet under avveckling

I samband med att Bonava meddelade att man har för avsikt att avyttra verksamheten i S:t Petersburg uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Avvecklade verksamheter består av väsentlig verksamhet som avyttras eller utgör avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på egen rad i resultaträkningen.

Innebörden av att en grupp av tillgångar och skulder klassificeras som att de innehas för försäljning är att deras redovisade värden kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. Alla tillgångar som ingår i gruppen presenteras på en separat rad bland tillgångarna och gruppens alla skulder presenteras på en separat rad bland skulderna. Gruppen värderas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader. I koncernens resultaträkning särredovisas S:t Petersburg på raden "Verksamhet under avveckling" och tidigare perioder har omräknats enligt samma principer. I balansräkningen redovisas verksamhetens nettotillgångar på raderna "Tillgångar som innehas för försäljning" respektive "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning". I enlighet med IFRS är balansräkningar för tidigare år ej omräknade.

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 det geopolitiska läget 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 intäkt/redovisningen för 2021 och 2022 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 antaganden kan leda till nedskrivningsbehov.

Osäkerheter kring marknadsvillkor och påverkan på kundernas köpkraft är indikationer på att en värdeminskning har skett. Efterfrågan på våra bostäder har blivit mer avvaktande. Höjda räntor, ökade energipriser, hög inflation och en ökad osäkerhet har framför allt påverkat efterfrågan men även prisutvecklingen.

Inget nedskrivningsbehov har identifierats till följd av marknadsvillkor, däremot resulterade den strategiska genomlysning som genomfördes under 2022 i nedskrivningar.

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, omlokaliseringskostnader 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 557 (497) MSEK, se not 18. 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 18.

Känslighets- och riskanalys

För känslighetsanalys av Bonavas ränte- och valutarisker hänvisas till not 24.

Omvärldsfaktorer

Under den kommande 12 månaders perioden finns ett antal osäkerhetsfaktorer såsom ökade styrräntor, hög inflation, energipriser och oro givet det geopolitiska läget i Europa som kan påverka vår verksamhet och försäljning. Vi har även sett kostnadsökningar på insatsvaror och materialbrist som potentiellt kan försena projekt. Under slutet av året har vi dock sett tecken på att materialkostnader planar ut och förväntar oss en minskning framöver. Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. För vidare information, se not 28.

Bonavas verksamhet är uppdelad i fem rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som vd, den högsta verkställande beslutsfattaren, följer upp. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till vd. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats: Tyskland, Sverige, Finland, Norge och Baltikum (Estland, Lettland och Litauen). Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten. Nedanstående tabell avser kvarvarande verksamhet. För vidare information om S:t Petersburg, se not 28.

2022	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 480	1 175	831	102	11 210
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	153	565		752	4 334
Nettoomsättning, mark		39	80	19			138
Övriga intäkter		5	6	1	1	11	24
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-309	-139	-105	-95	-44	-217	-908
Avskrivningar	-84	-8	-8	-19	-8	-42	-169
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	-54	64	88	108	-160	950
Jämförelsestörande poster	-32	-20				-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	-74	64	88	108	-164	894
Finansiella poster							-198
Resultat före skatt							695
Anläggningstillgångar	264	307	25	62	116	196	971
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	2 398	974	1 085	-247	15 109

2021	Tyskland	Sverige	Norge	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	6 331	2 149	535	1 173	610	197	10 995
Nettoomsättning, investerare	876	965	212	544	147	550	3 293
Nettoomsättning, mark	68	212	36	124		1	442
Övriga intäkter		1	4	1		8	16
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-296	-129	-86	-77	-32	-225	-844
Avskrivningar	-100	-8	-12	-19	-5	-74	-218
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	914	292	-67	56	82	-196	1 081
Jämförelsestörande poster		-44	-50	-36		51	-80
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	914	247	-116	20	82	-145	1 002
Finansiella poster							-142
Resultat före skatt							860
Anläggningstillgångar	252	140	64	86	18	317	877
Sysselsatt kapital	4 393	3 135	2 235	837	738	632	11 970

¹⁾ Övrig verksamhet består av moderbolaget, koncernjusteringar, elimineringar och den danska verksamheten.

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Norge	Lettland	Estland	Litauen
2022	7 785	2 745	1 759	859	1 719	376	336	119
2021	7 276	3 327	1 842	757	787	387	371	

Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

Beräknat färdigställande per kvartal

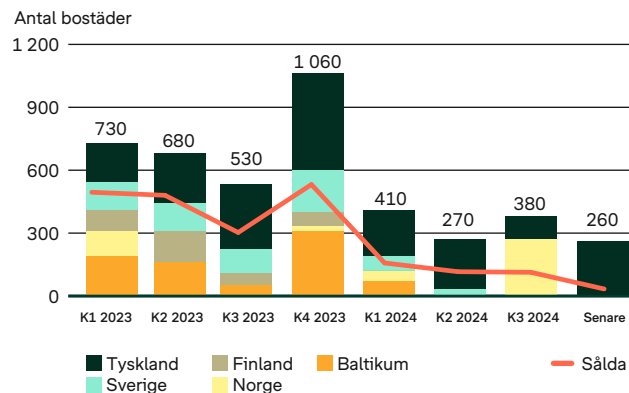
Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter och investerare. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställande i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar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

Antalet bostäder är avrundade då det är en uppskattning av när i tiden färdigställande ska ske. Kurvorna visar såld andel per 31 december 2022.

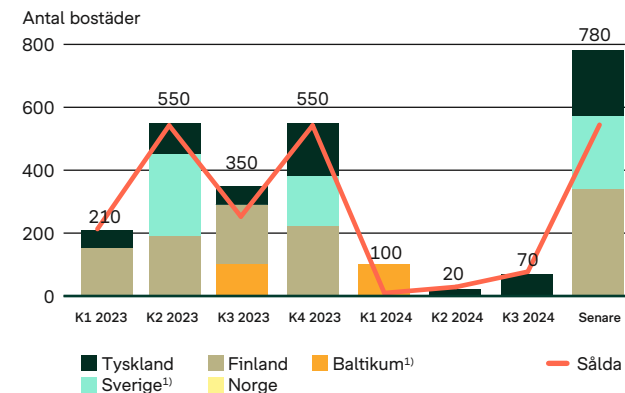
Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2022 var 9 235 (14 548) MSEK för konsument och 5 746 (6 721) MSEK för investerare.

Förskott från kunder	2022	2021
Redovisat värde vid årets början	6 597	6 227
Avgår skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-357	
Inbetalda förskott	8 722	10 649
Resultatavräknade förskott	-10 273	-10 441
Övriga förändringar i förskott från kunder	6	-4
Årets omräkningsdifferens	408	165
Redovisat värde vid årets slut	5 103	6 597

Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter



Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till investerare



¹⁾ Sverige avser delvis B2M, Baltikum avser B2M.

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	302	157	311	136
Tyskland	931	632	911	620
Finland	232	135	231	133
Danmark	34	11	56	43
Norge	77	47	82	51
Estland	90	56	73	47
Lettland	169	111	144	96
Litauen	29	16	14	6
Totalt	1 864	1 165	1 822	1 132

Könsfördelning i företagsledningen, andel kvinnor, %

	2022	2021
Styrelsen	43	50
Ledande befattningshavare	44	30

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

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 2022 var antalet ledande befattningshavare nio. Av dessa var sex anställda i moderbolaget och tre anställda i dotterföretag. Befattningen SVP Human Resources har under januari 2022 tillfälligt bemannats av en intern ersättare och tillträdde av tillsvidareanställd i rollen som SVP Brand and Culture den 1 februari 2022.

Rörlig ersättning

För verkställande direktören Peter Wallin var den rörliga ersättningen för 2022 maximerad till 60 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2022 var 2,1 (2,7) MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen.

Pensionsvillkor 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.

Pensionsvillkor 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 upp till 30 procent av pensionsmedförande lön beroende på anställningsland.

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

	2022			2021		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	47	1 392	1 439	45	1 263	1 308
Sociala kostnader			355			334
varav pensionskostnad			103			103

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2022

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning ⁴⁾	Pensionskostnad
Verkställande direktör Peter Wallin	10 714	9	2 105		2 204
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	851				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	318				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	393				
Styrelseledamoten Angela Langemar Olsson	494				
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	393				
Styrelseledamoten Frank Roseen	77				
Styrelseledamoten Andreas Segal	300				
Styrelseledamoten Nils Styf	266				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (åtta personer)	33 063	470	4 852	162	5 542
Totalt ledande befattningshavare	46 869	479	6 957	162	7 746

¹⁾ Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar och/eller andra förmåner och i förekommande fall avgångsvederlag.

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2022. Vid årsstämman 2022 avgick Frank Roseen och invaldes Andreas Segal och Nils Styf. Revisionsutskottets arvode har utgått till Angela Langemar Olsson (ordförande), Åsa Hedenberg samt Per-Ingemar Persson och ersättning för Ersättningsutskottet har utgått till Mats Jönsson (ordförande), Angela Langemar Olsson och Nils Styf.

³⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

⁴⁾ Verkställande direktören var på grund av insiderregistrering förhindrad att delta i LTIP 2022.

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	Pensions- kostnad
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/eller andra förmåner samt i förekommande fall avgångsvederlag och fakturerade ersättningar.

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2021. Vid årsstämman 2021 avgick Mikael Norman och Samir Kamal 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.

Avgångsvederlag

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

Långsiktigt incitamentsprogram

Bonava har tre utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2020, LTIP 2021 samt LTIP 2022). 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 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 aktieäande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2020. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) vd, (2) CFO och affärsenhetschefer, (3) övriga koncernledningen och andra nyckelpersoner samt (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör tre aktierätter och tre syntetiska aktier, för kategori (2) två och en halv aktierätter och två och en halv syntetiska aktier, två aktierätter och två syntetiska aktier för kategori (3) samt en och en halv aktierätt 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 aktieäande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras 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 aktierätt 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 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.

LTIP 2022

LTIP 2022 erbjuds till 44 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2022 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade samt matchningsbaserade 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 2022 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2022 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2022. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) vd, (2) CFO och affärsenhetschefer, (3) övriga koncernledningen och andra nyckelpersoner samt (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. För kategori (1) gäller att varje investeringsaktie berättigar till 2,25 aktierätter och 2,25 syntetiska aktier, för kategori (2) gäller att varje investeringsaktie berättigar till 1,8 aktierätter och 1,8 syntetiska aktier, för kategori (3) gäller att varje investeringsaktie berättigar till 1,35 aktierätter och 1,35 syntetiska aktier och för kate-

gori (4) gäller att varje investeringsaktie berättigar till 0,9 aktierätter och 0,9 syntetiska aktier. Aktierätterna och de syntetiska aktierna är uppdelade i prestationsaktierätter och matchningsaktierätter. En niondel av alla aktierätter och syntetiska aktier som deltagaren totalt tilldelas ska vara matchningsaktierätter (det vill säga antalet matchningsaktierätter motsvarar en åttiondel av antalet prestationsaktierätter) för vilka någon måluppfyllnad inte krävs annat än bibehållet aktieinnehav och fortsatt anställning.

Prestationsmål

Aktierätterna och de syntetiska aktierna är indelade i Serie 1 och Serie 2, med en viktning på 60 respektive 40 procent. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2022 är relaterade till (Serie 1) Bonavas ackumulerat intjänade resultat före skatt (EBT) (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie.

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 25 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

Den extra bolagsstämman 2022 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2022 års aktieprogram. Bolaget har under året inte utnyttjat denna rätt.

Aktierätter 2022	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	235 189	74 310
Tilldelade under perioden	74 835	15 275
Förverkade under perioden	-93 928	-33 449
Utestående vid periodens slut	216 096	56 136
Aktierätter 2021	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

Syntetiska aktier 2022	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	134 173	47 188
Tilldelade under perioden	74 835	15 275
Förverkade under perioden	-14 599	-6 327
Utestående vid periodens slut	194 409	56 136
Syntetiska aktier 2021	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	122 724	59 572
Tilldelade under perioden	75 694	35 023
Förverkade under perioden	-64 245	-47 407
Utestående vid periodens slut	134 173	47 188

Tilldelning inom 2019 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2019 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2019 års aktieprogram.

Mål	Vikt, %	Aktietilldelning	
		Utfall, %	Tilldelning, %
RoCE	30	0	0
Absolut TSR	35	0	0
Relativ TSR	35	0	0
Total tilldelning			0

Verkligt värde och antaganden

LTIP 2020	2022		2021	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	0	0	2 765	597
Aktiepris, SEK	41,57	41,57	41,57	41,57
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2021	2022		2021	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	0	0	1 493	721
Aktiepris, SEK	104,94	104,94	104,94	104,94
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

LTIP 2022	2022	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	396	81
Aktiepris, SEK	34,18	34,18
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	2,5	2,5

¹⁾ Förväntad utdelning har inte beaktats vid beräkning av verkligt värde för aktierätterna.

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning samt skuld för syntetiska aktier	2022		2021	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter och syntetiska aktier	-6	-2	6	2
Sociala kostnader	-1	0	1	1
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	-7	-2	7	2
Redovisad skuld för syntetiska aktier	0	0	2	1

5	Avskrivningar	
	2022	2021
Övriga immateriella tillgångar	26	71
Rörelsefastigheter	11	13
Nyttjanderättstillgång byggnader	69	45
Maskiner och inventarier	35	40
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	19	49
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	9	1
Summa avskrivningar	169	218

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	10	8
varav till moderbolagets revisorer	4	4
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor		
Övriga arvoden	1	1
varav till moderbolagets revisorer	1	1
Summa PwC	11	9
Andra revisionsfirmor		
Revisionsuppdrag	0	0
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	11	9

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. Övriga tjänster avser översiktlig granskning hållbarhetsrapport och rådgivning avseende kundanpassningar.

7	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	
	2022	2021
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	12 761	11 762
Lagerförändringar	-4	
Personalkostnader	1 794	1 684
Avskrivningar	169	218
Nedskrivningar	37	
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	14 756	13 664

8	Finansnetto	
	2022	2021
Finansiella intäkter	8	2
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-184	-124
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	9	8
Netto valutakursförändringar	-6	
Övriga finansiella kostnader	-25	-28
Finansiella kostnader	-206	-144
Finansnetto	-198	-142

9	Immateriella tillgångar	
	2022	Goodwill Övrigt ¹⁾
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	122	475
Avgår tillgångar som innehas för försäljning		-4
Investeringar		3
Avyttringar		-7
Årets omräkningsdifferens		5
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	122	472
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		-375
Årets avskrivning enligt plan		-26
Årets omräkningsdifferens		-5
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-406
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-60
Årets nedskrivningar		-7
Avyttringar		7
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-59
Restvärde vid årets början	77	40
Restvärde vid årets slut	77	6

¹⁾ "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

2021	Goodwill	Övrigt ¹⁾
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	472
Investeringar		14
Avyttringar		-6
Omklassificering ²⁾	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⁾ "Övrigt" avser främst aktiverade utvecklingskostnader av IT-system.

²⁾ Beloppet har omförts från annan post i balansräkningen.

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen

	2022	2021
Kostnader för produktion	1	29
Försäljnings- och administrationskostnader	25	41
Summa	26	71

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 Norge 55 MSEK.

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

Nedan tabell visar pågående projekt som när de är färdigställda kommer att övergå i egen förvaltning.

	2022	2021
Investeringar	102	
Omklassificering	156	
Årets omräkningsdifferenser	5	
Verkligt värde vid periodens slut	262	

2022	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	162	415	577
Avgår tillgångar som innehas för försäljning	-16	-15	-30
Investeringar	3	29	32
Avyttringar och utrangeringar		-5	-5
Årets omräkningsdifferens	9	20	29
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	158	445	603
Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-78	-280	-358
Avgår tillgångar som innehas för försäljning	6	13	19
Avyttringar och utrangeringar		5	5
Årets avskrivningar	-11	-35	-46
Årets nedskrivningar	-18	-9	-27
Årets omräkningsdifferens	-6	-15	-21
Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-106	-321	-427
Restvärde vid årets början	84	135	218
Restvärde vid årets slut	52	123	175

11 Materiella anläggningstillgångar forts.

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
Ackumulerade 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
Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-78	-280	-358
Restvärde vid årets början	93	166	259
Restvärde vid årets slut	84	135	218

12 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2022	2021
Intäkter	21	58
Kostnader	-22	-29
Resultat	-1	29
Anläggningstillgångar	42	41
Omsättningstillgångar	393	358
Summa tillgångar	436	399
Långfristiga skulder	217	205
Kortfristiga skulder	122	153
Summa skulder	340	358
Nettotillgångar	96	41

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	33
NCC Kaninen Projekt AB	30
Sora 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
K-torp 474 AB	50
BK9 Bolig AS	50
Sandslimarka Utvikling AS	50
Solberg Øst Tomteutvikling AS	50

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

13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2022	2021
Långfristiga fordringar		
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3
Övriga långfristiga fordringar	74	58
Långfristiga fordringar	78	61
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	50	251
Förskott till leverantörer	37	62
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	17	5
Fordringar i bostadsrättsföreningar	131	96
Övriga kortfristiga fordringar	115	588
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	351	1 003

	2022	2021	Effektiv skatt	2022		2021	
				Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Skatt på årets resultat			Resultat före skatt		695		860
Aktuell skattekostnad	-248	-244	Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-21	-143	-21	-177
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	58	65	Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-7	-47	-7	-61
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-190	-179	Icke avdragsgilla kostnader	-6	-42	-4	-36
			Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	8	54	11	98
			Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag	-1	-3		2
			Skatt hänförlig till tidigare år		-2		-4
			Övrigt	-1	-7		-2
			Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-27	-190	-21	-179

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

	2022	2021
Ingående bokfört värde	104	-22
Avgår tillgångar som innehas för försäljning	-9	
Försäljning/förvärv av dotterföretag		1
Redovisad skatt på årets resultat	58	65
Redovisad skatt på årets resultat från verksamhet under avveckling		9
Omklassificering		54
Övrigt	-29	
Årets omräkningsdifferens	2	-3
Utgående bokfört värde	126	104

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pågående bostadsprojekt		3	-42		-42	3
Exploateringsfastigheter			-16	-87	-16	-87
Obeskattade reserver	6	6			6	6
Avsättningar	94	89			94	89
Underskottsavdrag	104	103			104	103
Övrigt	13	7	-34	-17	-21	-10
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	217	208	-91	-104	126	104

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod. Det finns i koncernen ej aktiverade underskottsavdrag om 41 MSEK.

15 Bostadsprojekt

2022	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	7 346	12 577	739	20 662
Avgår tillgångar som innehas för försäljning	-457	-397	-231	-1 085
Investeringar ¹⁾	4 717	10 802		15 519
Avyttringar	-428	-10 722	-1 810	-12 960
Omklassificering	-1 323	-933	2 100	-156
Årets omräkningsdifferens	457	766	32	1 255
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	10 313	12 093	830	23 236
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-387	-38	-34	-459
Avgår tillgångar som innehas för försäljning	24			24
Avyttringar		5		5
Omklassificering		-5	5	
Årets nedskrivningar	-99			-99
Årets omräkningsdifferens	-15		-2	-16
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-477	-38	-30	-546
Restvärde vid årets början	6 959	12 539	706	20 203
Restvärde vid årets slut	9 836	12 055	799	22 690

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

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 färdigställt och som ännu ej tillträtts eller försålts.

16 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2022	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2022	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 11 194 982 A-aktier och 97 240 840 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 2022 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 vinstdelning avser sig NCC AB utdelning för att i stället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR vilken kostnadsförs löpande.

17 Räntebärande skulder

	2022	2021
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	3 174	1 917
av vilket grön obligation	1 200	1 200
Leasingskulder	136	158
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	169	64
Övriga långfristiga lån	114	103
Summa	3 593	2 242
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	1 988	822
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 306	1 166
Leasingskulder	90	84
Övriga kortfristiga skulder	148	
Summa	3 532	2 072
Totalt räntebärande skulder	7 124	4 314

Fg års siffror är beräknade exklusive S:t Petersburg.
För återbetalningstider och villkor se not 24.

18 Avsättningar

2022	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	497	278	775
Avgår skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	-14	-3	-17
Årets avsättning	233	213	447
Årets utnyttjande	-187	-106	-292
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-24	-1	-25
Omklassificering	15	23	38
Årets omräkningsdifferens	36	9	45
Utgående balans	557	413	970
2021	Garantier	Övrigt	Totalt
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

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

Övriga poster inkluderar riskavsättning för projekt, kontrakterade åtaganden för exploateringsmark samt avsättning för bedömd risk i pågående tvister. Ökningen under året utgörs primärt av kostnader relaterade till riskavsättningar i Sverige. Föregående år bestod ökningen främst av kostnader relaterade till avveckling av verksamheten i Danmark. Majoriteten löper på cirka sex år.

19 Övriga skulder

	2022	2021
Övriga långfristiga skulder		
Skulder markförvärv	116	211
Övriga långfristiga skulder	252	251
Summa	369	462
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	5 103	6 597
Skulder för markförvärv	367	262
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	112	46
Övriga kortfristiga skulder	276	364
Summa	5 858	7 269

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Lönerelaterade kostnader	223	216
Projekterelaterade kostnader	911	1 014
Administrationskostnader	77	75
Räntekostnader	13	6
Övriga kostnader	25	23
Summa	1 248	1 335

21 Leasing

	2022	2021
Räntekostnader för leasingkulder	7	7
Kassaflöde för leasingavtal	104	102

För övriga upplysningar om leasing se noterna 1 (avsnitt Leasing), 5 och 17.

22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	990	1 491
Spärrade bankmedel		15
Övriga ställda säkerheter	11	10
Totalt ställda säkerheter	1 001	1 516
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Motförbindelser gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 576	3 482
Övriga borgensförbindelser	585	466
Summa borgens- och garantiförpliktelser	2 161	3 948

¹⁾ Av beloppet utgör 1 576 (3 416) MSEK motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus har fastställts. Dessa garantier ställs inte längre ut direkt av Bonava AB och externa garantigivare som ställer ut dem för bostadsrättsföreningarnas räkning har en begränsad garanti från Bonava AB och åtagandets belopp minskar. Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 0 (66) MSEK. Övriga borgensförbindelser utgör Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinansiering i S:t Petersburg, 487 (261) MSEK, samt borgensåtagande för betalning av markinvesteringar i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg, 98 (204) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg. Av Fastighetsinteckningar utgör säkerhet för projektfinansiering på uppdrag av finska bostadsaktiebolag 871 (1 491) MSEK och 119 (0) MSEK avser tillgångar i S:t Petersburg kopplat till markförvärv.

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

23 Kassaflödesanalys och likvida medel

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2022	2021
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	47	-38
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	597	-204
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	-1 689	330
Summa övriga förändringar i rörelsekapitalet	-1 045	88

Likvida medel	2022	2021
Kassa och bank	303	1 066
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	303	1 066

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 2022 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 8 (2) MSEK. Under året erlagd ränta uppgick till 163 (105) MSEK.

	2021	Kassaflöde	Valutakurs-förändring	2022
Långfristiga räntebärande fordringar	2			2
Kortfristiga räntebärande fordringar	90	-91	20	18
Totala räntebärande fordringar	92	-91	20	20

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

	2021	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande	2022
			Valutakurs-förändringar	
			Omklassificeringar	
			Nya leasingavtal	
Långfristiga räntebärande skulder	2 232	1 656	27	3 914
Räntebärande leasingkulder	252	-116	15	228
Kortfristiga räntebärande skulder	1 989	1 231	-23	3 442
Totala räntebärande skulder	4 472	2 770	20	7 583

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

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 finanspolicy. Bonavas finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av Bonavas styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

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

Refinansieringsrisk

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

Bonavas policy är att företagets skuldportfölj ska ha en förfallostruktur som minimerar exponeringen ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljen består av projektfinansiering och övrig skuld. Projektfinansieringen avser byggnation av finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar 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 1 474 (1 229) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 9 (10) månader. Per 31 december 2022 uppgick kapitalbindningen till 24 (27) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 20 (22) månader¹⁾. För outnyttjade faciliteter, inklusive kontokrediter, uppgår löptiden till 23 månader (21).

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 2022 uppgick till 7 984 MSEK (8 322). 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. 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.

Övriga finansiella mål

Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava nyckeltal avseende bl a nuvarande och prognostiserad soliditet och följer löpande likviditetsprognoser. Utöver de strategiska målen strävar Bonava efter följande finansiella mål:

- Soliditet om minst 30 procent.
- Utdelning till aktieägarna om minst 40 procent av koncernens resultat efter skatt, sett över en konjunkturykel.

Vid utgången av 2022 var soliditeten 31,2 procent. Bonavas styrelse föreslår att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2022.

