

Lyckliga
grannskap
för fler



BONAVA

Innehåll

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 52–100. Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 3–29, 45–47, 60–62 och 105–152. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion och har tolkningsföreträde före den engelska.

01

Verksamhet

- 03 — Bonava i korthet
- 07 — 2023 i korthet
- 09 — Vd har ordet
- 12 — Marknad och trender
- 16 — Strategiskt ramverk
- 18 — > Syfte
- 19 — > Värderingar
- 20 — > Mål
- 22 — > Strategiska prioriteringar
- 28 — > Vår grund
- 30 — Segment
- 31 — > Översikt
- 32 — > Tyskland
- 34 — > Sverige
- 36 — > Finland
- 38 — > Baltikum

02

Bolagsstyrning

- 40 — Bolagsstyrningsrapport
- 48 — Styrelse
- 49 — Koncernledning
- 50 — Revisors yttrande

03

Finansiell rapportering

- 52 — Innehållsförteckning
- 53 — Förvaltningsberättelse
- 53 — > Koncernen
- 56 — > Segment
- 60 — > Risker och riskhantering
- 63 — Koncernens räkenskaper och noter
- 93 — Moderbolagets räkenskaper och noter
- 100 — Underskrifter
- 101 — Revisionsberättelse

04

Fördjupad hållbarhetsinformation

- 106 — Vår hållbarhetsagenda
- 108 — Hållbarhetsmål 2023
- 109 — Så arbetar Bonava
- 111 — Lyckliga grannskap för fler
- 112 — Miljöhänsyn i allt
- 116 — Människan i centrum
- 121 — Effektiv styrning
- 124 — Hållbarhetsnoter
- 149 — GRI-index
- 152 — FN:s Global Compact
- 153 — Revisors yttrande

05

Övrig information

- 155 — Kapitalstruktur och finansiering
- 157 — Lokala betalningsmodeller
- 158 — Bonava-aktien och ägarna
- 160 — Femårsöversikt
- 161 — Definitioner
- 162 — Information till aktieägarna
- 163 — Kontaktinformation
- 164 — Historia

Varför?

Vårt syfte är att bygga 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.

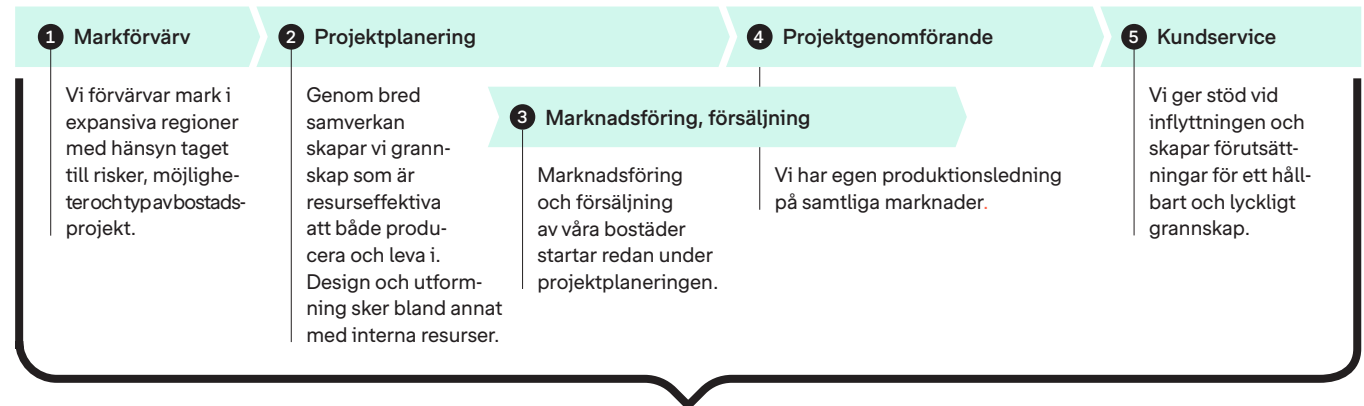


Vad?

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 1 300 medarbetare var vi under 2023 verksam i Tyskland, Sverige, Finland, Norge, Estland, Lettland och Litauen. Under året sålde vi verksamheten i Norge och slutförde försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg och avslutade därmed all verksamhet i Ryssland. Tyskland är vår största marknad.

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

Nettoomsättning¹⁾

SEK Mdr

13,3 (14,0)

Per segment



■ Tyskland, 55%
■ Sverige, 20%
■ Finland, 19%
■ Baltikum, 6%

Medarbetare¹⁾

Antal medarbetare

1 300 (1 800)

Per segment



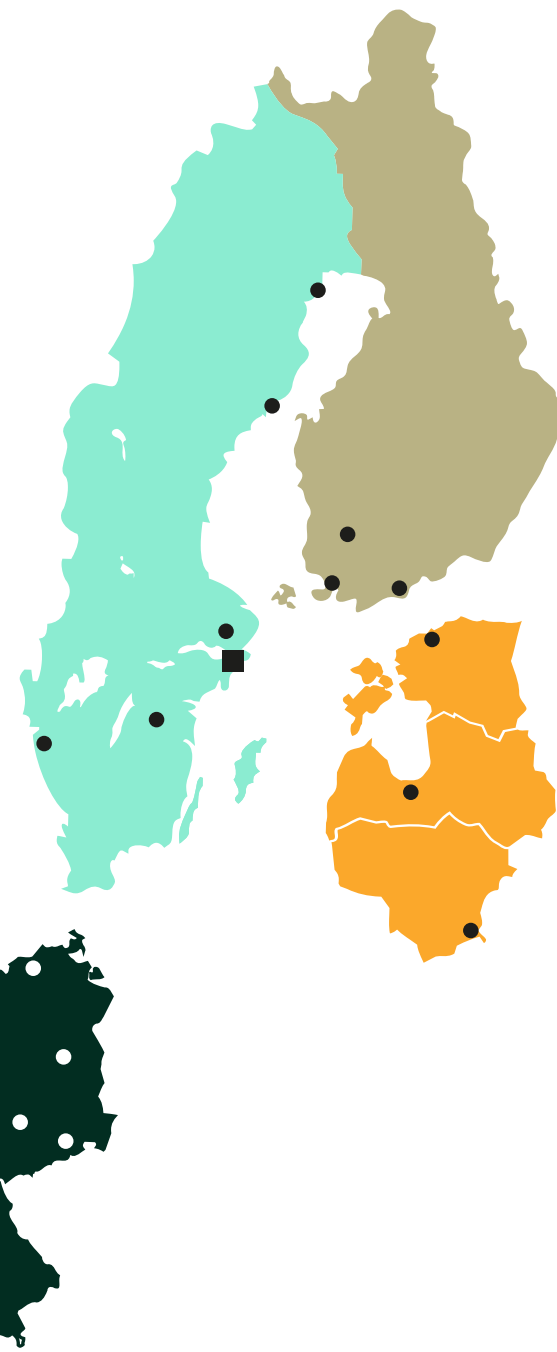
■ Tyskland, 61%
■ Sverige, 7%
■ Finland, 10%
■ Baltikum, 17%
■ Övrig verksamhet, 5%

Geografisk närvaro

Länder

6 ⁽⁷⁾

Bonavas huvudkontor ligger i Stockholm och Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Stockholm Nasdaq.



¹⁾ Avser kvarvarande verksamhet där inte annat anges. 2022 har omräknats från föregående års årsredovisning.

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, vilket varit värdeskapande under den utmanande marknaden 2023.

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 investerarprojekt i förskott, medan privatpersoner oftast betalar vid inflyttning. På vår största marknad, Tyskland, betalar även privatpersoner i förskott.

Kundsegment



Konsumenter



Kunddiversifiering

Olika marginaler och riskprofiler



Investerare

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.

Produktmix



Flerfamiljshus



Produktdiversifiering

Olika volym och hastighet



Enfamiljshus

Geografisk spridning

Med geografisk närvaro i 19 regioner i sex länder kan vi möta lokala förändringar i efterfrågan genom att investera i de marknader som genererar bäst avkastning. Bonava bevakar och utvärderar makroekonomi och andra kriterier på marknaderna löpande för att säkerställa att vi verkar på de marknader som är mest attraktiva för bolagets långsiktiga affär.

Geografisk spridning



Land X



Geografisk diversifiering

Olika makroekonomiska lägen



Land Y

2023 i korthet

Finansiellt¹⁾

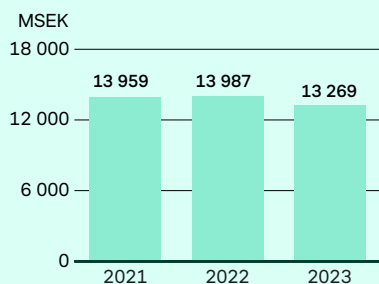
Nyckeltal

MSEK om inte annat anges	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 269	13 987	13 959
Bruttoresultat	1 421	1 689	1 900
Bruttomarginal, %	10,7	12,1	13,6
Underliggande bruttomarginal, %	11,8	14,8	13,4
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	660	858	1 111
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	5,0	6,1	8,0
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-619	802	1 081
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	-4,7	5,7	7,7
Resultat före skatt	-1 137	609	948
Resultat per aktie, SEK ²⁾	-10,66	4,10	7,10
Nettoskuld ³⁾	4 951	7 259	3 313
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, % ³⁾	4,3	6,9	9,6
Soliditet, % ³⁾	34,6	31,2	35,1
Resultatavräknade bostäder, antal	3 969	4 369	4 478

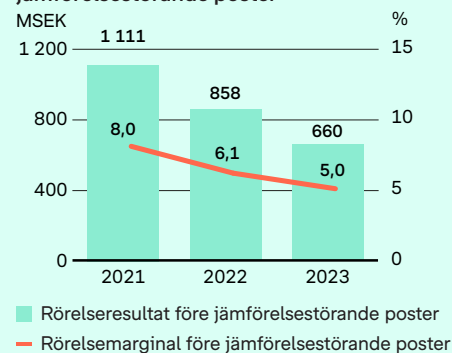
²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 161.

³⁾ Inklusive avvecklad verksamhet fram till tidpunkten för avyttring.

Nettoomsättning

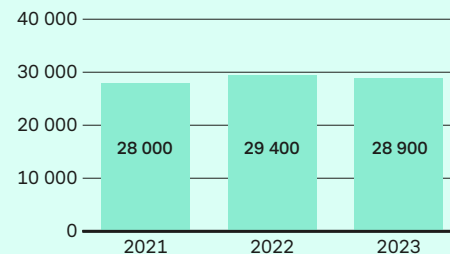


Rörelseresultat och rörelsemarginal före jämförelsestörande poster



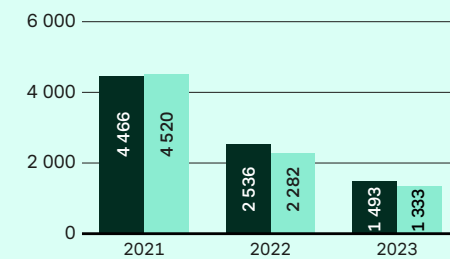
Byggrätter, försäljning och starter¹⁾

Antal byggrätter



Byggrättspportföljen minskade under året med 500 byggrätter till 28 900 (29 400). Givet rådande marknadsläge var vi selektiva med investeringar i byggrätter. Samtidigt var vi aktiva med att optimera den befintliga portföljen.

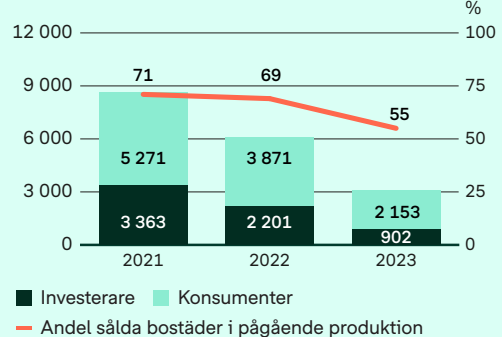
Antal sålda och antal startade bostäder⁴⁾



Antalet sålda bostäder uppgick till 1 493 (2 536). Efterfrågan på bostäder var fortsatt avvaktande på grund av höga räntor, hög inflation och en ökad osäkerhet. I slutet på året kunde vi se en ökad aktivitet på våra marknader. Försäljningsvärdet av sålda bostäder uppgick till 5 597 MSEK (8 258). 1 333 (2 282) bostäder startades under året.

■ Sålda ■ Startade

Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad⁴⁾



Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 3 055 (6 072). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 55 (69) procent.

⁴⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

¹⁾ Avser kvarvarande verksamhet där inte annat anges. 2022 och 2021 har omräknats från föregående års årsredovisning. Nyckeltalen för 2021, 2022 och 2023 påverkas av jämförelsestörande poster.

Strategi och mål

- För att frigöra kapital har Bonava sett över investeringar och kostnader. Vi har varit återhållsamma med investeringar i produktionsstarter och mark, genomfört strategiska försäljningar av verksamheter och tagit initiativ till att sänka omkostnaderna.
- Mot bakgrund av låga affärsvolymerna och stora investeringsbehov i byggrätter i Norge, avyttrade Bonava den norska verksamheten i juni. Affären stärkte Bonavas finansiella ställning.
- Bonava slutförde försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg i november efter att köparen erhöll nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter.
- För att stärka bolagets långsiktiga konkurrenskraft, öka lönsamheten och anpassa organisationen till en lägre produktionsvolym tog Bonava i september beslut att genomföra omstruktureringsåtgärder i Tyskland, Sverige och Finland. Åtgärderna i Tyskland förväntas leda till besparingar om 400 MSEK och tillsammans med tidigare kommunicerade besparingar i koncernen uppgår de totala besparingarna till 1 miljard SEK (620 MSEK netto) på årsbasis från 1 januari 2025.
- I syfte att säkerställa rätt investeringsbeslut och att verksamheten inte binder för mycket kapital genomförde Bonava en marknadsvärdering av byggrättsportföljen. Vid utgången av tredje kvartalet fanns ett övervärde om 1,2 miljarder SEK.
- I december presenterade Bonava sitt nya finansieringspaket som består av tre delar; förlängd bankfinansiering till 2027 om 4,5 miljarder SEK, en förlängning av den gröna obligationen till 2027 samt en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 miljard SEK.
- Bonava reviderade de finansiella målen i februari 2024. Målet att rörelsemarginalen från 2026 ska uppgå till minst 10 procent före jämförelsestörande poster på årsbasis kvarstår och även vår utdelningspolicy. Ett nytt mål infördes som innebär att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid. Målet att nettoskulden inte ska överstiga 1.0 gånger redovisat eget kapital utgår.

Hållbarhet

- Bonava beslutade att ta fram livscykelanalyser (LCA) för alla projekt som färdigställs i samtliga affärsenheter under 2024. Det kommer innebära att vi får bättre beslutsunderlag för att kunna göra klimatmedvetna val i projekten men också att vi ökar tillförlitligheten och kvaliteten i vår klimatdata, specifikt scope 3.
- Bonava Finland levererade Bonavas första taxonomiförenliga projekt till en fastighetsinvestorare.
- Med anledning av EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering (CSRD) har Bonava analyserat hur direktivet påverkar bolagets rapportering, strategi och verksamhet.
- Bonava Tyskland gick med som en av fem partners i nätverket "Sustainable Concrete Leaders" vars syfte är att införa hållbar betong som ny standard inom byggbranschen.

Styrelse och koncernledning

- Vid Bonavas årsstämma 2023 valdes Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall som nya styrelseledamöter. De bidrar med stor erfarenhet inom bygg- och bostadsutveckling i vd-roller och andra ledande positioner samt genom styrelsearbete. Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Andreas Segal avböjde omval.
- Michael Björklund utsågs till ny affärsenhetschef för Bonava Sverige. Han tillträdde rollen i september och är fortsatt även affärsenhetschef för Baltikum.
- I januari 2024 lämnade CFO Lars Granlöf och ersattes av interim CFO Lars Ingman.



Sista etappen i Åltadalen

Under 2023 färdigställde Bonava den sista etappen i Åltadalen, Nacka, strax utanför Stockholm. Totalt har Bonava uppfört 204 enfamiljshus i ett nytt villaområde invid naturreservatet Nackareservatet med allt från motions-spår och badplatser till skidåkning. Utifrån Bonavas effektiva byggsystem för småhus har den sista etappen präglats av hållbarhet i form av solceller på taken och laddningsstationer för elbilar på tomterna. Dessutom ligger grannskapet nära butiker, skolor och förskola.

Utmanande år med omställning i fokus

År 2023 karakteriserades av fortsatt tuffa marknadsförutsättningar, men vi såg en ökad aktivitet i slutet av året. Hög inflation, höga räntor och fortsatt osäkerhet påverkade våra kunder, våra investeringsmöjligheter och våra finansieringskostnader. Bonava har under året stärkt kassaflödet genom avyttringar av verksamheterna i Norge och S:t Petersburg, och vidtagit åtgärder som kommer att minska bolagets kostnader med 1 miljard SEK brutto från 1 januari 2025. Därtill har vi sänkt nettoskulden och lanserat ett långsiktigt finansieringspaket som minskar den finansiella risken och som innebär att vi kan starta fler projekt när förutsättningarna är de rätta.

Ett år präglad av en utmanande marknad

Den ryska invasionen av Ukraina var som bekant startpunkten för en kedja av händelser som ökat osäkerheten, ökat priser på material och tjänster och dramatiskt förändrat förutsättningarna för många branscher, inklusive bygg- och fastighetsbranschen.

Att köpa en bostad är ett stort beslut för de flesta människor. När vi på kort tid gick från en lågräntemiljö till en marknadssituation med hög inflation, stigande bolåneräntor, och osäkra framtidsutsikter förblev många människor avvaktande till större investeringar, såsom bostadsköp under 2023. Vi såg under sommaren och början av hösten att marknaden stabiliserades men på låga nivåer. När vi sammanfattar året kan vi därför konstatera att Bonava hade en minskad försäljning. Kraftigast var inbromsningen i Sverige och Finland medan



"Att vi nu säkrat långsiktig finansiering skapar grunden för oss att öka lönsamheten och skapa värde för våra kunder och aktieägare."

Peter Wallin
Vd och koncernchef

marknaderna i Tyskland och Baltikum varit stabilare och mer motståndskraftiga. I slutet av året såg vi en högre aktivitet på de flesta av våra marknader i form av fler intressenter på våra visningar, bokningar och försäljningar.

Stärkt kassaflöde genom åtgärder för att stärka konkurrenskraften

Situationen i marknaden har krävt handlingskraft. Sedan de första tecknen på en svagare marknad under 2022 har vi successivt vidtagit proaktiva åtgärder för att möta de nya makroekonomiska förutsättningarna. Vårt fokus har framför allt varit att stärka kassaflödet och frigöra kapital. Ett starkt kassaflöde är viktigt för att kunna starta nya bostadsprojekt, vilket utgör motorn i en bostadsutvecklares affär.

Vi har genomfört tre typer av åtgärder. För det första har vi arbetat för att höja attraktiviteten i våra erbjudanden gentemot kunderna med syftet att vidhålla försäljningen även i en svårare marknad. Detta bidrar till att hålla ned volymen av färdigställda osålda bostäder vilka annars binder mycket kapital. Genom att ligga nära marknaden och de människor som söker bostad, har vi lockat till oss kunder tack vare starka erbjudanden med pris och trygghet i fokus.

För det andra har vi genomfört avyttringar av verksamheter och byggrätter. Under det gångna året har vi avyttrat verksamheterna i S:t Petersburg och Norge vilket bidrog positivt till kassaflödet. Därtill har vi valt att avyttra byggrätter som inte är av central betydelse för verksamheten framåt.