Förfallostruktur kapitalbindning 2022¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2023	1 634	24
2024	2 029	29
2025	2 681	39
2026	334	5
2027	223	3
Totalt	6 901	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Förfall under 2023 avser dragning av Revolving Credit Facility (RCF) eller certifikat som garanteras av RCF. Av låneförfall 2024 utgörs 1 200 MSEK av Bonavas gröna obligation. Övriga förfall avser bilaterala lån från banker och kreditinstitut.

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 2022 uppgick till 119 (1 066) MSEK.

Betalningsberedskapen per den 31 december uppgick till 15 (29) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 102 (1 030) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 2 065 (3 626) MSEK.

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

Beloppen i tabellen är de avtalsenliga icke diskonterade kassaflödena.

Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
2022							
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3					3
Räntebärande fordringar	3	3			3		
Kundfordringar	317	317	317				
Likvida medel	119	119	119				
Totalt	441	441	435	0	3	0	3
Räntebärande skulder	5 424	5 743	1 992	303	2 876	573	
Räntebärande skulder i finländska bostads-aktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	1 474	1 528	120	1 235	172		
Räntebärande leasingskulder	226	356	24	67	106	35	125
Leverantörsskulder	658	658	658				
Valutaderivat	95						
inflöde		3 814	2 618	1 195			
utflöde		-3 909	-2 684	-1 224			
Totalt	7 878	8 191	2 728	1 576	3 155	607	125
2021							
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3					3
Räntebärande fordringar	3	3			3		
Kundfordringar	424	424	424				
Likvida medel	1 066	1 066	1 066				
Totalt	1 496	1 496	1 491	0	3	0	3
Räntebärande skulder	2 991	3 149	19	869	1 526	528	206
Räntebärande skulder i finländska bostads-aktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	1 229	1 247	248	782	212	5	
Räntebärande leasingskulder	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	5 365	932	1 716	1 855	611	252

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 1 474 (1 229) MSEK uppgick till 3 (3) månader. Den räntebärande skulden avseende företagets övriga skuldportfölj uppgick till 5 426 (2 993) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader. Per 31 december 2022 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 6 901 (4 222) 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 finanspolicyn.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2022 eller 2021.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat efter finansnetto med -46 (-19) MSEK givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen. Detta avser rörlig ränta, då inga tillgångar eller skulder löper med fast ränta. Se sidan 91 för valutafördelningen och de underliggande basräntorna för Bonavas lån.

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2022	2021
Marknadsränta ± 1%	46	19

Förfallostruktur räntebindning 2022¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2023	6 901	100
Totalt	6 901	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

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. Valutaterminer används för att säkra utdelningar från dotterbolag i EUR. Valutaswappar EUR, NOK och SEK används för att säkra internlån i annan valuta än upplåningsvalutan.

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 icke väsentlig.

Följande tabell visar Bonavas räntebärande skulder i olika valutor. Skulderna löper med rörlig ränta, som för respektive valuta är EURIBOR, NIBOR, CIBOR och STIBOR.

Räntebärande skulder 2022¹⁾

Motvärde i svenska kronor	Belopp	Andel, %
EUR	2 266	33
NOK	663	10
DKK	150	2
SEK	3 822	55
Totalt	6 901	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	2022 Nettoinvestering	2021 Nettoinvestering
DKK	280	433
EUR	2 193	2 013
NOK	1 123	589
RUB	877	666
Totalt	4 473	3 710

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 224 (186) MSEK.

Valutakänslighet

Per den 31 december 2022 finns det inga transaktioner som är sannolika och bestämda vad gäller belopp och datum, som skulle ge upphov till en väsentlig påverkan på Bonavas resultat vid en förändring i underliggande valutakurs.

Kreditrisker

Kreditrisker och motpartsrisker i finansiell verksamhet

Bonavas placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Banktransaktioner sker endast med kreditvärdiga motparter med lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating samt lokala banker med en rating lägst motsvarande landets kreditvärdighet där Bonava bedriver verksamhet. ISDA:s (International Swaps and Deriva-

tives 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 (0) MSEK vid utgången av 2022. 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 119 (1 066) MSEK.

Kreditrisker 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 2022

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlustreserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	247	0,3–4	3	245
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	25	0,3–5	1	24
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	4	2,4–50	0	4
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	80	3–100	7	72
Förfallna kundfordringar >180 dagar	16	3–100	5	10
Summa	372		16	356

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 historiskt 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

	2022	2021
Ingående balans per 1 januari	16	14
Justerat för verksamhet under avveckling	–1	0
Årets reservering	6	8
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–2	–7
Årets omräkningsdifferens	1	0
Årets bortskrivna kundfordringar	–4	0
Utgående balans per 31 december	16	16

Redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument

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

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

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

Klassificering av finansiella instrument

2022	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			317			317
Övriga fordringar			69			69
Likvida medel			119			119
Derivatinstrument		17				17
Summa tillgångar		19	507			527
Långfristiga räntebärande skulder					3 593	3 593
Övriga långfristiga skulder					369	369
Kortfristiga räntebärande skulder					3 532	3 532
Leverantörsskulder					658	658
Övriga kortfristiga skulder					367	367
Derivatinstrument				112		112
Summa skulder				112	8 518	8 630

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		46
Summa skulder				46	5 876	5 922

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 används vid värdering av förvaltningsfastigheter.

	2022			2021		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		17	17		5	5
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3	3		3	3
Summa finansiella tillgångar		19	19		8	8
Finansiella skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		112	112		46	46
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾		5 698	5 698		3 020	3 020
Obligationslån	1 200		1 200	1 200		1 200
Summa finansiella skulder	1 200	5 698	6 898	1 200	3 066	4 266

¹⁾ Exklusive skulder avseende leasing.

Kvittning av finansiella instrument

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

25 Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster om -56 MSEK för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar (avgångsvederlag) i Sverige, Tyskland och centrala avdelningar.

Totalt sett har nettot om -56 MSEK i jämförelsestörande poster fördelats enligt följande: -20 MSEK i Sverige, -32 MSEK i Tyskland samt -4 MSEK i Övrigt (centrala avdelningar).

Jämförelsestörande poster för 2021 avsåg kostnader relaterade till den planerade avvecklingen av verksamheten i Danmark samt en positiv resultateffekt från avyttringen av Bonavas byggrättsportfölj i Köpenhamn. Under 2021 genomfördes också en strategisk översyn som resulterade i kostnader hänförliga till nedskrivningar av tillgångar och beslutade organisatoriska förändringar (avgångsvederlag) i Sverige, Finland, Norge samt centrala avdelningar.

Totalt sett har nettot om -80 MSEK i jämförelsestörande poster fördelats enligt följande: -44 MSEK i Sverige, -36 MSEK i Finland, -50 MSEK i Norge samt 50 MSEK i Övrigt (Danmark samt centrala avdelningar).

Under 2022 och 2021 har följande jämförelsestörande poster redovisats:

	2022	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	-56	-29
Summa jämförelsestörande poster	-56	-80

Nedanstående resultaträkning visar Bonavakoncernen inklusive jämförelsestörande poster.

	2022	2021
Nettoomsättning	15 706	15 291
Kostnader för produktion	-13 869	-13 361
Bruttoresultat	1 837	1 929
Försäljnings- och administrationskostnader	-944	-928
Rörelseresultat	894	1 002
Finansiella intäkter	8	2
Finansiella kostnader	-206	-144
Finansnetto	-198	-142
Resultat före skatt	695	860
Skatt på årets resultat	-190	-179
Årets resultat	505	681

26 Resultat per aktie

	2022	2021
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande verksamhet, SEK	4,71	6,35
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande verksamhet, MSEK	505	681
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	-2,82	7,54
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, MSEK	-303	808
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende avvecklad verksamhet SEK	-7,54	1,18
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende avvecklad verksamhet, MSEK	-808	127
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning, miljoner	107,2	107,2

27 Statliga stöd

Inga statliga stöd har erhållits under 2022 eller 2021.

Under 2020 erhöll Bonava 3 MSEK som skuldfördes då villkoren att redovisa stöden ännu inte var uppfyllda. Dessa har efter beslut återbetalats under 2022.

28 Verksamhet under avveckling

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas. Bonava har sedan dess sett över olika strategiska alternativ för att avveckla verksamheten, där ett alternativ har varit en ansvarsfull potentiell avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja den ryska verksamheten. Med anledning av detta redovisas verksamheten i S:t Petersburg som verksamhet under avveckling från och med det tredje kvartalet 2022. Justerade historiska jämförelsetal har publicerats på Bonavas hemsida, se: <https://www.bonava.com/investor-relations/finansiell-information>.

Under januari 2023 beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg. Nedskrivning uppgår till 877 MSEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångar anses exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Nedskrivningen av nettotillgångar rapporteras under Årets resultat från verksamhet under avveckling.

28 Verksamhet under avveckling forts.

Följande pressmeddelande publicerades den 24 januari 2023: Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten, G-Group, har inte erhållit nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet har annullerats. Vi beskrev att denna risk var högst sannolik i ett pressmeddelande den 17 november 2022. Beslutet att lämna Ryssland ligger fast och försäljningsprocessen har återstartats. Osäkerheten avseende både tid och belopp för en sådan försäljning gör att Bonava fattat beslutet att skriva ned nettotillgångar av verksamheten i S:t Petersburg i det fjärde kvartalet till noll. De projektfinsieringsgarantier som Bonava AB ställt till förmån för sitt dotterbolag i S:t Petersburg regleras i samband med överlämning av bostäder och minskar enligt plan varför ingen reservering av dessa poster bedöms nödvändig. Detta är majoriteten av de garantier som Bonava AB utställt. Nedskrivning av nettotillgångar uppgår till 0,9 miljarder SEK beräknat med aktuella valutakurser vid utgången av december. Efter nedskrivning av nettotillgångarna bedöms exponeringen mot Ryssland vara begränsad. Sedan det tredje kvartalet 2022 har verksamheten i S:t Petersburg redovisats som verksamhet under avveckling. Nedskrivningen av nettotillgångar rapporteras under Periodens resultat från verksamhet under avveckling. Åtgärden medför inga kassaflödeseffekter och Bonava uppfyller fortsatt sina lånevillkor.

Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 0 (66) MSEK. Övriga borgensförbindelser utgör Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg 487 (261) MSEK, samt borgensåtaganden för betalning av markinvesteringar i verksamhet under avveckling i S:t Petersburg 98 (204) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg.

	2022
Pågående bostadsprojekt	618
Färdigställda bostäder	111
Likvida medel	185
Summa tillgångar	915
Avsättningar	23
Långfristiga skulder	577
Förskott från kunder	117
Övriga kortfristiga skulder	197
Summa skulder	915
Nettotillgångar	0
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	119

¹⁾ Aver fastighetsintekningar i fastigheter ägda av Bonava S:t Petersburg.

	2022	2021
Nettoomsättning	526	745
Kostnader för produktion	-365	-553
Bruttoresultat	161	192
Försäljnings- och administrationskostnader	-70	-37
Rörelseresultat	91	155
Finansiella intäkter	22	15
Finansiella kostnader	-23	-9
Finansnetto	-1	6
Resultat före skatt	90	161
Skatt på årets resultat	-21	-33
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	69	127
Nedskrivning av nettotillgångar	-877	
Resultat från verksamhet under avveckling	-808	127
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	142	55
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	142	55
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-472	-150
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	9	7
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	363	11
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	-100	-132

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	1, 12	269	280
Kostnader för produktion		-21	-77
Bruttoresultat		248	203
Administrationskostnader		-435	-453
Rörelseresultat	2, 3, 4	-187	-249
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	353	551
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-140	-91
Resultat efter finansiella poster		345	393
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond			-1
Koncernbidrag, lämnade		-45	-144
Resultat före skatt		300	249
Skatt på årets resultat	9	21	68
Årets resultat		321	316

Moderbolagets balansräkning

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7	6	35
Summa immateriella anläggningstillgångar		6	35
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		3	4
Summa materiella anläggningstillgångar		3	4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 521	2 575
Andra långfristiga fordringar		102	81
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 624	2 656
Summa anläggningstillgångar		2 632	2 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 195	6 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75	25
Övriga fordringar		689	1 039
Kassa och bank			636
Summa kortfristiga fordringar		10 960	8 214
SUMMA TILLGÅNGAR		13 592	10 908

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter		6	35
Summa bundet eget kapital		439	469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 648	6 682
Årets resultat		321	316
Summa fritt eget kapital	14	6 969	6 998
Summa eget kapital		7 409	7 467
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Periodiseringsfond</i>			
Summa obeskattade reserver		0	0
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		11	10
Summa avsättningar		11	10
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 174	1 918
Summa långfristiga skulder		3 174	1 918
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19	15
Skulder till koncernföretag		701	544
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 118	822
Övriga skulder		97	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	63	85
Summa kortfristiga skulder		2 999	1 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 592	10 908

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	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
Vinstdisposition			316	-316	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-30	30		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram			-4		-4
Utdelning			-375		-375
Årets resultat				321	321
Utgående eget kapital 2022-12-31	434	6	6 648	321	7 409

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		345	393
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
– Anteciperad utdelning		–390	–474
– Avskrivningar	3	25	60
– Nedskrivningar	5, 7	681	29
– Förändringar avsättningar		1	3
– Övrigt		–2	2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		660	–379
Betald skatt			9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		660	23
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/minskning (+) av fordringar		349	462
Ökning (+)/minskning (–) av skulder		26	26
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		375	488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 034	511
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i aktier i dotterföretag		–624	
Försäljning av aktier i dotterföretag			43
Investeringar i immateriella tillgångar	7	–1	–8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–625	35
Kassaflöde före finansiering		410	546
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		–375	–563
Ökning (–) /minskning (+) av räntebärande fordringar		–3 342	23
Ökning (+)/minskning (–) av räntebärande skulder		2 671	–269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–1 046	–808
Årets kassaflöde		–636	–263
Likvida medel vid årets början		636	899
Likvida medel vid årets slut		0	636

	2021	Kassaflöde	2022
Kortfristiga räntebärande fordringar	7 062	3 342	10 403
Totala räntebärande fordringar	7 062	3 342	10 403

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

	2021	Kassaflöde	Koncern- bidrag	2022
Kortfristiga räntebärande skulder	1 356	1 414	45	2 816
Långfristiga räntebärande skulder	1 918	1 257		3 174
Totala räntebärande skulder	3 274	2 671	45	5 990

	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

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 320 (181) MSEK.

Under året erlagd ränta uppgick till 117 (66) 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 71 (86). De anställda utgörs av 45 (55) kvinnor och 26 (31) män.

Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2022	2021
Styrelsen	43	50
Ledande befattningshavare	44	30

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar	87	109
Sociala kostnader	47	54
varav pensionskostnad	14	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

	2022		2021	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	14	73	13	96
varav tantiem o.d.	2	4	3	4

3 Avskrivningar

	2022	2021
Immateriella tillgångar	24	57
Materiella tillgångar	1	3
Summa avskrivningar	25	60

4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	2	2
Övriga tjänster	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	3	3

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

	2022	2021
Utdelning	1 027	551
Nedskrivningar	-674	
Summa	353	551

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	117	68
Övriga finansiella kostnader	23	23
Summa	140	91

7 Immateriella tillgångar

	2022	2021
Förvärvade immateriella tillgångar		
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	416	408
Investeringar	1	8
Avyttringar	-7	
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	411	416
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-321	-264
Årets avskrivning enligt plan	-24	-57
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-346	-321
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-60	-31
Avyttringar	7	
Årets nedskrivningar	-7	-29
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-59	-60
Restvärde vid årets början	35	113
Restvärde vid årets slut	6	35

8 Andelar i koncernföretag

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2022	2021
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	280	457
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000		
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	41	41
Bonava Holding GmbH, HRB 16008 FF, Tyskland	100	373	373	374
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	1 123	677
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300	301
Bonava Supply AB, 559261-2807, Stockholm	100	25 000		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	218	159
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland	100			198
LLC Specialized Developer Bonava, INN7841089000, Ryssland	99			183
SP Residential Holding AB, 559377-4358, Stockholm	100	25 000		
Summa andelar i koncernföretag			2 521	2 575

Endast direkt ägda bolag redovisas i tabellen ovan. Förutom ovan nämnda bolag kontrollerar Bonava AB indirekt ett antal rörelse-drivande 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 28. I moder-bolagets not ovan framgår bokfört värde på andelar i de ryska kon-cernföretagen.

	2022	2021
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	2 846	2 887
Långsiktigt incitamentsprogram	-3	3
Sålda bolag		-44
Kapitaltillskott	623	
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	3 466	2 846
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-271	-272
Sålda bolag		1
Årets nedskrivningar	-674	
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-945	-271
Redovisat värde vid årets början	2 575	2 615
Redovisat värde vid årets slut	2 521	2 575

9 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad		-2
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	21	70
Totalt redovisad skatt på årets resultat	21	68

	Resultat	
	2022	2021
Effektiv skatt		
Resultat före skatt	300	249
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-62	-51
Icke avdragsgilla kostnader	-141	-1
Ej skattepliktiga intäkter	225	122
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-1
Skatt på utdelning från Ryssland		-2
Redovisad skatt	21	68
Effektiv skatt, %	-7	-27

10 Räntebärande skulder

	2022	2021
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 174	1 917
varav grön obligation	1 200	1 200
Summa långfristiga skulder	3 174	1 917
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 118	822
Skulder till koncernföretag	697	534
Summa kortfristiga skulder	2 816	1 356
Totalt räntebärande skulder	5 990	3 273

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

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Lönerelaterade kostnader	10	43
Administrationskostnader	40	34
Räntekostnader	13	5
Övriga kostnader		3
Summa	63	85

12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2022	2021
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	10 928	13 290
Borgen för projektspecifik finansiering	1 775	1 201
Borgen för koncernföretag	4 253	4 654
Övriga ställda säkerheter	11	10
Summa	16 966	19 155

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

	2022	2021
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ¹⁾	1 576	4 196
Borgen för projektspecifik finansiering	1 287	940
Summa	2 863	5 136

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. Motförbindelse för garanti för den verksamhet som är under avveckling i S:t Petersburg utgör 69 (66) MSEK. Bonava AB:s borgensförpliktelser för projektfinsiering i S:t Petersburg utgör 487 (261) MSEK. Bonavas projekt i S:t Petersburg finansieras genom utländska banker med licens att verka i S:t Petersburg. Av borgen för koncernföretag utgör 98 (204) MSEK garantier för betalning av markinvesteringar i den verksamhet i S:t Petersburg som är under avveckling.

13 Uppgifter om moderbolaget

Bonava AB (publ), 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 2022 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	6 969 307 922
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	6 969 307 922
Summa SEK	6 969 307 922

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 969 307 922
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	6 969 307 922
Summa, SEK	6 969 307 922

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 2022. 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 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 april 2023.

Stockholm den 13 mars 2023

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Åsa Hedenberg
Styrelseledamot

Angela Langemar Olsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Andreas Segal
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 13 mars 2023
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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–105 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 2022 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 2022 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 revisorssed 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. Under 2022 har beslut fattats att stänga verksamheten i S:t Petersburg som redovisas från tredje kvartalet 2022 som verksamhet som innehas för försäljning (avveckling).

Vi genomför en revision för koncernändamål av räkenskaperna för affärsområdena Tyskland, Sverige, Norge och Finland samt särskilda granskningsinsatser hänförligt till delar av affärsområdet Baltikum, Danmark (inkluderat i övrigt) och S:t Petersburg. Denna verksamhet utgör 97 % 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 stängningen av den ryska verksamheten och värdering av bostadsprojekt, vilket 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 2022 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2022 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, Estland och Tyskland i syfte att skapa en förståelse för verksamheten i dessa enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper. För övriga enheter inom koncernen som inte är föremål för lagstadgad revision, görs andra analytiska granskningsinsatser som del i granskningen av koncernredovisningen.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om 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

Stängning av den ryska verksamheten

Stängning av den ryska verksamheten beskrivs i årsredovisningen förvaltningsberättelsen, i not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Verksamhet under avveckling och Kritiska uppskattningar och bedömningar samt i not 28 Verksamhet under avveckling

Bonava meddelade den 3 mars 2022 att stänga verksamheten i Ryssland då förutsättning för att bedriva affärsmässig bostadsutveckling i S:t Petersburg för koncernen inte kvarstod.

Under hösten 2022 ingick Bonava avtal om försäljning av koncernens dotterbolag i Ryssland och från delårsrapporten för tredje kvartalet redovisas verksamheten som avvecklad verksamhet. I november upplyste Bonava att de fått information från köparen som gjorde att koncernen bedömer att köparen sannolikt inte kommer att

erhålla nödvändiga tillstånd från relevanta myndigheter. Per årsbokslutet bedömer Bonava att osäkerhet finns avseende värdering av tillgångarna hänförliga till verksamheten och till vilket värde de kommer kunna realiseras i den pågående försäljningsprocessen varför en nedskrivning är gjord med 0,9 miljarder.

Per årsbokslutet uppgår nettotillgångar i Ryssland till MSEK 0,9 innan nedskrivning och MSEK 0 efter nedskrivning. Åtaganden för garantier uppgår till MSEK 585.

Utifrån den komplicerade situationen att bedriva verksamhet i Ryssland, värderingsfrågor avseende tillgångar och åtaganden samt komplexiteten att tillämpa IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter utgör Bonavas redovisning av stängningen i Ryssland ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision hänförlig till redovisning av poster hänförliga till stängningen av den ryska verksamheten har bland annat innefattat följande revisionsåtgärder:

- Möten med ledning och ansvariga för att diskutera genomförda och planerade åtgärder samt hänförliga effekter i redovisning.
- Granskning av koncernens redovisningsprinciper för att verifiera efterlevnad av IFRS.
- Substansgranskning och andra analysåtgärder.
- Genomgång av väsentliga balans- och resultatposter på stickprovsbasis mot underlag.
- Genomgång av väsentliga avtal och avstämning att finansiella effekter återspeglas i den finansiella rapporteringen.

- Bedömning av ledningens analys att tillämpa IFRS 5 avvecklad verksamhet och revision av omräkning av jämförelseinformation.
- Bedömning av ledningens värdering av tillgångar, skulder och åtaganden hänförliga till den ryska verksamheten.
- Bedömning av klassificering av posterna i den finansiella rapporteringen 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 nämnda poster baserade på antaganden som är föremål för inneboende osäkerhet där slutligt utfall kan föranleda en annan värdering eller redovisning.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering bostadsprojekt

Bostadsprojekt beskrivs i årsredovisningen i not 15 samt not 1 Väsentliga redovisningsprinciper avsnitt Kritiska uppskattningar och bedömningar.

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2022 till MSEK 22 726 och utgör 89 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2022. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 12 055), färdigställda bostäder (MSEK 799) och exploateringsmark (MSEK 9 836).