För det tredje har vi skapat en mer flexibel organisation med lägre kostnadsbas. Omstruktureringen har syftat till att göra organisationen mer kundorienterad och konkurrenskraftig. Härmed kommer bolaget att ha en effektiv organisationsstruktur vars produktionskapacitet enkelt går att skala upp. Våra åtgärder för att minska indirekta kostnader och omkostnader ger resultat. Vid utgången av 2023 hade vi genomfört kostnadsbesparingar om 290 MSEK netto och vi räknar med att uppnå 620 MSEK netto (1 miljard SEK brutto) på årsbasis vid fullt genomförande från och med den 1 januari 2025.

"Vår strategi, med decentralisering som ledstjärna, ligger fast."

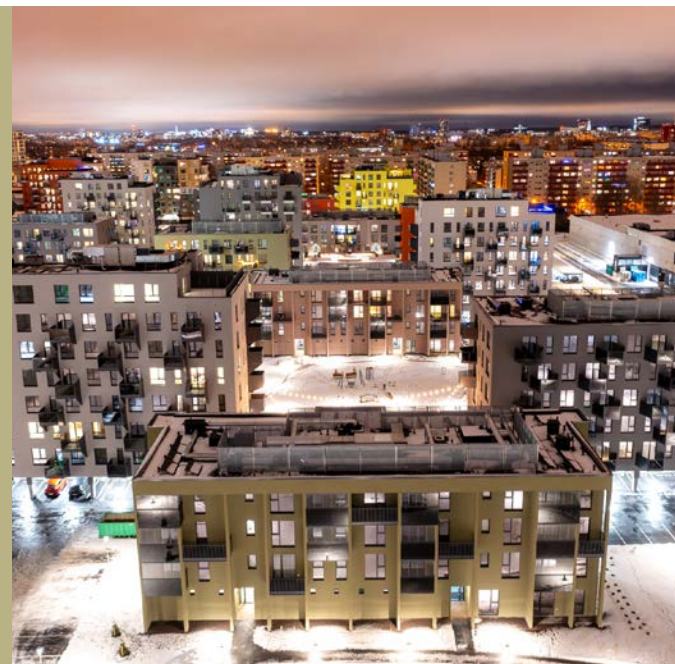


Bonavas flexibla affärsmodell visar styrka

Under året sålde Bonava 176 hyreslägenheter i Köln, Tyskland, till en av läkemedelsbolaget Bayers pensionsfonder. Att vi i rådande marknadsläge genomförde affären var ett styrkebesked. Tack vare vår flexibla affärsmodell kunde vi konvertera ett konsumentprojekt till ett investeringsprojekt, och därmed tidigarelägga kassaflöden. I projekt till investerare förhandlar Bonava fram löpande betalningsplaner, vilket betyder att de genererar positivt kassaflöde redan från start. Därtill startades 38 bostäder till konsument i samma grannskap.

Första B2M-projektet i Tallinn färdigt för inflyttning

I december 2023 slutfördes det första hyresbostadsprojektet där Bonava kommer att äga och förvalta bostäderna (B2M), och de första hyresgästerna flyttade in. 99 lägenheter i tre byggnader i Aiandi 11 är en del av det moderna området Uus-Mustamäe i utkanten av Tallinn, där de första bostäderna stod färdiga 2020. Totalt 850 lägenheter ska färdigställas. De moderna lägenheterna i Uus-Mustamäe är särskilt energieffektiva och har en bekväm planlösning.



Vår strategi, med decentralisering som ledstjärna, ligger fast. Att mandat och beslutsmöjligheter ska ligga nära kunden är centralt för framgång inom bostadsutveckling. När vi under det gångna året därför genomfört omstruktureringar och besparingsåtgärder har dessa inkluderat nya arbetssätt där ansvaret för operativa beslut förts ut närmare kund och marknad. Design och produktion har anpassats till nya arbetssätt i flertalet länder. Därtill har vi stärkt upp investeringsbeslutsprocessen och affärsenheterna har förbättrat sin projektstyrning.

Långsiktigt stärkt likviditet och finansiell ställning

Under 2023 hade vi en nettoomsättning om 13,3 (14,0) miljarder SEK, där vi resultatavräknat färre antal bostäder. Vår underliggande bruttomarginal uppgick till 11,8 (14,8) procent. Den lägre marginalen förklaras av att vi föregående år resultatavräknade ett antal högmarginalsprojekt och att effekter av selektiva prissänkningar drar ned marginalen i år. Rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster uppgick till 5,0 (6,1) procent.

I slutet av 2023 presenterade vi ett långsiktigt finansieringspaket för att öka Bonavas finansiella flexibilitet, stärka konkurrenskraften och möjliggöra fler produktionsstarter där förutsättningarna är de rätta. Finansieringspaketet, vilket slutfördes i början av 2024, innehåller för det första en förnyad bankfinansiering över 3 år. För det andra en fullt garanterad företrädesemission om drygt 1 miljard SEK. För det tredje, en förlängning av vår gröna obligation om 1,2 miljarder SEK i 3 år. Att vi nu säkrat långsiktig finansiering skapar grunden för oss att öka lönsamheten och skapa värde för våra kunder och aktieägare. Det sänker också väsentligt den finansiella risken i bolaget.

Viktigt kliv framåt inom hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av såväl vår strategi som verksamhet. Under 2023 fattade vi beslut om att ta fram livscykelanalyser för färdigställda projekt med start 2024. Beslutet innebär att vi framöver kommer att ha tillgång till bättre beslutsunderlag för att kunna göra klimatmedvetna val i projekten och öka tillförlitligheten och kvaliteten i vår klimatdata. Detta utgör en milstolpe på vår resa mot att uppfylla våra klimatmål om att minska bolagets negativa klimatpåverkan med hälften till år 2030.



Goda förutsättningar framåt

När vi blickar framåt gör vi det med tillförsikt. Vi har en attraktiv portfölj med 28 900 byggrätter i några av norra Europas mest intressanta tillväxtregioner. Vi arbetar kontinuerligt med att göra fler byggrätter startklara genom att delta i framtagandet av detaljplaner tillsammans med kommuner och andra aktörer. För att säkerställa att byggrättsportföljen inte binder för mycket kapital, och för att fatta rätt investeringsbeslut, utfördes en extern marknadsvärdering av byggrätterna under året. Övervärdet i portföljen uppskattades till 1,2 miljarder SEK, efter nedskrivningar om 686 MSEK, vid utgången av det tredje kvartalet 2023. Detta faktum utgör en stabil grund för möjligheterna att bedriva en lönsam affär framöver.

När vi blickar framåt gör vi det också med fördelen av att ha ett starkt varumärke. I Tyskland är Bonava inte bara en av de mest aktiva bostadsutvecklarna, utan vidhåller också positionen som den aktör med det starkaste varumärket.

”Sedan de första tecknen på en svagare marknad under 2022 har vi successivt vidtagit proaktiva åtgärder för att möta de nya makroekonomiska förutsättningarna.”

I Baltikum utsågs Bonava till 2023 års ”Developer of the Year”. Denna starka position skapar goda möjligheter för oss att attrahera såväl nya kunder som nya medarbetare.

Sist men inte minst, känner jag stor tillförsikt inför att leda en organisation bestående av skickliga medarbetare, som med ett stort engagemang arbetar för att ta bolaget framåt och skapa värde för våra kunder. Tillsammans har vi under året implementerat våra nya värderingar, Curious, Committed och Caring, som lägger grunden till den kultur vi ska bygga framöver.

Sedan Bonava bildades har vi byggt knappt 40 000 bostäder. Det innebär att vi skapat grannskap som cirka 100 000 människor idag bor i, vilket är i storleksordningen som en medelstor svensk stad. Det underliggande behovet av nya, hållbara bostäder är stort på de marknader där Bonava verkar och med den rådande marknadssituationen, ökar behovet ytterligare. I Tyskland bedöms det årliga behovet av nya bostäder till 400 000 och i Sverige är samma behov cirka 67 000. Att bygga bostäder och bidra till städer och länders tillväxt är något som vi tar på stort allvar.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare, kunder, aktieägare och samarbetspartners som vi har relationer med. Med den omställning av verksamheten som vi genomfört under 2023, ska vi framöver fortsätta att spela en viktig roll i samhället genom att bidra till att minska bostadsbristen och leverera på vårt syfte – att skapa lyckliga grannskap för fler.

Mars 2024

Peter Wallin

Vd och koncernchef

Marknad och trender

Förutsättningarna på våra marknader är gynnsamma för bostadsutvecklare på lång sikt, men bjuder på utmaningar i närtid.



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 sex länder och 19 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 erbjudanden anpassas efter den lokala marknadens behov för att bli effektiva.

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.

Bonavas projekt Tasandi 5/Astangu 23 i Järveotsa nära Tallinn. Grannskapet ligger nära en sjö och många grönområden.



Långsiktiga trender

Gynnsam demografi leder till efterfrågan på bostäder

Befolkningstillväxten har varit stark på Bonavas marknader samtidigt som bostadsbyggandet varit lågt, vilket har ökat behovet av nya 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.

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.

Eftersläpande effektivitet i branschen

Sektorn för bostadsutveckling är relativt ineffektiv och för de aktörer som lyckas styra sina projekt effektivt finns det marknadsandelar att ta. Detta tillsammans med det avvaktande läget på bostadsmarknaden kan skapa både vinnare och förlorare, vilket på sikt leder till en konsolidering av marknaden.

Bonavas svar

Bonava arbetar aktivt med att optimera byggrättsportföljen och öka kostnadseffektiviteten genom en flexibel organisation och genom repetition i produkter och processer på respektive marknad. 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 under 2022 medförde exceptionellt höga elpriser och satte 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, europeisk, 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 ska 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 Bonava 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 har grundligt kartlagt vår klimatpåverkan och var den första bostadsutvecklaren i Europa med definierade klimatmål godkända av SBTi¹⁾. Vi strävar också efter att våra bostäder ska möjliggöra ett mer hållbart boende, ett ansvar som Bonava delar med alla aktörer i den kedja som vi är en del av.

För att paketera vårt hållbarhetserbjudande gentemot kunder, investerare och finansiärer använder vi relevant hållbarhetsmärkning och certifiering. I takt med att konsumenterna blir mer medvetna om

sina bostäders energiförbrukning, premieras energieffektiva nybyggda bostäder framför äldre, mindre energieffektiva bostäder. Energifrågan skapar med andra ord möjligheter för Bonava som levererar energieffektiva bostäder.

Även de sociala hållbarhetsfrågorna är centrala för Bonava. Vi strävar efter att skapa grannskap som främjar gemenskap och en hälsosam och hållbar livsstil.

De senaste åren har vi vidareutvecklat vår hållbarhetsrapportering och våra processer för rapportering av hållbarhetsdata. Detta till följd av ny lagstiftning på området, inte minst EU:s taxonomi för hållbara investeringar och EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering (CSRD).

¹⁾ Science Based Targets initiative är ett samarbetsinitiativ från UN Global Compact, World Resource Institute och Carbon Disclosure Project (CDP). Läs mer på sid 20–21, 113 och not H6.

Utmanande marknad på kort sikt men tecken på stabilisering

Omvärldsfaktorer ändrar förutsättningarna för företag, samhällen och marknader i en allt snabbare takt. Långsiktigt ser vi ett stort behov av bostäder, men kortsiktigt är marknaden utmanande. 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 och flera marknader rapporterar ett underskott på bostäder. Trots det har 2023 präglats av en utmanande marknad med låg försäljning och låga volymer av byggstartade bostäder.

Höjda styrräntor och hög inflation samt oro för den geopolitiska säkerheten i Europa under 2023 skapade en låg framtidstro, sämre privatekonomi och högre kostnader för finansiering av bostäder för konsumenterna. Det har lett till att efterfrågan på bostäder har påverkas negativt, att försäljningar har tagit längre tid och att prisutvecklingen har dämpats. Det har även inneburit att kunderna efterfrågar mer yteffektiva bostäder och

accepterar lägre standard på till exempel ytskikt för att få ner kostnaderna.

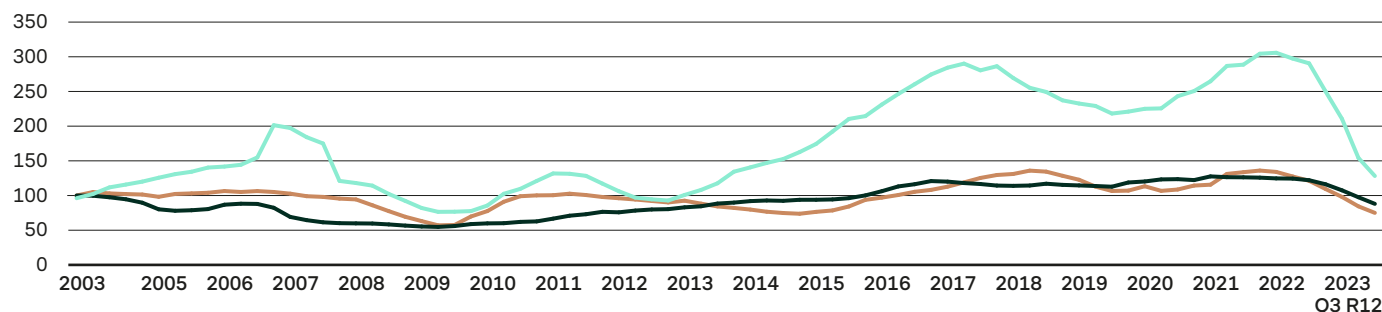
Även investerare i hyresrättsprojekt har påverkats av de högre räntorna som skapar ökade avkastningskrav. Detta har inneburit att bostadsutvecklare och investerare har haft svårt att mötas på en prisnivå som är lönsam för bägge parter, vilket resulterat i färre startade projekt.

För att minska exponeringen mot den ökade osäkerheten i marknaden önskar kunder i större utsträckning köpa och sälja inom ett kort tidsspann. Det har försvårat för bostadsutvecklare att sälja bostäder som är inflyttningsklara först ett till två år efter affär. Dessutom har bankernas höjda krav på förförsäljning i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag för att bevilja byggkreditiv försvårat finansieringen av nya projekt.

Den stora nedgången i antalet startar av nya bostäder tillsammans med det stora behovet av bostäder har gjort att beslutsfattare på våra marknader diskuterar hur bostadsbyggandet kan stimuleras. Än så länge har diskussionerna resulterat i få konkreta åtgärder.



Antal bygglov i Tyskland och antal produktionsstartade bostäder i Sverige och Finland, (Index 100 år 2003)



Efter de senaste årens höga volymer av produktionsstartade bostäder har volymerna fallit kraftigt sedan andra halvan av 2022. Det krävs en återhämtning i marknaden för att komma tillbaka till historiska nivåer.

■ Tyskland ■ Sverige ■ Finland

Källa: SCB, Statistic Finland, Destatis; Jämförbar offentlig statistik är inte tillgänglig för de baltiska länderna. 2023 avser rullande tolv månader vid utgången av september månad.

Strategiskt ramverk

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

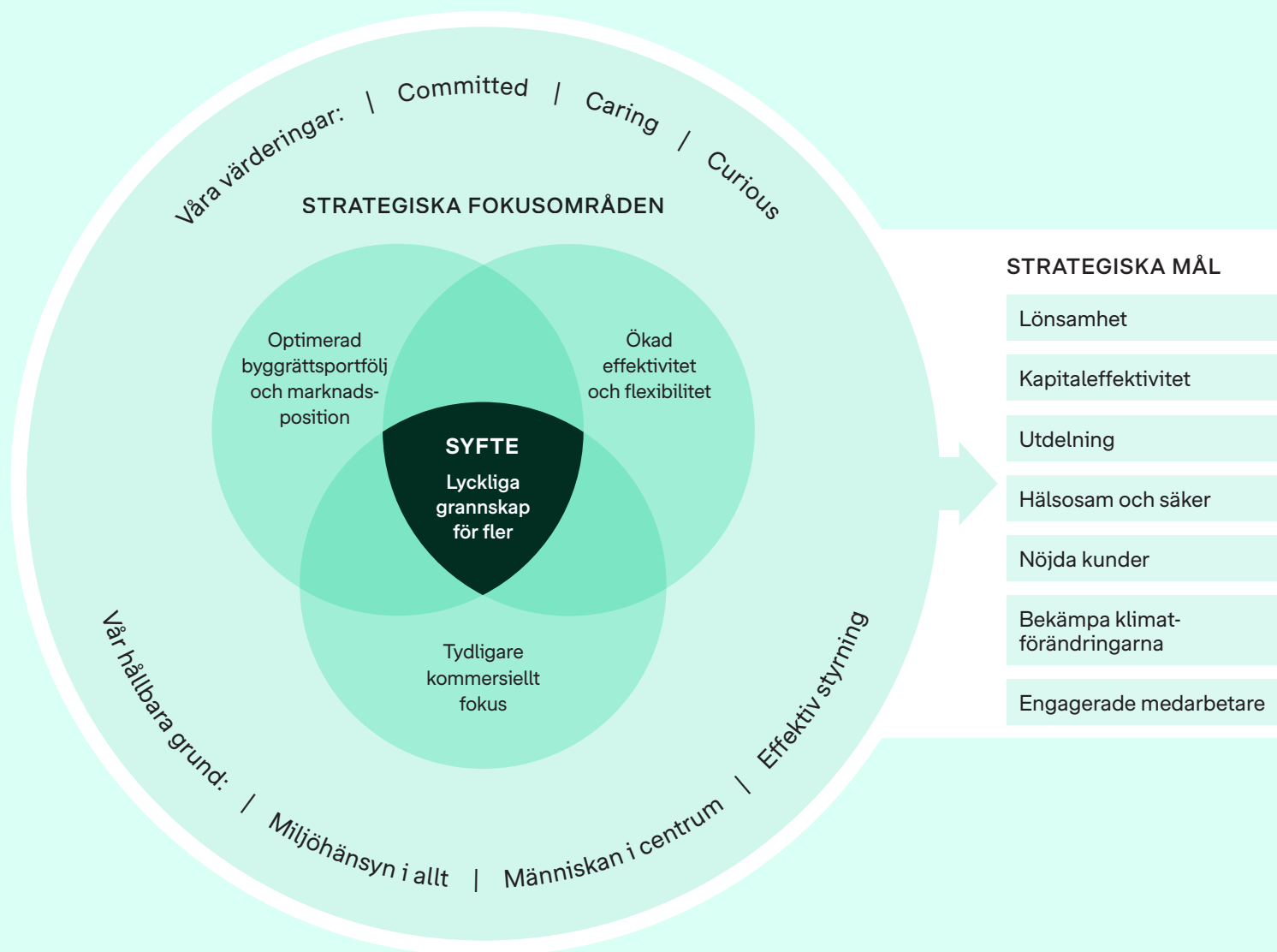


Vår resa mot lönsamhet fortsätter

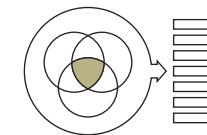
Bonavas strategi ligger rätt även i ett ändrat marknadsläge. Hela vår verksamhet styrs utifrån vårt syfte att skapa lyckliga grannskap för fler.

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, våra värderingar och vår hållbara grund ska samspela för att vi ska få ut det bästa av vårt arbete.

Som en följd av det arbete som gjordes under hösten med en ny affärsplan reviderade Bonava de finansiella målen i början av 2024, medan de icke-finansiella strategiska målen är oförändrade.