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 kom-

pensera 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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

- Utvärderat ledningens process för 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.
- Utvärderat om ledningens bedömning av bokfört värde på aktiverade utvecklingskostnader är balansgill.
- 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–55 respektive 110–162. Det finns även annan information i "Bonava ersättningsrapport 2022", 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till Bonava AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 1 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 13 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Fördjupad hållbarhets- information

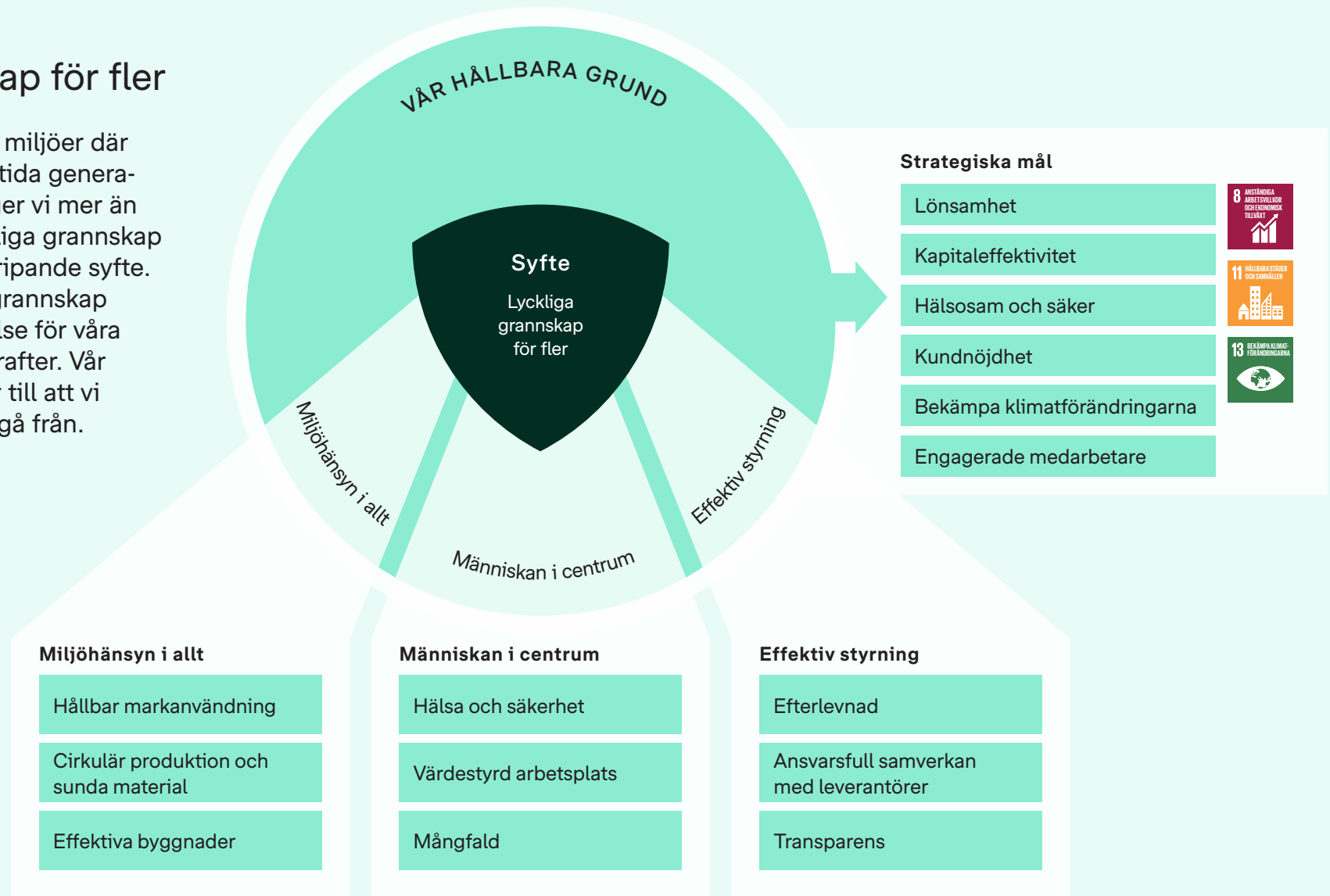
Hållbarhet utgör grunden i vår affär. Genom socialt och miljömässigt välfungerande bostadsområden, möter vi människors behov av bostäder och bidrar till ett hållbart samhälle.



Vår hållbarhetsagenda

Lyckliga grannskap för fler

För att skapa platser och miljöer där människor trivs och framtida generationer kan växa upp bygger vi mer än bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Det är vårt övergripande syfte. Vi bygger bostäder och grannskap utifrån en genuin förståelse för våra kunders behov och drivkrafter. Vår hållbarhetsagenda bidrar till att vi har en stabil grund att utgå från.



Hållbarhetsagendan ger vår riktning

Medvetenheten om de globala utmaningarna och dess påverkan på Bonavas verksamhet ökar, både hos oss och hos våra intressenter. Förutsättningarna för företag, samhällen och marknader förändras snabbare än någonsin, både globalt och lokalt. För aktörer inom bostadsutveckling ställs det höga krav på helhetsperspektiv, snabbhet och flexibilitet.

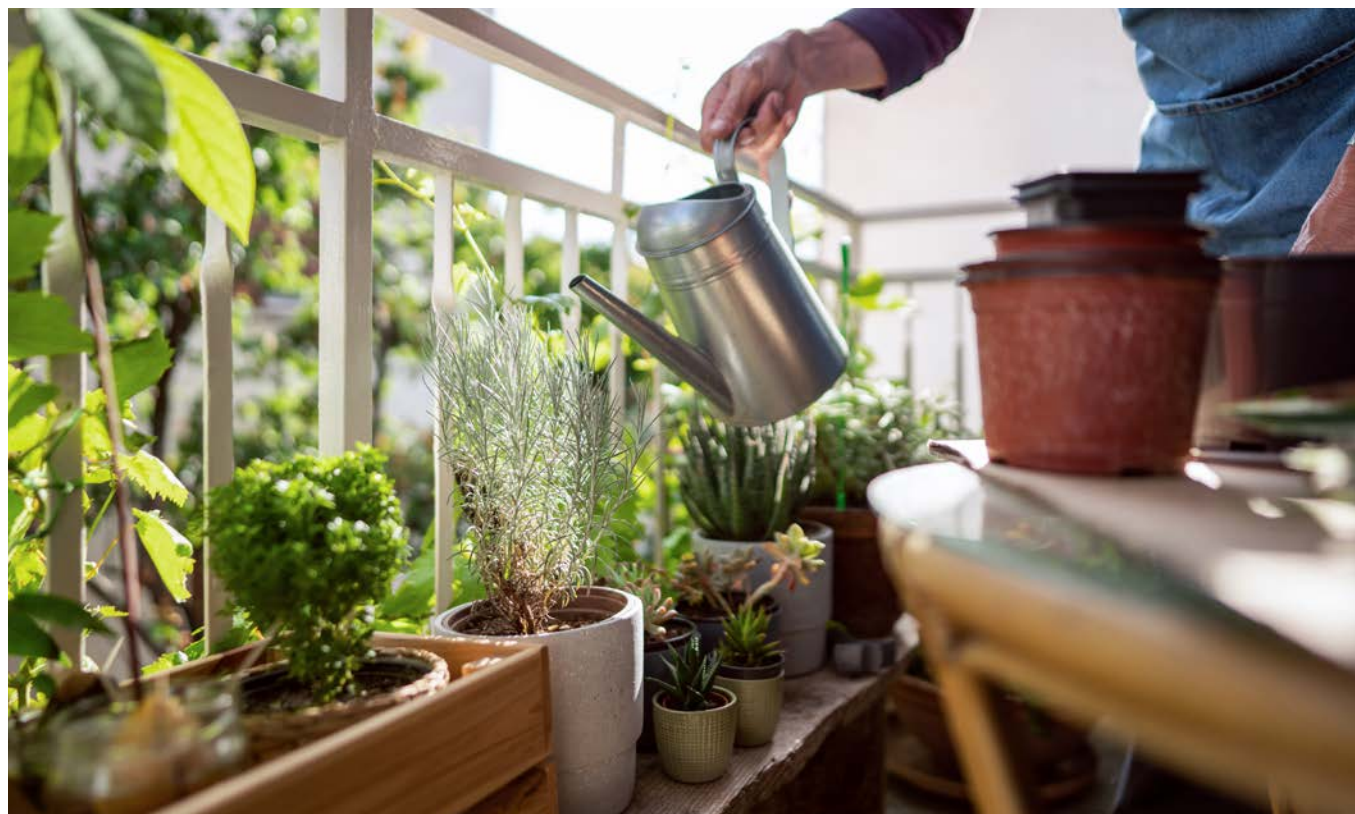
Hållbarhetsagendan styr vår riktning på lång sikt och identifierar de hållbarhetsaspekter vi behöver prioritera för att över tid lyckas med vår strategi, leverera på våra mål och bidra till global hållbar utveckling.

Bonavas hållbarhetsagenda ses över årligen genom en uppdatering av vår väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen utgår från omvärldsfaktorer, förväntad regulatorisk utveckling globalt, inom EU och lokalt samt eventuella förändringar i Bonavas verksamhet och styrning. Den identifierar

vilken påverkan vår verksamhet har på samhället, miljön och människor samt vilka långsiktiga möjligheter och risker som finns för Bonava.

Hållbarhetsagendan styr också strukturen för vår hållbarhetsredovisning som vi kompletterar med hållbarhetsnoter. För principerna för hållbarhetsredovisningen se not H1. Bonava genomför regelbundet intressentdialoger med de viktigaste intressenterna. Läs mer om dessa under not H3. Bonavas väsentliga risker och hanteringen av dessa presenteras på sidorna 66–68. Illustration över scenarioanalys för Bonavas långsiktiga klimatrelaterade risker återfinns i not H7 TCFD. Hållbarhetsinformationen återfinns i GRI-index samt i FN:s Global Compact-index på sidorna 148–151.

Bonava medverkar i ett flertal organisationer och samarbeten, se not H4.



Bonavas nyckelintressenter

Kunder

Bonavas kunder utgörs av konsumenter och fastighetsinvestorare. Konsumenter söker trygga hem i lyckliga grannskap medan en investerare söker en hållbar investering utifrån avkastning och hållbarhet samt vill undvika hållbarhetsrisker som kan påverka framtida kassaflöde.

Medarbetare

Bonava har cirka 1 900 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

Investorare, finansiärer och ägare är 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 många 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 skapar regler och beviljar tillstånd. Genom att, ofta i samverkan med branschorganisationer, bistå med erfarenhet, tester och konsekvensanalyser till utredande forskningsprojekt samt vid remissförfaranden för respektive lands lagkravsutveckling, bidrar Bonava till de globala hållbarhetsmålen.

Hållbarhetsmål 2022

Sammanfattning av 2022 års resultat

Fokusområden Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas strategiska och övriga hållbarhetsmål	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
Miljöhänsyn i allt	Öka tillgängligheten för hållbar finansiering. För 2022 genom 100 procent miljömärkta byggstartar i Sverige och Norge samt öka på övriga marknader	Sverige: 100% Norge: 34%	Sverige: 100% Norge: 59%	Annat mål gällde
Miljöhänsyn i allt	I enlighet med godkända Science Based Targets, halvera utsläpp av växthusgaser till 2030 från basåret 2018, inom organisatorisk kontroll (scope 1-2) med absolut mått och för hela värdekedjan (scope 3) per produktionsstartad bostad	Scope 1-2: -35% Scope 3: -40% Scope 3 per enhet: +53%	Scope 1-2: -27% Scope 3: -8% Scope 3 per enhet: +21%	Scope 1-2: -24% Scope 3: -10% Scope 3 per enhet: +2%
Människan i centrum	Everyone plan fulfillment = > 90% ¹⁾ Frekvens allvarliga incidenter = <7,1 Engagemangsindex = 87	Everyone plan fulfillment = 89% Frekvens allvarliga incidenter = 14,3 Engagemangsindex = 85	Annat mål gällde LTIFR = 7,2 Engagemangsindex = 85	Annat mål gällde LTIFR = 6,3 Engagemangsindex = 84
Styrning för bästa resultat	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

¹⁾ I resultatet ingår Sverige, Finland, Tyskland, Norge och Baltikum

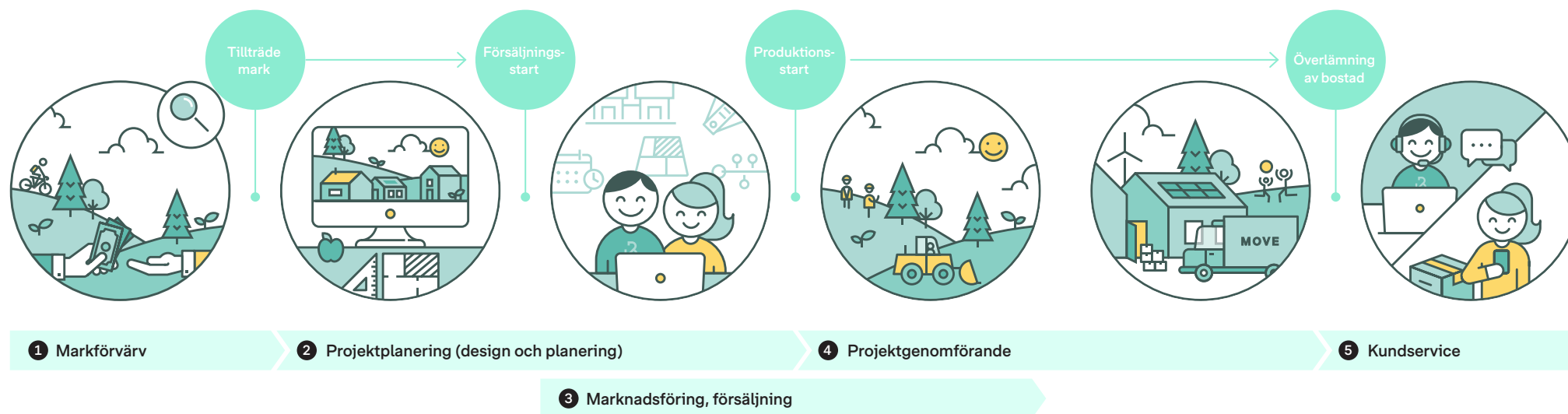
Utnämnelser och betyg 2022

- Bonava behåller betyg AA i hållbarhetsrankingen MSCI ESG 2022 vilket innebär att vi ses som en branschledande aktör.
- Bonava har betyg A- i CDP vilket innebär att vi rankas inom det ledande skiktet i branschen inom klimatrapportering.
- Bonava har blivit nominerad av Brilliant Future, inom topp tre i kategorin "årets arbetsgivare" inom sektionen för konstruktion och tillverkning, där ett femtiotal bolag i Sverige ingår.

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Bonava har identifierat att det är tre av de globala hållbarhetsmålen som vi, med vårt syfte lyckliga grannskap för fler och våra strategiska mål, främst kan bidra till. Dessa är mål 8, 11 och 13. Många av de övriga globala hållbarhetsmålen är också av relevans för Bonava. Att bidra till dessa övriga mål och delmål hjälper oss att leverera på de tre övergripande målen, se vidare not H20.

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 både långsiktiga hållbarhetsrisker och hållbarhetspotential.

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 våra kunder, närboende och allmänheten planerar vi för lyckliga grannskap för fler.

Vår uppförandekod och vårt efterlevnadsprogram ger stöd och ledning för korrekta kontakter med myndigheter och leverantörer. Utformning och beslut om materialval påverkar bostädernas inomhusmiljö, grannskapets utomhusmiljö samt miljö- och klimatpåverkan 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 inom samt utanför organisationen.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsorganisation

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs även i bolagsstyrningsrapporten på sidan 52. Utöver detta, genomfördes ett par förändringar i organisationen kring hållbarhet under 2022 som en följd av revideringen av den övergripande bolagsstrategin som gjordes 2021. Inköpsorganisationen, som även tidigare delvis varit lokal, decentraliserades helt till respektive affärsområde. Bonavas urvalsprocess för att utvärdera leverantörer gäller fortsatt och följs precis som tidigare. En utvärdering av bolagets tredjemansrisker har gjorts under 2022 i syfte att uppdatera strategin kring risker i leverantörskedjan framåt. Läs mer på sida 128.

Styrelse

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att granska, övervaka och vägleda Bonavas hållbarhetsarbete. Styrelsen har delegerat det dagliga ansvaret för hållbarhetsfrågor till vd. Hållbarhet är inkluderat i bolagets strategiska, långsiktiga mål och inom ramen för bolagets strategi, vilka utgör grunden för den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare.

Hållbarhet är inbäddat i Bonavas syfte och strategi. Vid en översyn av Bonavas hållbarhetsagenda, genom väsentlighetsanalys och intressentdialog, tas denna upp vid styrelsens möten, inklusive processen och resultat av analysen.

Det viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är Bonavas Uppförandekod, som baseras på principerna för efterlevnad av FN:s Global Compact, samt Hållbarhetspolicyn. Dessa, liksom samtliga övriga policyer, revideras årligen och fastslås av styrelsen. Styrelsen följer upp hållbarhetsagendan i sin helhet med samtliga hållbarhetsmål minst en gång per år. Områden som hälsa och säkerhet samt medarbetare, följs upp löpande vid varje styrelsemöte. Det lämnas också månatliga rapporter

till styrelsen där eventuella incidenter och olyckor på arbetsplatserna ingår. Vd och Legal tar också upp eventuella övriga allvarliga incidenter eller händelser inom andra områden såsom exempelvis miljö vid styrelsemötena.

Under året har inga enstaka incidenter eller händelser inträffat som varit av den allvarlighetsgrad att det rapporterats till styrelsen.

Styrelsen får också en årlig genomgång av aktuella och kommande förändringar i nationella, EU-rättsliga eller andra relevanta lagar och regelverk som rör hållbarhetsarbetet eller rapporteringen av detsamma. Styrelsen får möjlighet till relevanta utbildningar, såsom till exempel digital utbildning i säkerhet på arbetsplatsen, vilket också är ett krav för att få besöka en svensk byggarbetsplats.

I styrelsens årliga utvärdering av sitt arbete ingår också hållbarhet. Medlemmarna i styrelsen har expertis som inkluderar bred styrelse- och ledarskaps- erfarenhet samt specifika färdigheter som också inkluderar aspekter av vår hållbarhetsagenda.

Styrelsens bedömning är att det finns relevant kompetens för den verksamhet som Bonava bedriver. I policyn Rules of Procedures for the Board of Directors finns klara instruktioner vad som gäller vid bland annat intressekonflikter.

Ramverk för grön finansiering

Nuvarande ramverk

Bonava har gröna lån och ger ut gröna obligationer. Med detta erbjuder vi marknaden att vara med och finansiera miljömärkta bostäder. Nuvarande ramverk möjliggör grön finansiering för projekt som blir Svanenmärkta eller certifierade med DGNB guld eller högre. EU taxonomin är inte en del av Bonavas gröna ramverk. Ramverket är bestyrkt av Sustainabilitytics.

EU:s taxonomins betydelse och påverkan framåt

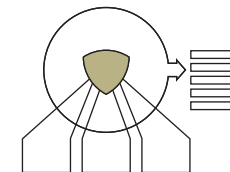
Att säkerställa att agendan leder till ökad tillgänglighet för extern finansiering är en viktig del av vår väsentlighetsanalys, särskilt i relation till EU:s taxonomi för hållbar finansiering. Syftet med EU:s taxonomi är att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Redovisningsplikten för 2022 innebär att rapportera förekomst av aktiviteter som EU taxonomin är tillämplig för samt ekonomiska aktiviteter taxonomiförenlighet utifrån omsättning, capex samt opex.

Bonava har för 2022 års rapportering antagit ett försiktigt förhållningssätt till rapportering av taxonomiförenlighet. Det innebär att bolaget inte kommer rapportera någon taxonomiförenlighet kopplat till omsättning, capex samt opex för varken 7.1 Nyproduktion av byggnader eller 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

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. 2022 gällde det för 69 procent av bostäderna vi startade. Dock är kriterierna för att inte väsentligt skada något av de övriga fem miljömålen samt sociala minimiskyddsåtgärder fortfarande otydliga och öppna för tolkning.

Se not H8 för Bonavas rapportering i enlighet med EU:s taxonomin.

Lyckliga grannskap för fler



Vårt övergripande syfte är att skapa lyckliga grannskap för fler. Vi vill skapa platser och miljöer där människor trivs och framtida generationer kan växa upp och vara lyckliga. Bonavas hållbarhetsagenda är en central del i vår strategi. Våra hållbarhetsmål, som är kopplade till kundnöjdhet, resurs- och klimatåtgärder, hälsa och säkerhet, samt medarbetarengagemang bidrar alla till att vi kan nå vårt syfte.

Happy Index

För att kunna mäta graden av lycka i ett grannskap har Bonava utvecklat och etablerat Happy Index, ett statistiskt säkerställt index som gör det möjligt att jämföra graden av lycka mellan olika grupper av människor, olika platser och olika tidpunkter. Mätningen av Happy Index ingår i vårt övergripande kundnöjdhetsprogram. Från och med 2022 följer vi kontinuerligt upp Happy Index för alla som flyttar in i våra bostäder, ett respektive tre år efter inflyttning.

Happy Index kan variera mellan 0 och 100. Graden av lycka i Bonavas grannskap är, enligt Bonava, på en bra nivå, med resultat mellan 73 och 82 i de olika länderna. Vi kan se att nivån i princip är densamma bland kunder som flyttade in för ett respektive tre år sen. Läs mer i not H5.

Hållbar livsstil har betydelse

Från och med 2022 följer vi även upp kundernas upplevelse av hurvida grannskapet respektive hemmet möjliggör en hållbar livsstil. De två måtten kallas "% Positives Neighbourhood Sustainability" respektive "% Positives Home Sustainability" och definieras som andel kunder som svarat 4 eller 5 på en 5-gradig skala. Måtten följs upp bland kunderna ett år efter inflyttning.

I stora drag upplever minst hälften av kunderna i de olika länderna att hemmet möjliggör en hållbar livsstil, i Lettland, Finland och Sverige så många som två tredjedelar. Det är något mindre tydligt för kunderna att grannskapet möjliggör en hållbar livsstil. Läs mer i not H5.

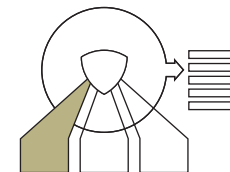
Kundinsikter leder vårt arbete

Happy Index mäts också i vår undersökning Happy Quest, för att kunna jämföra våra granskaps lycka med granskapslycka bland allmänheten. Undersökningen 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. Med hjälp av insikterna från Happy Quest har Bonava skapat en modell för lyckliga grannskap, House of Happiness, som används när vi utvecklar våra grannskap.

Bonava har tagit fram ett särskilt Happy Neighbourhood Tool. Detta verktyg säkerställer att vi implementerar våra samlade insikter och kunskaper om vad som skapar lyckliga grannskap på ett systematiskt sätt. Det handlar till exempel om lösningar för trygga och gröna utemiljöer, socialt umgänge mellan blivande grannar och känsla av engagemang.



Miljöhänsyn i allt



Bonava arbetar för att minska miljö- och klimatpåverkan under hela livscykeln genom en resurs-effektiv bostadsutveckling. Hänsyn till miljö- och klimataspekter genomsyrar därför allt vi gör.

Bonava har identifierat tre aspekter, där vår påverkan är som störst i varje led av värdekedjan. För alla aspekter 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 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. Genom att ta ansvar 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

Bonava har som första bostadsutvecklare i Europa fastställt vetenskapligt baserade klimatmål och anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) i enlighet med FN:s klimatpanels rekommendation. SBTi följer strikt vetenskapliga definitioner och tillåter inga köp av utsläppsrätter eller annan kompensation utanför den egna verksamheten som metod för att uppnå målen. Detta är ett av Bonavas strategiska mål och vi har en grundlig kartläggning av vår klimatpåverkan.

Bonava använder Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)-metodik som en viktig del i vårt arbete att ta fram relevanta klimatmål för vår verksamhet.

En sammanfattande översikt av analysen finns i not H7.

Utsläpp scope 1 och 2

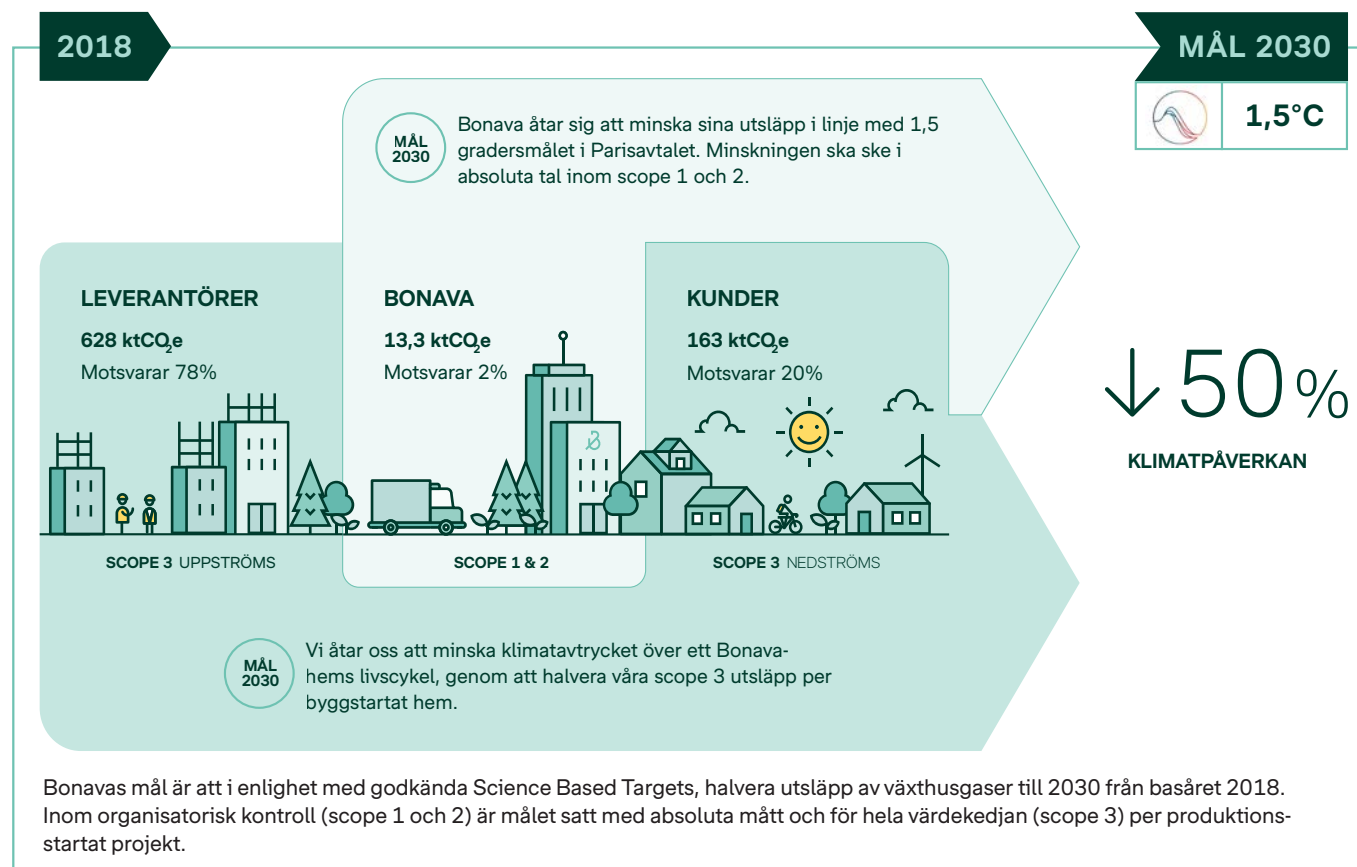
Under kartläggningen av klimatpåverkan identifierades energi som mycket viktigt och samarbetet med energileverantörer som avgörande. Bonava har implementerat ramavtal för förnyelsebar energi i Norden och Tyskland. Vi fortsätter att implementera våra ramavtal och strävar efter att öka andelen förnybar energi i Tyskland genom att byta från de traditionella källorna också på grund av energikrisen. Våra interna utsläppskrav för fordonsflottan har också skärpts, vilket skyndar på elektrifiering och minskar beroende av fossila bränslen. När det gäller fordon införde Finland cykelförmåner för att stödja hållbar pendling. I Oslo finns det en enkel tillgång till elfordon att hyra i en samåkningstjänst som är tillgänglig för hela kontorsbyggnaden. I Tyskland utökas utbud av tjänstebilar till att omfatta fler elfordonsmodeller.

Värdekedjans klimatpåverkan – scope 3

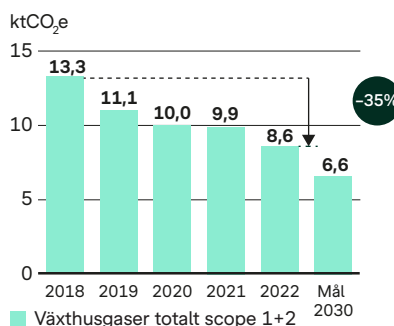
Den enskilt största klimatpåverkan för Bonava är de samlade utsläppen från alla inköpta varor och tjänster. Det viktigaste för oss är därför att arbeta med resurseffektivitet.

Under året har vi fortsatt arbeta inom bolaget och med externa klimatberäkningsexperter på hur vi kan öka tillförlitligheten, kvaliteten och uppföljning av data inom scope 3 och framförallt kategori inköpta varor och tjänster. I praktiken handlar det om att göra en förflyttning i metodik, genom att våra utsläpp baseras på livscykelanalys (LCA) istället för kostnader för inköpta varor och tjänster. Det är ett pågående arbete att göra denna förflyttning. Syftet är både att få en

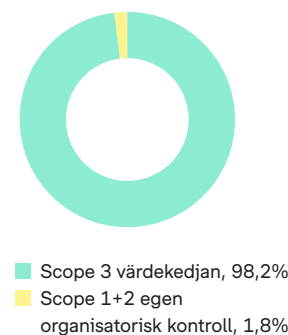
Bonavas Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna



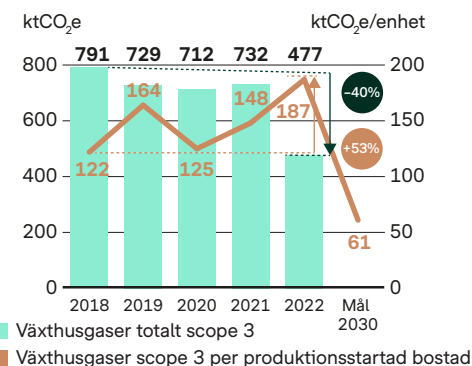
Utsläpp av växthusgaser, scope 1 och 2



Fördelning av växthusgaser 2022



Utsläpp av växthusgaser scope 3, totalt och per produktionsstartad bostad



mer rättvis bild av vår klimatpåverkan men också kunna styra och arbeta mer strategiskt och förutseende med våra stora utsläpp i scope 3.

Den näst största kategorin under scope 3 är den framtida klimatpåverkan från byggnaderna efter att våra kunder tagit över dem. Läs mer om detta under Effektiva byggnader.

Uppföljning och resultat

För mer detaljerad redovisning av utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 och 3 samt intensitet, se not H6.

Hållbar markanvändning

I våra klimatmål inkluderas förändrad markanvändning som en direkt negativ klimatpåverkan, när tidigare grönområden bebyggs på sådant sätt att markens kolbindande förmåga försämras. Detta sätt att beräkna stöds av FN:s klimatpanel (se rapporten "Klimatförändring och mark").

Att använda mark på ett hållbart sätt blir allt viktigare. Detta 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.

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

Uppföljning och resultat

Bonava följer upp information kring hållbar markanvändning centralt för hela koncernen, se not H9. Processerna för att hantera risk utvärderas i vår årliga utvärdering av risker och riskhantering.

Cirkulär produktionsmodell

Naturens resurser är begränsade. Bonava stävar mot en mer cirkulär produktionsmodell där så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt används. 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.

Materialanvändning utgör också en betydande del av Bonavas indirekta klimatpåverkan. Det är därför också viktigt att optimera materialanvändningen för att vi ska nå våra klimatmål.

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 att vi kan jämföra olika byggsystems respektive olika geografiska marknaders materialåtgång och därmed följa upp bättre och identifiera förbättringspotential. Vår pågående digitalisering är en viktig del i detta arbete.

Under året utvidgade vi omfattning av byggnadsmaterial genom att inkludera stål, som används i prefabricerade element, vilket inte rapporterats tidigare.

Nya material och insatsämnen utvecklas ständigt och lagstiftningen hinner inte alltid med i utvecklingen. Försiktighetsprincipen är därför central för Bonava. Bonava ser även miljömärkningar som ett bra verktyg för att säkerställa sunda material, både direkt som certifiering eller som referens att utvärdera våra egna rutiner och krav gentemot våra leverantörer. Läs mer i not H10.

Effektiva byggnader

Bostadsutvecklare, lagstiftare och kunder har länge haft starkt fokus på byggnaders energianvändning 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 förnybar energi och minskat fossilberoende i energisystemen.

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 energi-

användning under en byggnads driftskede, vilket försvårar jämförelse av energiintensitet mellan byggnader i olika länder.

Hur mycket mer energieffektiva Bonavas bostäder ska vara än vad som anges i nationella byggregler för nyproduktion, bedöms och fastställs inom respektive affärsenhet, utifrån respektive geografiska marknadsförutsättningar, som del av aktivitetsplanerna för att nå klimatmålen. Där ingår bedömning av nationella definitioner och gällande regler för energiprestanda men också tillgång till förnyelsebar och fossilfri energi.

Uppföljning och resultat

Lettland kommer att utrusta alla sina kommande projekt med solpaneler och började redan under 2022 att implementera detta för alla nya projekt som inte redan hade fått bygglov.

Sverige har satt solpaneler som standard i ett nytt enfamiljsprojekt. Finland har målsättning att nå energiklass A i varje kommande projekt (A-klass: kWh/m²/år ≤ 75). Här kommer också möjligheten till bergvärme att undersökas i varje kommande projekt. Ett av våra B2B-projekt fick BREEAM In-Use Excellent-certifikat.

Vi följer upp energiintensitet per byggnad, både i designfas och efter färdigställande, i förhållande till krav i respektive bygglov för att säkerställa att den målsatta energiprestandan uppnås. Se resultat för energiintensitet som energibehov per uppvärmd area enligt respektive lands definitioner i byggregler, i not H11. 69 procent av bostäderna som vi började bygga under året blir minst 10 procent mer energieffektiva än kravet i respektive bygglov.

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 produktionsstartade projekt i Norge ska miljömärkas med Svanen, om inte lokala myndigheter eller kunder kräver annan certifiering. I enstaka fall förekommer DGNB- eller BREEAM-certifieringar.

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.

EU taxonomin

Från och med 2021 följer Bonava en indikator som syftar till att öka tillgängliga tillgångar för grön finansiering genom vårt hållbarhetsarbete. Mål om miljömärkning för samtliga nya projekt gäller för Sverige och 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. Tillsammans med EU-taxonomin tekniska kriterier öppnar det för att tillgångar används för hållbar finansiering framöver.

Bonava följer utvecklingen som pågår och som innebär att miljömärkningarna anpassar sig efter EU-taxonomin för att öka sin relevans.

Uppföljning och resultat

Måluppfyllnad följs upp i koncernledning och styrelse årligen. Bonavas kommitté för hållbar finansiering validerar och följer upp på projektnivå kvartalsvis. Ramverket innebär att Svanenmärkning utgör det främsta kriteriet för att nominera hållbara tillgångar.

Tabellerna till höger visar Bonavas implementering av miljömärkning och certifiering på byggnadsnivå.

Målet för 2022 var att bibehålla 100 procent miljömärkta byggstartar i Sverige och Norge samt öka andel på andra marknader. I Norge uppnåddes inte målet då en försäljning av lägenheter blev framflyttad och certifiering inte hanns med.



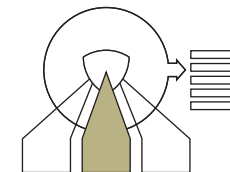
Information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta bostäder, %		
	2022	2021	2020
Sverige	100	100	100
Danmark	i.t	i.t	100
Norge	34	59	0
S:t Petersburg	i.t	100	100

i.t.= Icke tillämpligt

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta bostäder, %		
	2022	2021	2020
Sverige	100	100	67
Danmark	100	100	28
Norge	0	0	0
S:t Petersburg	74	100	100

Människan i centrum



För Bonava är människan alltid i centrum. Vi har fokus på våra kunder, medarbetare, leverantörer och hela grannskapet från planering till genomförande av våra projekt. Sunda hem och säkra arbetsplatser är högt prioriterade. En viktig förutsättning för att skapa lyckliga grannskap och för Bonavas framgång är engagerade medarbetare.

Tre teman inom hälsa och säkerhet är identifierade som del i det fortsatta arbetet:

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 kulturbbyggande arbete och fokus på att ta god hand om och låta våra medarbetare växa bidrar Bonava till samhället genom att vara ett föredöme och möjliggöra utveckling.

Mångfald

Genom att arbeta för mångfald kan Bonava 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 våra entreprenörers personal. Vi arbetar därför årligen med genomgripande riskbedömningar vid projekt där större förändringar genomförs, liksom vid projekt där särskilt riskfyllda arbeten kommer att påbörjas. Riskanalys är en del av beslutsunderlaget inom projekt. Riskanalys görs alltid i förebyggande syfte, för att säkerställa lämpliga val av aktiviteter och skyddsåtgärder, och för att minska risknivån. Entreprenörer inbjuds att delta vid skyddsronder samt uppmanas att rapportera risker, tillbud och skador löpande.

Risker identifieras och hanteras förebyggande och löpande via riskobservationsrapportering, ansvariga chefers arbetsmiljöuppföljningar och skyddsronder. Riskerna bedöms i Bonavas systemstöd för hälsa och säkerhet (BIA) för att prioritera arbete inom områden med högre risk. Vi ser proaktivt hälso- och säkerhetsarbete som så viktigt att det utgör en del av ledningens prestationsbaserade utvärdering.

I uppföljande syfte genomförs utredningar för att identifiera rotorsaker och se till att åtgärder vidtas till följd av inträffade incidenter. Under 2022 har ett fokusområde varit att vidareutveckla processen för hantering och utredning av allvarliga incidenter för att införa en strukturerad global process som bygger på problemlösning och kontinuerliga förbättringar. Detta för att höja kvaliteten på rotorsaksanalysen och identifiera rätt problem att lösa, på kort respektive lång sikt, men framför allt för att sätta fokus på lärande av det som gått fel och det som gjorts rätt. Tillbud följs upp genom BIA. Tillbud är



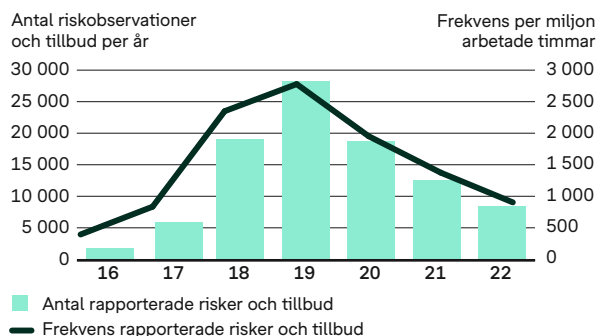
incidenter som skulle ha kunnat leda till skador, men inte gjorde det. Det systematiska arbetet med att identifiera och utreda risker och tillbud för att förbättra rutiner och arbetssätt innan någon skadar sig är avgörande för säkrare arbetsplatser. Att det rapporteras många risker och tillbud i organisationen är därför positivt. Fokus 2022 har varit att fortsätta arbeta med öppenhet och förtroende samt ökad kunskap kring varför vi uppmanar till att rapportera tillbud. Särskilt fokus har varit att säkerställa att allvarliga tillbud rapporteras. Se diagrammet nedan.

Vi delar även allvarliga incidenter via utskick av Safety alerts för lärande i hela koncernen samt presenterar lärdomar i globala hälsa- och säkerhetsforum samt produktions- och designchefsforum, så att alla affärsenheter kan identifiera och agera på liknade risker inom den egna verksamheten.

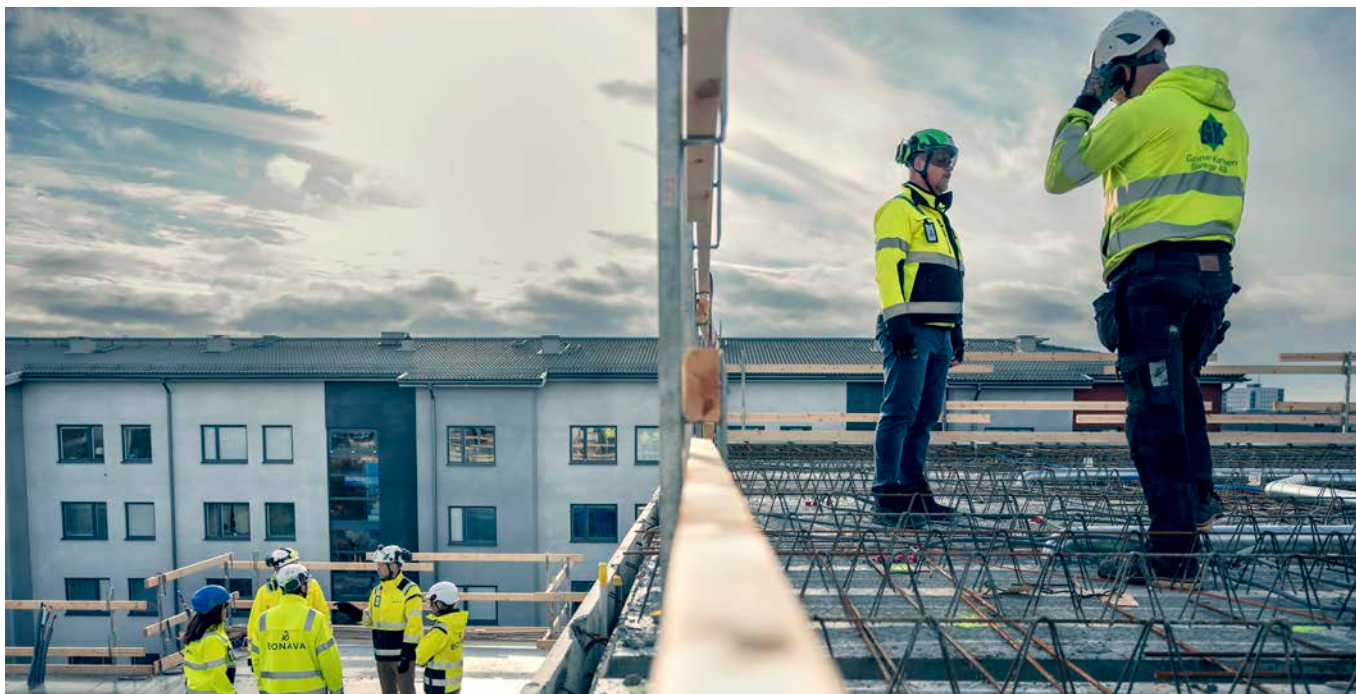
Bonavas krisledningsarbete har under året inkluderat uppföljning av krisberedskapen i respektive affärsområde, samordning av arbete kopplat till kriget i Ukraina och vår verksamhet i S:t Petersburg samt vidareutveckling av koncernens krisgrupp, genom utbildning och uppdaterad process.

Bonava tillämpar också ett verktyg som vi kallar "Time-out". Det innebär att det vid osäkra eller ohälsosamma situationer eller beteenden går att stoppa och korrigera arbetet. Högsta ledningen står bakom initiativet och vi arbetar

Rapporterade risker och tillbud



Grafen visar i staplar antal riskobservationer och tillbud per år, och i linje frekvens för dessa per miljon arbetade timmar. Tyskland och Finland rapporterar risker i separata system, och finns inte med i denna graf. Läs mer i not H12 under Ytterligare upplysningar om hälsa och säkerhet.



kontinuerligt med att alla ska vara observanta och vara bekväma med att använda det sanktionerade verktyget. Behövs en "Time-out" är målet att alla använder det.

Under 2022 fortsatte arbetet med den globala digitala informationstavlan, där samtliga övergripande hälso- och säkerhetsindikatorer samt mål publiceras, och som är tillgänglig för alla anställda. Överföring av data sker direkt från rapporteringssystemet BIA som uppdateras dagligen, vilket har lett till ökad kvalitetssäkring av data. Under 2022 har ytterligare arbete gjorts med att kvalitetssäkra hälsa- och säkerhetsrapporteringen. Genom implementering av en rapporteringsportal, med integration till den globala integrations-tavlan, kan kompletterande hälso- och säkerhetsdata, såsom arbetade timmar för beräkningar av exempelvis LTIFR, inhämtas. Månadsvisa datum för rapportering av data har justerats för att ligga i linje med den finansiella kalendern.

Arbetsmiljö

På bolags- och gruppnivå följs hälsorisker upp, såsom stressnivåer och möjlighet för återhämtning, genom den stora

medarbetarundersökningen Passionate workplace och efterföljande workshops. I delar av organisationen görs årliga arbetsmiljöinventeringar och riskbedömningar i respektive avdelning som också följs upp på avdelningsmöten under året. För individen följs hälsa och arbetssituation upp genom prestations- och utvecklingsprocessen. Dessutom följs nyckeltal som sjukfrånvaro upp kontinuerligt.

Verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet

Bonavas standard för arbetsmiljöledning är utvecklad i enlighet med ISO 45001 och innehåller de flesta av den internationella standardens krav. Bonavas arbete med hälsa och säkerhet avser hela affärsmodellen; från köp av mark, design och produktion till kundservice. Under 2022 har Bonava i affärsområdena arbetat med förbättring av hälsa och säkerhetsrisk- och möjlighetsanalyser i olika beslutsdelar av affärsmodellen. När vi köper både design och produktion från extern entreprenör gäller deras verksamhetsledningssystem, under förutsättning att efterlevnad av kontraktsvillkor och legala krav uppfylls.

Medarbetardeltagande och arbetsmiljökommunikation

Arbetsmiljökommittémöten hålls och deltagarrepresentant finns från både arbetsgivar- och arbetstagsidan. Hälsa och säkerhet 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 ett Awareness event för all personal och entreprenörer på Bonava platsledda byggarbetsplatser och kontor för att öka kunskap och förståelse av vårt hälsa- och säkerhetsarbete, vår ambition och hur vi alla kan bidra. För 2022 utökades detta event från tidigare en dag till en hel vecka och genomfördes kombinerat digitalt och på plats. Årets tema var psykologisk trygghet, med ambition att alla ska lära sig varför det är så viktigt för hälsa- och säkerhetsarbetet, vad det betyder samt hur vi kan arbeta med det rent praktiskt.

I anslutning till Världsdagen för arbetsmiljö uppmärksammade vi vår reviderade hälsa- och säkerhetsstrategi och vision för att belysa vad vi menar med att aktivt säkerställa en god arbetsmiljö för alla, överallt och varje dag samt vad varje person kan göra för att bidra. Lokala aktiviteter anordnades där flera delade personlig hälsa- och säkerhetsåttaganden, däribland koncernledningen.

Friskvård

Varje affärsenhets förbättringsarbete inom friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer dokumenteras och följs upp som del i respektive affärsenhets Everyone plan. Bland annat erbjuds medarbetare hälsokontroller och friskvård premieras både direkt och genom anordnande av gemensamma hälso- och befrämjande aktiviteter på och utanför arbetstid. Av integritetsskäl undviker Bonava att lagra hälsorelaterad 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 våra leverantörer, inte bara av entreprenörer som kommer att vistas på Bonavas byggarbetsplatser.

Identifierade högriskområden inom Bonavas verksamhet, där förebyggande arbete pågår, inkluderar arbete på hög höjd, tunga lyft med kran och arbete med tunga maskiner. Målet är att redan under upphandlingsfasen identifiera vilka inköp som kan knytas till dessa risker. Krav, rörande säker arbetsmiljö kopplat till specifika risker, ställs på leverantörer samt följs upp genom samarbete under arbetets gång. Under 2022 har en gemensam 'Supplier requirements for heavy lifting' tagits fram som implementerats i affärsområdenas lokala upphandlingsprocess av relevanta tjänster såsom upphandling av kranar. Under 2022 har även ett koncernövergripande arbete gjorts för att identifiera "tredjepartsrisker" för Bonava inom arbetsmiljö och hälsa samt även inom miljö och socialt ansvar.

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 entreprenörer – överallt inom Bonava och att det görs varje dag. Enkelt uttryckt: alla ska kunna gå hem välmående och säkra, varje dag. Fokus är att aktivt skapa förutsättningar för en hälsosam och säker arbetsplats med tydligare ägandeskap i respektive affärsområde genom lokala strategiska hälsa- och säkerhetsplaner, Everyone plans.

Tre teman inom hälsa och säkerhet 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% 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%. Detta är en vidareutveckling av tidigare mål med reducering av LTIFR. Fokus flyttas från skador med frånvaro (LTIFR) till att minska antalet allvarliga incidenter som inkluderar både skador och tillbud utifrån faktisk eller potentiell konsekvens enligt Bonavas definition för allvarliga incidenter. Målet är halvering av allvarliga incidenter till år 2026 från år 2022.

För 2022 har varje affärsenhet identifierat relevanta förbättringsaktiviteter som tagits med i respektive Everyone plan. Under 2022 har den nya KPI kopplat till allvarliga olyckor implementerats och antalet har följts upp månadsvis. Ett fokus har varit att säkerställa att incidenter rapporteras vilket kommer vara ett fortsatt fokus framgent.

Samma krav gäller för personal hos entreprenörer 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 och dokumenterad riskbedömning före riskfyllda arbetsmoment. Säkerhetsinstruktioner är tillgängliggjorda på sätt som överbryggar eventuella språkförbistringar, till exempel genom Bonavas Silent book som illustrerar säkra arbetssätt utan ord.

Uppföljning och resultat

Styrelsen och koncernledningen följer arbetet kontinuerligt, däribland hur strategiska hälsa- och säkerhetsplaner, Everyone plans, uppfylls, samt identifierade risker, allvarliga tillbud och skador. Månadsvis skickas rapporter till högsta ledningen med alla affärsenhetscheferna, samt till rådet för Hälsa och säkerhet och Bonavas hälsa- och säkerhetsnätverk för design- och produktionschefer.

Engagemang är grunden

Medarbetarnas engagemang är centralt för Bonavas fortsatta framgång och medarbetarengagemang är en strategisk fråga för oss. Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är Engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS (employee Net Promoter Score). Vi har valt att lyfta det mest styrande av dessa, medarbetarengagemang, som övergripande mål. Engagemangsindex bygger på flera frågor utarbetade av vår samarbetspartner för medarbetarundersökningar, Brilliant Future. Från 2022 är målet att Bonavas resultat ska höra till de tio procent bästa företagen. Benchmark baseras på cirka 500 000 svar från över 200 nordiska och internationella organisationer.

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 och sedan följs upp under året.