Vårt syfte – 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. Arbetet grundar sig i en genuin förståelse för kundens behov och drivkrafter.

Vi bygger bostäder för olika behov

Vi utvecklar bostäder som fler människor har möjlighet att köpa och leva i. Genom att utveckla bostadsområden med en större mångfald av bostäder i olika storlekar och prisklasser, skapar vi valmöjligheter för kunderna och bidrar till mer levande grannskap. På så sätt möjliggör vi även för människor att bo kvar i samma område under livets olika faser.

Utvecklar med kundinsikter som grund

Våra värdeskapande boendemiljöer bygger på en genuin förståelse av våra kunders behov och drivkrafter. Vi jobbar strategiskt med att förstå och kartlägga vad som är viktigt för att människor ska trivas och vara lyckliga där de bor. Det gör vi genom årliga undersökningar, samråd och samtal med relevanta målgrupper. Genom vårt arbete har vi fått goda insikter i vilka faktorer som bidrar till lycka i grannskapet. Vi vet att trygga och gröna utomhusmiljöer, socialt utbyte mellan grannar och möjligheten till en mer hållbar livsstil är avgörande faktorer för den upplevda lyckan i grannskapet.

Vi utgår från de lokala förutsättningarna

Vi ser att kundernas behov och upplevda lycka i grannskapet är likartade men att lösningarna är olika beroende på marknad. För att uppnå bästa möjliga resultat i alla projekt på våra olika marknader har vi under de senaste åren fokuserat på att anpassa

våra processer, strukturer och arbetssätt för att komma ännu närmre våra kunder och de lokala förutsättningarna.

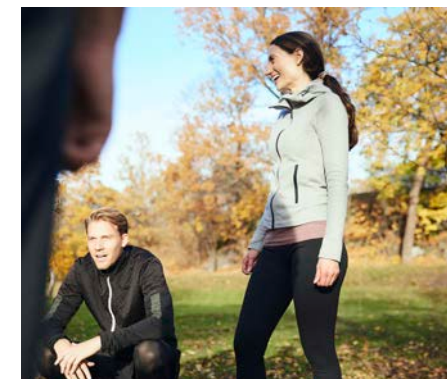
Ambitiösa mål och ständiga förbättringar

Hur väl vi lyckas med vårt arbete utvärderas kortsiktigt och långsiktigt genom Bonavas program för kundnöjdhet. Inom programmet följer vi våra kunders upplevelse och kundnöjdhet med vår produkt, service och bemötande under hela kundresan, från kontraktskrivning till att kunderna bott i sina hem i tre år. Två viktiga måttetal inom kundnöjdhetsprogrammet är Happy Index och Net Promoter Score (NPS) och vårt strategiska mål är att nå 100 procent NPS Consistency till år 2026.

Happy Index visar hur väl vi levererar på vårt övergripande syfte. Happy Index är ett statistiskt säkerställt index som hjälper oss att definiera och mäta graden av lycka i bostadsområden. Indexet gör det möjligt att jämföra graden av lycka mellan olika grupper av människor, olika platser och olika tidpunkter. Läs mer i not H5.

Net Promoter Score (NPS) visar sannolikheten att rekommendera Bonava till andra och vårt strategiska mål om 100 procent NPS Consistency handlar om att vi ska leverera på samma nivå till alla våra kunder. Vi mäter NPS bland alla nya kunder fyra till åtta veckor efter inflyttning. NPS kan variera från -100 till +100 och vi har satt ett ambi-

tiöst mål om NPS 50. När alla våra projekt på en marknad har nått en NPS om minst 50 definierar vi detta som 100 procent NPS Consistency. Först när NPS Consistency når 100 procent, det vill säga när alla våra projekt når en NPS om minst 50 i alla projekt, vet vi att vi levererar på samma nivå till alla kunder. Under 2023 kan vi se att 29 procent av Bonavas projekt nådde målet om NPS Consistency. Tyskland sticker ut med över 50 procent av projekten som når NPS över 50.



Kundnöjdhet Net Promoter Score och NPS Consistency

	NPS		
	2023	2022	2021
Tyskland	38	29	36
Sverige	9	14	36
Finland	26	44	22
Danmark	i.t.	i.t.	13
Estland	49	31	24
Lettland	40	53	49
Litauen	i.t.	43	i.u.

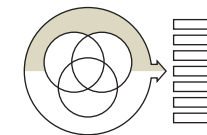
i.u.= Ingen uppgift

i.t.= Icke tillämplig

Bonava har slutat att mäta NPS och NPS Consistency i Danmark på grund att fastighetsinvesterararkunder inte inkluderas i mätningen. Litauen färdigställde inga projekt 2023 och kan därmed inte generera något NPS resultat. I mars 2023 justerades beräkningsprincipen för NPS Consistency. Ändringen bestod i att inkludera data först vid över 30 respondenter. Förändringen syftar till att belysa betydelsen av varje kund och respondent.

	NPS Consistency, %	
	2023	2022
Tyskland	53	39
Sverige	5	17
Finland	27	38
Danmark	i.t.	i.t.
Estland	37	33
Lettland	21	50
Litauen	i.t.	0
Totalt koncern	29	31

Våra värderingar ska genomsyra vår kultur och verksamhet



Våra värderingar ska genomsyra vår kultur som alltid sätter människan i centrum. Våra värderingar utgör också vårt förhållningssätt för att uppnå en hållbar, högpresterande och lönsam verksamhet.

Med en strävan om att skapa det bästa för våra kunder, leverantörer och partners – bygger vår framgång på att ha de bästa förutsättningarna på plats för att våra medarbetare ska kunna prestera. För att skapa den bästa kulturen och arbetsmiljön har varje anställd en viktig roll att fylla varje dag, och våra värderingar är till för att vägleda och stötta i denna roll. Våra värderingar beskriver framgångsrika aspekter av beteenden och beslutsfattande på Bonava, och är nyckeln i vårt arbete, vår utveckling samt i vår rekrytering av medarbetare.

Genom en engagerad, omtänksam och nyfiken kultur bygger vi en stark verksamhet och ett starkt varumärke som säkerställer att vi fortsätter att attrahera talang och kompetens samt fortsätter att skapa det bästa för våra kunder, leverantörer och partners.



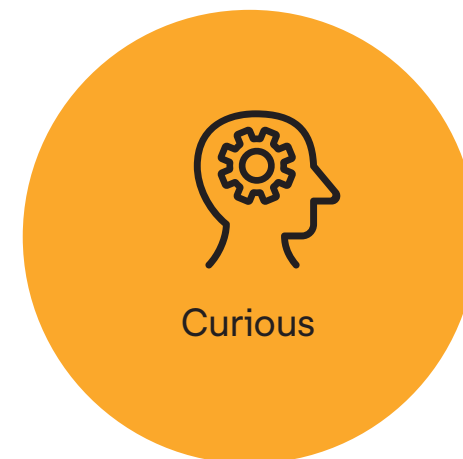
Committed

We are committed: Vi är engagerade, vi driver affärsresultat och kundnöjdhet. Vi strävar efter att överträffa oss själva, att uppnå bästa resultat för såväl våra kunder, vår verksamhet som för samhället i stort.



Caring

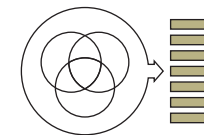
We are caring: Vi är omtänksamma, vi vill vara bäst för varandra, våra kunder och samhället. Vi har ett inkluderande och omtänksamt klimat där vi tycker om att samarbeta och dela kunskap.



Curious

We are curious: Vi är nyfikna, vi strävar alltid efter att lära och förbättra oss samt skapa det bästa för våra kunder. Generellt strävar vi efter att skapa något bättre för människor och planeten, inte bara idag utan även framåt genom att vara med och bygga morgondagens samhälle.

Målen som styr oss



Med anledning av det arbete som genomförts i samband med det nya finansieringspaketet och den affärsplan som togs fram under hösten 2023 togs beslut om nya finansiella mål i början av 2024 som gäller till 2026. De icke-finansiella strategiska målen lämnades oförändrade. De finansiella målen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten.

Strategiska mål

Lönsamhet

Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster 2026:
Minst 10 procent

Utfall 2023: 5,0%

Kapitaleffektivitet

Avkastning på eget kapital:
Minst 15 procent över tid

Utfall 2023: -18,5%

Utdelning

Utdelning om 40 procent
av koncernens resultat efter
skatt till aktieägarna över tid

Bonavas styrelse föreslår att
ingen utdelning lämnas för
verksamhetsåret 2023.

Finansiellt ramverk

Soliditeten ska uppgå till minst 30
procent.

Koncernens nettoskuld ska inte över-
stiga nettoprojekttilgångar vilket defi-
nieras som bokfört värde av pågående
och färdigställda projekt efter avdrag
för kundförskott.

Soliditeten vid utgången av 2023
var 34,6%

Kundnöjdhet

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

Utfall 2023: 29%

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 2023: 7,5

Everyone Plan måluppfyllelse¹⁾
Mål ≥90%
Utfall 2023: 90%

¹⁾ Läs mer om målen i not H2.

Engagerade medarbetare

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

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

Utfall 2023: 83%

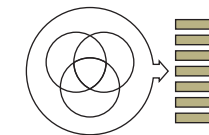
Bekämpa klimatförändringarna

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 113 och i not H6.

Scope 1-2: -49%
Scope 3: -55%
Scope 3 per produktionsstartad
bostad: +134%

Uppföljning av mål 2023



Lönsamhet, kapitaleffektivitet och utdelning

I samband med bokslutskommunikén 2023 meddelade Bonava att bolaget reviderar de finansiella målen. Målet att rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster från och med 2026 ska uppgå till minst 10 procent kvarstår och även utdelningspolicyn som innebär att vi ska dela ut 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid.

För 2023 uppgick rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster till 5,0 procent. Styrelsen föreslår att ingen utdelning för verksamhetsåret 2023 görs. Under det nya finansieringspaket finns även begränsningar som gör att utdelning inte kan lämnas inom de närmaste tre åren. För att förtydliga hur vi arbetar med kapitaleffektivitet väljer vi att sätta ett mål på avkastning på eget kapital som över tid ska uppgå till minst 15 procent. Målet att nettoskuldssättningsgraden inte ska överstiga 1.0x utgår då det inte längre anses vara relevant.

Finansiellt riskramverk från 2024

De finansiella målen vilar på ett finansiellt ramverk för att säkerställa kontrollen över den finansiella risken. Soliditeten ska överstiga 30 procent och koncernens nettoskuld ska inte överstiga nettoprojekttillgångar, vilket definieras som bokfört värde i pågående och färdigställda projekt efter avdrag för kundförskott. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter endast kan ske med eget kapital.

Kundnöjdhet

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 2023 nådde 29 (31) procent av Bonavas projekt detta mål. I Tyskland nådde över 50 procent av projekten minst NPS 50 vilket är det högsta resultatet hittills. Läs mer på sidorna 18 och 111.

Hälsosam och säker arbetsplats

Utfallet för Everyone Plan blev 90 procent i uppfyllelse av förbättringsaktiviteter i respektive affärsenhetsplan. Läs mer på sidan 116 och i not H12. Nytt för 2023 var att även Bonavas koncernfunktion har en plan för hälsa och säkerhetsförbättringsarbete.

Utfallet för frekvens allvarliga incidenter blev 7,5 (14,3). Minskningen kan till stor del förklaras av avvecklade affärsenheter,

en generell minskning av antal projekt och att en större andel av projekten jämfört med föregående år befann sig i slutskedet med färre högriskarbetsmoment.

Engagerade medarbetare

Utfallet från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar en minskning, 83 (85), dock på relativt fortsatt hög nivå av engagemang under året, trots den svåra marknadssituationen i branschen och affärsenheterna. Vårt strategiska engagemangsmål är 87, baserat på Brilliant's högpresterande benchmark och vi arbetar på att stärka engagemanget ytterligare. Läs mer på sidan 119.

Bekämpa klimatförändringarna

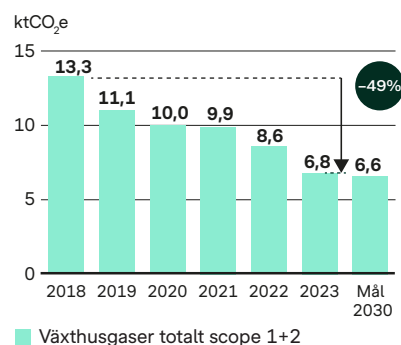
Utfallet för scope 1 och 2, absoluta siffror, visar på en minskning med 21 procent från föregående år som primärt beror på avveck-

lingen av S:t Petersburg och Norge. Jämfört mot basår 2018 har scope 1 och 2 minskat med 49 procent.

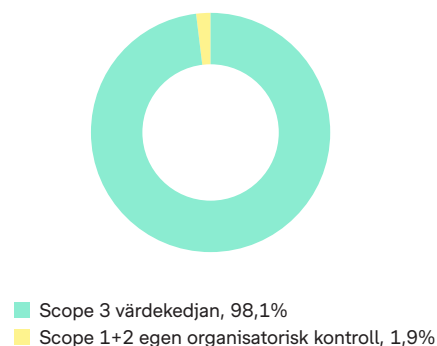
Utfallet för scope 3, absolut siffra, visar en positiv trend med en minskning på 26 procent från föregående år samt 55 procent från basår. Minskningen beror på mindre produktionsvolym och ständiga förbättringar i beräkningsprocessen.

Bonavas fysiska intensitetsmått, tCO₂ per produktionsstart förblir svårtolkat fram tills vi omdefinierar vårt basår 2025. Vårt uppdaterade basår kommer utgå från projektspecifik data via livscykelanalyser (LCA) istället för den utgiftsbaserade metoden som var bästa tillgängliga praxis när Bonava satte sitt basår 2018 enligt Science Based Targets. Utfallet 2023, med en fortsatt ökning beror på få produktionsstartar i jämförelse med basåret 2018. Läs mer på sidan 113 och i not H6.

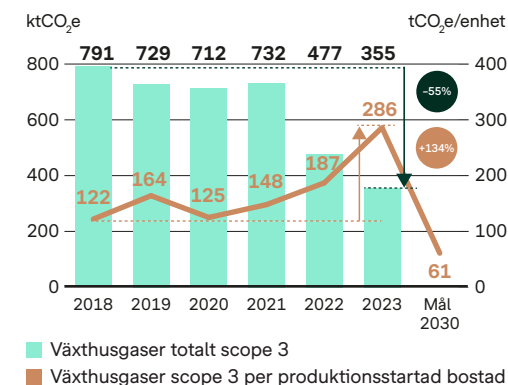
Utsläpp av växthusgaser, scope 1 och 2



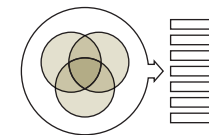
Fördelning av växthusgaser 2023



Utsläpp av växthusgaser scope 3, totalt och per produktionsstartad bostad



Strategiska fokusområden för lönsamhet



Den utmanande marknaden kräver åtgärder för att stärka kassaflödet och balansräkningen, en effektiv och flexibel organisation och en anpassning av vårt erbjudande. Detta genomförs inom ramen för vår strategi och kommer att göra oss starka inför den vändning av bostadsmarknaden som väntar på sikt.

Bonavas tre strategiska fokusområden

1. Optimerad byggrättssportfölj och marknadsposition
2. Ökad effektivitet och flexibilitet
3. Tydligare kommersiellt fokus

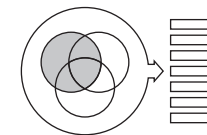
Fokusområden samverkar

Med tanke på att marknaden ser ut att bli fortsatt utmanande 2024, prioriterar Bonava att öka flexibiliteten genom att styra de faktorer vi kan påverka, det vill säga att minska kostnaderna och att stärka kassaflödet. Detta är något vi arbetat med under hela 2023 där vi redan vidtagit ett antal åtgärder. Från att tidigare ha strävat efter att stärka och växa vår byggrättssportfölj i en uppåtgående marknad, strävar vi nu efter att optimera byggrättssportföljen genom att förädla existerande mark och desinvestera icke strategisk mark. Den tuffare marknaden innebär också att vi ständigt arbetar med vår effektivitet och flexibilitet inom produktion och organisation. Vårt kommersiella fokus under rådande förutsättningar innebär att vi ligger ännu närmare marknaden, prioriterar försäljning och anpassar vårt erbjudande efter kundernas efterfrågan och marknadsläget.

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



Optimera byggrättsportföljen och marknadspositionen



För att nå våra mål ska vi säkerställa att vi har en optimal portfölj av byggrätter. Den mark som har störst potential att skapa lönsamma projekt i ett nytt marknadsläge behåller och förädlar vi medan vi säljer byggrätter med mindre potential.

Förädling av den befintliga portföljen

Projektstarter är motorn i vår verksamhet. För att kunna starta projekt när efterfrågan vänder, behöver Bonava ha startklara byggrätter redo. Från det att vi förvärvar mark till byggstart sker ett stort utvecklingsarbete där vi tar hänsyn till vilken typ av bostäder marken lämpar sig för, vilken typ av bostäder som marknaden i området efterfrågar och hur tillståndsprocessen ser ut. Dessutom planeras själva byggprocessen på ett hållbart och effektivt sätt.

Givet rådande marknadsförutsättningar har Bonava varit mer selektiva med projektstarter och med investeringar i byggrätter sedan mitten av 2022. Bonava har identifierat att en produktionsnivå för koncernen om 3 500 – 4 000 produktionsstarter per år, vilket är i linje med produktionsnivån under 2019, är en optimal nivå givet nuvarande organisation och kostnadsbas.

Vi har arbetat aktivt med att optimera den befintliga portföljen av byggrätter och har varit en aktiv deltagare i detaljplaneprocesser i syfte att höja värdet på vår mark. Vi har även utvärderat var vi har störst potential att skapa lönsamma projekt de kommande åren i ett nytt marknadsläge och under året avyttrat mark och frånträtt optionsavtal för mark där vi bedömde att potentialen var mindre.

För att säkerställa att Bonava har rätt bokförda värden och för att fatta rätt investeringsbeslut, genomfördes en marknadsvärdering av byggrättsportföljen under året, vilket ledde till en nedskrivning om 686 MSEK. Vid utgången av det tredje kvartalet var övervärdet i byggrättsportföljen cirka 1,2 miljarder SEK. Läs mer på nästa sida.

Gedigen beslutsprocess

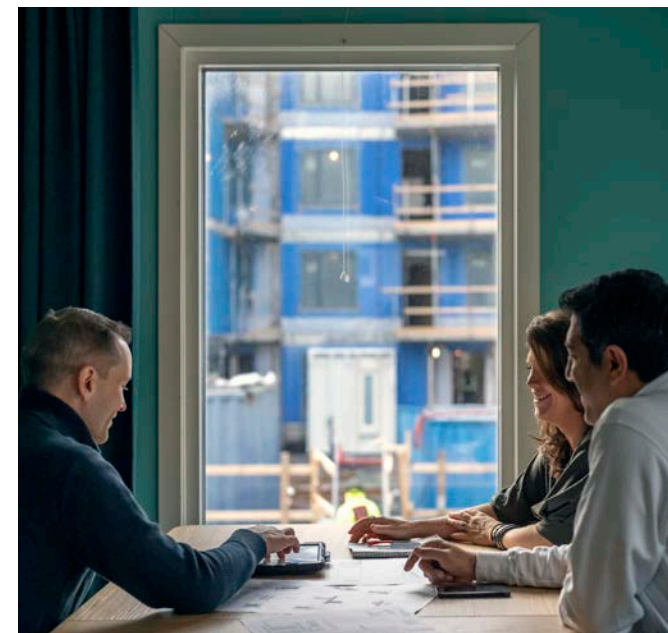
Investeringar i mark och projekt bedöms noggrant mot var de kan ge bäst avkastning och föregås av gedigen beslutsprocess. Under en längre tids analys och förhandlingar verifierar vi att rätt projektledning är på plats, att kostnadsbilden är under kontroll samt att marknads- och försäljningsläget är gynnsamt innan en investering görs. För att säkerställa att investeringarna optimeras över tid och mellan våra marknader sitter Bonavas koncernledning, med representanter för alla affärsenheter, i Bonavas investeringskommitté.