Eftersom Bonava verkar på marknader i olika länder är det viktigt med aktiva insatser för att stärka medarbetarna och företagets gemensamma kultur. Under slutet 2022 genomförde vi ett koncernövergripande arbete för att identifiera och slå fast våra värderingar. Under processen identifierade vi nya värderingar som kommer att lanseras 2023. Vår kultur och våra värderingar stöts av ett nätverk av interna ambassadörer.

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. Uppföljning och coachning av medarbetarnas prestation och utveckling sker i direkt dialog i en strukturerad process, där varje medarbetare har månadsvisa

samtal med närmaste chef för att följa upp målsättningarna som satts i början av året. Utöver dessa sker mer fördjupade avstämningar av ömsesidiga förväntningar, mål och utvecklingsplaner några gånger per år. Under året har vi arbetat med att öka effektiviteten och användarvänligheten i det systemstöd vi implementerade förra året för att kunna följa upp medarbetarnas prestation och utveckling.

Från och med i år ligger ägarskapet för ledarskaps- och kompetensutveckling inom respektive affärsenhet och under året pågick flera lokala initiativ. Under 2023 kommer Bonava att göra en översyn över ledarutvecklingen för att se om det finns behov av att komplettera de lokala initiativen med koncerngemensamma program.

Uppföljning och resultat

Engagemang

Resultaten från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar på fortsatt hög nivå av engagemang under året även om ytterligare arbete återstår innan målet för år 2022 och framåt uppnås. För att 2022 höra till de topp 10 procenten av företagen med högst engagemangsindex gick gränsen vid 87 där Bonavas resultat 2022 var 85.

Analysen visar på stabila, goda övergripande resultat med en fortsatt hög nivå vad gäller engagemang, ledarskap och gruppeffektivitet. Dock finns ett förbättringsområde avseende samarbete inom respektive arbetslag. I stort, med tanke på arbetet med reviderad strategi, är vi ändå stolta över resultatet.

Även medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare (eNPS) har ökat något och är fortsatt mycket hög jämfört med global benchmark.

Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning

I Bonavas system för uppföljning av utvecklingsplaner framgår att 49 (42) procent av alla medarbetare har sina personliga utvecklingsmål genomförda. Från och med 2022 definierar vi genomförda prestations- och utvecklingssamtal till skillnad från tidigare då data kunde utgöras av halvårsöversyn eller slutårsöversyn. 2022 års data avser föregående års resultat på grund av att resultat blir klart i mars efterföljande år. I den årliga medarbetarundersökningen svarade 84 (76) procent att de haft medarbetarsamtal under de senaste sex månaderna. Vi följer upp detta endast på ett övergripande plan för att identifiera behov av att påminna chefer och vi har därför inte informationen fördelad på köns- och yrkeskategorier.

Engagemang och lojalitet

	2022	Benchmark	2021	Benchmark	2020	Benchmark
Engagemangsindex	85	80	85	80	84	79
eNPS ¹	33	16	32	14	27	11

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 för att Bonava ska nå sitt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler. 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.

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.

Vi genomför också regelbunden lönekartläggning för att identifiera om löner inte är jämlika och har en process för lönejustering, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

I Bonavas olika affärsenheter erbjuds praktik och lärlingsprogram för studenter, liksom olika mentorprogram. I Tyskland har vi till exempel ett särskilt program för att integrera, utveckla och utbilda unga flyktingar, med en anställning på Bonava som målsättning. I Sverige erbjuds medarbetare att delta som mentorer i Mitt Livs Chans, som är ett mentorprogram med syfte att vara en brygga till svensk arbetsmarknad för kompetent arbetskraft med utländsk bakgrund. Genom aktiv kompetensutveckling och internrekrytering för ledande positioner visar vi på goda exempel och säkrar att hela kompetenspoolen uppnår maximal potential, så att Bonavas organisation blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

Uppföljning och resultat

I den årliga medarbetarundersökningen Passionate workplace ställs 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.

Bonavas resultat 2022 låg på 89 procent mot undersökningens jämförelseindex 88 procent.

För ytterligare information se not H14. Se även not H13 för information om medarbetare samt not H15 kring medarbetare som omfattas av kollektivavtal.

Tjänstemän 2022



■ Kvinnor, 43%
■ Män, 57%

Yrkesarbetare 2022



■ Kvinnor, 8%
■ Män, 92%

Styrelse 2022



■ Kvinnor, 43%
■ Män, 57%

Koncernledning 2022

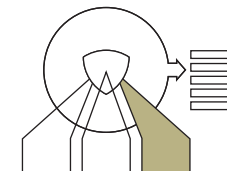


■ Kvinnor, 44%
■ Män, 56%



En av de viktigaste sakerna vi gör för att skapa mångfald är att vi alltid använder oss av kompetensbaserad rekrytering.

Effektiv styrning



Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika parter. Bonavas verksamhet ska drivas med hög affärsetik och god transparens. God styrning är en förutsättning för att vi ska nå alla våra mål, oavsett om de är kopplade till lönsamhet, hälsa och säkerhet, kundnöjdhet, resurs- och klimatåtgärder eller medarbetarengagemang.

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

Efterlevnad

Genom att utbilda våra medarbetare och ständigt granska oss själva säkrar vi efterlevnad av lagar och regler, våra egna värderingar samt av alla principer i de externa ramverk som vi har anslutit oss till.

Ansvarsfull samverkan med leverantörer

Genom att ställa samma krav på våra leverantörer som på oss själva vad gäller grundläggande principer om mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption kan Bonava 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 stadsdelar och bostäder innebär omfattande kontakter med olika intressenter som kunder, leverantörer, medarbetare, myndigheter samt aktieägare och banker. Hög affärsetik är en förutsättning för en hållbar global utveckling. Brister kan leda till risker för människor, miljö och samhälle. Bonavas förmåga att verka på marknaden är beroende av intressenternas förtroende. Att förutsäga risker och vara proaktiv för att förhindra risker är också avgörande för företagets varumärke och lönsamhet.

Det viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är Bonavas Uppförandekod, som baseras på principerna för efterlevnad i FN:s Global Compact. Uppförandekoden klargör ansvar i relation till värderingar och principer för mänskliga rättigheter, rättvisa arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Alla medarbetare, och andra som representerar eller

utför arbete för Bonava, omfattas av Uppförandekoden, inklusive leverantörer genom Bonava supplier requirements. Uppförandekoden samverkar med vår hållbarhetspolicy och säkerställer tillämpningen av försiktighetsprincipen och principen om ständiga förbättringar. Uppförandekoden, liksom samtliga övriga policyer, revideras årligen och fastslås av styrelsen.

Styrning

Bonavas interna regelverk och processer definieras i Uppförandekoden, i företagets samtliga policyer samt i affärsledningssystemet. Bonavas rutiner för intern kontroll av risker och efterlevnad är viktiga för ett bevarat förtroende.

Bonavas efterlevnadsprogram inkluderar utbildningsmoduler och olika verktyg för att hjälpa anställda att fatta rätt beslut. Etiska riktlinjer ger vägledning kring hur frågor som

representation, personliga gåvor, intressekonflikter och konkurrenslagstiftning ska hanteras på ett etiskt korrekt sätt. Bonava har också ett 20-tal särskilt utsedda etikrådgivare och dessa finns i alla affärsenheter och centrala koncernfunktioner. Dessa har tillgång till juridisk kompetens och ett särskilt forum för samråd. Alla som är anställda av Bonava uppmuntras att vända sig till en etikrådgivare så snart några oklarheter uppstår om vad som är rätt åtgärd för att följa Bonavas värderingar och Uppförandekod. Att slå larm om potentiella oegentligheter uppmuntras som ett sätt att hjälpa företaget, och alla som gör det har ett uttryckligt stöd från Bonavas högsta ledning. Whistleblower-skyddet är fastställt i Uppförandekoden.

Bonavas SpeakUp-system, en whistleblower-funktion, gör det möjligt för anställda och personer utanför företaget att anonymt rapportera misstänkta avvikelser. Detta kan ske via

internet eller telefon. Systemet drivs av en oberoende tjänsteleverantör. Rapporterade avvikelser från uppförandekoden och policyer som kommer in via whistleblower-funktionen eller andra kanaler utreds i enlighet med ett fastställt förfarande som bestämmer vem som ska vara ansvarig utredare utifrån karaktären på, och de inblandade i, situationen i fråga. Om utredningen visar på en faktisk avvikelse fastställs åtgärder som, beroende på graden av allvarighet och förekomsten av uppsåt bakom avvikelsen, kan omfatta allt från ändrade interna rutiner till formella varningar, uppsägning av anställning och/eller polisanmälan.

Bonava hanterar sina finansiella och icke-finansiella risker med hjälp av en integrerad procedur med en riskkommitté som leds av Bonavas Head of Risk & Compliance och inkluderar CFO, Head Legal och Head of Strategy. Riskkommittén skapar varje år en årscykel där alla risker granskas inför väsentlighetsanalysen. Alla affärsenheter samt centrala koncernfunktioner är involverade i att utvärdera bolagets kontroll-

funktioner för att hantera riskerna. De långsiktiga riskerna utvärderas som en del av den årliga översynen av Bonavas hållbarhetsagenda. Illustrationen i not H7 visar exempel på scenarioanalyser för långsiktiga klimatrisker.

Kommunikation och utbildning om anti-korrupsions-policyer och processer

Alla Bonavas anställda genomgår webbaserad etikutbildning, som inkluderar vägledning om anti-korruption och undvikande av intressekonflikter. Detta följs upp kvartalsvis för att säkerställa att nya medarbetare inte missar detta steg i introduktionsprocessen. 2021 lanserade Bonava ett nytt format av träning för gruppdiskussioner som ersätter den tidigare träningen i etik på plats som leddes av etikrådgivarna. Detta ger möjligheter till diskussioner och praktisk erfarenhet av att hantera etiska dilemman. Gruppdiskussionerna leds av respektive linjeförman. Den främsta fördelen med det nya formatet är den direkta interaktionen mellan chefer och

medlemmar i teamen när det gäller vikten av etiskt uppförande. Detta möjliggör dessutom en högre utbildningsfrekvens samt en ökad medvetenhet om dessa frågor i organisationen genom kortare men tätare utbildningstillfällen. Varje team ska årligen genomgå en sådan utbildning.

De etiska riktlinjerna presenteras och kommuniceras på intranätet. Det finns anslagstavlor på Bonavas arbetsplatser som används för att förmedla information om uppförandekoden, de etiska riktlinjerna och företagets värderingar.



Ansvarsfull samverkan med leverantörer

Bonava samarbetar med ett stort antal leverantörer på de marknader där vi finns. Det handlar om entreprenörer, leverantörer av tjänster samt leverantörer av material. God och ansvarsfull samverkan är avgörande för vår strategi och för att nå flera av målen i vår hållbarhetsagenda, inte minst klimatmålen. Risker i leverantörskedjan avseende bland annat mänskliga rättigheter, arbetares rättigheter, miljöskydd och korruption kan leda till att människor, miljö och hela samhällen påverkas negativt.

Bonava ställer koncerngemensamma krav som alla leverantörer måste uppfylla. För att kvalificera sig som Bonava-leverantör ska Bonavas supplier requirements uppfyllas. Det innebär bland annat krav på systematiskt miljö- och arbetsmiljöarbete och efterlevnad av FN:s Global Compacts principer, konkretiserat i Bonavas krav på acceptabel lönenivå, arbetstid och tid för ledighet, samt kraven på ansvar för mänskliga rättigheter, antikorruption och betalande av skatt. Leverantören måste uppfylla våra krav på dokumentation och ge Bonava möjlighet att inspektera verksamheten. I Bonavas supplier requirements uppmanas även leverantörerna att slå larm direkt till Bonava eller genom Bonavas visselblåarsystem SpeakUp om de uppfattar att Bonava eller Bonavas medarbetare agerar i strid med uppförandekoden.

Vi utvecklar ständigt våra inköpsprocesser för att långsiktigt ha bra styrning och kontroll av leverantörskedjan. Under 2021 gjordes förändringar i inköpsorganisationen och respektive affärsenhet ansvarar sedan i år för inköp på respektive lokal marknad. Ramverket kring ansvarsfull samverkan med leverantörer har under året förts över till affärsenheterna.

Tack vare detta säkrar vi upp vår förmåga att kunna hantera eventuella avvikelser skyndsamt. Fokus ligger på fördjupad granskning av specifika risker. År 2022 genomförde Bonava en omfattande analys av risker för tredjepart, exempelvis risk för tvångsarbete som bedöms störst på de marknader där tillfällig utländsk arbetskraft används mycket. Syftet med granskningen är att lägga grunden för en koncerngemensam riskstrategi för tredje part som kommer utvecklas under 2023. I detta arbete kommer Bonava också att, utifrån den gap-analys som gjorts, identifiera och säkerställa att due diligence-processer och eventuella andra mekanismer finns på plats och omfattar bland annat miljö och mänskliga rättigheter för att säkerställa att Bonava följer lagar samt regelverk som FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Uppföljning och resultat

Under 2022 har 96 procent av alla leverantörer som tecknat nya kontrakt godkänts utifrån Bonava Supplier requirement granskning.

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 indikator som vi har tagit fram för att bättre förstå betydelsen av bostadsområdets utformning för samhället. För uppföljning och resultat, se not H19.

Nytecknade avtal under året, med godkänd Bonava supplier requirement-granskning

	2022		2021		2020	
	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⁾	770	100	396	100	786	97
Tyskland	1 310	100	833	100	1 381	100
S:t Petersburg och Baltikum	611	92	125	100	691	96

¹⁾ Sverige, Finland, Danmark och Norge.



Hållbarhetsnoter

H1 Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas sjätte årliga hållbarhetsredovisning. Den ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021. Var i årsredovisningen som hållbarhetsrapportens uppgifter återfinns framgår av GRI- och FN:s Global Compact index, se sidorna 148–151. Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 3–31, 51–52, 66–68 och 110–147. Hållbarhetsrapporten avges av styrelsen och är enligt styrelsens beslut granskad och bestyrkt av extern oberoende hållbarhetsrevisor, se sidan 152.

Redovisningen inkluderar Bonavas samtliga enheter och omfattar perioden helåret 1 januari – 31 december 2022 och, om inget annat anges, omfattar redovisningen samma period som den finansiella rapporteringen. Bonavas hållbarhetsrapport för 2022 publiceras den 13 mars 2022. Kontaktperson för frågor kring rapporten, se not H21.

H2 Förändringar i rapporteringen

Tidigare år har delar av klimatredovisningen varit baserad på preliminära uppgifter från leverantörer vilket innebär att slutgiltig klimatredovisning publicerades genom CDP. I år rapporterar vi för majoriteten av våra utsläppskällor enligt rullande tolv månader från december till november vilket innebär att vi har slutgiltig klimatredovisning i hållbarhetsredovisning 2022. Läs mer i not H6.

Strategirevisionen under 2021 har lett till omorganisationer som beskrivs vidare i hållbarhetsredovisningen samt bolagsstyrningsrapporten för de väsentliga frågor som berörs.

Den 3 mars 2022 kommunikerade Bonava beslutet att avsluta verksamheten i St Petersburg. I december lämnade Bonava över sista projektet i Danmark. I denna hållbarhetsredovisning inkluderas både dessa affärsenheter i omfattningen av data eftersom att dem fortfarande är under Bonavas kontroll, om inget annat anges.

H3 Väsentlighetsanalys och Intressentdialog

Bonava baserar sin hållbarhetsagenda på regelbunden analys och översyn av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Analysen tar avstamp i vår koncerngemensamma bevakning av omvärldsfaktorer inom olika relevanta områden, liksom av aktuella eller kommande förändringar i vår egen verksamhet. Med detta som bas analyserar vi behovet av förändringar bland våra väsentliga frågor och identifierar behov av justeringar, tillkommande frågor och/eller frågor som inte längre är relevanta. Denna process involverar både flera interna funktioner och enheter inom Bonava, olika externa intressenter samt branschföreningar, sakfrågeexperter och andra nyckelpersoner som kan bistå Bonava med att kvalitetssäkra analysen. Utifrån detta underlag fastställer Bonava innehållet i rapporteringen.

Under 2022 genomförde Bonava en översyn av sin hållbarhetsagenda och sina väsentliga frågor för att anpassa analysen till de uppdaterade kraven i GRI Universal Standards 2021. Projektet pågick under första halvan av året. Det inleddes med en analys av påverkan av Bonavas verksamhet på miljö, hälsa och säkerhet samt samhälle, inklusive mänskliga rättigheter. För att analysen skulle omfatta just de områden där påverkan kan ha en betydelse för en global hållbar utveckling utgick Bonavas analys av påverkan från FN:s Agenda 2030 och de globala målen. Detta skedde i en process som involverade olika funktioner och enheter inom Bonava. Bland annat hölls flera workshops i olika skeden under projektet. Hela Bonavas verksamhet analyserades efter den negativa samt positiva påverkan verksamheten har eller potentiellt skulle kunna ha på alla delmål i dess olika dimensioner och perspektiv. Resultatet graderades i en skala från 1–5, där 5 bedömdes ha den största påverkan. Detta resultat stämde sedan av med olika intressenter på olika sätt för att kvalitetssäkra analysen. Intressentgrupper som deltog var främst kunder, leverantörer och entreprenörer, investerare, analytiker, representanter för myndigheter och medarbetare. Representanter för dessa grupper deltog i dialoger, genom möten, undersökningar med mera, i de länder där Bonava har den övervägande delen av sin verksamhet. Utöver intressenter stämde även slutsatserna av analysen av med vissa experter. Underlaget från dessa dialoger lades därefter in i analysen. Därefter skedde en sammanvägd prioritering av områdena och ett underlag för beslut togs fram. Översynen resulterade i att Bonava kunde bekräfta den aktuella strategin, med den integrerade hållbarhetsagenda och de övergripande ESG-aspekterna. Inga förändringar i väsentliga fokusområden eller hållbarhetsagenda har därför gjorts efter översynen.

Bonava för också löpande dialoger med våra viktigaste intressenter. Denna dialog har fortgått under året. Vilka intressenter som är viktiga relaterar till hur dessa påverkas av Bonavas verksamhet och hur Bonava påverkas av intressenten och dess behov. 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 andra möten och presentationer. Vi för dialog med större befintliga aktieägare och potentiella investerare samt med banker, exempelvis i samband med grön belåning och nya gröna obligationer. Bonava har även nära kontakt med leverantörer, bland annat vid särskilda leverantörsträffar. Vi samverkar också med myndigheter, främst inom ramen för bostadsprojekten, vid remissförfaranden och genom branschorganisationer. Den viktigaste dialogen med medarbetare sker i vardagen och i regelbundna möten om utveckling och prestationsplanering samt medarbetarundersökningar. Intressentdialogerna är en 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. Årets möten och intervjuer bekräftar att vi, även ur investerarnas och bankernas perspektiv, prioriterar rätt aspekter för hållbarhetsagendan och den fortsatta utvecklingen. Externa ESG-rankingar har under året bekräftat att Bonavas identifierade hållbarhetsagenda och aktiviteter är relevanta även ur deras perspektiv.

Bonavas väsentliga frågor återfinns på sid 111. För beskrivning av hur styrning och metoder utvecklats för att ta tillvara insikterna från intressentdialogerna, se respektive fokusområde.

Bonava väljer att redovisa skatt, se not H17, även om det inte identifierats som väsentlig fråga.

Resultatet av våra hittills genomförda Happy Quest-undersökningar överensstämmer också väl med slutsatserna i väsentlighetsanalysen. Läs mer slutsatserna i den senaste Bonava Happy neighbourhood report på [bonava.com](https://www.bonava.com).

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 Sverige är även medlem i Sveriges Håll Nollan och Säkerhetskulturnätverk (SÅKU). Därtill är Bonava i Sverige samarbetspartner till organisationen Mitt Liv, som är ett socialt företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad där mångfald värdesätts.

Bonava i Finland är medlem i Green Building Council Finland. I Norge är Bonava medlem av Norsk Eiendom som är en branschorganisation som bland annat arbetar gentemot regeringen och industrin för att snabba på den gröna omställningen.

Bonava i Tyskland är bland annat medlem i branschorganisationen Bauindustrieverband som utvecklar standarder och är engagerade i innovation för att ge svar på utmaningarna med hållbarhet, miljöskydd och klimatförändringar. Bonava i Tyskland har representanter i styrelsen samt i hållbarhetsnätverket i branschorganisationen region öst.

I Bonava Litauen är man deltagare av initiativen Zero tolerance for corruption och Initiative Mission Zero som handlar om säker arbetsplats.

Happy Index 3 och 1 år

	2022 (3 år)	2022 (1 år)
Sverige	79	79
Tyskland	73	80
Finland	80	79
Danmark	i.u	i.u
Norge	i.t	i.t
S:t Petersburg	i.u	i.u
Estland	i.t	i.t
Lettland	78	82
Litauen	i.u	i.u

i.u= Ingen uppgift
i.t= Icke tillämpligt

Happy Index

För att kunna mäta graden av lycka i ett grannskap har Bonava utvecklat och etablerat Happy Index, ett statistiskt säkerställt index som gör det möjligt att jämföra graden av lycka mellan olika grupper av människor, olika platser och olika tidpunkter. Mätningen av Happy Index ingår i vårt övergripande kundnöjdhetsprogram. Från och med 2022 följer vi kontinuerligt upp Happy Index för alla som flyttar in i våra bostäder ett respektive tre år efter inflyttning.

Happy Index kan variera mellan 0 och 100. Graden av lycka i Bonavas grannskap är på en bra nivå med resultat mellan 73 och 82 i de olika länderna. Vi kan se att nivån är i princip densamma bland kunder som flyttade in för ett respektive tre år sen.

Det finns ingen uppgift 2022 för Danmark och S:t Petersburg eftersom Bonava har slutat mäta i dessa länder. 2022 var första året med nya kunder som flyttade in i bostäder i Litauen och därför finns ingen historisk data tillgänglig. Resultat presenteras endast för affärsenheter med över 30 respondenter, vilket innebär att data från Norge och Estland inte presenteras.

Home and Neighbourhood sustainability 2022

%	Positive Home Sustainability	Positive Neighbourhood Sustainability
Sverige	71	57
Tyskland	49	40
Finland	66	47
Danmark	i.u	i.u
Norge	i.t	i.t
S:t Petersburg	i.u	i.u
Estland	i.t	i.t
Lettland	67	58
Litauen	i.u	i.u

i.u= Ingen uppgift
i.t= Icke tillämpligt

Home and Neighbourhood Sustainability

Från och med 2022 följer vi även upp kundernas upplevelse av om grannskapet respektive hemmet möjliggör en hållbar livsstil. De två måtten kallas "% Positives Neighbourhood Sustainability" respektive "% Positives Home Sustainability" och definieras som andel kunder som svarat 4 eller 5 på en 5-gradig skala. Måtten följs upp bland kunderna ett år efter inflyttning.

Minst hälften av kunderna i de olika länderna upplever att hemmet möjliggör en hållbar livsstil, i Lettland, Finland och Sverige så många som två tredjedelar. Det är något mindre tydligt för kunderna att grannskapet möjliggör en hållbar livsstil.

Det finns ingen uppgift 2022 för Danmark och S:t Petersburg eftersom Bonava har slutat mäta i dessa länder. 2022 var första året med nya kunder som flyttade in i bostäder i Litauen och därför finns ingen historisk data tillgänglig. Resultat presenteras endast för affärsenheter med över 30 respondenter, vilket innebär att data från Norge och Estland inte presenteras.

Resultat, scope som definierat för Bonavas science based targets i linje med 1,5°C-scenario med basår 2018

	2022			2021 ³⁾			2020		
	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)
Scope 1 ¹⁾	3 569	0,21		3 086	0,20		3 209	0,19	
Scope 2 ²⁾	5 052 (6 809)	0,31		6 801 (7 372)	0,44		6 830 (7 154)	0,40	
Scope 3	477 171	29,4	187,0	731 520	47,2	147,6	711 930	41,9	124,7

	2019			2018 ³⁾		
	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)
Scope 1 ¹⁾	4 114	0,27		4 996	0,36	
Scope 2 ²⁾	6 961 (6 555)	0,45		8 275 (7 337)	0,59	
Scope 3	729 019	47,1	163,8	791 239	56,5	122,1

¹⁾ Biogena emissioner tCO₂e till scope 1 = 113 (123 år 2021, 129 år 2020, 72 år 2019, 69 år 2018)

²⁾ Marked based (location based)

³⁾ Initialt delvis baserat på preliminära leverantörsrapporter, uppdaterade och verifierade på detaljerad nivå till CDP-rapport 2022. 2018, 2019 samt 2021 års siffror har korrigerats i enlighet med respektive verifierade CDP rapporter.

Kommentar till resultat

Egen organisatorisk kontroll (scope 1–2):

Den totala klimatpåverkan enligt Scope 1 och 2 tillsammans visar en minskning med 35 procent från basåret 2018. Den mindre ökningen av scope 1 beror på en uppdaterad fördelning av naturgas och bränsle som används för uppvärmning mellan scope 1 och 2.

Värdekedjan (scope 3):

Den totala klimatpåverkan enligt scope 3 visar en minskning med 35 procent jämfört med föregående år och är 40 procent lägre än basåret 2018. Det beror på en förbättrad beräkningsmetod, genom vår programvara Normative, som används för beräkning av utsläppen från inköpta varor och tjänster. Tidigare har kategoriseringen av utsläpp gjorts på leverantörers momsnummer medan det numera görs på kon-tonivå. Utöver den förbättrade beräkningsmetoden tillämpades justeringsfaktorer för att kompensera för inflationen. Den metod för beräkning av utsläpp som för närvarande används var den bästa praxis som fanns tillgänglig vid tidpunkten för fastställandet av Bonavas Science Based Targets. Dock har denna metod över tid inte visat sig fungera särskilt bra eftersom den är mycket beroende av marknadspriser och

inflation och inte gör det möjligt att effektivt spåra faktiska framsteg. Därför arbetar Bonava för närvarande med att ändra metod från den utgiftsbaserade till LCA-metoden och förbereda sig för en ny Science Based Target baslinje 2025.

Värdekedjan (scope 3) per produktionsstartad bostad:

Klimatpåverkan, enligt scope 3, per produktionsstartad bostad fluktuerar över åren där vi nu ser en ökning år 2022 från basår med 53 procent. Bonava ser över definitionen för detta intensitetsmått för ökad pålitlighet och spårbarhet eftersom täljare och nämnare korrelerar dåligt.

Ytterligare upplysningar om växthusgaser

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

Redovisningen baseras på fakturor, uppmätta data, bränsle- och fordonregister 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 klimatpåverkanspotential (GWP) för 100 år baseras på IPCCs (Intergovernmental Panel on Climate Change) fjärde utvärderingsrapport (AR4) – som är senaste utvärderingsrapport för klimatverkanspotential. För ett fåtal av våra scope 3 kategorier rapporterar vi enligt rullande 12 månader, december-november. För att möjliggöra en extern granskning av uppgifter i scope 1 och 2, på ett färdigt bokslut, flyttades rapporteringscykeln för 2022 från januari 2022 – december 2022 till december 2021 – november 2022, samtidigt som hela 12 månader fångades. Detta avser samtliga källor utom elektricitet Norge, elektricitet för två kontor i Finland och elektricitet för Stockholmskontoret. Under 2022 fick Bonava CDP-betyg A- från betyg A 2021. Bonava är fortfarande bland ledare, men betyget sjönk inom energisektionen. CDP utvecklar ständigt sin poängsättningsmetodik, och 2022 introducerade de ett mer detaljerat frågeformulär för energidelen, där data inte kunde tillhandahållas på en så detaljerad uppdelning.

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.	66–68	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	14, 114, 132	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	66–68	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	132
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	51–52	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	17, 19–20, 28–29	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	66, 117–120	B. Utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.	118, 131
		C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	133	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	66–68, 126	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	113

Ytterligare TCFD-upplysningar

			2022	2021
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	4834	3 956
Gröna tillgångar nyttjade för extern finansiering	Anpassning och begränsning	Gröna lån	-2068	-6162
		Gröna obligationer	-1200	-1 2002
		Projektspecifik finansiering, Svanenmärkta BRF-projekt Sverige	-792	-708
Tillgängliga gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Kvarvarande volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt	774	1 432
Resultat			Intäkter/kostnader (MSEK)	Intäkter/kostnader (MSEK)
Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning		
Intäkter	Anpassning och begränsning	Försäljning av 706 (2021: 1 432) stycken miljömärkta bostäder (andel av total försäljning)	3296 (21%)	3 911 (27%)
Kostnader	Energi	Kostnad köpt energi (elektricitet, värme och fjärrkyla) 34 716 MWh varav 12 386 MWh förnybar, (2021: 36 247 MWh varav 11 874 MWh förnybar)	74	56
Kostnader	Bränslen	Kostnad köpt bränsle 946 (2021: 1 038) m3 diesel och 115 (2021: 105) m3 bensin	20	13
Kostnader	Köpta varor och tjänster	Kostnad för inköpta varor och tjänster med hög växthusgasemissionsfaktor ¹	2709	6 784

¹) Hög växthusgasemissionsfaktor, definieras av Bonava som emissionsfaktorer tillhörande högsta kvartilen av växthusgasemissionsfaktorer vid input-output analys av samtliga genomförda transaktioner i respektive affärsenhet under Bonavas Science Based Targets basår, 2018.

²) Fördelningen mellan typ av lån har korrigerats per 20221231. Gröna lån +300 MSEK och Gröna obligationer -300 MSEK.

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

Klimatscenario

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

Rcp 4,5

Växthusgaserna halveras²⁾ och stabiliseras till år 2080

Medelhöga åtgärder

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

Rcp 2,6

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

Aggressiva åtgärder

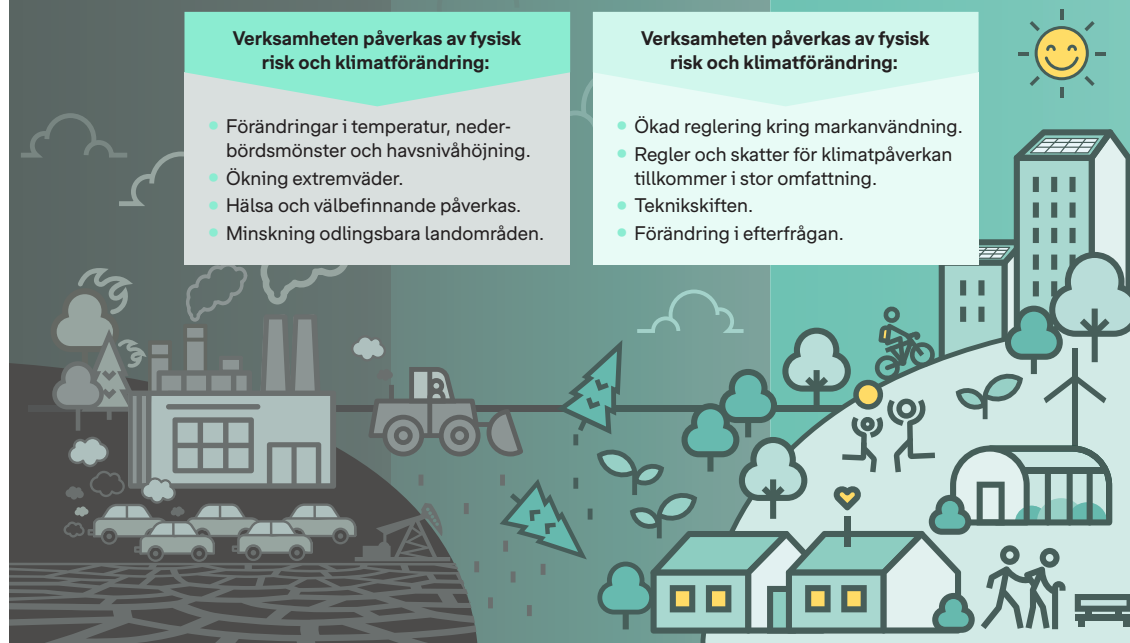
Väldigt ambitiösa klimatåtgärder. Detta är det enda scenario där Parisavtalets eftersträvade mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C¹ är inom räckhåll. Redan vid 2°C¹ global uppvärmning dubblas antalet arter som förlorar mer än halva livsmiljön, jämfört med vid 1,5°C¹.

Verksamheten påverkas av fysisk risk och klimatförändring:

- Förändringar i temperatur, nederbördsmonster och havsnivåhöjning.
- Ökning extremväder.
- Hälsa och välbefinnande påverkas.
- Minskning odlingsbara landområden.

Verksamheten påverkas av fysisk risk och klimatförändring:

- Ökad reglering kring markanvändning.
- Regler och skatter för klimatpåverkan tillkommer i stor omfattning.
- Teknikskiften.
- Förändring i efterfrågan.



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.

Ekonomisk verksamhet som omfattas av 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 målsättningsarna 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
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Ekonomisk verksamhet som är förenlig med EU:s taxonomi

För verksamhet med långa investeringscykler såsom bostadsutveckling kan det ta några år innan EU-taxonomiförenlighetens fulla potential kan uppnås, även om huvudkriterierna för att bidra till ett av de sex miljömålen i taxonomi är uppfylla redan från start. Det beror på att flera av kriterierna för att visa att aktiviteten inte väsentligt skada något av de övriga miljömålen förutsätter dokumenterade analyser och utredningar från innan investeringen startades.

Bonava har för 2022 års rapportering antagit ett försiktigt förhållningssätt till rapportering av taxonomiförenlighet. Det innebär att bolaget inte kommer rapportera någon taxonomiförenlighet kopplat till omsättning, capex samt opex för varken 7.1 Nyproduktion av byggnader eller 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

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 2022 är det 69 procent. Dock är kriterierna för att inte väsentligt skada något av de övriga fem miljömålen samt sociala minimiskyddsåtgärder fortfarande otydliga och öppna för tolkning.

Under året har den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader blivit tillämpligt genom tillkommande av förvaltningsfastigheter. Då fastigheterna är under uppförande finns endast capex inom denna ekonomiska aktivitet. Bonava redovisar capex och opex hänförlig till fastigheter under uppförande (som ska användas som förvaltningsfastigheter) som tillhörande ekonomisk aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader även då det ännu inte finns någon turnover kopplad till denna aktivitet.

Bonava har under 2022 börjat att analysera EU taxonomins konsekvenser. Fortsatt analys och utredningar kommer att fortsätta under kommande år i takt med att branschtolkningar av taxonomins kriterier blir mer tydliga.

Total omsättning

Bonavas nettoomsättning redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter

från avtal med kunder, och omfattar huvudsakligen tre intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare och, i mindre omfattning, försäljning av mark.

Tillämplig omsättning

Bonava har fastställt nettoomsättningen som avser försäljning av bostäder till konsumenter 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. Omsättning definieras som försäljning av bostäder till konsumenter samt försäljning av bostadsprojekt till investerare, se Koncernens not 2 raderna Nettoomsättning, konsumenter samt Nettoomsättning, investerare.

Total capex

Bonavas anläggningstillgångar redovisas i enlighet med IAS 16 Materiella anläggningstillgångar, IAS 38 Immateriella tillgångar, IAS 40 Förvaltningsfastigheter 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 kriterierna för att inte väsentligt skada något av de andra av taxonomins mål.

Bonavas investeringar som i sig själva skulle kunna vara tillämpliga för något av taxonomins övriga mål (utöver 7.1 och 7.7) är i dagsläget inte urskiljningsbara.

Capex definieras som investeringar i anläggningstillgångar. Under året har Bonava investerat i Förvaltningsfastigheter som under taxonomi faller under 7.7 Förvärv och ägande av byggnad. Byggnaderna är under uppförande.

Bonava redovisar inte bruttoförändringen av nyttjanderättstillgångarna i den finansiella rapporteringen, årets tillkommande nyttjanderättstillgångar uppgår till 6 MSEK och avser Nyttjanderättstillgång byggnader (5 MSEK) samt Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier (1 MSEK).

Bonava har fastställt att investeringar hänförliga till rörelsefastigheter, förvaltningsfastigheter, 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 och 7.7, både för att verksamheten signifikant ska bidra till att förhindra klimatförändring och efterleva standarderna för att inte påtagligt skada något.

Tillämplig capex under året:

- Förvaltningsfastigheter 102 MSEK
- Rörelsefastigheter 3 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Byggnader 5 MSEK
- Maskiner och inventarier 29 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Maskiner och inventarier 1 MSEK

Se Koncernens not 10 Förvaltningsfastigheter raden Investeringar, not 11 Materiella anläggningstillgångar raden Investeringar för Rörelsefastigheter samt Maskiner och inventarier.

Inga rörelseförvärv under året.

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 bedriver ingen forskning och utveckling och har inga kortfristiga leasingavtal. Bonava har definierat opex som underhållskostnader hänförliga till ägda och leasade byggnader. 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 och 7.7) är i dagsläget inte urskiljningsbara.

Förändringar sedan föregående år

Inga förändringar. Det enda som har förändrats är att förvaltningsfastigheter har tillkommit och att 7.7 blir tillämplig.

Frivilliga tilläggsupplysningar

Bonavas främsta investering avser bostads/fastighetsprojekt. Den största delen av Bonavas fastighetsinnehav rubriceras som bostadsprojekt och redovisas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna och lämna över dessa till kund efter färdigställande. Bostadsprojekt inom Bonava presenteras med uppdelning på exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder och samtliga bedöms uppfylla kriterierna för tillämpliga aktiviteter enligt 7.1. Investeringar i exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder redovisas enligt IFRS som omsättningstillgångar och ingår därför inte i taxonomins definition av Capex. Enligt taxonomins definition av Capex innefattas endast immateriella tillgångar (exkl goodwill) och materiella anläggningstillgångar. Om omsättningstillgångar (Bonavas fastighetsprojekt i balansräkningen) däremot räknades med som capex skulle, i enlighet med följande tabell, 100 procent av dessa investeringar falla inom taxonomin.

Andel av ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven			Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)													
Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Förroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Förroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi skyddsåtgärder	Taxonomi förenlig andel av omsättningen, 2022	Taxonomi förenlig andel av omsättningen, 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)				
Ekonomiska verksamheter			MSEK	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	Procent	Procent	J/N	J/N			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																							
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)			-	-															0				
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
7.1	Nyproduktion av byggnader	7.1	15 544	99																			
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)			15 544	99													0						
Total (A.1 + A.2)			15 544	99													0						
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)			162	1																			
Total (A + B)			15 706	100																			

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven				Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)								Taxonomi förenlig andel av kapitalutgifter, 2022	Taxonomi förenlig andel av kapitalutgifter, 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
Koder	Absoluta kapitalutgifter MSEK	Andel av kapitalutgifter %		Begränsning av klimatförändringar %	Anpassning till klimatförändringar %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föröreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsning av klimatförändringar J/N	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten och marina resurser J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Föröreningar J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Minimi skyddsåtgärder J/N	Procent	Procent	J/N	Kategori (omställningsverksamhet) J/N
Ekonomiska aktiviteter																				
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																				
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)																				
	-	-															0			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.1	Nyproduktion av byggnader	7.1	39	27																
7.7	Förvärv och ägande av byggnader	7.7	102	71																
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
		141	98														0			
Total (A.1 + A.2)		141	98														0			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)																				
		3	2																	
Total (A + B)		144	100																	

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven				Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)												
Koder	Absoluta driftsutgifter	Andel av driftsutgifter		Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Förreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Förreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimi skyddsåtgärder	Taxonomi förenlig andel av driftsutgifter, 2022	Taxonomi förenlig andel av driftsutgifter, 2021	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)	
	MSEK	%		%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N		Procent	Procent	J/N	J/N
Ekonomiska aktiviteter																					
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																					
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)																					
		-	-																		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
7.1 Nyproduktion av byggnader																					
7.1	11	100																			
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																					
		11	100																		
Total (A.1 + A.2)																					
		11	100																		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)																					
		-	-																		
Total (A + B)																					
		11	100																		

H9 Hållbar markanvändning

Urval av mätetalen för hållbar markanvändning

Nyckeltal	2022	2021	2020
Andel tidigare exploaterad, %	47	47	56
Andel tidigare oexploaterad, %	47	53	44
Marksanering (av totalt), ha	8(36)	12 (56)	11(44)
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden, %	29	20	28
Antal skyddsvärda arter som påverkas	10	8	5

Kommentar till resultat

Uppgiften om marksanering gäller utförd marksanering för samtliga projekt som färdigställt under året och gäller allt identifierat saneringsbehov av totalt exploaterad mark, det senare visas inom parentes.

De skyddsvärda arter som berörs av projekt som Bonava har beviljat byggstart för under året är i antal tio stycken arter. Två av dessa har inte specificerats (lax och ödla) och därmed går det inte att klassa dessa arter enligt IUCN:s rödlista, de ospecificerade arterna tillhör ett svenskt projekt.

Av de åtta arter som däremot har klassificerats har inga av dessa högre skyddsbehov än den lägsta kategorin (least concern) enligt IUCN. Dessa arter är; sandödla (*Lacerta agilis*) som förekommer vid två olika projekt, ladusvala (*Hirundo rustica*) vid två projekt, hussvala vid ett projekt (*Delichon urbicum*), pilfink (*Passer montanus*) vid ett projekt, fladdermöss (*Eptesicus serotinus* & *Pipistrellus pipistrellus*)

vid ett projekt och vanlig padda (*Bufo bufo*) vid ett projekt. Bevarandeinsatser som exemplifieras vid ett tyskt projekt där svalor identifierats; är att göra ersättningsplanteringar, restaurering av en damm, ersättande häckningsplatser. Vid ett annat tyskt projekt där sandödla identifierats är exempel på bevarandeinsatser där att arten ska hållas borta från byggarbetsplatsen av ett skyddande staket. Vid ett tredje tyskt byggprojekt kommer en vattenbassäng att byggas igen som bevarandeinsats för vanlig padda. En konstruktion "fladdermuskvarter" samt uppsättning av ett staket för ödlor, kommer vidtas vid ett fjärde tyskt projekt som bevarandeinsats för fladdermöss respektive sandödla som identifierats vid detta projektet. Vid ett femte tyskt projekt där svalor identifierats är bevarandeåtgärden att skapa häckningsplatser för dem. Samtliga projekt som identifierade IUCN-klassade arter listade åtgärder för bevarandeinsatser.

H10 Materialåtgång

Tabellen visar en uppdelning per kategori av de material som använts för att bygga alla bostäder som Bonava börjat bygga under året, både material som Bonava köpt direkt och material som köpts in av entreprenörer och underentreprenörer. Modellen bygger på information från konstruktions- och inköpskalkyler för projekt där produktion startats under året, samt för extrapolering för vissa marknader baserat på utvalda representativa typbyggnader. Under året har datainsamlingsmetoden vidareutvecklats och omfattar nu stål i prefabricerade element.

Kommentar till resultat

Variation i typer och storlekar av projekt som vi driver påverkar volymen av olika material som används. Byggklossar som är baserade på kritad sandsten används främst i Tyskland och Baltikum. Prefabricerade betongkomponenter används flitigt i S:t Petersburg. Under 2022 gjordes inga starter i S:t Petersburg och Danmark vilket naturligtvis förändrar andelen av de rapporterade materialen som används i våra byggnader och deras densitet. Av materialslagen i sammanställningen är endast trä helt förnybart.

Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2022		2021		2020	
	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)	99 639	34,7	111 739	24,9	103 898	29,1
Prefabricerade betongelement (m ³)	37 507	13,1	114 937	25,6	101 341	28,4
Konstruktionsblock (m ³)	55 076	19,2	123 553	27,5	26 888	7,5
Puts (m ³)	19 317	6,7	28 311	6,3	972	0,3
Isolering (m ³)	65 425	22,8	125 644	28,0	51 469	14,4
Stål (ton)	14 244	5,0	16 574	3,7	4 203	1,2
Trä (ton)	2 351	0,8	4 205	0,9	2 513	0,7

H11 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, %		
	2022	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tyskland	64,7	37	32	38	41	47	44	10	32	13
Sverige	80,0	57	63	66	79	83	82	29	24	19
Finland	71,4	68	85	77	79	90	83	14	6	7
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	26	i.t.	i.t.	33	i.t.	i.t.	23
Norge	66,7	111	88	93	123	95	96	10	8	3
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	67	60	i.t.	99	97	i.t.	32	38
Estland	66,7	115	117	121	121	115	133	5	1	9
Lettland	33,3	38	37	40	43	47	56	13	29	28
Litauen	100	102	i.t.	27	191	i.t.	32	46	i.t.	17

i.t. = icke tillämpligt

Färdigställda bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tyskland	41	37	35	44	48	46	-13	22	24
Sverige	69	68	60	83	86	75	17	21	20
Finland	81	82	65	90	90	94	10	10	31
Danmark	26	27	31	33	33	38	10	18	19
Norge	93	92	i.t.	95	95	i.t.	2	2	i.t.
S:t Petersburg	67	59	57	99	97	95	32	39	40
Estland	114	123	143	122	124	144	8	1	2
Lettland	38	39	i.t.	48	57	i.t.	19	32	i.t.
Litauen	99	i.t.	i.t.	164	i.t.	i.t.	40	i.t.	i.t.

i.t. = icke tillämpligt

Arbetsrelaterade olyckor

	Antal arbetsskador ¹⁾						Arbetsskadefrekvens, förlorad tid ²⁾						Arbetsskadefrekvens, totalt ³⁾		
	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2020 ⁴⁾	2020 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2021 ⁴⁾	2020 ⁴⁾
Tyskland	30	10	26	6	32	13	7,2	5,6	6,3	3,4	7,3	6,5	7,2	6,3	7,3
Sverige	5	0	7	1	4	0	5,1	0	7,6	2	4,6	0	8,2	10,8	6,9
Finland	17	1	21	1	14	1	16,9	2,6	24,2	2,7	13,4	2	24,9	27,7	26,8
Danmark	7	0	4	0	2	0	37,1	0	10,6	0	2,6	0	37,1	10,6	7,7
Norge	1	1	4	0			3,1	7,5	7,21	0			9,3	10,8	
S:t Petersburg	2	1	1	1	2	2	1,6	2,0	0,8	1,8	1,3	3,6	1,6	0,8	1,3
Baltikum	2	1	3	2	6	4	1,4	1,9	2,7	6,4	5,9	13,8	4,2	8,1	8,9
Total	64	14	66	11	60	20	6,8	3,62	7,2	3,0	6,3	4,9	8,6	8,7	8,6

¹⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro.

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

³⁾ Antal arbetsskador totalt, som krävt uppsökande av sjukvård eller anpassning av arbetsuppgifter (utan förlorade arbetsdagar) samt de som medfört sjukfrånvaro, per miljon arbetade timmar (TRIFR).

⁴⁾ Bonavas medarbetare och entreprenörer under Bonavas platsledning.

⁵⁾ Bonavas medarbetare.

Kommentar till resultat

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under den tid Bonava funnits som fristående bolag (börsintroduktion år 2016). LTIFR siffran för Bonava har minskat något under 2022 som till stor del kommer från minskning av skador med frånvaro i Finland, men även i Sverige, Baltikum och Norge. Antalet rapporterade skador med frånvaro har minskat från 66 (2021) till 64 stycken (2022). Ökning av skador med frånvaro har skett i framförallt Danmark och Tyskland. Den vanligaste typen av arbetsskador är sårskador, kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada samt stukning/vrickning/sträckning. Den kroppsdel som oftast skadas är: finger, fot/fotled, hand/handled och höft/ben. Skadorna har oftast uppkommit till följd av fall i samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål och träffats av flygande eller fallande 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-standarden för hälsa- och säkerhet och är fortfarande under implementering i flera affärsområden. Under 2022 har Bonava introducerat en definition för allvarliga incidenter som inkludera skador (med och utan sjukfrånvaro) samt tillbud. Definitionen baseras på skador med mer än 4 dagars frånvaro och/eller koppling till faktisk eller potentiell risk med konsekvens (4 eller 5) och/eller risktal över 10. Under 2022 har vi rapporterat 54 skador (med och utan sjukfrånvaro) samt 101 tillbud som hamnat i gruppen allvarliga incidenter. Utfallet 2022 av frekvenstalet allvarliga incidenter hamnade på 14,3 (med S:t Petersburg och Danmark exkluderat) vilket resulterat i långsiktigt mål 2026 <7,1 enligt Bonavas definition för frekvenstal allvarliga incidenter och räknat som antal allvarliga incidenter per miljon arbetade timmar. Arbete med riskklassning är mer eller mindre subjektivt men används för att prioritera arbetet för att hela tiden fokusera på de mest allvarliga. Arbetet med kompetens kring riskbedömningar kommer fortsätta under 2023.

Arbetsrelaterad ohälsa

	Sjukfrånvaro (%) ¹⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, antal ²⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, frekvens ³⁾		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tyskland	8,40 (i.u.)	6,52 (i.u.)	6,1 (i.u.)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Sverige	2,83 (0,5)	2,19 (0,4)	1,8 (0,4)	11	7	2	22,9	14,1	0
Finland	3,31 (0,03*)	1,92 (0,4)	1,0 (0,4)	i.u.	5	15	i.u.	13,4	29,8
Danmark	1,73 (0)	1,62 (0)	2,0 (0,2)	0	0	4	0	0	17,3
Norge	4,53 (3,0)	2,58 (0,1)		8	3		60,2	13,4	
S:t Petersburg	3,44 (0,01)	3,15 (0,04)	4,2 (0,0)	0	0	0	0	0	0
Baltikum	3,48 (0,003)	1,54 (0,1)	1,3 (0,3)	0	0	0	0	0	0
Total	5,64 (0,2)	4,28 (0,1)	4,1 (0,2)	19	15	21	4,9	4	5,2

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar, både arbetsrelaterad och icke arbetsrelaterad sjukfrånvaro, relativt totalt arbetade timmar Bonavas medarbetare (varav sjukfrånvaro pga helt eller delvis arbetsrelaterade olyckor och/eller ohälsa).