Stärkt regional närvaro

Bonava strävar efter att stärka sin regionala närvaro för att utnyttja synergier och använda resurserna effektivt, med målet att bli en ledande aktör i sina regioner. Eftersom leverantörerna är lokala och myndighetskraven skiljer sig mellan regionerna i ett och samma land, finns det effektivitetsvinster att hämta genom att koncentrera större affärsvolymen i en och samma region. Under året avyttrade Bonava den norska verksamheten, vilket frigjorde kapital och därmed större möjligheter att växa i mer lönsamma regioner.

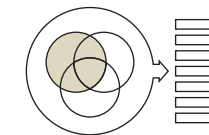
Utveckla verksamheten genom samarbeten

Strategin är öppen för 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 bygglösningar.

Balans mellan kassaflöde och byggrättsportfölj



Bonavas byggrättsportfölj utgör en god grund för framtida projekt när marknaden vänder. Sedan mitten av 2022 har marknadsläget och vår prioritering av kassaflöde inneburit att vi varit restriktiva med nya investeringar i mark, att vi sett över vår byggrättsportfölj och genomfört en marknadsvärdering av den.

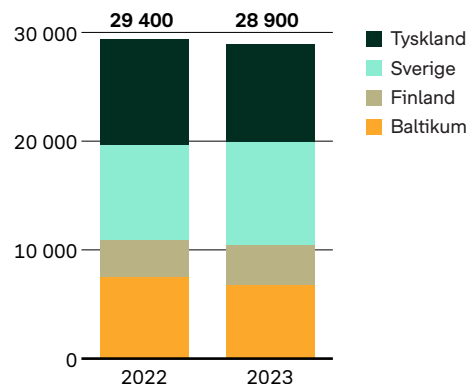
Bonavas byggrätter redovisas som omsättningstillgångar och upptas därmed till det lägsta värdet av marknadsvärde och anskaffningsvärde per tillgång. Värderingen har skett både internt och externt, 80 procent av det bokförda värdet har värderats av oberoende värderingsinstitut. Översynen medförde nedskrivningar av byggrättsportföljen med 7 procent av marknadsvärdet eller 686 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgick det bedömda marknadsvärdet till

9,5 miljarder SEK, motsvarande ett övervärde på 1,2 miljarder SEK vid utgången av det tredje kvartalet. I det fjärde kvartalet har ingen ny värdering genomförts utan nästa värdering av byggrättsportföljen planeras att genomföras under det tredje kvartalet 2024. Utifrån en samlad bedömning av varje enskild byggrätts värde, som gjorts utifrån det värde som Bonava anser kan genereras vid framtida försäljning av bostäder inom den ordinarie verksamheten, finns inga ytterligare nedskrivningsbehov vid utgången av 2023.

Totalt antal byggrätter vid årets slut uppgick till 28 900 (29 400), vilket är en minskning jämfört med förra året.

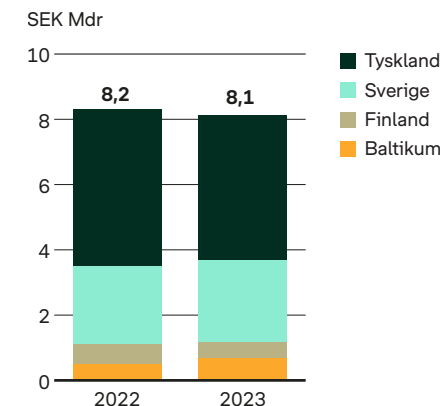
I diagrammen redogörs för byggrättsportföljens utveckling under 2023 och dess sammansättning vid utgången av 2023.

Antal byggrätter, i och utanför balansräkningen per segment



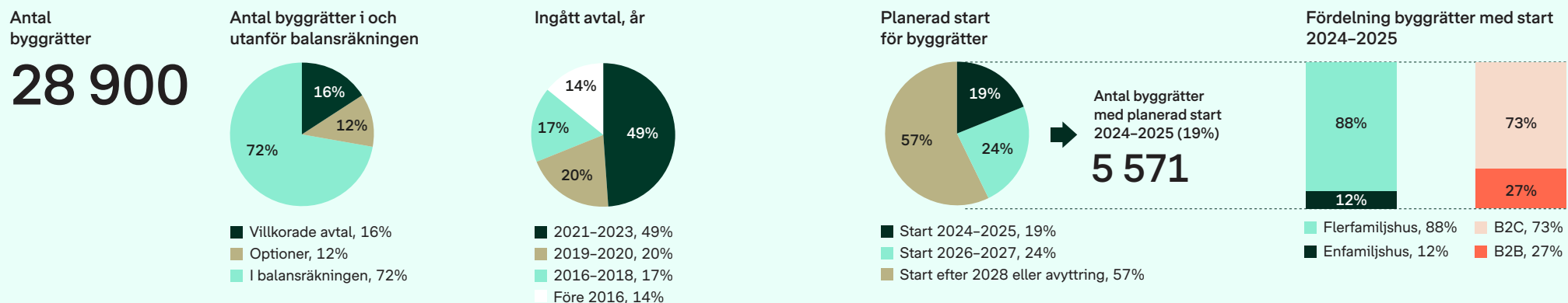
Vid slutet av 2023 uppgick antalet byggrättsportföljen till 28 900 (29 400) för kvarvarande verksamhet, vilket är en minskning med 500 byggrätter. Minskningen skedde i Baltikum och Tyskland, medan Sverige och Finland ökade antalet byggrätter något.

Bokförda värden, byggrättsportfölj, exploateringsfastigheter och aktiverade utvecklingskostnader

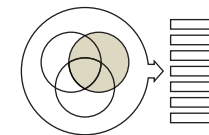


Under 2023 minskade det bokförda värdet av byggrättsportföljen inklusive aktiverade utvecklingskostnader till 8,1 miljarder SEK (8,2) för kvarvarande verksamhet.

Byggrätter vid utgången av 2023



Öka effektivitet och flexibilitet



Bonava ska öka kostnadseffektiviteten genom en flexibel organisation samt repetition i produkter och processer på den lokala marknaden. Vi ska se till att verksamheten snabbt kan anpassas till förändrade affärsvolymmer och att vi driver de mest värdeskapande delarna av värdekedjan i egen regi.

Flexibel organisation

Marknaden för bostadsbyggande är i ständig förändring och konkurrensen är hög. För att säkerställa långsiktig konkurrenskraft och lönsamhet, måste Bonavas organisation vara effektiv, kundfokuserad och flexibel. Bonava har antagit en mer flexibel organisationsstruktur där stor del av styrningen är decentraliserad och där centrala funktioner och initiativ minskas väsentligt och där ansvaret för operativa beslut förts ut närmare kund och marknad, samtidigt som stora investeringsbeslut tas centralt i organisationen. Detta ger koncernen förutsättningar för att kunna agera snabbt på förändrade marknadsförhållanden och kundbehov.

Anpassning till lägre affärsvolymmer

I en vikande marknad måste den fasta kostnadsbasen anpassas till de nya affärsvolymerna. Sedan de första tecknen på en svagare marknad 2022, har Bonava arbetat aktivt med att se över bolagets kostnader och genomfört Anpassningar till lägre affärsvolymmer. Bonava genomförde en genomlysning av försäljnings- och administrationskostnader samt indirekta kostnader redan under 2022, ett arbete som fortsatte under 2023. Vidare beslutade Bonava om ett omstruktureringsprogram under hösten

2023 som väntas leda till besparingar om knappt 400 MSEK på årsbasis från den första januari 2025. Därmed uppgår den totala sänkta kostnadsbasen till 1 miljard SEK brutto (620 MSEK netto) från januari 2025 jämfört med årstakten under det första kvartalet 2022. Åtgärderna kommer att skapa en mer flexibel organisation där byggstarter enkelt kan skalas upp vid en bättre marknad.

Ökad repetition i produkter och processer

Genom repetitiva arbetsprocesser och produkter på respektive marknad skapar vi tydlighet och effektivitet. Bonava arbetar med standardiserade lösningar som ständigt förbättras och som används över flera projekt för att uppnå kostnadseffektivitet. Dessa sätter ramarna för hur vi kan utforma bostäderna. Inom ramarna finns flexibilitet, vilket innebär att bostadshusen kan se mycket olika ut. 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.

På de marknader där vi har väl utformade arbetssätt och arbetar repetitivt lyckas vi leverera snabbare och till lägre kostnad. Högst mognadsgrad har vi i Tyskland och



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

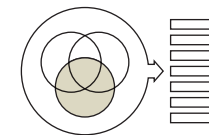
Kompetens och effektiv projektstyrning

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 utvär-

deras löpande. Ett exempel är att affärsenheten Sverige under 2023 stängde ner den interna design- och produktionsavdelning och att detta framgent till större del kommer att utföras av externa aktörer.

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 lösningar till kommersiell planering, måste vara på plats innan vi säljer och bygger våra bostäder.

Tydligare kommersiellt fokus



Försäljning är vår största prioritet för att skapa kassaflöde i den utmanande marknaden. Under hela kundresan ska vi förutse behov och möta förväntningar. Det innebär att vi anpassar befintliga produkter och tjänster till rådande marknadsläge och förbereder oss för en vändning i marknaden.

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 och vår flexibla organisation gör dessutom att vi snabbt kan anpassa vårt erbjudande till skiftande behov och marknadsförutsättningar.

Försäljning största prioritet

Högre levnadskostnader samt konsumenternas lägre tilltro till framtiden har gjort att många känner oro för att göra stora investeringar som bostadsköp. Samtidigt är försäljning Bonavas främsta prioritet för att säkra kassaflödet. För att sälja bostäder i en svår



rare marknad ligger vi nära marknaden och genomför anpassningar av vårt erbjudande på flera marknader. Det kan handla om att tillämpa selektiva prissänkningar i pågående eller färdigställd produktion, disponera om bostäder så de består av fler rum eller att erbjuda lägre standard på ytskikt för att få ner kundens kostnader.

Energikrisen i Europa 2022 och den höga räntan och inflationen under 2022 och 2023 har ökat våra kunders intresse för energieffektiva bostäder. Bonava möter intresset genom att erbjuda energieffektiva och fossilfria uppvärmningssystem i våra bostäder.

Utforska nya affärsmodeller

För att möta nya behov ska vi utforska nya affärsmodeller. Till exempel har vi 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). Inflyttning i de två första färdigställda B2M-projekten i Baltikum startade i slutet av 2023 och kommer att bidra med hyresintäkter under 2024. B2M-projektet i Sverige avbröts däremot under året och omklassificerades till exploateringsmark. En utvärdering av B2M-projekten och hur verksamheten bäst bedrivs på ett kostnadseffektivt sätt kommer att genomföras innan vi tar beslut om nya.

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 välinformerade under hela köp- och inflyttningsprocessen och när de väljer våra grannskap.

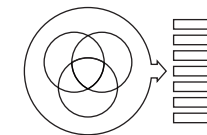
Under 2023 fortsatte vi vårt kontinuerliga förbättringsarbete med den digitala kundresan för att kunna stötta våra kunder före, under och efter inflytt i våra hem och grannskap.

Bygga ett starkt varumärke

Varumärkeskännedomen om bostadsutvecklare har historiskt varit låg. Bonava har sedan start byggt ett starkt varumärke genom att sätta kunden i fokus och med hjälp av insikter ta fram relevanta erbjudanden och bostäder där människor trivs och mår bra. 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.

2023 har varit ett utmanande år med mycket osäkerhet för oss och bostadsbranschen i stort. Vi har arbetat med att anpassa erbjudandet efter rådande situation och samtidigt hållit fast vid att människan ska stå i centrum av vår affär. Vi fortsätter att utveckla lyckliga grannskap för fler, där de lokala förutsättningarna och behoven styr vad det innebär för just den platsen. Kunder ska fortsatt känna en trygghet i att vi levererar det vi lovar och att vi drivs av att skapa så bra förutsättningar som möjligt för att trivas och må bra.

Tre faser till lönsam tillväxt



Det strategiska arbetet för att nå lönsam tillväxt löper genom tre faser: Stabilisera verksamheten, Säkerställa lönsamhet och Växa affären. Det tuffa marknadsläget innebär dock att alla marknader haft vikande affärsvolym 2023. Innan tillväxt kan bli aktuellt, måste marknaden vända.

Tre faser

Våra marknader skiljer sig åt vad gäller konkurrens, graden av konsolidering och myndigheters regelverk och planer för bostadsutveckling. Dessutom skiljer sig våra affärsenheter åt i grad av mognad och standardisering. Därför skiljer sig affärsenheternas strategiska planer för förflyttning till nästa fas. På sikt ska alla affärsenheter genom de tre faserna alternativt avvecklas.

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. Efter utvärdering av affärsverksamheterna har bedömningen gjorts att Sverige gått från säkerställa lönsamhet till stabilisera verksamheten. Lägre volymer i kombination med projektavvikelse motiverar att Sverige behöver stabilisera verksamheten.

Under året avyttrade Bonava affärsenheten Norge mot bakgrund av verksamhetens låga affärsvolym och ett stort investeringsbehov i byggrätter.

Bonava slutförde även försäljningen av S:t Petersburg 2023. Försäljningen inleddes redan under 2022 mot bakgrund av att den

geopolitiska situationen inte gav förutsättningar att driva verksamhet i S:t Petersburg.

Fas 2: Säkerställa lönsamhet

Den andra fasen är att säkerställa lönsamhet och minimera lönsamhetsvariationer mellan projekt. Samtidigt lyfts kommersiellt fokus, kontroll på kostnaderna, en flexibel organisation och utveckling av mer standardiserade lösningar och repetitiva produktionsprocesser. Att säkerställa lönsamhet inkluderar också optimering av byggrättsportföljen för att uppnå en starkare närvaro och position. Finland har under året tagit klivet från stabilisera verksamheten till säkerställa lönsamhet.

Fas 3: Växa affären

Den tredje fasen handlar om att skaffa förutsättningar att växa affären i snabbare takt än marknaden när den vänder. I en svagare marknad är vi dock mer selektiva med att starta projekt. För de affärsenheter som befinner sig i denna fas är en flexibel orga-

nisation på plats eller under implementering, kostnaderna är under kontroll samt standardiserade lösningar och repetitiva produktionsprocesser väldefinierade och etablerade. Byggrättsportföljen optimeras och förädlas kontinuerligt utifrån risk och avkastning och nya erbjudanden och affärsmodeller introduceras för att möta kundbehov och tillvarata tillväxtmöjligheter.

Affärsenheterna Tyskland och Baltikum befinner sig i fas tre och är därmed rustade att växa affären när marknaden vänder.

Mål

Genom att starta rätt projekt, med god kontroll på kostnader, ska vi nå vårt mål om minst 10 procent i rörelseresultat före jämförelsestörande poster från 2026. Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid.

Läs mer om våra affärsenheters strategiska fokus och planer på sidorna 30–39.

2023

Rörelsemarginal: 5,0%
Avkastning på eget kapital: neg

1. Stabilisera verksamheten

2. Säkerställa lönsamhet

3. Växa affären

2024

1. Stabilisera verksamheten

2. Säkerställa lönsamhet

3. Växa affären

2026 →

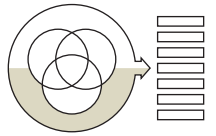
Rörelsemarginal: $\geq 10\%$
Avkastning på eget kapital: $\geq 15\%$

3. Växa affären

Fas för Bonavas affärsenheter 2023

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

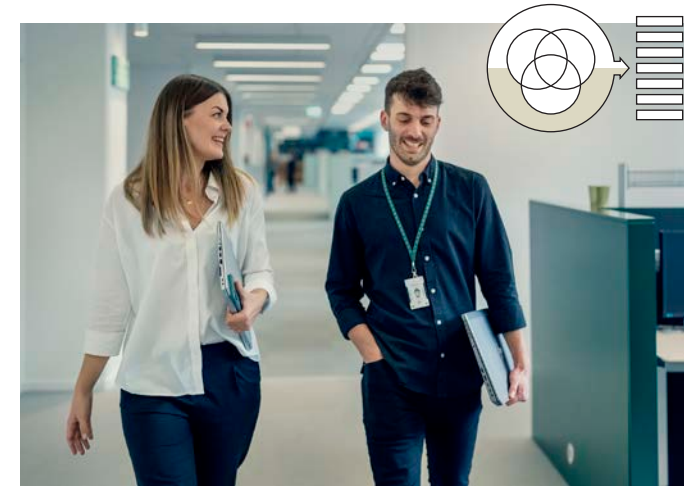
Allt vi gör ska vila på vår stadiga grund



Bonavas verksamhet vilar på en stabil grund bestående av våra hållbarhetsfokusområden. Grunden är utgångspunkten för vår strategi och innebär att vi har ett integrerat förhållningssätt till hållbarhet i vår affär och värdekedja.

Vår kultur sätter människan i centrum. Det är kärnan i hur vi arbetar för våra kunders bästa. I vårt arbete inkluderar vi även miljöhänsyn i allt vi gör och tillämpar en effektiv styrmodell med fokus på regelfafterlevnad och transparens. Våra arbetssätt, processer och strukturer tar sin utgångspunkt i projektens behov och möjligheter och vi jobbar balanserat mellan affärsenheterna och koncernens stödfunktioner med strävan att driva vår affär nära den lokala marknaden.





Miljöhänsyn genomsyrar allt

Bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är betydande och att utveckla bostäder i linje med de internationella klimatmålen har blivit allt viktigare för kunder och investerare. Hänsyn till miljön ska därför genomsyra hela vår process när vi skapar nya hem.

Vi har klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi) och för att minska vår miljö- och klimatpåverkan under hela livscykeln fokuserar vi på en hållbar markanvändning samt utveckling av resurseffektiva bostäder, med god energieffektivitet och låg vattenförbrukning.

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. För att optimera material- och övrig resursanvändning under hela livscykeln strävar vi mot en cirkulär produktionsmodell med så lite jungfrulig produktionsråvara och så lite avfall som möjligt. Vi fokuserar också på att använda rätt material för sunda hem med så få miljö- och hälsostörande ämnen som möjligt. Miljömärkta material utgör ett bra verktyg för att säkerställa sunda material.

För att paketera vårt hållbarhetserbjudande gentemot kunder, investerare och finansörer använder vi relevant hållbarhetsmärkning och certifiering.

Läs mer om vårt arbete inom Miljöhänsyn i allt på sidorna 112–115 och i noterna H6–H11.

Kultur med människan i centrum

Vi har alltid fokus på våra kunder, medarbetare, leverantörer och hela grannskapet från planering till genomförande av våra projekt. Vi sätter alltid människan i centrum. Vårt arbete utgår från vårt koncernövergripande ramverk, vår People strategy. Ramverket inkluderar våra värderingar och ledarprinciper och tar sin utgångspunkt i hur vi ska jobba med hälsa och säkerhet, en värdestyrd arbetsplats och mångfald för att kunna leverera på vår koncerngemensamma affärsstrategi.