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

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

i.u. = ingen uppgift

Kommentar till resultat

De största riskerna för arbetsrelaterade sjukdomar, såsom identifierats genom Bonavas anonyma medarbetarundersökningar Passionate Workplace och arbetsmiljöinventering, är hög arbetsbelastning och otydlighet kring ansvar och befogenheter. De vanligaste typerna av rapporterad arbetsrelaterad ohälsa är stressrelaterade sjukdomar. För att minska dessa risker har vi bland annat genomfört satsningar för mer samordnat förändringsarbete, ny jobbkitektur för roller och rollbeskrivningar och utbildningar. En av de viktigaste åtgärderna för att minska arbetsbelastning och öka tydlighet kring arbetsuppgifter har varit att en stärka prestations- och utvecklingsprocessen. 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 mäts och följs upp framförallt i Sverige och Norge vilket förklarar utfallet. Processen för månadsrapportering av arbetsrelaterad ohälsa är under utveckling, implementeringen försvåras av att vi av sekretesskäl inte har tillgång till information om orsak till sjukfrånvaro för några av våra länder. Bonava redovisar därför inte arbetsrelaterad ohälsa för Tyskland och Finland på grund av att information om orsak till sjukfrånvaro inte får registreras där. 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 139. Under 2022 rapporterades 8291 riskobservationer och 158 tillbud (Covid fall är borttaget) som rapporterats i våra system. Antal riskobservationer kommer dels från det gemensamma rapporteringssystemet, dels från separat rapportering i Finland som inte implementerat det gemensamma systemet BIA för riskobservationer. En anledning till att antalet riskobservationer sjunkit 2022 är att det tidigare räknats med observationer från inspektioner i Tyskland som ännu inte implementerat riskobservationsrapportering, en annan att tidigare bonusar kopplat till mängd rapporterade observationer tagits bort i flera affärsområden. Under 2022 genomfördes 324 manager Safety audits, 573 inspektioner kopplade till uppföljning av våra skyddsregler på projekten samt 3895 andra typer av hälsa- och säkerhetsinspektioner.

Första året att arbeta med Everyone plans resulterade i många förbättringsaktiviteter i de olika affärsområdena som inkluderar förbättrade arbetssätt och kommunikation för att öka samarbete med våra entreprenörer, utveckling av riskbedömningar i beslut i affärsmodellen, öka kvalitet på veckomöten på projekten och bättre uppföljning genom internrevisioner fokuserat på lärande och ständiga förbättringar. Utfallet 2022 blev 89 procent för Bonava när medelvärdet av resultatet från affärsområdena Finland, Tyskland, Norge,

Sverige och Baltikum räknats samman. Arbetet i Danmark och Ryssland har varit att upprätthålla det operationella fokuset på hälsa och säkerhet och därmed har de inte arbetet med strategiskt förbättringsarbete inom ramen för Everyone plans. Planen för group functions sattes på paus för att startas 2023.

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

	Yrkeskategori	Tjänstemän						Yrkesarbetare			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sverige	Tillsvidare, heltid	271	296	130	144	137	152	0	0	4	0
	Tillsvidare, deltid	8	10	6	7	1	3	0	0	1	0
	Linjekonsult, heltid	15	24	5	10	10	14	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	13	6	9	4	4	2	0	0	0	0
	Visstid, heltid	4	2	3	1	1	1	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Tyskland	Tillsvidare, heltid	884	869	268	251	463	460	0	0	153	158
	Tillsvidare, deltid	80	70	65	57	15	12	0	0	0	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	66	65	22	20	41	44	0	0	3	1
	Visstid, deltid	2	5	0	3	2	2	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	200	227	74	93	126	134	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	3	2	1	1	2	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	7	7	5	4	2	3	0	0	0	0
	Visstid, deltid	2	0	2	0	0		0	0	0	0
Danmark	Tillsvidare, heltid	25	41	8	13	17	28	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	2	1	2	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	1	2	0	0	1	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ytterligare uppgifter om antal medarbetare

Samtliga uppgifter om antal medarbetare sammanställs med uppgifter direkt från Bonavas koncerngemensamma HR-system, inga antaganden. Vi använder samma definitioner för alla affärsenheter för att säkerställa enhetlighet. Uppgifter om medarbetare för hållbarhetsredovisningen baseras på antal och inkluderar ej studenter och praktikanter, medan linjekonsulter (extern konsult som tillsätter en fastställd roll i Bonavas linjeorganisation) och lärlingar redovisas. Definitionen

av medarbetare skiljer sig därmed något från vad som redovisas i not 4 där ej heller linjekonsulter och lärlingar redovisas och där uppgifterna baseras på fulltidsekvivalenter. För att göra tabellerna mer överskådliga redovisas bara ett jämförelseår för de personalrelaterade mätetalen. Se tidigare årsredovisningar för fler jämförelseår.

	Yrkeskategori	Tjänstemän						Yrkesarbetare			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Norge	Tillsvidare, heltid	70	81	27	32	43	49	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	2	4	0	2	2	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0
S:t Peters-burg	Tillsvidare, heltid	136	198	74	112	47	67	1	1	14	18
	Tillsvidare, deltid	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	3	16	2	12	1	4	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	4	20	1	13	3	7	0	0	0	0
	Visstid, heltid	92	117	16	29	22	34	16	17	38	37
	Visstid, deltid	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0
Estland, Lettland & Litauen	Tillsvidare, heltid	271	246	89	74	136	125	5	5	41	42
	Tillsvidare, deltid	11	7	8	5	3	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	3	4	1	2	0	1	0	0	2	1
	Visstid, deltid	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1857	1 958	670	719	969	1 015	6	6	212	218
	Tillsvidare, deltid	103	93	83	72	19	20	0	0	1	1
	Linjekonsult, heltid	21	42	8	23	13	19	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	17	26	10	17	7	9	0	0	0	0
	Visstid, heltid	175	201	47	58	69	87	16	17	43	39
	Visstid, deltid	9	8	5	4	4	4	0	0	0	0

Arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning kommer från system för närvaroregistrering på arbetsplatserna förutom för Tyskland, där timmarna är schablonmässigt uppskattade från fakturor. Arbetade timmar för egna medarbetare baseras på uppgifter i lönehanteringssystemen och under 2022 har de rapporterats enligt justeringen som gjordes 2021.

Miljoner arbetade timmar

	Entreprenörer under Bonavas platsledning		Egna medarbetare	
	2022	2021	2022	2021
Tyskland	2,40	2,40	1,77	1,75
Sverige**	0,50	0,43	0,48	0,50
Finland	0,62	0,49	0,39	0,37
Danmark	0,12	0,27	0,07	0,11
Norge	0,19	0,42	0,13	0,14
S:t Petersburg	0,75	0,64	0,50	0,55
Baltikum	0,93	0,80	0,52	0,31
Total	5,50	5,45	3,86	3,73

** Koncern inräknat i Sverige

Nyanställning och personalomsättning summerat¹

	Antal 2022		Andel av hela personalen, %		Antal 2021		Andel av hela personalen, %	
Nyanställda	249		11%		350		15,0	
Avslutade	463		21%		279		11,0	

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

Kommentar till resultat

Under 2022 påbörjade 249 nya medarbetare sin anställning på Bonava och 463 medarbetare avslutade sin anställning. Att fler anställda har avslutats under 2022 än tidigare beror till viss del på omorganisationer samt neddragning i S:t Petersburg. 249 nya medarbetare deltog på Bonavas "Global Onboarding Days", som under hela 2022 genomfördes digitalt.

Nyanställning och personalomsättning per åldersgrupp och kön¹

		< 30 år						30–50 år				> 50 år			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sverige	Nyanställda	35	62	1	6	4	1	16	19	10	27	3	3	1	6
	Avslutade	84	50	4	0	3	1	33	21	20	23	8	1	16	4
Tyskland	Nyanställda	71	82	11	19	6	11	14	10	29	26	2	5	9	11
	Avslutade	94	71	8	8	4	7	15	12	34	20	3	2	30	22
Finland	Nyanställda	32	48	2	2	9	8	5	10	10	21	1	1	5	6
	Avslutade	61	49	3	1	5	5	19	16	21	16	6	5	7	6
Danmark	Nyanställda	0	10	0	1	0	1	0	1	0	6	0	1	0	0
	Avslutade	10	25	0	2	1	1	1	5	5	12	0	2	3	3
Norge	Nyanställda	8	23	0	1	1	2	4	9	2	9	0	1	1	1
	Avslutade	19	9	1	0	0	0	6	4	10	4	1	1	1	0
S:t Petersburg	Nyanställda	22	24	4	5	1	3	7	12	7	4	0	0	3	0
	Avslutade	136	40	21	6	9	2	59	11	40	18	1	1	6	2
Estland, Lettland & Litauen	Nyanställda	81	101	12	12	14	21	20	26	30	39	1	0	4	3
	Avslutade	59	35	3	1	8	6	14	7	24	20	1	0	9	1

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar)

H14 Mångfald

Mångfald inom styrelse, koncernledning och bland anställda

	< 30 år				30–50 år				> 50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Styrelse	0	0	0	0	0	0	1	0	3	3	3	3
Koncernledning	0	0	0	0	2	1	1	3	2	1	4	4
Tjänstemän	134	163	148	167	494	535	611	678	173	153	297	274
Yrkesarbetare	1	2	17	15	7	7	105	116	14	14	134	127
Linjekonsulter	6	24	6	13	10	12	8	10	2	4	6	5

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. Mångfald när det gäller etnisk tillhörighet, sexuell läggning, funktionsvariationer eller trosuppfattning kan och bör inte följas upp med data ur personalregister.

H15 Medarbetare med kollektivavtal

Andel medarbetare med kollektivavtal, %	2022	2021
Sverige	100	100
Tyskland	94	95
Finland	55	54
Danmark	0	0
Norge	0	0
S:t Petersburg	0	0
Estland, Lettland & Litauen	0	0

Ytterligare upplysning

I de länder som Bonava har anställda med kollektivavtal baseras arbetsvillkoren och anställningsvillkoren för icke kollektivavtalsanslutna anställda i linje med kollektivavtal, med vissa undantag i ledande befattningar.

H16 Efterlevnad

Avvikelse	2022		2021		2020	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Avvikelse						
Bonava SpeakUp	8		3		5	
Övriga kanaler	5		7		7	
Totalt antal rapporter	13		10		12	
Varav signifikanta avvikelser:	5	Tre anställningar avslutade, tre formella varningar	4	Fyra anställningar avslutade	4	Tre anställningar avslutade, en formell skriftlig varning
Varav efter utredning bedömt grundlösa eller ej signifikant nog för formell konsekvens:	8		6		8	
Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0		0		0	

Kommentar till resultat

De avvikelser som under året rapporterats som efter utredning visat sig vara allvarliga avvikelser mot uppförandekoden gällde ett fall av tjänstefel från en chef gentemot teammedlemmar. Ett annat fall gällde en anställd som använt Bonavas immateriella rättigheter för ett eget företag som grundats privat utan företagets vetskap. Båda anställningarna avslutades. I ett annat fall ansökte en projektgrupp om en ekonomisk bonus som beviljas för felfria överlämningar trots att bostaden inte hade överlämnats utan fel. De anställda fick skriftliga varningar. Slutligen fanns det två fall av anställda som använde tjänstebilar i varierande grad för privata ändamål. En anställd fick en skriftlig varning medan den andra anställda avslutades. 57 miljöincidenter rapporterades genom Bonavas koncernövergripande systemstöd för

riskhantering och rapportering av incidenter rörande miljö, hälsa och säkerhet i verksamheten. Samtliga rapporter bestod av mindre avvikelser från rutiner eller olyckor utan bestående skador på miljön vilka resulterat i korrigerande åtgärder och kommunikationsåtgärder.

Ytterligare upplysningar

Eftersom Bonavas grundläggande utbildning för efterlevnad av uppförandekoden – inklusive riktlinjer för antikorrupcion – är obligatoriska för alla anställda, rapporteras inte andelen anställda med antikorrupcionsutbildning per personalkategori eller geografisk region. I slutet av 2022 hade 94 procent av alla anställda genomgått utbildningen. Nyanställda som ännu inte genomgått utbildning påminns både av systemet självt och respektive chef.

Bonavas obligatoriska rutiner för skatthantering 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

Bonavas åtagande för hållbar skatthantering, 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 skatthantering inte efterlevs tas detta upp direkt med skattechefen, alternativt rapporteras anonymt genom Bonavas visseblåarsystem SpeakUp för vidare utredning.

I hållbarhetsredovisningen presenterar Bonava en översikt med totala skatter, både egna och insamlade, nedbrutna per marknad för att visa hur Bonava bidrar till ländernas skatteintäkter. Se tabellen till höger. Sedan 2020 kompletterar vi redovisningen med skatteuppgifter 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 2021, medan övriga skatter och avgifter är redovisade såsom betalade och insamlade under 2022.

Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)

Skattememvist	Tyskland			Sverige			Finland		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	12	11	7	90	101	95	1	1	1
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	7 680	i.u.	i.u.	3 501	i.u.	i.u.	2 759
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	4 323	i.u.	i.u.	302	i.u.	i.u.	13
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	i.u.	722	i.u.	i.u.	545	i.u.	i.u.	88
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	i.u.	9 648	i.u.	i.u.	2 773	i.u.	i.u.	1 887
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	97	i.u.	i.u.	99	i.u.	i.u.	0
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	154	i.u.	i.u.	4	i.u.	i.u.	0
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	4	4	5	5	5	6	7	7	8
Stämpelskatt, betald	93	63	62	15	15	14	5	5	7
Sociala avgifter, betalda ²⁾	153	139	138	102	98	88	3	3	3
Övriga skatter, betalda	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Moms, insamlad	-39	-17	-10	240	412	384	229	167	248
Personalens källskatter, insamlade	145	124	132	107	103	89	54	51	57
Skattememvist	Danmark			Norge			S:t Petersburg		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	2	4	5	23	22	18	3	3	3
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	927	i.u.	i.u.	865	i.u.	i.u.	963
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	3	i.u.	i.u.	17	i.u.	i.u.	105
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	i.u.	-27	i.u.	i.u.	19	i.u.	i.u.	213
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	i.u.	17	i.u.	i.u.	1 455	i.u.	i.u.	1 317
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	0	i.u.	i.u.	21	i.u.	i.u.	13
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	-6	i.u.	i.u.	5	i.u.	i.u.	42
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	2	1	4	1	2	1	i.t.	3	3
Stämpelskatt, betald	0	0	1	3	0	0	i.t.	0	0
Sociala avgifter, betalda ²⁾	0	1	0	13	11	6	i.t.	14	16
Övriga skatter, betalda	0	0	0	0	0	0	i.t.	0	4
Moms, insamlad	45	-35	71	20	12	13	i.t.	0	10
Personalens källskatter, insamlade	26	28	28	27	23	14	i.t.	8	8

¹⁾ Årlig land-för-land-rapportering till svenska skattemyndigheten, 2022 rapporteras senast 31 december 2023.

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

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

Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)

Skattememvist Tidperiod för informationen	Estland			Lettland			Litauen		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	238	i.u.	i.u.	323	i.u.	i.u.	0
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	i.u.	4	i.u.	i.u.	6	i.u.	i.u.	0
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	i.u.	14	i.u.	i.u.	42	i.u.	i.u.	-3
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	i.u.	331	i.u.	i.u.	324	i.u.	i.u.	22
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	0	i.u.	i.u.	0	i.u.	i.u.	0
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	i.u.	0	i.u.	i.u.	0	i.u.	i.u.	0
Andra egna respektive insamlade skatter:									
Fastighetskatt, betald	0	0	0	2	2	2	0	0	0
Stämpelskatt, betald	0		0	2	1	0	0	0	0
Sociala avgifter, betalda ²⁾	13	9	8	12	9	8	0	0	0
Övriga skatter, betalda	1	0	0	5	2	3	0	0	0
Moms, insamlad	5	6	7	45	70	32	12	0	0
Personalens källskatter, insamlade	8	6	6	16	12	10	6	3	0

¹⁾ Årlig land-för-land-rapportering till svenska skattemyndigheten, 2022 rapporteras senast 31 december 2023.

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

i.u. = ingen uppgift

H18 Ratio årlig total kompensation

Ratio årlig total kompensation för organisationens högst betalda individ mot medianlönen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)

	2022	Titel på högst betalda individen	2021
Sverige	10,9	CEO	i.t.
Tyskland	6,7	BU President	i.t.
Finland	3,6	BU President	i.t.
Danmark	1,8	Managing Director	i.t.
Norge	2,4	Region Manager	i.t.
S:t Petersburg	10,4	Country Manager	i.t.
Estland, Lettland & Litauen	4,0	Country Manager	i.t.

i.t. = icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Vi redovisar den årliga land-för-land-rapporteringen för inkomstskatt såsom rapporterat till svenska skattemyndigheten. 2022 års uppgifter finns därför inte tillgängliga förrän land-för-land-rapporteringen till skattemyndigheten är inlämnad, vilket görs i slutet av 2023. 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.

Ytterligare upplysningar om skatt

Uppgifterna gäller för Bonava-koncernens samtliga enheter och antalet bolag framgår av tabellen till vänster.

Kommentar till resultat

Den fasta lönen för den högst betalda individen jämförs med den fasta medianlönen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen). Fast anställda per den sista december i varje land ingår i rapporteringen. För deltidsanställda omräknas lönen till heltidslön.

Vi rapporterar per land eftersom det är mer relevant att göra jämförelsen inom samma valuta och samma marknadsvillkor. Vi kommer att använda 2022 som basår och kommer att rapportera ratio mellan den procentuella ökningen av den årliga totala ersättningen nästa år.

Vi är medvetna om att ration inte återspeglar det totala ersättningspaketet för våra anställda, eftersom vi endast har inkluderat fast lön. Vår ambition är att göra en benchmark under första kvartalet 2023 för att få en bättre bild av hur vi ska sammanställa ratio för total ersättning med hög datakvalitet och korrekt beräkning.

Ersättningsrapporten i Bonavas årsredovisning visar ersättning i absoluta tal för vd och ledningsgruppen.

H19 Transparens

Utöver vår legala hållbarhetsrapport har Bonava som mål att årligen redovisa framsteg enligt GRI Universal Standards 2021 och FN:s Global Compact. Bonava redovisar även enligt OECD:s Riktlinjer för multinationella företag samt CDP. Läs om Bonavas egenutvecklade mätmetod för lyckliga grannskap, Happy Index på sidan 18 samt not H5.

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.

H20 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			3.9,
Kapitaleffektivitet			4.4, 4.7,
			5.1, 5.5,
			6.4, 6.6,
Hälsosam och säker arbetsplats	8,	8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8,	7.2, 7.3, 9.5, 10.2,
	11	11.1, 11.3, 11.6, 11.7,	12.2, 12.4, 12.5, 12.8,
Engagerade medarbetare	13	13.1, 13.2, 13.3	14.1,
Nöjda kunder			15.5,
			16.5 16.7,
Bekämpa klimatförändringarna			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:
	8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering
	8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	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
	8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla
Hållbara städer och samhällen	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
	11.3 Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering
	11.6 Minska städernas miljöpåverkan
	11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden och offentliga platser
Bekämpa klimatförändringarna	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer
	13.2 Främja integrering av åtgärder mot klimatförändringar i politik, strategier och planering
	13.3 Öka kunskap, medvetenhet och kapacitet för att motverka och anpassning till klimatförändringarna

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
God utbildning	4.4	Öka antalet personer med färdigheter för sysselsättning och anständigt arbete
	4.7	Utbildning som säkerställer att alla får de kunskaper och färdigheter som behövs för att främja en hållbar utveckling
Jämställdhet	5.1	Utröta diskriminering av kvinnor och flickor
	5.5	Säkerställ fullt deltagande för kvinnor och lika möjligheter i ledarskap och beslutsfattande
Rent vatten och sanitet	6.4	Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
	6.6	Skydda och återställ vattenrelaterade ekosystem
Hållbar energi	7.2	Öka andelen förnybar energi
	7.3	Fördubbla ökningen av energieffektivitet
Hållbar industri och innovationer	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
	17.1	Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter
Genomförande och partnerskap	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

För ytterligare information om Bonavas hållbarhetsarbete och redovisning, kontakta:

Daniel Oppenheim

Group Head ESG Control and Reporting

daniel.oppenheim@bonava.com

Tel: +46 8 409 544 00

GRI-index

Uttalande om användning	Bonava rapporterar härmed i enlighet med GRI Standards 2021 för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.
GRI 1-standard	GRI 1: Fundament 2021
GRI Sektor Standard	Ingen sektorstandard är tillgänglig ännu för Bonavas bransch.

GRI STANDARD	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg och kommentar
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	58–65	Gråmarkering av celler anger att avsteg inte är tillåtet.
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	129	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	52, 58, 129, 147	
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	129	
	2-5	Extern bestyrkande	152	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3–5, 18, 114, 116, 128, 130	
	2-7	Medarbetare	30, 121–125, 139–143	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	141–142	
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	46–47, 53	Avvikelse för underrepresenterade sociala grupper
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	46–47	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	46, 48, 53	
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	52, 115	Avvikelse på grund av inkomplett information med förklaringen att delar av processerna finns på plats och Bonava arbetar för att utveckla processerna vidare.
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	51–52, 115	
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	52, 115	
	2-15	Intressekonflikter	52, 115, 126	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	48, 52, 115	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	53, 115	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	49, 115	
	2-19	Ersättningspolicy	48–49	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	48	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	145	Avvikelse: Beräkningsmodellen avviker. Avser även endast 2022.
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11, 17, 19	
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	31, 51, 111, 126–128	Avvikelse: Due diligence samt att information finns kring delar av värdekedjans intressenter men inte hela, i policyåtagande. https://www.bonava.com/sites/default/files/Bonava_Codeofconduct_SWE.pdf
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	112, 115, 126–128	
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	112, 114	Avvikelse: remediation processes saknas
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	126–127	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	143	
	2-28	Medlemskap i organisationer	130	
	2-29	Metoder för intressentengagemang	112, 114, 129	
	2-30	Kollektivavtal	143	

GRI STANDARD	Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Avsteg och kommentar
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	129	Gråmarkering av celler anger att avsteg inte är tillåtet.
	3-2	Lista med väsentliga frågor	111	
Väsentliga frågor				
Lyckliga grannskap för fler				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	3, 11, 17, 18, 116, 130	
Lyckliga grannskap	Del av 102-43/44	Rutiner för kundnöjdhet, inkl. resultat från kundnöjdhetsundersökningar	18, 116	
Miljöhänsyn i allt				
Hållbar markanvändning				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	29, 113, 114, 116–120	
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-4	Skyddade och rödlistade arter	137	
Landdegradering, förorening och sanering	G4-CRE5	Marksanering	119, 137	
Cirkulär produktion och sunda material				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 14, 29, 117, 119	
GRI 301: Material 2016	301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	137	
GRI 417: Marknadsföring och märkning 2016	417-1	Krav på information och märkning av produkter	29, 113, 115, 119–120	
Effektiva byggnader				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 14, 29, 117, 119	
Energi	G4CRE1	Byggnaders energiintensitet	138	
Utsläpp av växthusgaser				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 14, 19–20, 29, 117–119	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	118, 131	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	118, 131	
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	118–119, 131	
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	118, 131	

GRI STANDARD	Upplysning Upplysningens namn		Sidhänvisning	Avsteg och kommentar
Människan i centrum				
Hälsa och säkerhet				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 19–20, 30, 121–125	
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1 – 7	Samtliga obligatoriska upplysningar	121–123	
	403-8	Arbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	121–123, 139–142	
	403-9,10	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	139–140	Avvikelse: Av sekretesskäl är data inte tillgängligt för entreprenörer samt medarbetare i Tyskland och Finland avseende arbetsrelaterad ohälsa.
Värdedrivna arbetsplats				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	19–20, 30, 121, 124	
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställning och personalomsättning	142	
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3	Andel anställda med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning	124	
Passionale Workplace	Egen	Engagemang och lojalitet	124	
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	30, 121, 125	Avvikelse: Frågan om mångfald styrs utifrån ett internt perspektiv, information saknas för hela värdekedjan.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald inom styrelse, ledningar och bland medarbetare	125, 143	
Effektiv styrning				
Efterlevnad				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	31, 126–128, 143	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruption	115, 127, 143	Information men ej obligatorisk utbildning för styrelsemedlemmar.
	205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	143	
GRI 206: Anti-konkurrens 2016	206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	143	
Ansvarsfull samverkan med leverantörer				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	128	
GRI 409: Tvångsarbete 2016	409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	128	
GRI 308: Miljömässig leverantörs-uppföljning 2016	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	128	
GRI 414: Social leverantörs-uppföljning 2016	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	128	
Transparens				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	128	
	Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	146	

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	31, 114, 126
<i>Princip 2</i>	säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	114, 126
Arbetsvillkor		
<i>Princip 3</i>	Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;	143
<i>Princip 4</i>	avskaffande av alla former av tvångsarbete;	31, 126, 128
<i>Princip 5</i>	de facto avskaffande av barnarbete; och	31, 126, 128
<i>Princip 6</i>	avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.	31, 125, 126
Miljö		
<i>Princip 7</i>	Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisiker;	117
<i>Princip 8</i>	ta initiativ för att främja större miljöansvar; och	29, 117-120
<i>Princip 9</i>	uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	29, 117-120
Antikorruption		
<i>Princip 10</i>	Företag ska motverka alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	31, 126-128

Revisors rapport över översiktlig granskning av Bonava AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Bonava AB (publ) ("Bonava") att översiktligt granska Bonavas hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 129 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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 129 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. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framtåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) 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 granskningssåtgärder. 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 ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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 granskningssåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 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 RevR12 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 13 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad 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 långgivare.