Vi säkerställer en hälsosam och säker arbetsplats genom att integrera vårt hälsa- och säkerhetsarbete i hela verksamheten samt genom att fokusera på 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.

För att skapa en hållbar och framgångsrik kultur med de bästa förutsättningarna för att attrahera, engagera och behålla kompetenta medarbetare utgår vi från våra värderingar – Committed – Caring – Curious. Genom ett starkt kulturbyggande arbete och en välkomnande och inkluderande arbetsplats skapar vi bättre förutsättningar för att nå vårt syfte lyckliga grannskap för fler.

Läs mer om vårt arbete inom området Människan i centrum på sidorna 116–120 och i noterna H12–H15, H19.

Styrning för bästa resultat

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika intressenter. God styrning är en förutsättning för att nå bästa resultat och det finns en förväntan hos alla våra intressenter om att vår verksamhet ska drivas med hög affärsetik och god transparens.

Våra interna regler och processer för god affärsetik och efterlevnad definieras i vår uppförandekod, samt i andra policyer och verksamhetsledningssystem. Vi har också ett program för efterlevnad av Uppförandekoden med bland annat utbildning inom antikorruption och etik. Vårt arbete med mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och antikorruption utgår från de grundläggande principerna i FN:s Global Compact och vi ställer samma krav på våra leverantörer som på oss själva. Långsiktighet och ömsesidigt lärande med leverantörerna är också avgörande för vår strategi och för att nå flera av våra mål, inte minst våra klimatmål och målen för hälsa och säkerhet.

För att vara en trovärdig affärspartner är vi transparenta och redovisar öppet hur vi efterlever de universella principerna och bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Läs mer om vårt arbete inom Effektiv styrning på sidorna 121–123 och i noterna H16–H18, H20.

Segment

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



Viktiga åtgärder som vidtagits samt gynnsamma långsiktiga förhållanden på våra marknader

Arbetet som har gjorts av våra affärsenheter under de senaste två åren gör att vi kommer att kunna dra nytta av de möjligheter som uppstår när marknaden vänder. Dessutom gör avyttringen av verksamheten i Norge och S:t Petersburg att vi kan fokusera på våra huvudsegment.

Förändrade makroekonomiska villkor har lett till den utmanande situationen på bostadsmarknaden som råder just nu. Bonava gör emellertid bedömningen att den strukturella bostadsbristen och behovet av moderna, välplanerade och hållbara bostäder på Bonavas marknader kommer att stödja en uppgång i efterfrågan på bostäder. Befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med en låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett bostadsbrist i

befolkningscenter som Stockholm och Göteborg i Sverige samt Berlin och Köln i Tyskland.

Vi har gjort en proaktiv anpassning till de nya marknadsvillkoren och har en stark ställning för att prestera bättre än marknaden när den återhämtar sig. Vi har efter avyttringen av verksamheten i S:t Petersburg och Norge möjlighet att koncentrera arbetet på vår verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum.

Tyskland

Viktiga åtgärder vidtagna 2022 och 2023

- Omorganisation som syftar till att göra verksamheten i Tyskland mer flexibel och konkurrenskraftig.
- Minskad kostnadsbas om 400 MSEK per år – full effekt väntas från 1 januari 2025.

Gynnsamma långsiktiga förhållanden

- Den nuvarande bostadsbristen motsvarar cirka 230 gånger Bonavas genomsnittliga årliga produktion under de senaste fem åren.
- Bonava är välpositionerat för att dra nytta av underskottet på marknaden.
- Bonavas närvaro täcker in 35–40 procent av hela Tysklands befolkning.

Sverige

- Proaktiv minskning av antalet startade bostäder under en nedgång på marknaden.
- Utvärdering av nedskalad verksamhet och affärsmodell för att öka motståndskraften.
- Säkerställd rätt intern kompetens.
- Etablerat en väldefinierad plan för att återgå till högre lönsamhet, med konkreta mål och krav.

- Den nuvarande bostadsbristen motsvarar cirka 190 gånger Bonavas genomsnittliga årliga produktion under de senaste fem åren.
- Underskottet väntas öka på grund av låga volymer av startade bostadsbyggen under 2022–2024.
- Bonava finns i storstadsregioner med ett aktuellt och framtida underskott.

Finland

- Utvärdering gjord på grund av mättad marknad för nybyggnation (B2C).
- Organisationen justerad för lägre aktivitet och grundläggande kapacitet för att förbättra kostnadskontrollen.
- Etablerat en väldefinierad plan för att återgå till högre lönsamhet, med konkreta mål och krav.

- Stark position i de mest snabbväxande regionerna.
- Fortsatt urbanisering förväntas driva efterfrågan.
- Valfungerande hyresmarknad har skapat ett mindre underskott på marknaden generellt.

Baltikum

- Bästa praxis från Tyskland har implementerats för att dra nytta av tillväxtmöjligheter.
- Byggt upp organisationen och förvärvat byggrätter i Vilnius för att säkerställa en bas för fortsatt tillväxt.

- Marknadstillväxt driven av modernisering av bostäder, det befintliga bostadsbeståndet består till stor del av omoderna fastigheter från Sovjettiden.
- Stor efterfrågan på bostäder som uppfyller kraven på moderna förordningar och standarder avseende miljövänlighet och säkerhet.
- Krav på miljövänlighet ytterligare underbyggda av den senaste tidens kraftiga uppgång i energipriserna.

Mot en ännu effektivare organisation

För att stärka bolagets långsiktiga konkurrenskraft och öka lönsamheten genomför Bonava Tyskland omstruktureringsåtgärder och skapar en ännu effektivare, mer kundfokuserad och flexibel organisation som enkelt kan skalas upp.

Andel av nettoomsättningen

55%^(56%)

Marknadsfakta Tyskland

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): 84,4 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 (35–40% av landets totala befolkning)

Andel som bor i städer: 78%

Arbetslöshet 2023 (2022): 3,1% (3,1%)

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

Konkurrenter: BPD, Instone, Dt. RH, Ten Brinke, Büschl, Wilma, Zech

MSEK	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 283	7 785	7 276
Bruttomarginal, %	12,6	15,6	16,6
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	8,6	11,6	12,6
Byggrätter, antal	9 000	9 800	9 700

¹⁾ Nyckeltalen under 2022 och 2023 har påverkats av jämförelsestörande poster.

Marknadspotential och drivkrafter

Inflationen under 2023 sjönk till lägre nivåer än de som redovisades för 2022. Konsumentförtroendet började förbättras under året, även om återhämtningen gick långsamt på grund av den ekonomiska utvecklingen och oro för anställningstrygghet och företagskonkurser.

Prisindexen för bostäder visade på en nedåtgående trend under 2023, med tendenser till en stabilisering för nybyggda ägarerätter, medan index för nybyggda hyreslägenheter steg.

Marknadsläget ger samtidigt möjligheter. Det råder brist på bostäder sedan många år, vilket innebär att det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder. Det gäller särskilt i storstadsområden och tätortsregioner kring ekonomiskt starka storstäder och deras utkanter där Bonava har sin verksamhet. Det nuvarande underskottet motsvarar cirka 230 gånger Bonavas genomsnittliga årliga produktion under de senaste fem åren. Experterna ser ett glapp i byggandet på cirka 700 000 lägenheter per år fram till 2025 och ett ännu större underskott under åren därefter.

Bostadsbyggande ligger högt på den politiska agendan. Landets regering uppskattar att 400 000 nya bostäder behöver byggas årligen och planerar åtgärder för att påskynda bostadsbyggandet genom att förenkla regelverket och göra processerna snabbare. I november 2023 enades den federala regeringen och delstaterna om en gemensam överenskommelse för att påskynda planerings- och godkännande-processerna – "Bau-Turbo-Pakt".

Bonava är en av Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare och finns representerad i nio av Tysklands största städer, vilket omfattar 35–40 procent av landets befolkning. Historiskt har den tyska marknaden varit mycket fragmenterad på grund av ett stort antal regionala och till och med lokala

utvecklare. Det utmanande marknadsläget kan leda till konkurser och konsolidering, vilket kan vara gynnsamt för en större aktör med nationell täckning som Bonava.

Utveckling under året

Tyskland är Bonavas största marknad och stod för 55 procent av omsättningen 2023. Nettoomsättningen minskade till 7 283 (7 785) MSEK i huvudsak beroende på att färre bostäder överlämnades till investerare. Under perioden resultatavräknades 1 510 (1 888) bostäder. Rörelseresultat före jämförelsestörande poster minskade till 628 (904) MSEK främst på grund av mixen av överlämnade bostäder och färre antal resultatavräknade bostäder.

Starkt varumärke – dubbla utnämningar under två år i rad

Bonava tog återigen hem första platsen i rankningen av varumärken för bostadsutvecklare på den tyska marknaden, Real Estate Brand Value Study 2023. 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.

Därutöver rankades Bonava som nummer ett bland bostadsutvecklare med projekt under uppförande och slutförda projekt under 2023 i utkanterna av tyska städer, baserat på RIWISz-databasen från Bulwiengesa.

Föregående år överlämnades ett antal konsumentprojekt med höga marginaler, vilket ej var fallet 2023. Rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster var 8,6 (11,6) procent. Kostnader för omstrukturering om 402 MSEK, nedskrivningar av mark om 442 MSEK samt nedskrivning av ett avslutat projekt om 35 MSEK klassificerades som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -251 (872) MSEK.

Sedan de första tecknen på en svagare marknad under 2022 har vi arbetat proaktivt med att se över bolagets kostnader och genomfört anpassningar till lägre affärsvolym. För att stärka bolagets långsiktiga konkurrenskraft och öka lönsamheten beslutade Bonava i september 2023 att genomföra omstrukturingsåtgärder för att minska kostnadsbasen med 400 MSEK per år med förväntad full effekt från 1 januari 2025. Syftet med åtgärderna är att skapa en ännu effektivare, mer konkurrenskraftig, kundfokuserad och flexibel organisation som enkelt kan skalas upp. Omstruktureringen påverkar omkring 340 tjänster i Tyskland.

Erbjudandet i Tyskland anpassades till de nya marknadsvillkoren under året. Det omfattade bland annat mindre bostäder till ett mer attraktivt pris. Vi erbjöd också bostäder med förnybara energilösningar såsom solpaneler och värmepumpar, och vi har i allt högre grad integrerat hållbarhetsaspekter

såsom cirkularitet för material. Vidare håller vi koll på den demografiska utvecklingen i Tyskland för att framgent möta de bostadsbehov som en äldre befolkning innebär.

Under året sålde Bonava 176 (228) bostäder till investerare och 724 (744) bostäder till konsumenter. Av dessa sålde vi 176 hyreslägenheter i det nya Simons-veedel-området i Köln i Tyskland till en fond för bayerska pensionsplaner. Det nya grannskapet kommer att bestå av totalt 290 lägenheter. Lägenheterna är anpassade för alla åldersgrupper, och varierar i storlek för att tilltala både små och stora hushåll. Grannskapet är planerat med avsikt att minska behovet av att använda bil i vardagen.

Bonava startade under året totalt 176 (228) bostäder till investerare och 610 (651) bostäder till konsumenter.

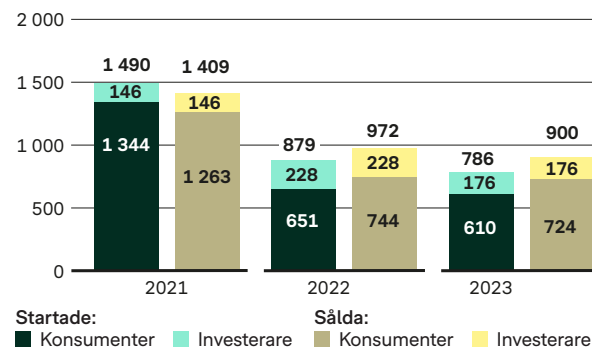
Den tyska verksamheten rapporterade totalt 9 000 (9 800) byggrätter vid utgången av året, varav 1 600 (3 100) utanför balansräkningen. Efter värderingen som genomfördes under tredje kvartalet skrevs byggrätterna ner med 442 MSEK. Byggrätterna befinner sig i olika stadier och utgör tillsammans en god grund för de kommande åren.

Skyskrapa i Berlin

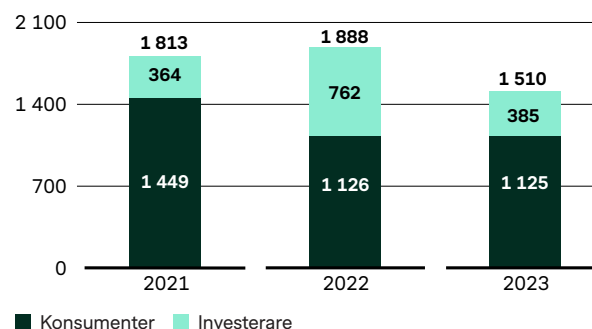
Under året överlämnade vi 106 enheter i B2C Wuhletaler Fenster-projektet i Berlin. Det består av en skyskrapa med 203 två-, tre- och fyrrums ägandelägenheter i storlek mellan 56 och 92 kvadratmeter. Alla lägenheterna har balkong, eller om de ligger på bottenvåningen, en uteplats.

Wuhletaler Fenster ingår som en del i ett nytt grannskap som även innefattar fem mindre flerfamiljshus med totalt 376 hyreslägenheter. De här bostäderna stod klara 2021 och är helt uthyrda. I grannskapet finns ett omfattande nätverk av gångvägar med inbjudande, trivsamma sittgrupper och flera lekplatser.

Antal startade och sålda bostäder



Resultatavräknade bostäder, antal



Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Tyskland befinner sig i den tredje fasen – att växa verksamheten. Affärsenheten har en stark marknadsställning, effektiva byggsystem och processer är på plats. Till det håller en flexibel, snabb och erfaren organisation på att införas. Så snart marknaden vänder är affärsenheten välpositionerad för att börja öka volymerna. Förbättringsarbetet kommer även fortsättningsvis att fokusera på flexibilitet i produktionen, strategiska inköp och utveckling av vårt erbjudande, som omfattar en ökad andel kostnadseffektiva bostadsprojekt med enfamiljshus och radhus. Läs om de tre faserna på sidan 27. →



Krafttag för att stärka affären

Den svenska marknaden har bromsat in under året och ett antal åtgärder har vidtagits för att stärka verksamheten framåt. När marknaden vänder, kan Bonava Sverige erbjuda en attraktiv bredd av bostäder att hyra eller äga – i eller nära större städer.

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. Högre levnadskostnader och stigande räntor under 2023 har lett till en avvaktande marknad och en stark inbromsning både vad gäller produktionsstarter och försäljning av bostäder. En hög andel av de svenska hushållen har rörliga bolån, vilket gjort att räntehöjningarna påverkat hushållens förmåga att konsumera och minskat köpkraften.

Antalet byggstarter i Sverige har under året minskat dramatiskt, vilket påverkar såväl Bonava som övriga aktörer i branschen. Marknadsförutsättningarna har inte varit lika utmanande sedan början på 1990-talet.

Samtidigt råder ett betydande utbudsunderskott om cirka 175 000 bostäder motsvarande cirka 190 gånger Bonavas genomsnittliga produktionsvolym i landet under de senaste fem åren. I Sverige förväntas bostadsbristen öka ytterligare under de kommande åren på grund av få produktionsstarter av nya bostäder och Bonava är verksamt i de regioner som har och i framtiden förväntas ha utbudsunderskott.

Utveckling under året

Nettoomsättningen uppgick till 2 685 (2 745) MSEK. Under perioden resultatavräknades 887 (881) bostäder. Bruttoresultatet belastades av riskavsättningar om 45 MSEK samt av förluster om 51 MSEK från avyttring av byggrätter som följde den strategiska översynen av byggrättsportföljen. Föregående år belastades bruttoresultatet av nedskrivningar av tidigare aktiverade projekteringskostnader och anläggningstillgångar om 155 MSEK. Dessa poster klassificerades inte som jämförelsestörande. Bruttoresultatet uppgick till 225 (85) MSEK och bruttomarginalen till 8,4 (3,1) procent.

Kostnader om 303 (20) MSEK klassificerade som jämförelsestörande poster, varav 20 (20) MSEK för omstrukturering, 160 (0) MSEK för nedskrivning av mark och 123 (0) MSEK för värdejustering av ett avbrutet B2M-projekt. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 77 (-54) MSEK och rörelsemarginalen var 2,9 (-2,0) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -226 (-74) MSEK.



Kapellgårdet arena i Uppsala

Kapellgårdet Arena är ett attraktivt bostadsområde med möjlighet till ett hälsosamt liv. Grannskapet består av 294 bostadsrätter i olika storlekar. Här delar grannarna på en social och aktiv innegård med fokus på rörelse med utegym, löparbanor och pingisbord och grillplatser. Det finns även bekväma sitttor för den som vill njuta av stillhet och grönska. Grannskapet är Svanenmärkt.

Andel av nettoomsättningen

20% (20%)

Marknadsfakta Sverige

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): 10,5 miljoner invånare (0,9%)

Bonavas regioner: Stockholm, Göteborg, Linköping, Luleå, 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 2023 (2022): 7,9% (7,5%)

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

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

MSEK	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 685	2 745	3 327
Bruttomarginal, %	8,4	3,1	12,6
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	2,9	-2,0	8,8
Byggrätter, antal	9 500	8 700	8 200

¹⁾ Nyckeltalen har påverkats av jämförelsestörande poster.

Totalt 887 bostäder överlämnades under året. Av dem var många projekt omfattande, såsom investerarsprojektet och flerfamiljshuset Kompassen bestående av 162 lägenheter i Västerås och Bark med 175 lägenheter i Tomtebo gård i Umeå.

Vi färdigställde även flertalet bostäder för konsumenter, däribland Logementet med 102 bostadsrätter i Göteborg och de två sista etapperna av Kapellgården Arena med 63 bostadsrätter i Uppsala. Bonava har sedan 2006 varit med och utvecklat totalt nära 1 000 lägenheter i området Kapellgården.

Den avvaktande marknaden innebar låga försäljningsvolym. Antalet sålda bostäder till konsument uppgick till 110 (256) medan inga bostäder såldes till investerare under året 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 88 (143) till konsumenter och 0 (231) till investerare. Under året startades Glöd i Umeå bestående av 69 Svanenmärkta bostadsrätter och Sörgården i Öjersjö, Göteborg, där den första etappen består av 19 Svanenmärkta kedjehus.

Bonava vann en markanvisning i Kronandalen under året. Det ger oss möjlighet att säkerställa flera års projektstarter och att bidra till den gröna nyindustrialiseringen i norra Norrland. Kronan är en grön och modern stadsdel i Luleå och dess hjärta kallas Kronandalen. Detaljplanen i området har vunnit laga kraft och planerad produktionsstart är 2024. Bonava

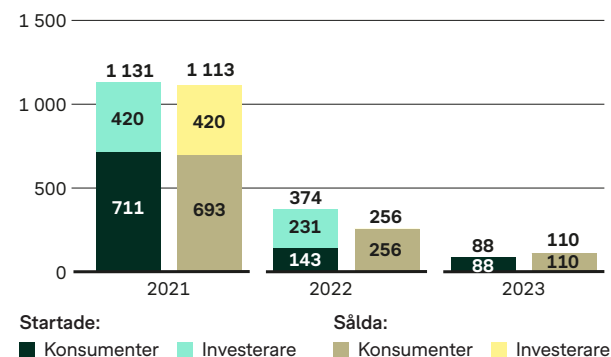
planerar två kvarter med flerbostadshus – cirka 170 lägenheter, och ett kvarter med radhus – cirka 20 bostäder. Grannskapet erbjuder närhet till naturen samt ett aktivt och bekvämt liv för de cirka 7 000 personer när det är fullt utbyggt.