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy och hanteras centralt, till stor del genom nyttjandet av olika finansiella instrument. Mer information om hantering av finansiella risker återfinns i koncernens not 24.

Grön finansiering

Bonava har sedan 2020 ett grönt finansieringsramverk, som är ytterligare en byggsten i Bonavas ambitiösa hållbarhets-

arbete. Genom ramverket kan Bonava emittera obligationer och uppta lån där likviden används för finansiering av hållbar bostadsutveckling med syfte att främja positiva miljöeffekter. De gröna tillgångarna har utgjorts 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 115.

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 omförhandlades under 2022 och har en löptid till januari 2025. Faciliteten utgör primärt back-up facilitet till Bonavas företagscerti-

fikatprogram, men kan även användas för att dra lån i de fall företagscertifikatmarknaden inte ger tillräcklig finansiering.

Bonava har även låneavtal med AB Svensk Exportkredit (SEK) avseende fyra tidsbundna lån om sammanlagt 100 MEUR fördelat på förfallodagar 2025, 2026 samt 2027. Utöver det har Bonava låneavtal med affärsbanker.

Lånen har inga säkerheter, löper med rörlig ränta, och villkoren inkluderar kovenanter knutna till soliditet och räntetäckningsgrad.

Företagsobligationer

Bonava har 1 200 MSEK av gröna företagsobligationer utestående, vilka har förfallodag i mars 2024. Obligationerna är noterade på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt med Svanenmärkning.

Företagscertifikat

Bonava har ett svenskt företagscertifikatprogram om 3 miljarder SEK. Programmet är registrerat hos Euroclear och kan utnyttjas i SEK eller EUR. Emissionsinstitut är Danske Bank, SEB, Svenska Handelsbanken och Swedbank. Det finns även ett företagscertifikatprogram i Finland om 250 MEUR, med syfte att diversifiera finansieringskällorna till ytterligare en kapitalmarknad.

Den RCF om 3 miljarder SEK 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 certifikatinvestorare på bonava.com.

Rörelsekapitalfinansiering

Bonava har kreditramar hos banker i form av bekräftade kontokrediter med 364-dagars löptid och utöver det även möjlighet att ta upp penningmarknadslån där bankerna inte är förbundna att ge kredit.

Finansiering per den 31 december 2022

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Kontokrediter	MSEK	649	< 364 dagar	Rörlig	130	520
Företagscertifikat, Sverige	MSEK	3 000	< 1år	Rörlig	0	3 000
Företagscertifikat, Finland*	MEUR	250	< 1år	Rörlig	5	245
Företagsobligationer	MSEK	2 000	2024-03-11	Rörlig	1 200	0
Lån	MNOK	500	2024-09-30	Rörlig	500	0
Kreditfacilitet (RCF)*	MSEK	3 000	2025-01-09	Rörlig	1 455	1 545
Lån	MEUR	20	2025-02-20	Rörlig	20	0
Lån	MEUR	30	2025-05-31	Rörlig	30	0
Kreditfacilitet	MEUR	30	2025-05-31	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	30	2025-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	30	2026-06-09	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	20	2027-02-22	Rörlig	20	0

* Företagscertifikat ingår i både utnyttjat belopp för RCF och utnyttjat belopp för företagscertifikat Finland

Tabellen specificerar Bonava AB:s finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag samt JV skuld. Det finns även möjlighet att ta upp penningmarknadslån där bankerna inte är förbundna att ge kredit.

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

Bonavas ryska verksamhet är under avveckling och återstående projekt beräknas färdigställas under 2023. Projekten finansieras av utländsk bank med licens att verka i Ryssland med lån som garanteras av Bonava AB. Bostadsköparna har betalat in förskottsbetalningar till personliga spärrade konton vars belopp vid färdigställandet används för att återbeta den projektspecifika finansieringen. Utöver det har den ryska verksamheten ingen extern finansiering. Inga lån finns från Bonava AB.

Garantier

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

Säsongsvariationer påverkar skuldsättning

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

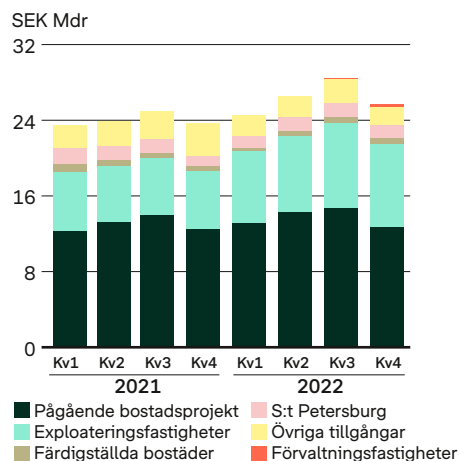
Diagrammen nedan visar hur tillgångar, kassaflöde och nettolåneskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering.

Specifikation nettolåneskuld	2022	2021
Långfristiga räntebärande fordringar	2	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	18	16
Likvida medel	119	835
Räntebärande fordringar	140	853
Långfristiga räntebärande skulder	3 593	2 242
Kortfristiga räntebärande skulder	3 532	2 072
Räntebärande skulder¹⁾	7 124	4 314
Nettolåneskuld	6 985	3 461

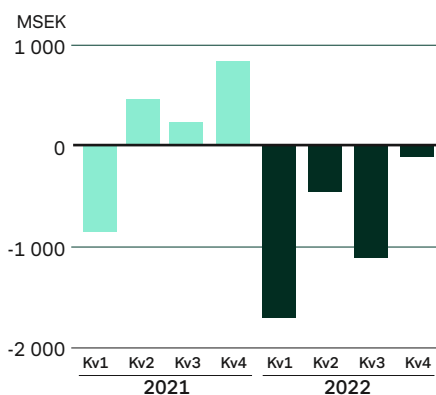
¹⁾ Varav gröna lån 3 268 (1 816) MSEK. Den gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige och Norge som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning.

Andel av nettolåneskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	2022	2021
Likvida medel	17	37
Bruttolåneskuld	1 767	1 789
Nettolåneskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	1 751	1 752

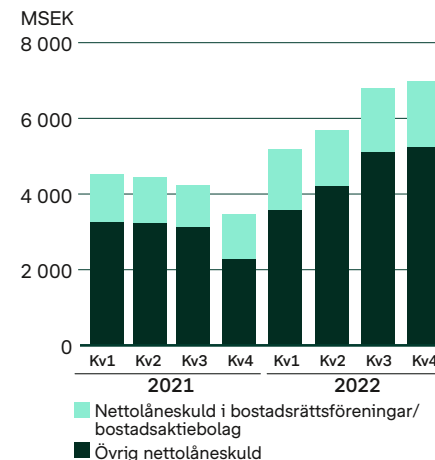
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansiering



Nettolåneskuld



Bonava-aktien och ägarna

Bonava-aktien är sedan 9 juni 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. Sedan januari 2021 ingår aktien i segment Mid Cap. Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie, vilka båda är upptagna till handel på Nasdaq. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2022 till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 209 190 660 röster. Antalet A-aktier uppgick till 11 194 982 och antalet B-aktier till 97 240 840. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på www.bonava.com/aktien/aktiekapitalets-utveckling.

Ägare och ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 32 470. Den största aktieägaren, Nordstjernan AB,

kontrollerade 49,3 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 46,7 procent av kapitalet och 62,7 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 22,9 procent.

Utveckling under året

Priset på Bonavas B-aktie gick under året ned med 62,40 procent, samtidigt som OMXSPI under samma period gick ned med 24,61 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2022 var 30,80 SEK per A-aktie och 29,42 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 3,2 SEK Mdr.

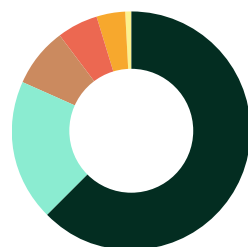
Största ägare per 31 december 2022

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan	8 500 000	18 077 265	24,51	49,27
Fjärde AP-fonden	131 462	9 391 274	8,78	5,12
Swedbank Robur Fonder		5 209 535	4,80	2,49
Avanza Pension	27 577	3 112 144	2,90	1,62
Vanguard	95 975	2 697 640	2,58	1,75
RAM Rational Asset Management		2 635 342	2,43	1,26
Unionen		2 200 000	2,03	1,05
Dimensional Fund Advisors		2 190 692	2,02	1,05
Nordea Liv & Pension	48	2 144 760	1,98	1,03
Schroders		1 867 169	1,72	0,89
Delsumma 10 största aktieägare	8 755 062	49 525 821	53,75	65,53
Övriga	2 439 920	47 715 019	46,25	34,47
Totalt antal aktier	11 194 982	97 240 840	100,00	100,00

Ägarstorleksfördelning per 31 december 2022

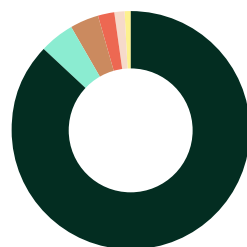
Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	24 855	76,5	3 652 723	3,4	3,9
501-1 000	3 644	11,2	2 965 533	2,7	2,7
1 001-10 000	3 613	11,1	10 297 216	9,5	7,8
10 001-1 000 000	344	1,1	19 557 036	18,0	13,4
1 000 001-5 000 000	11	0,0	22 819 252	21,0	11,4
5 000 001-	3	0,0	41 309 536	38,1	56,9
Anonymt ägande	0	0,0	7 834 526	7,2	4,0
Totalt	32 470	100,0	108 435 822	100,0	100,0

Ägarkategorier



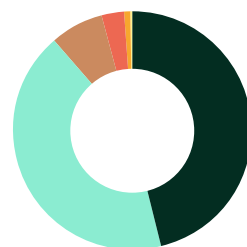
- Svenska institutionella ägare, 62,7%
- Svenska privatpersoner, 19,2%
- Utländska institutionella ägare, 7,9%
- Övriga, 5,6%
- Anonymt ägande, 4,0%
- Återköpta aktier, 0,6%

Ägarfördelning per land



- Sverige, 87,2%
- USA, 4,7%
- Anonymt ägande, 3,9%
- Storbritannien, 2,2%
- Norge, 1,2%
- Schweiz, 0,2%
- Övriga länder, 0,6%

Marknadsandel (handel)



- Cboe Global Markets, 46,2%
- Nasdaq, 42,5%
- LSE Group, 7,4%
- Aquis, 2,8%
- ITG, 0,9%
- Sigma-X, 0,2%

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 867 883. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 42,48 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2022
A-aktier	1 157
B-aktier	867 883

Handel i B-aktien	2022
Antal omsatta aktier, miljoner	221,3
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	6,5 SEK Mdr
Genomsnitt dagsomsättning	37,5 MSEK

Utdelning och utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut minst 40 procent av årets resultat efter skatt över en konjunkturcykel. För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2022 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2022 års aktieprogram. Under 2022 återköptes inga B-aktier. Per den 31 december 2022 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 2022 konverterades totalt 110 000 A-aktier till 110 000 B-aktier.

LTIP 2022

Bonava har sedan tidigare två långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar totalt cirka 40 personer. På den extra bolagsstämman den 2 juni 2022 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 40 personer. För mer information se not 4.

Data per aktie per 31 december	2022	2021
Börskurs A-aktien, SEK	30,80	77,80
Börskurs B-aktien, SEK	29,42	78,25
Högsta notering, B-aktien, SEK	82,65	111,8
Lägst notering, B-aktien, SEK	24,62	73,25
Aktiekursutveckling, %	-62,40	1,62
Eget kapital per aktie, SEK	74,45	77,60
Utdelning, SEK	0,00 ¹⁾	3,50
Totalavkastning, %	-58,58	-12,55
Direktavkastning, %	0 ²⁾	4,50
Resultat per aktie ³⁾ , SEK	4,71	6,35
Kassaflöde per aktie, SEK	-30,25	6,71
P/E-tal	6,2	12,3
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	32 470	30 737

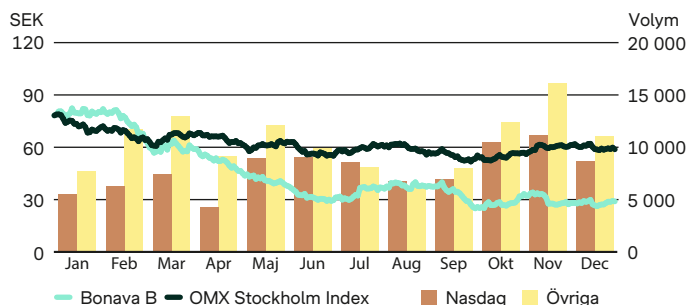
¹⁾ Av styrelsen föreslagen.

²⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

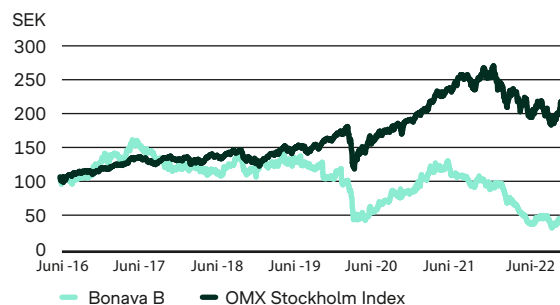
³⁾ Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Fredrik Stensved
Carnegie Investment	Erik Granström
DNB Markets	Simen Mortensen
Handelsbanken Capital Markets	Oscar Lindquist
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Nordea Markets	David Flemmich
SEB Equities	Keivan Shirvanpour

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2022



Bonava B kursutveckling 2016–2022



Källa sid 156–157: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

SNABBFAKTA

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm
Segment/sector:	Financials/ Real estate
Aktieslag:	A-aktie och B-aktie
Antal aktier:	108 435 822
Börsvärde 31 dec 2022:	3,2 SEK Mdr
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	2022	2021	2020	2019	2018
Byggrätter	32 700	31 000	28 800	30 000	28 000
Varav byggrätter utanför balansräkningen	12 650	15 000	11 300	12 790	15 300
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	1 873	3 652	3 325	3 259	3 150
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	7 063	12 222	11 812	11 156	9 362
Startade bostäder	1 698	3 506	3 465	2 394	3 741
Bostäder i pågående produktion	4 324	5 753	5 018	5 176	6 249
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	58	55	60	52
Reservationsgrad i pågående produktion, %	1	3	4	3	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	55	45	48	44	41
Bostäder till salu (pågående och färdigställda)	2 309	2 483	2 630	2 490	3 279
Resultatavräknade bostäder	3 029	3 136	3 643	3 501	3 156
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	9 235	14 548	10 734	12 351	13 535
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	854	1 028	1 714	1 244	2 103
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	2 159	2 870	4 373	2 397	4 696
Startade bostäder	1 085	1 223	1 517	1 441	2 103
av vilka förvaltningsfastigheter	231	195			
Bostäder i pågående produktion	2 627	3 204	3 551	3 553	3 453
av vilka förvaltningsfastigheter	426	195			
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100	100	94	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	47	41	38	33	30
Resultatavräknade bostäder	1 661	1 566	1 519	1 341	1 686
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	5 746	6 721	7 861	7 298	7 103

Finansiella nyckeltal

MSEK om inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	6,7	8,8	6,7	7,4	13,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	7,0	7,0	6,5	11,0
Soliditet, %	31,2	35,1	34,5	32,1	35,4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	28,9	19,4	21,9	33,8	29,4
Nettolåneskuld	6 985	3 461	3 635	6 961	5 385
Nettolåneskuld exkl BAB/BRF	5 234	1 709	2 294	3 723	420
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,4	0,5	0,9	0,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	15 109	11 970	12 102	14 149	12 636
Sysselsatt kapital, genomsnitt	13 727	12 019	13 514	13 883	11 766
Kapitalomsättningshastighet, ggr ²⁾	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1
Andel riskbärande kapital, %	31,4	35,6	37,5	35,7	37,8
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ³⁾	4,21	2,49	2,18	1,05	0,77
Genomsnittlig räntebindningstid, år ³⁾	0,1	0,2	0,1	0,1	0,3
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ⁴⁾	3,70	1,65	1,50	1,23	1,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, SEK	4,71	6,35	5,42	4,65	11,42
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-30,25	6,71	35,30	3,55	-5,84
Utdelning SEK ⁵⁾		3,50	5,25		5,20
Eget kapital SEK	74,45	77,60	73,87	70,02	68,36
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	107,2	107,2	107,4	107,6	107,6

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

²⁾ Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

³⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal. För mer information se rubriken "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 2022 avser styrelsens förslag till årsstämman.

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. Samtliga nyckeltal är beräknade exklusive S:t Petersburg om inte annat anges. Jämförelsetalen har räknats om.

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. Inklusive S:t Petersburg.

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 74, samt not 25.

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

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

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoomsättning

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

Resultat per aktie

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

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. Inklusive S:t Petersburg.

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. Exklusive Build-to-Manage.

Resultatavräknade bostäder

Antal sålda bostäder som tillträtts av köparen. Vid köparens tillträde redovisas köpeskillingen som nettoomsättning och nedlagda utgifter för bostaden redovisas som kostnader för produktion.

Reservationsgrad

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

Sålda bostäder

Antal bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och beslut om byggstart har fattats.

Information till aktieägare

Årsstämma 2023

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas måndagen den 3 april 2023 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-2023.

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 24 mars 2023,
- dels senast tisdagen den 28 mars 2023 anmäla sitt deltagande till bolaget.

Anmälan

Anmälan kan göras:

- På Bonavas hemsida:
bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2023
(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

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, tillfälligt registrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Framställningen av bolagsstämmoaktieboken per avstämningsdagen den 24 mars 2023 kommer att beakta rösträtsregistreringar som har gjorts senast den 28 mars 2023. Detta innebär att aktieägare bör underrätta sin förvaltare om detta i god tid före denna dag.

Poströstning

Aktieägare som genom förhandsröstning vill delta vid årsstämman ska vara införd i aktieboken fredagen den 24 mars 2023, och anmäla sig genom att avge sin förhandsröst senast den 28 mars 2023 via ett särskilt formulär eller elektroniskt genom verifiering med BankID. Båda tillvägagångssätten hanteras via:
bonava.com/arsstamma-2023

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

Distributionspolicy

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

Finansiell kalender

Delårsrapport, kv. 1 jan-mar 2023	27 april 2023
Delårsrapport, kv. 2 jan-jun 2023	20 juli 2023
Delårsrapport, kv. 3 jan-sep 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké jan-dec 2023	1 februari 2024

IR-kontakt

Susanna Winkiel
acting Head of Investor Relations
susanna.winkiel@bonava.com
Tel: +46 70 641 28 28

Kontaktinformation

Bonava AB (publ),
556928-0380
Postadress: Box 12064
102 22 Stockholm, Sverige
Besöksadress:
Lindhagensgatan 72
112 18 Stockholm
Tel. +46 8 409 544 00
bonava.com

Bonava Sverige
Lindhagensgatan 72
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 Norge
Minde Allé 10
5063 Bergen
Tel. +47 5594 0600
bonava.no

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

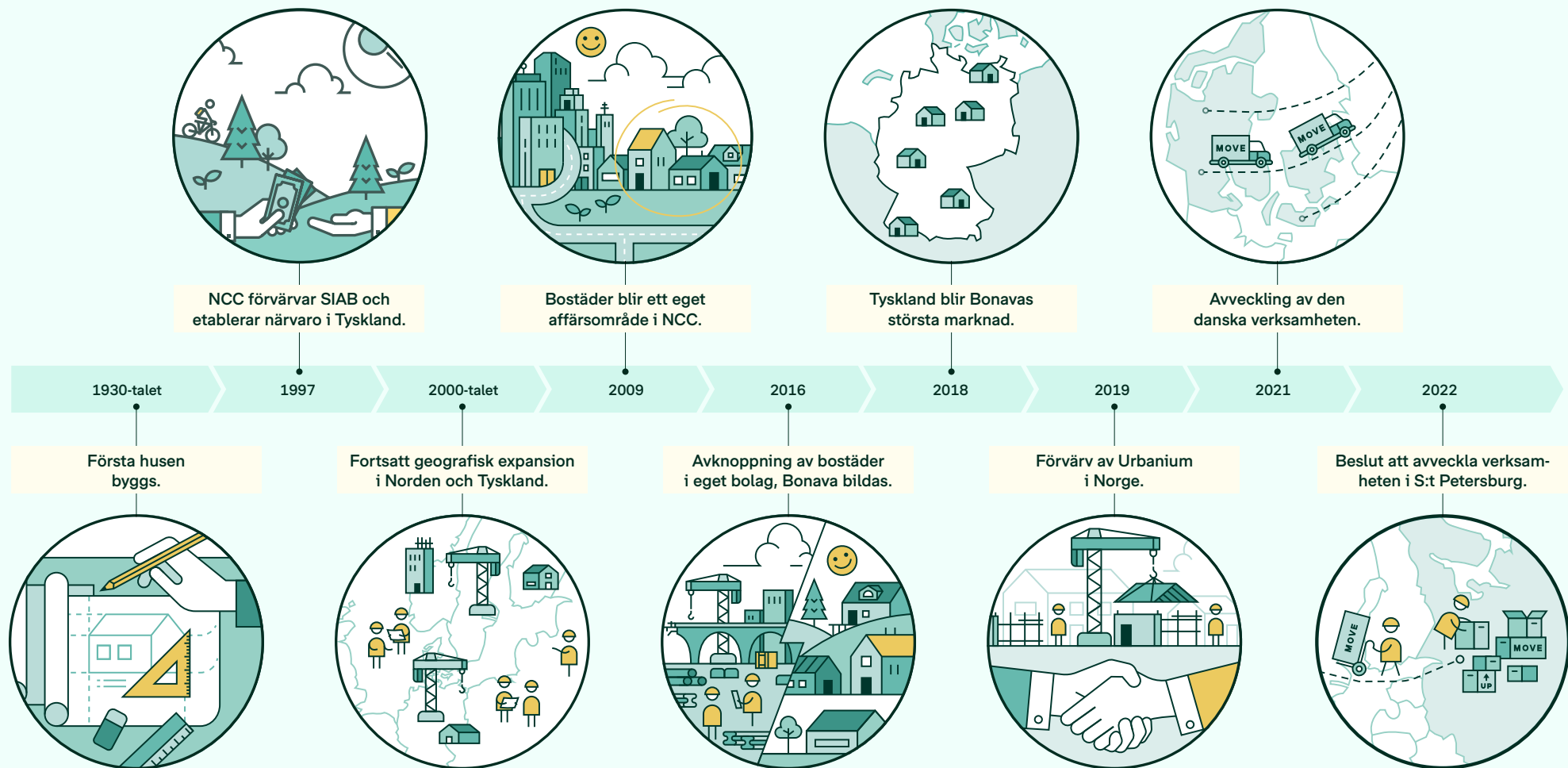


Produktion: Bonava i samarbete med Addira.

Foto och renderingar: Björn Audunn Blöndal, Phia Bergdahl, Folket, Leonas Garbačiauskas, Ulf Huett Nilsson, iStock, Johnér, Susanne Kronholm, Agnes Maltedotter, Pontus Orre, Johan Tollare, Unsplash, Fredrik Wannerstedt

Tryck: Elanders Sverige AB.

Vi har en lång historia av att skapa hem och grannskap



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