I september tillträdde Michael Björklund som ny affärsenhetschef. Han är även chef för Bonavas verksamhet i Baltikum och har varit medlem i Bonavas koncernledning sedan 2016.

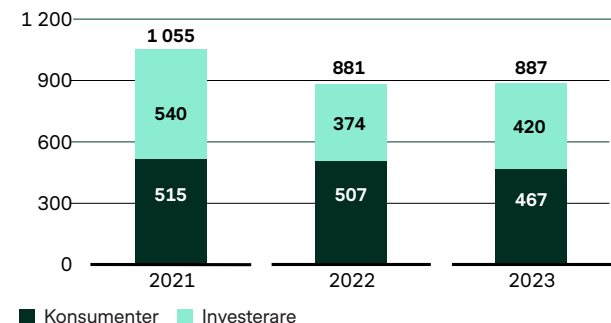
Mot bakgrund av den utmanande marknaden och för att säkerställa lönsamheten och stärka affären för framtiden genomförde vi en omfattande omstrukturering av organisationen under året. Vidare införde Bonava Sverige en mer decentraliserad styrningsmodell. Det nya arbetssättet syftar till att komma närmare våra kunder och att enklare kunna anpassa organisationen utifrån lokala förutsättningar.

Bonavas byggrätts- och projektportfölj optimerades ytterligare under året, både genom planarbete inför kommande starter samt avyttring och förvärv av byggrätter. Bland annat gjorde Bonava ett förvärv om 300 byggrätter i Älvängen, norr om Göteborg och vi slutförde detaljplanen för Fjärilshuset i Ormbäcka, Järfälla, där en modern trädgårdsstad med drygt 180 bostäder planeras. Totalt fanns 9 500 (8 700) byggrätter vid utgången av 2023 varav 2 500 (2 900) utanför balansräkningen.

Antal startade och sålda bostäder



Antal resultatavräknade bostäder



Grannskap i Tomtebo gård fullt av energi

I Tomtebo gård, invid Nydalasjön, bara några kilometer från centrala Umeå, bygger Bonava flera familjevänliga grannskap, där Glöd består av 69 Svanenmärkta och välplanerade bostadsrätter med 2–5 rum. En spännande nyhet är vår generationslägenhet, där en del av bostaden kan delas av med egen entré och pentry för tonåringarna, farmor eller det egna hemmakontoret. Glöd har solceller på taket som beräknas producera 10–12 procent av hela grannskapets energibehov.



Strategiskt fokus framåt – stabilisera verksamheten

Sverige befinner sig i den första strategiska fasen – stabilisera verksamheten. För att säkerställa god lönsamhet och hantera skiftningar i affärsvolym, behöver affärsenheten skapa en mer flexibel organisation och öka tydligheten för ansvar och kontroll i projekten. Omfattningen av användningen av så kallade turn-key leverantörer ska öka för att minska den fasta kostnadsbasen. Affärsenheten ska fokusera på regioner och typer av projekt som historiskt visat sig lönsamma såsom enfamiljs- och flerfamiljsbostäder utanför Stockholm.

Läs om de tre faserna på sidan 27. →

Ökad nettoomsättning i Finland

Bonava redovisade ett stort antal överlämningar och en ökad nettoomsättning under 2023. Marknadsprognosen på kort sikt i Finland är utmanande på grund av låg efterfrågan och hög tillgång.

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 och en stark ställning. Urbanisering och en åldrande befolkning är fortsatta trender i Finland, vilket på lång sikt skapar efterfrågan på nya hållbara bostäder.

Under 2023 resulterade stigande räntor i en låg efterfrågan både på investerar- och konsumentmarknaden. Enligt marknadsstudier var konsumentförtroendet inte på sin lägsta nivå, men det var ändå svagt.

Ett betydande antal projekt färdigställdes på marknaden under året vilket skapade ett överskott och därmed relativt låga uthyrningsgrader för hyresbostäder. Den välfungerande

hyresmarknaden har dock skapat ett underskott på marknaden generellt.

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 ökade till 2 531 (1 759) MSEK. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 107 (88) MSEK med en rörelsemarginal före jämförelsestörande poster på 4,2 (5,0) procent. Rörelseresultatet tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket vi kände till på förhand. Trots det påbörjades projekten för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite.

Andel av nettoomsättningen

19%

(13%)

Marknadsfakta Finland

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): 5,6 miljoner invånare (0,3%)

Bonavas regioner: Helsingfors, Åbo, Tammerfors

Befolkning i Bonavas regioner: 2,2 miljoner invånare (cirka 40% av landets totala befolkning)

Andel som bor i städer: 86%

Arbetslöshet 2023 (2022): 7,6% (6,8%)

Erbjudande: Flerbostadshus med lägenheter till privatpersoner och hyresrättsprojekt till investerare

Konkurrenter: YIT, Skanska, SRV, JM Suomi, Peab, Pohjola Rakennus, T2H, Lujatalo

MSEK	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 531	1 759	1 842
Bruttomarginal, %	7,6	10,4	7,2
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % ¹⁾	4,2	5,0	3,1
Byggrätter, antal	3 600	3 400	4 100

¹⁾ Nyckeltalen under 2021 och 2023 har påverkats av jämförelsestörande poster.

BREEAM in-Use-certifiering med betyget Excellent

Bonavas flerfamiljshus i Helsingfors och Åbo, byggda för Sirius Capital Partners, erhöll BREEAM In-Use Part 1-certifiering i en kvalitetsrevision och uppnådde målnivån Excellent under 2023. Miljökonsekvensanalysen beaktar byggnadens fysiska egenskaper, inklusive tekniska lösningar i fråga om energieffektivitet, använda material, markanvändning och transporter. Denna internationellt erkända tredjepartscertifiering är en bra utgångspunkt för den framtida miljöförvaltningen av fastigheten.



Kostnader om 90 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav 7 MSEK för omstrukturering och 83 MSEK i nedskrivning av exploateringsfastigheter. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 17 (88) MSEK med en rörelsemarginal på 0,7 (5,0) procent.

Antalet färdigställda och överlämnade bostäder uppgick till 1 051 (718), varav 306 (414) till konsumenter och 745 (304) till investerare.

Under perioden sålde Bonava 75 (626) bostäder till investerare och 87 (212) bostäder till konsumenter. Av dessa såldes 75 hyreslägenheter i Kirstinpuisto i Åbo till investeraren eQ. Projektet, som går under namnet Turun Solina 11, påbörjades under det första kvartalet 2023 och projektet väntas överlämnas under det andra kvartalet 2024.

Även Turun Solina 9-projektet är beläget i Kirstinpuisto. Det färdigställdes under året och är Bonavas första projekt som uppfyller kriterierna i EU-taxonomin. Bonava Finland färdigställde ytterligare ett taxonomiförenligt projekt i slutet av 2023 och har ytterligare två i pipeline.

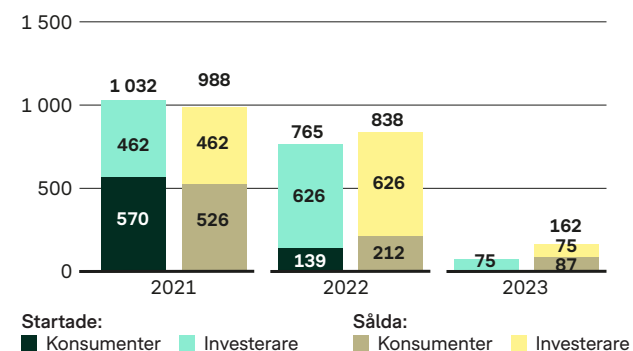
Till följd av marknadssituationen påbörjade Bonava 0 (139) enheter för konsumenter och 75 (626) bostäder för investerare under 2023. Vi anpassade organisationen och verksamheten för att hantera den utmanande marknadssituationen och justerade kostnaderna för att avspegla de minskade volymerna.

I samband med omstruktureringen av organisationen genomförde vi även strategiska och operativa förändringar för att fortsätta stödja vändningen i verksamheten. Kärnprocesser och ansvarsområden förnyades i enlighet med detta. De uppdaterade processerna kommer att göra vår verksamhet enklare och ännu mer tillförlitlig. Antalet anställda minskade med 33 procent under året.

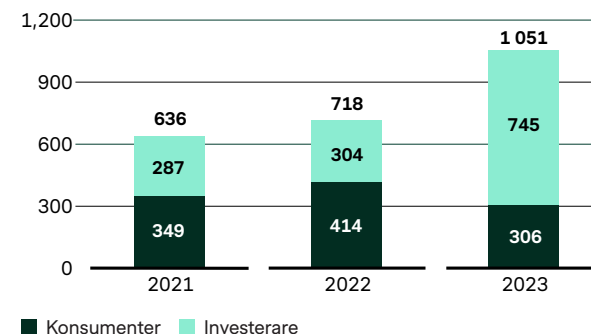
Vi fortsatte att förbättra projektstyrningen under året. Vi håller på att bygga upp en företagskultur med hjälp av vårt produktionsutbildningsprogram och etablerade principer för kvalitetskontroll och har redan förbättrat säkerhet och kvalitet på arbetet. Därutöver genomförde vi förbättringsåtgärder från hälsa- och säkerhetsprogrammet "Everyone Plan" under året.

Vid utgången av 2023 hade den finska verksamheten 3 600 (3 400) byggrätter varav 2 100 (2 100) utanför balansräkningen. Efter värderingen som genomfördes under tredje kvartalet uppgick nedskrivningar av byggrätterna till 83 MSEK.

Antal startade och sålda bostäder



Resultatavräknade bostäder, antal



Bonavas största projekt i Finland

Turun Solina 11 – sålt till investeraren eQ – är det sjunde flerfamiljshuset som Bonava bygger i grannskapet Kirstinpuisto. Det är ett område som när det är färdigt totalt kommer att omfatta 1 400 Bonava-hem och det utgör Bonavas största projekt i Finland. Kirstinpuisto har ett centralt läge i ett växande bostadsområde med goda kommunikationsmöjligheter, ett bra utbud av service och stadsgrönska.



Strategiskt fokus framåt – säkerställa lönsamhet

Finland har gått in i nästa mognadsfas – säkerställa lönsamhet. Verksamheten är stabilare, projektstyrningen och ansvarsfördelningen är tydligare och prognoserna är mer tillförlitliga än tidigare. Trots det måste verksamheten växa för att förbättra lönsamheten. Arbetet fortsätter för att öka effektiviteten i organisationen och för att säkerställa att besluten fattas närmare de lokala marknaderna, liksom arbetet med att förbättra styrning och kostnadseffektivitet inom design, produktion och inköp.

Parallellt med det har Finland stärkt sitt fokus på konsumentmarknaden i alla regioner för att förbättra lönsamheten.

Läs om de tre faserna på sidan 27. →

Framtida möjligheter i Baltikum

Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på energieffektiva och välplanerade bostäder skapar möjligheter inför framtiden, inklusive resurseffektiva och moderna hyresbostäder.

Marknadspotential och drivkrafter

Bonava är den största bostadsutvecklaren i Lettland och har under ett antal år varit en av de tre största i Estland. Trots en utmanande marknad och minskade volymer upprätthölls denna ställning med framgång under 2023. I Litauen, där Bonava inledde verksamhet under 2020, har bolaget etablerat en stabil organisation och utvecklat sina första projekt. Här har Bonava potential att bli ledande.

Marknaden i alla de tre baltiska huvudstäderna har uppvisat tillväxt på senare år, även om de ställdes inför en svag ekonomisk nedgång under 2023. De förväntas emellertid återgå till tillväxt under 2024. En låg arbetslöshet stödjer marknaden, men de höjda räntorna har fått konsumentförtroendet och köpkraften att sjunka. Räntorna förväntas stabiliseras under 2024.

Den låga kvaliteten i befintligt bostadsbestånd i kombination med en växande efterfrågan på energieffektiva och välplanerade bostäder skapar möjligheter inför framtiden, inklusive resurseffektiva och moderna hyresbostäder. Höjda energipriser har medfört ett ökat intresse för miljövänlighet. Dessutom konkurrerar bankerna på de baltiska marknaderna aktivt om bolånekunderna. Följaktligen finns det ett flertal faktorer som stödjer en återgång till mer gynnsamma marknadsvillkor under 2024.

Osäkerheten från den ryska invasionen i Ukraina bedöms i nuläget inte påverka marknaderna i Baltikum mer än i övriga Europa. Prisnivåerna för bostäder, liksom för byggande, stabiliserades under året och uppvisade till och med ett visst utrymme för kostnadsminskningar.

Andel av nettoomsättningen

6%^(6%)

Marknadsfakta Baltikum

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): Estland 1,4 miljoner invånare (0,3%), Lettland 1,9 miljoner invånare (-0,7%). Litauen 2,9 miljoner invånare (-0,5%)

Befolkning i Bonavas regioner: Latvia – Riga: 1,1 miljoner invånare (55 procent av landets totala befolkning), Estland – Tallinn: 600 000 invånare (46 procent av landets totala befolkning), Litauen – Vilnius: 800 000 invånare (29 procent av landets totala befolkning)

Andel som bor i städer: Estland 70%, Lettland 69%, Litauen 68%

Arbetslöshet 2023 (2022): Estland 6,1% (5,6%), Lettland 6,6% (6,8%), Litauen 6,5% (6,0%)

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

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

MSEK	2023	2022	2021
Nettoomsättning	770	832	757
Bruttomarginal, %	15,0	18,2	15,0
Rörelsemarginal, % ¹⁾	8,9	13,0	10,8
Byggrätter, antal	6 800	7 500	6 000

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



Investering i tre faser färdigställd

Projektet Tasandi 5/Astangu 23 i Järveotsa, nära Tallinn, bestående av 74 lägenheter, färdigställdes och överlämnades under året. Det var den sista av tre faser som bestod av totalt 184 lägenheter till konsumenter. Den första fasen påbörjades i slutet av 2020 och den tredje fasen färdigställde under 2023. I projektet ingår en trevlig innergård med lekplats för barnen och ett underjordiskt parkeringsgarage för de boende.

Utveckling under året

Nettoomsättningen uppgick till 770 (832) MSEK, något lägre än föregående år, eftersom färre bostäder till konsumenter resultatavräknades, men med stabila marginaler. Avvaktande marknader och en låg försäljning under året var skälet till det lägre antalet som resultatavräknades. Rörelseresultatet uppgick till 68 (108) MSEK och rörelsemarginalen sjönk till 8,9 (13,0) procent. Rörelseresultatet och marginalen minskade på grund av ett lägre antal resultatavräknade bostäder, inklusive redovisningen av ett projekt med låg vinstmarginal under året.

I Vilnius, Litauen färdigställdes den första fasen av Lake Town-investeringen och resultatavräknades delvis. Projektet består av elva faser som tillsammans omfattar över 700 funktionella och välplanerade ägandelägenheter för konsumenter. Lägenheternas ytskikt är helt färdigställda när kunderna flyttar in, vilket är mycket ovanligt i Litauen och höjer standarden på marknaden. Den sista av de tre faserna i konsumentprojektet Järveotsa, nära Tallinn, färdigställdes och överlämnades också under året.

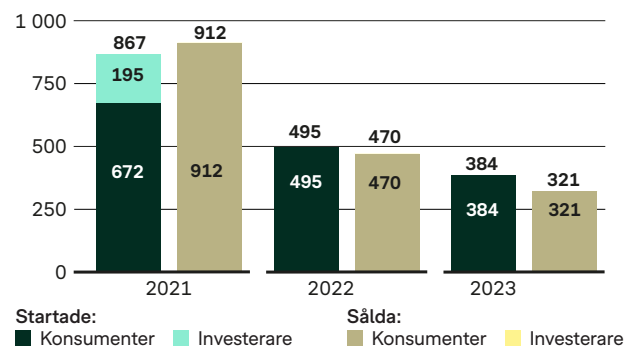
I Tallinn, Estland och Riga, Lettland påbörjade Bonava sina första hyresrättsprojekt avsedda för egen förvaltning enligt vår Build-to-Manage-modell (B2M) i slutet av 2021. B2M innebär att vi bygger, behåller och förvaltar under en period istället för att avyttra direkt. Under året färdigställdes 195

hyresbostäder i Baltikum, varav 99 i projektet Aiandi 11 i Tallinn och 96 i projektet Maskavas 5 i Riga. Såväl utveckling som produktion föregicks av en stark kostnadskontroll och projekten färdigställdes i tid. Båda projekten kommer att bidra med hyresintäkter under 2024, vilka kommer att öka successivt under året i takt med ökande beläggningsgrad. Det går att se en stark potential i etableringen av en professionell hyresmarknad på de baltiska marknaderna som för närvarande domineras av den privata hyressektorn.

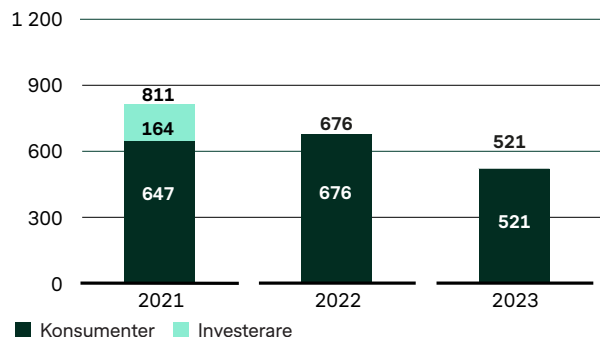
Under året startade Bonava 384 (495) bostäder till konsumenter. Två av projekten som startades innefattar Maskavas 6, den sista fasen i den stora investeringen i Riga, och Aiandi 8 i Tallinn. 321 (470) enheter såldes till konsumenter.

Vid utgången av 2023 hade den baltiska verksamheten 6 800 (7 500) byggrätter varav 2 000 (3 250) utanför balansräkningen. Det säkerställer en stark byggrättsportfölj för de närmaste två till fyra åren.

Antal startade och sålda bostäder



Resultatavräknade bostäder, antal



Sista etappen i Maskavas startad

Krasta Masivs i Riga i Lettland har snabbt blivit ett populärt område, med goda kommunikationer, närhet till centrum och bra utbud av butiker. Projektet Maskavas 6 för konsumenter som startade under 2023 är den sista etappen av grannskapet Krasta Masivs. När projektet är färdigställt kommer det att bestå av totalt sex hus med 556 Bonava-hem. Tre av husen är redan överlämnade till nyinflyttade ägare. Bonavas eget byggsystem och upprepning i byggprocessen har möjliggjort leveransen av bostäder med hög standard till ett bra pris.



Strategiskt fokus framåt – tillväxt

Baltikum är i den tredje mognadsfasen med rätt förutsättningar för en försiktig tillväxt. När marknaden börjar utvecklas mer gynnsamt kommer en lönsam tillväxt att kunna säkras genom att behålla kontrollen över inköp, projektering och produktion samt genom att ha ett starkt team på plats. Bonava kommer att fortsätta investera i omogna konsumentmarknader och fortlöpande utveckla erbjudandet till kunderna. Huvudstaden Vilnius, som ligger i det befolkningsmässigt största landet, erbjuder ytterligare tillväxtpotential över tid eftersom det är den marknad som Bonava senast har gått in på.

Läs om de tre faserna på sidan 27. →

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 2023.

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 en extra bolagsstämma i februari 2024, 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 bolagsstämma 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 överträdelse av Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden har förekommit.

1 Aktieägare

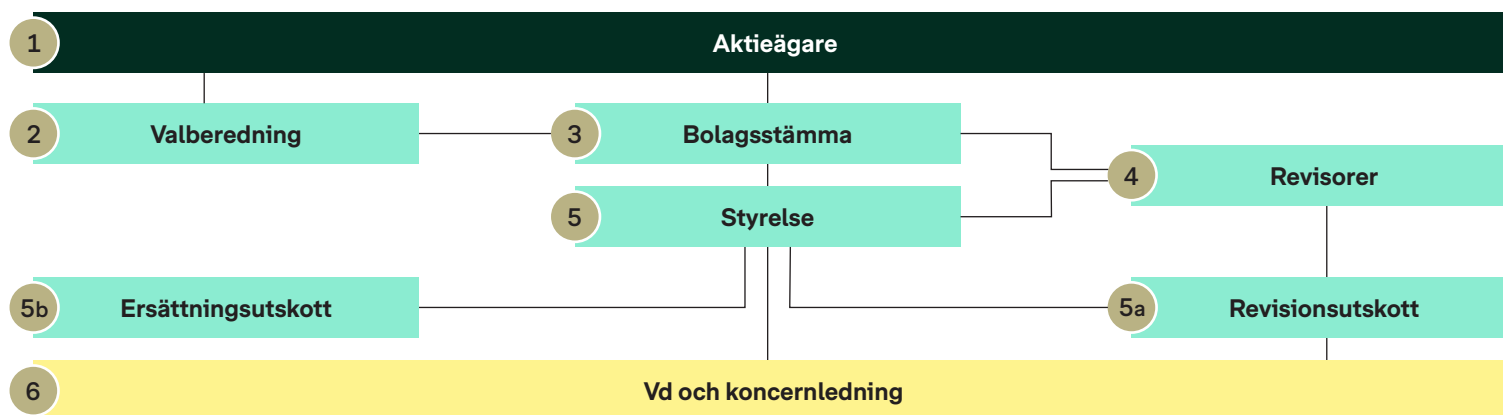
Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Vid årsskiftet uppgick antalet

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 30 385 stycken. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjärnan AB, Fjärde AP-fonden, Schroders, Nordea Liv & Pension och Swedbank Robur Fonder. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 158–159.

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



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.

ska också lägga fram förslag om årsstämman 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 2024

Vid årsstämman 2023 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2024: Peter Hofvenstam från Nordstjernan AB, Olof Nyström från Fjärde AP Fonden, Lennart Francke från Swedbank Robur Fonder samt styrelsens ordförande som adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete

Valberedningen har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning, inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämman 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 2024 haft två sammanträden och därutöver kontakt per telefon och e-post. Valberedningen har av styrelsens ordförande fått en redogörelse för hur arbetet bedrivits i styrel-

sen under året, intervjuat styrelsen och diskuterat den självutvärdering som styrelsen genomfört.

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. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Kraven enligt bolagets mångfaldspolicy bör anses uppfyllda. Valberedningen har därefter utvärderat bolagets behov och gått igenom önskad styrelsesammansättning i förhållande till nuvarande styrelseledamöters erfarenhet och kompetens. Valberedningen har även utvärderat styrelsens arvoden och behandlat frågan om ersättning för arbete i styrelsens utskott. Valberedningens fullständiga förslag presenteras i kallelsen till årsstämman. Samtliga beslut i valberedningen har varit enhälliga.

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 Bolagsstämman

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 bolagsstämman 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.

Årsstämman 2023

Under 2023 hölls det en ordinarie årsstämman den 3 april 2023 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.

Extra bolagsstämman 2024

Vid en extra bolagsstämman den 7 februari 2024 beslutades det om en nyemission av A- och B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 1 050 MSEK före transaktionskostnader.

Årsstämman 2024

Bonavas ordinarie årsstämman 2024 äger rum den 10 april 2024 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen fram till den 21 februari 2024, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2023. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. För mer information om årsstämman, se sidan 162 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 3 april 2023 omvaldes det registrerade revisionsbolaget PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) till revisor för perioden fram till årsstämman 2024. Valet skedde på valberedningens förslag vilket överensstämde med revisionsutskottets rekommendation. Till huvudsvarig revisor har den auktoriserade revisorn Patrik Adolfson utsetts.

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

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 3 april 2023 beslutades att omvälja Viveca Ax:son Johnson, Mats Jönsson, Per-Ingemar Persson och Nils Styf till styrelseledamöter samt att nyvälja Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall. Årsstämman beslutade även att välja Mats Jönsson till styrelseordförande.

Samtidigt lämnade Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Andreas Segal 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 45–47. 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.

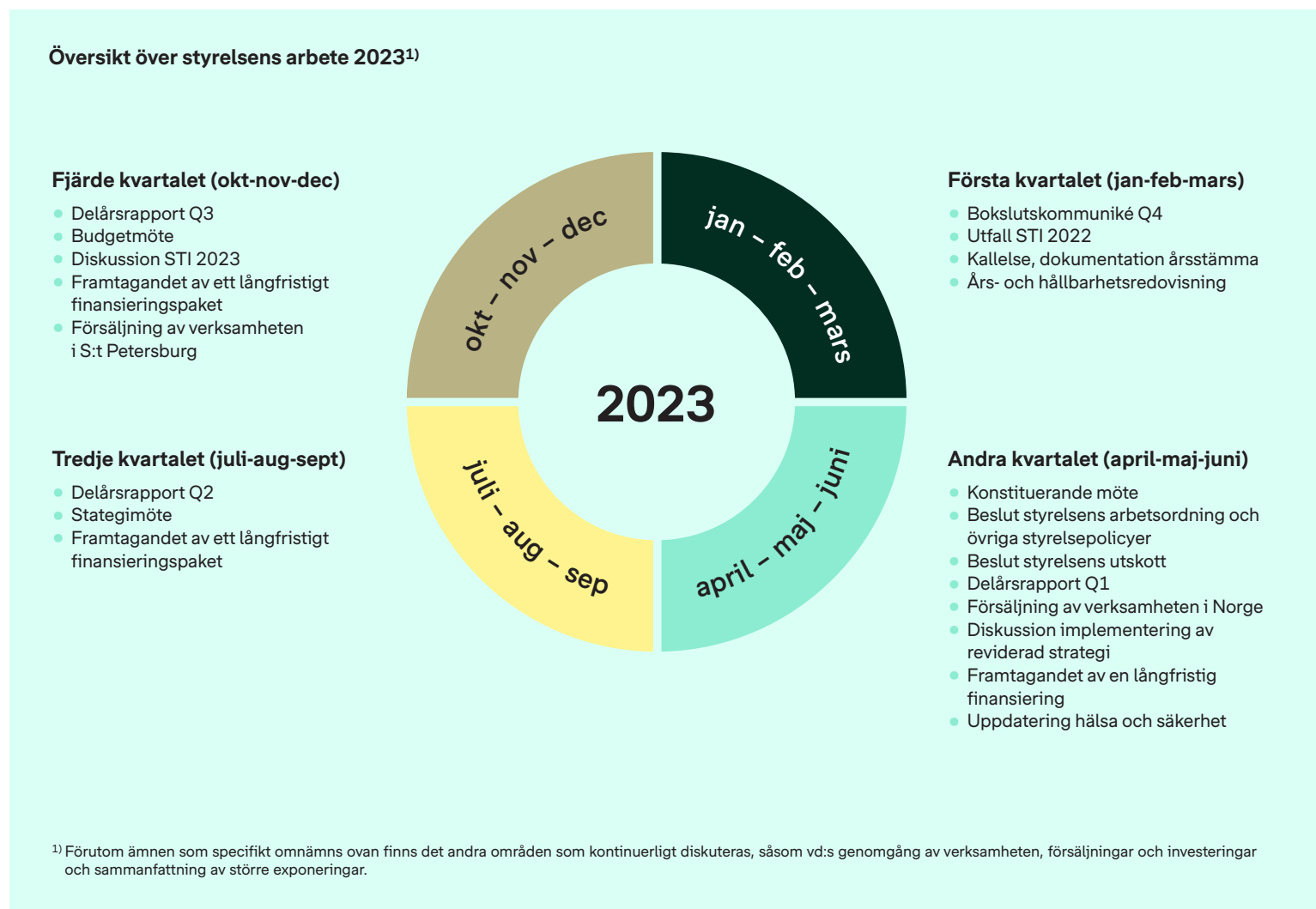
Samtliga ledamöter utom Viveca Ax:son Johnson och Tobias Lönnevall har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare (i båda dessa fall med avseende på Nordstjärnan AB).

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 3 april 2023 valdes Mats Jönsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2023

Bolagets styrelse har under 2023 haft 19 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 2023 arbetat med frågor relaterade till det förändrade marknadsläget i affärsenheterna och försäljningen av Bonavas verksamheter i S:t Petersburg och Norge samt framtagandet av ett långfristigt finansie-

ringsspaket för bolaget som offentliggjordes den 20 december 2023. Härutöver har styrelsen även beslutat om flera större försäljningar och investeringar av mark och projekt.

Ersättning till styrelsens ledamöter

Vid årsstämman den 3 april 2023 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 styrelseledamot 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 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. 2023 års utvärdering har utförts genom att styrelseledamöterna besvarat en enkät med möjlighet till öppna svar, styrelsens ordförande har 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.

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2023

Bolagsstämnovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag	Totalt utbetalt årtigt arvode, SEK
Totalt antal möten		19	5	3			
Ordf. Mats Jönsson	2020	19	–	3	Ja	Ja	856 250
Viveca Ax:son Johnson	2015	19	–	–	Nej	Ja	320 000
Per-Ingemar Persson	2021	19	5	–	Ja	Ja	395 000
Nils Styf	2022	19	4	1	Ja	Ja	385 000
Angela Langemar Olsson (t o m 3/4)	2020	2	1	1	Nej	Ja	126 250
Åsa Hedenberg (t o m 3/4)	2015	2	1	–	Ja	Ja	98 750
Andreas Segal (t o m 3/4)	2022	1	–	–	Ja	Ja	100 000
Olle Boback (fr o m 3/4)	2023	17	–	–	Ja	Ja	340 000
Anette Frumerie (fr o m 3/4)	2023	16	–	2	Ja	Ja	266 250
Tobias Lönnevall (fr o m 3/4)	2023	17	4	2	Nej	Ja	378 750

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 från och med årsstämman den 3 april 2023 bestått av styrelseledamöterna Tobias Lönnevall, tillika ordförande, Per-Ingemar Persson och Nils Styf, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2023 har revisionsutskottet haft fem möten. Bonavas revisor deltog vid samtliga möten. Vid mötena har exempelvis bolagets delårsrapporter och finansiering, inklusive framtagandet av ett långsiktigt finansieringspaket, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll behandlats.

5b Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har bland annat till uppgift att bereda frågor om ersättnings-

principer till vd och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till vd i enlighet med ersättningsprinciperna.

Ersättningsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har från och med årsstämman den 3 april 2023 bestått av styrelseledamöterna Mats Jönsson, tillika ordförande, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall.

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 2023 har ersättningsutskottet haft tre ordinarie möten. Ledamöterna har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat rörlig och annan ersättning till ledande befattningshavare samt riktlinjer för sådan ersättning.

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 2023 och diskuterats på ett styrelsemöte. Koncernledningen består av vd, CFO, affärsenhetscheferna i Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum, samt SVP Brand and Culture och Group Head of Legal.

Genom försäljningen av Bonavas verksamhet i Norge utgick rollen som affärsenhetschef i Norge.

Koncernledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2023 sammanträdde koncernledningen 16 gånger varav 6 av dessa var extramöten. Utöver detta har koncernledningen haft löpande avstämmningar och tät kontakt per telefon och e-post under året.

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 3 april 2023 är att Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl rekryteras som behållas inom Bolaget. Det totala ersättningspaketet ska stödja Bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till Bolagets ledning består av fast lön, kortsiktig rörlig kontant ersättning, långsiktig rörlig aktiebaserad ersättning, pension och andra förmåner. Vid fastställande av den fasta lönen ska den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat beaktas. Den fasta lönen revideras antingen varje år eller vartannat år. All rörlig ersättning är relaterad till den fasta lönen, samt belönar uppfyllelsen av i huvudsak ekonomisk art. All rörlig ersättning i Bonava är utformad för att motivera och belöna värdeskapande aktiviteter som stödjer bolagets långsiktiga operationella och finansiella mål.

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

Aktierelaterade incitamentsprogram

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

Vid årsstämman den 3 april 2023 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner. På samma sätt som i tidigare program krävs för deltagande ett eget aktieäggande i Bonava. Syftet med de långsiktiga incitamentsprogrammen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens och vissa nyckelpersoners intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att återköpa B-aktier för att säkra implementeringen av incitamentsprogrammet. Styrelsen kommer inte att föreslå ett incitamentsprogram för 2024 till årsstämman, men har för avsikt att föreslå långsiktiga incitamentsprogram ånyo från 2025. Under 2023 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2020. 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 2020 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

Aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram	LTIP 2023	LTIP 2022	LTIP 2021	LTIP 2020
Antal som erbjöds att delta	44	44	45	52
Antal som valde att gå med ¹⁾	21	28	36	35

¹⁾ Av dessa var tolv personer förhindrade att investera vid den ordinarie investeringsperioden på grund av insiderinformation. Vid den förlängda investeringsperioden valde elva av dessa att tacka ja.

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, Senior Advisor och Group Head of Risk & Compliance. Denna process har ytterligare utvecklats under 2023 för att fokusera på de internkontroller som är mest väsentliga för Bonavas verksamhet. I början av året definierade alla berörda specialfunktioner de viktiga 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 2023 års internkontroll. Under våren och sommaren, genomförde varje affärsenhet och koncernfunktion i Bonava en självskattnings av sin interna kontroll avseende de enligt ovan definierade kontrollerna. Denna självskattnings diskuterades och analyserades därefter närmare i en interaktiv process, där även riskkommittén ingår. Sedan resultatet av detta arbete delats med bolagets revisorer 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
- Legala

De risker som identifierats inom varje område värderas utifrån en bedömd sannolikhet och påverkan. Utfallet av riskanalysen utgör en del av den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen och ingår i den årliga rapporten om riskhantering och regelefterlevnad. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sidorna 60–62 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 Treasury-funktion 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 compliance-program ("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 visuellblåsarprogram. För mer information se sidorna 60–62.

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.

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 struk-

turer 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. Hållbarhet är inkluderat i bolagets strategi samt strategiska och långsiktiga mål.

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 en årlig genomgång av aktuella och kommande förändringar i nationell, EU-rättsliga eller andra relevanta lagar och regelverk som rör hållbarhetsarbetet eller rapporteringen av detsamma. Under två tillfällen har styrelsen fått information om CSR och bolagets process, organisation och arbete med dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog.

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 hållbarhet. Medlemmarna i styrelsen har expertis som inkluderar bred styrelse- och ledarskapserfarenhet 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.

Styrelsen avger hållbarhetsredovisningen, som ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI Universal Standards 2021). Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av revisor, PwC. Perioden för redovisningen är helåret 2023 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sidorna 3–29, 45–47, 60–62 och 105–152 som utgör den legala hållbarhetsrapporten.

Organisation för hållbarhet

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att granska, övervaka och vägleda Bonavas hållbarhetsarbete. Bonavas vd delegerar det strategiska ansvaret för hållbarhetsagendan till SVP Brand & Culture. Det operativa ansvaret innehågs av Group Head of ESG Control & Reporting som samordnar hållbarhetsarbetet med övriga funktionsansvariga. Group Head of ESG Control & Reporting rapporterar till SVP Brand & Culture.

En ESG-kommitté etablerades 2022 som ett stödjande organ för Bonavas koncernledning och har som uppgift att säkerställa implementeringen av bolagets hållbarhets-

policy samt samordna frågor inom ESG-agendan tillsammans med bolagets affärsenheter. ESG-kommittén leds av Group Head of ESG Control & Reporting och därutöver ingår Group Head of Legal, CFO, SVP Brand & Culture, Senior Advisor och Group Head of Health & Safety.

Group Head of ESG Control & Reporting ingår även i Bonavas kommitté för hållbar finansiering, som i övrigt består av Senior Advisor 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 koncernledningen 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.

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

Tidigare arbetslivserfarenhet: Koncernchef och vd för Coor Service Management, affärsenhetschef för Skanska Services, divisionschef för Skanska Sverige.

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 samt Bokförlaget Stolpe AB. Styrelseledamot i FPG Media AB, Prima Vård Sverige AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse och Parkinson Reserach Foundation.

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



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot sedan 2021. Född 1966.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Veidekke ASA samt Assemblin Group AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för Veidekke Sverige, vd för NVS Installation samt varierande chefspositioner inom Skanska-koncernen. Tidigare styrelseledamot i Faberge AB, Skandinavisk Kommunalteknik Aktiebolag, Wahlborgs Fastigheter AB, Alunda Polyeten AB, Veitech AB och Assemblin Financing AB.

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



Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022. Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: VD för Hemsö Fastigheter AB samt styrelseledamot i samtliga helägda respektive delägda dotterbolag i Hemsö-koncernen. Styrelseordförande och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB. Styrelseledamot i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB och Rigido Invest AB.

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 45 926 B-aktier*.



Anette Frumerie

Styrelseledamot sedan 2023. Född 1968.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Koncernchef på Rikshem. Styrelseledamot i Lindab.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för BESQAB, affärsområdeschef Residential Development Nordic på Skanska.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 10 000 B-aktier*.



Olle Boback

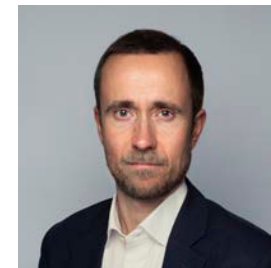
Styrelseledamot sedan 2023. Född 1953.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Rudbecksskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Sunparadise AG.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Senior Adviser för Bonava Group, VD för NCC:s verksamhet i Tyskland.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 23 504 B-aktier*.



Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2023. Född 1980.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Andra pågående uppdrag: Investment Director på Nordstjärnan. Styrelseledamot i Attendo AB och Diös Fastigheter AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Finanschef Landic Property, konsult Accenture Management Consulting.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0*.

Revisor

Patrik Adolfson

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

Övriga väsentliga uppdrag:

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

*Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 9 februari 2024.

Koncernledning



Peter Wallin

Vd och koncernchef sedan 2021.
Född 1967.

Utbildning: Master i ekonomi, Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO och affärsrådeschef 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):
85 989 B-aktier*.



Michael Björklund

Affärsenhetschef Sverige-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 Ingman

Interim CFO sedan 2024.
Född 1960.

Utbildning: Ekonomi, Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Lars Ingman Consulting AB.

Arbetslivserfarenhet: Interim CFO Grimaldi Industri AB, John Mattson Fastighets AB, Volati AB, Onemed AB, Evidensia AB.

Innehav i Bonava (inklusive närstående): 0*.



Sabine Helterhoff

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019.
Född 1962.

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University.

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

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

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



Riku Patokoski

Affärsenhetschef Finland sedan 2021.
Född 1973.

Utbildning: Civilingenjör (arkitekt), Uleåborg universitet.

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

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
12 050 B-aktier*.



Hedvig Wallander

Group Head of Legal sedan 2021.
Född 1973.

Utbildning: Juristexamen, Uppsala universitet.

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

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



Anna Wenner

SVP Brand and Culture sedan 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.

Innehav i Bonava (inklusive närstående):
7 892 B-aktier*.

Förändringar i koncernledningen 2023 till och med februari 2024

Lars Granlöf, CFO, ingick i koncernledningen till och med 9 januari 2024. Alexandra Laurén, affärsenhetschef Bonava Sverige, ingick i koncernledningen till och med

31 augusti 2023. Jonas Granström, tf affärsenhetschef Bonava Norge, ingick i koncernledningen till och med 30 juni 2023.

*Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 9 februari 2024.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Stockholm den 15 mars 2024

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Olle Boback
Styrelseledamot

Tobias Lönnevall
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 2023 på sidorna 40–49 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 15 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Finansiell rapportering



Innehåll finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Segment

Risker och riskhantering

Koncernens räkenskaper

Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Not 2 Rapportering av rörelsesegment

Not 3 Intäkter

Not 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Not 5 Avskrivningar

Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Not 8 Finansnetto

Not 9 Immateriella tillgångar

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

Not 12 Andelar i gemensamma verksamheter

Not 13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Not 14 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Not 15 Bostadsprojekt

Not 16 Aktiekapital

Not 17 Räntebärande skulder

Not 18 Avsättningar

Not 19 Övriga skulder

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21 Leasing

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Not 23 Kassaflödesanalys och likvida medel

Not 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Not 25 Jämförelsestörande poster

Not 26 Resultat per aktie

Not 27 Väsentliga händelser efter årets slut

Not 28 Avvecklade verksamheter

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets förändring i eget kapital

Moderbolagets kassaflödesanalys

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar

Not 3 Avskrivningar

Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 7 Immateriella tillgångar

Not 8 Andelar i koncernföretag

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Not 10 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

Not 11 Räntebärande skulder

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Not 14 Uppgifter om moderbolaget

Not 15 Vinstdisposition

Underskrifter

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

Koncernen

Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa. Med våra 1 300 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad. Verksamheten i S:t Petersburg och Norge redovisas som avvecklade verksamheter. Där inte annat anges i Förvaltningsberättelsen avses kvarvarande verksamhet.

Bonava fokuserar på 19 storstadsregioner med tydlig tillväxt och stabil lokal arbetsmarknad, som skapar efterfrågan på nya bostäder över tid. Vi förädlar byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar.

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

Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 13 269 (13 987) MSEK. Under perioden resultatavräknades 2 419 (2 744) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 9 308 (9 731) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var något högre jämfört med föregående år och uppgick till 3,8 (3,5) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 3 871 (4 180) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 1 550 (1 625).

Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 782 MSEK på koncernens nettoomsättning jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 660 (858) MSEK och rörelsemarginalen var 5,0 (6,1) procent. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -619 (802) MSEK och rörelsemarginalen till -4,7 (5,7) procent. Förändrade valutakurser hade en positiv omräkningseffekt om 53 MSEK på rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år.

Jämförelsestörande poster uppgår till -1 279 (-56) MSEK. Bonava har initierat ytterligare omstruktureringar i Tyskland, Sverige och

Finland för att skapa en lägre kostnadsbas och förutsättningar för ökad flexibilitet, Kostnader avseende omstrukturering om -435 MSEK har reserverats under 2023. Nedskrivning av exploateringsfastigheter har skett med totalt -686 MSEK. Ett färdigställt bostadsprojekt i Tyskland har också skrivits ned med -35 MSEK. Därtill har ett projekt i Sverige, med hyresrätter avseende för egen förvaltning omvärderades med -123 MSEK. Efter genomförda nedskrivningar uppgick per den 30 september det bedömda marknadsvärdet av Bonavas exploateringsfastigheter till 9,5 miljarder SEK vilket motsvarar ett övervärde på 1,2 miljarder SEK.

Jämförelsestörande poster för helåret 2022 avser kostnader till följd av beslutade organisatoriska förändringar om -56 MSEK. Se not 25 för mer information.

Finansnetto, resultat före skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -518 (-193) MSEK förklarar av ökade räntekostnader, till följd av högre underliggande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till -1 137 (609) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -5 (-169) MSEK, motsvarande en skattesats om 0 (28) procent. Den låga skattesatsen förklaras primärt av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2023. Årets resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -1 143 (441) MSEK.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 269	13 987	13 959	15 203	13 990
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	660	858	1 111	860	942
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-619	802	1 081	860	683
Årets resultat	-1 143	441	761	528	414
Nettoskuld ¹⁾	4 951	7 259	3 313	3 311	6 873
Soliditet, % ¹⁾	34,6	31,2	35,1	34,6	32,1
Kassaflöde före finansiering ¹⁾	716	-3 345	631	3 662	-138
Anställda, medelantal	1 486	1 787	1 740	1 696	1 720

¹⁾ Inklusive avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet

Bonava kommunicerade under 2022 att man avser att avyttra verksamheten i S:t Petersburg och försäljningen avslutades i oktober 2023. Verksamheten i Norge avyttrades i juni 2023. 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 och Norge redovisas på en egen rad i resultaträkningen som avvecklad verksamhet och historiska jämförelsetal har räknats om. Tillgångar och skulder hänförliga till verksamheten i S:t Petersburg har redovisats på egen rad för tillgångar respektive en rad för skulder i balansräkningen fram till avyttringen. I kassaflödesanalys anges kassaflöde hänförligt till avvecklad verksamhet som en separat upplysning.

Årets resultat för avvecklad verksamhet uppgår till -194 (-743) MSEK, där -824 MSEK avser realisationsförlust för Norge och 52 MSEK avser realisationsvinst för St Petersburg.

Finansiell ställning (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 19 097(25 579) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till avyttringen av S:t Petersburg och Norge, samt ett lägre antal pågående bostadsprojekt. Förändring i valutakurser minskade de totala tillgångarna med 22 MSEK jämfört med den 31 december 2022.

Nettoskuld

Nettoskulden minskade jämfört med föregående år och uppgick till 4 951 (7 259) MSEK vid årets slut. Minskningen beror främst på avyttring av verksamheter.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital
Sysselsatt kapital uppgick till 12 422 (15 568) MSEK vid årets slut. Minskningen beror främst på minskad upplåning enligt ovan samt ett lägre eget kapital till följd av de jämförelsestörande poster som har redovisats under 2023.

Avkastningen på sysselsatt kapital uppgick till 4,3 (6,9) procent, där minskningen beror på ett lägre resultat.

Soliditet och nettoskuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december till 34,6 (31,2) procent. Nettoskuldsättningsgraden uppgick till 0,8 (0,9) procent.

Kassaflöde (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Kassaflöde före finansieringsverksamheten uppgick till 716 (-3 345) MSEK. Erhållna köpeskillingar avseende avyttrade verksamheter och minskade investeringar i bostadsprojekt har förbättrat kassaflödet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 229 (527) MSEK.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till –567 (–3 769) MSEK. Försäljning av bostadsprojekt uppgick till 11 293 (13 312) MSEK och investeringar i bostadsprojekt minskade till –8 099 (–16 037) MSEK där investeringarna minskade på samtliga marknader förutom i Baltikum. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet uppgick till –3 760 (–1 045) MSEK där en minskning av kundförskott, i framförallt Tyskland och Finland, reducerade kassaflödet.

Försäljningen av den norska verksamheten hade en positiv kassaflödeseffekt om 737 MSEK, och försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg påverkade kassaflödet positivt med 502 MSEK.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

Bostäder i produktion

Vid årets slut var 2 153 (3 871) bostäder till konsumenter och 902 (2 627) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden i pågående produktion per den 31 december var 36 (51) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 61 (56) procent för konsumenter respektive 45 (47) procent för investerare.

Byggrätter

Totalt antal byggrätter vid årets slut uppgick till 28 900 (29 400). Sverige och Finland hade en nettoökning av byggrätter under året, medan Tyskland och Baltikum hade en minskning.

	2023	2022
Byggrätter, antal	28 900	29 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	8 200	11 350
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 242	1 682
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	4 795	6 096
Startade bostäder, antal	1 082	1 428
Bostäder i pågående produktion, antal	2 153	3 871
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	36	51
Resultatavräknade bostäder, antal	2 419	2 744
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	251	854
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	802	2 162
Startade bostäder, antal	251	1 085
av vilket förvaltningsfastigheter		231
Bostäder i pågående produktion, antal	902	2 627
av vilket förvaltningsfastigheter		426
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	1 550	1 625

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid årets slut var 45 (35).

Osålda, färdigställda bostäder

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 505 (141). Ökningen är främst hänförlig till Sverige och Baltikum.

Aktien och aktieägare

Bonava har två aktieslag, en A-aktie och en B-aktie. Varje A-aktie är berättigad till tio röster och varje B-aktie är berättigad till en röst. Aktiekapitalet uppgick per balansdagen till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 208 829 760 röster. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2023 till 11 154 882 och antalet B-aktier till 97 280 940. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 1,2 procent av kapitalet och 0,6 procent av rösterna. Vid kvartalets utgång uppgick antalet aktieägare till 30 385 (32 468). Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,5 procent av kapitalet och 49,4 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,2 procent av kapitalet och 5,4 procent av rösterna samt Schroders med 5,6 procent av kapitalet och 2,9 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade totalt 59,4 procent av kapitalet och 68,2 procent av rösterna. Under februari 2024 genomförde Bonava en företrädesemission. Mer information om Bonavas aktie och ägare samt den genomförda företrädesemissionen finns på bonava.com/investor-relations samt sidorna 158–159.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 1 486 (1 787) medarbetare.

Nomineringsarbete

Vid årsstämman 2023 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 40–49.

Väsentliga händelser under året

Den 12 juni ingick Bonava avtal om försäljning av verksamheten i Norge och den 30 juni slutfördes affären, för ytterligare information se not 28.

Den 18 oktober 2023 ingick Bonava ett avtal med Star Development LLC om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (564 MSEK efter avdrag för försäljningskostnader) och erhöll samtidigt köpeskillingen. I samband med att affären undertecknades har Bonava valt att frånträda avtalet med RBI Group som slöts den 31 maj 2023. Godkännande från den ryska konkurrensmyndigheten lämnades 2 november 2023 innebärande att försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg slutfördes samma datum, för ytterligare information se not 28.

Styrelsen i Bonava AB meddelade den 20 december (i) beslut om en fullt garanterad nyemission av A-aktier och B-aktier om cirka, men inte mindre än, 1 020 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare, och meddelade samtidigt (ii) att bolaget träffat en överenskommelse med sina långivare, på vissa villkor, avseende förlängning av Bolagets seniora kreditfaciliteter samt (iii) att bolaget kommer initiera ett skriftligt förfarande avseende Bonavas utestående obligationslån för att förlänga löptiden på obligationslånet. Dessa åtgärder beräknas tillsammans ge Bolaget erforderlig finansiell och operativ flexibilitet för att hantera de varierande utmaningarna i de olika bostadsmarknader där Bonava är aktivt samtidigt som en lägre finansiell riskprofil etableras i bolaget.

Väsentliga händelser efter årets slut

I januari lämnade Lars Granlöf rollen som CFO för Bonava. Samtidigt utsågs Lars Ingman till interim CFO.

Den 10 januari erhöll Bonava godkännande från obligationsinnehavarna om ändrade villkor för utestående obligationslån om 1 200 MSEK som träder i kraft efter genomförd företrädesemission och förlängning av bankfinansieringen.

Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna avseende förlängning av krediter med tre år baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december 2023 och kreditavtal tecknades den 1 februari.

Den 1 februari 2024 meddelade Bonava även reviderade finansiella mål. Att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026 kvarstår och så även vår långsiktiga utdelningspolicy som säger att vi ska dela ut 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. Målet avseende nettoskuldssättningsgrad utgår. Nytt mål tillkommer, att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid. Måltalen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. Soliditeten ska överstiga 30 procent och nettoskuld ska inte överstiga nettoprojektutgångar. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter alternativt utdelning till aktieägare endast kan ske med eget kapital.

Under februari 2024 genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget cirka 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionen blev övertecknad med 169,7 procent. Till följd av företrädesemissionen har Bonavas aktiekapital ökat med 104 580 931 kronor till 538 324 219 kronor. Det totala antalet aktier har ökat med 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier,

till sammanlagt 321 571 401 aktier, varav 33 209 559 A-aktier och 288 361 842 B-aktier.

Bonava har för sina skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet och obligationslånet ställt säkerheter över aktierna i det helägda dotterbolaget Bonava East Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag har samlats genom aktieägartillskott eller apportemission. Även aktier i andra väsentliga dotterföretag och vissa koncerninterna lån kommer att pantsättas för Bonavas skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet.

Ersättningar

På årsstämman 2023 beslutades att det maximala utfallet för rörlig kontantersättning ska uppgå till högst 60 procent av fast årlig kontantersättning för vd och 50 procent för övriga ledande befattningshavare under mätperioden för sådana kriterier. Grunderna för gällande riktlinjer ska gälla längst för tiden fram till årsstämman 2027. Dessa riktlinjer omfattar koncernledningen inklusive vd, totalt 7 (9) personer i ledande befattning.

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

Fast 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 2023 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 procent av den fasta ersättningen.

Rörlig aktiebaserad ersättning

Vid en årsstämman den 3 april fattades beslut att inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (LTIP 2023). För tilldelning av B-aktier respektive utbetalning av kontant ersättning med stöd av prestationsaktierätter krävs uppfyllnad av två prestationsmål. Av presta-

tionsaktierätterna gäller att 60 procent ska avse mål 1 (EBIT) 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 2023 omfattar sammanlagt cirka 44 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 ersättningar.

Pension och övriga förmåner

Avseende pension erbjuder Bonava premiebaserade lösningar, vilket innebär att Bonava betalar premier som utgör en viss andel av den anställdes lön. För samtliga medlemmar i bolagets ledning (som inte omfattas av kollektivavtalad pensionsförmån, ITP-plan) ska pensionspremie på fast kontant lön inte överstiga 30 procent. För vd ska pensionspremie på fast kontant lön inte överstiga 35 procent. Rörlig kontantersättning 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

För ledande befattningshavare som avslutar sin anställning på bolagets initiativ, äger i normalfallet rätt till maximalt nio månaders uppsägningstid med avgångsvederlag motsvarande nio månaders fast lön. Bolaget ska ha rätt att från avgångsvederlaget göra avdrag för ersättning som under nämnda nio månader utbetalas från ny arbetsgivare. För verkställande direktör får i stället tillämpas en uppsägningstid om tolv månader med avgångsvederlag motsvarande tolv månaders fast lön. Uppsägningstiden uppgår maximalt till sex månader från den ledande befattningshavaren 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 213 (269) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1 109 (345) MSEK. Kapitaltillskott har under året lämnats med -480 MSEK till Bonava Sverige AB som har skrivits ned i sin helhet. Tidigare bokförd anteciperad utdelning till koncernens tyska bolag om -390 MSEK har reverserats. Koncernföre-

taget Bonava Norge AS avyttrades till en förlust om -812 MSEK inklusive 30 MSEK i försäljningskostnader.

Verksamheten i S:t Petersburg avyttrades till en realisationsvinst om 564 MSEK, inklusive transaktionskostnader om 14 MSEK.

Medelantalet anställda var under året 60 (71).

Miljöpåverkan

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

Legal hållbarhetsrapport

Den legala hållbarhetsrapporten utgör sidorna 3–29, 45–47, 60–62 och 105–152. Se not H1 och H2 i hållbarhetsredovisningen för redovisningsprinciper och förändringar i årets rapportering. Hållbarhetsredovisningen avgavs av styrelsen och är externt granskad och bestyrkt.

Säsongs effekter

Bonava redovisar intäkter och resultat från försäljning av bostäder i samband med överlämnandet av sålda och färdigställda bostäder till kunderna. Bonavas verksamheter påverkas av säsongsvariationer, vilket innebär att majoriteten av bostäder överlämnas i det fjärde kvartalet. Resultatet och kassaflödet före finansiering för fjärde kvartalet är därmed normalt starkare än för övriga kvartal.

Belopp och datum

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Den period som avses är 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	5 692 966 843
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	5 692 966 843
Summa SEK	5 692 966 843

Koncernbidrag om 170 MSEK har under året lämnats till svenska dotterbolag. Bolagets och koncernens löpande verksamhet bedöms kunna fortsatt bedrivas med lönsamhet varvid soliditet och likviditet upprätthålls på en betryggande nivå efter det lämnade koncernbidraget. Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Segment

Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad med verksamhet i storstads-regionerna Berlin, Hamburg, Östersjön, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart som erbjuder lägenheter och småhus till konsumenter och hyresrättsprojekt till investerare.

Antal startade bostäder till konsumenter uppgick till 610 (651) och antal starter till investerare uppgick till 176 (228).

Antalet sålda bostäder till konsumenter var i nivå med föregående år, 724 (744). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 44 (51) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 176 (228). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ligger något lägre än föregående år och uppgick till 9 000 (9 800) vid årets slut.

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år och uppgick till 7 283 (7 785) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter uppgick till 1 125 jämfört med 1 126 föregående år och till investerare minskade till 385 jämfört med 762 föregående år. Bruttomarginalen minskade till 12,6 (15,6) procent drivet av prisjusteringar i utvalda konsumentprojekt, medan föregående år överlämnades ett antal högmarginalprojekt. Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster minskade till 628 (904) MSEK med en rörelsemarginal på 8,6 (11,6) procent. Kostnader för omstrukturering om -402 MSEK och nedskrivningar av mark och ett färdigställt projekt om -477 MSEK, totalt -879 MSEK, har klassificerats som jämförelsestörande poster. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -251 (872) MSEK med en rörelsemarginal på -3,5 (11,2) procent.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 6 936 (7 074) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 8,2 (15,3) procent. Avkastningen sjönk med anledning av ett lägre resultat och ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital.

	2023	2022
Nettoomsättning	7 283	7 785
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	628	904
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	8,6	11,6
Sysselsatt kapital	6 936	7 074
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,2	15,3
Antal anställda, medelantal	836	932
Byggrätter		
Byggrätter, antal	9 000	9 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 600	3 100
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	724	744
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	3 690	3 825
Startade bostäder, antal	610	651
Bostäder i pågående produktion, antal	1 446	2 033
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	44	51
Resultatavräknade bostäder, antal	1 125	1 126
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	176	228
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	637	723
Startade bostäder, antal	176	228
Bostäder i pågående produktion, antal	484	693
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	385	762

Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresrättsprojekt till investerare i cirka 15 städer.

Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 88 (143). Inga (231) bostäder startades till investerare.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 110 (256). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 24 (61) procent. Inga bostäder såldes till investerare under året eller föregående år.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 9 500 (8 700) vid årets slut. Under året genomfördes en översyn av tidigare bedömning av möjliga byggrätter, vilket medfört en ökning av byggrätter utan ytterligare investeringar.

Nettoomsättningen uppgick till 2 685 (2 745) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter var något lägre än föregående år och uppgick till 467 (507). Antalet resultatavräknade bostäder till investerare ökade jämfört med föregående år och uppgick till 420 (374).

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 77 (-54) MSEK och rörelsemarginalen var 2,9 (-2,0) procent.

Kostnader om -303 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster under 2023, varav -20 MSEK var för omstrukturering, -160 MSEK för nedskrivning av mark och -123 MSEK för värdeförändring av ett hyresrättsprojekt avsett för egen förvaltning (B2M). Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till -226 (-74) MSEK och rörelsemarginalen var -8,4 (-2,7) procent.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 3 189 (3 825) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 1,9 (-1,7) procent. Avkastningen var högre till följd av ett högre rörelseresultat.

	2023	2022
Nettoomsättning	2 685	2 745
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	77	-54
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	2,9	-2,0
Sysselsatt kapital	3 189	3 825
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,9	-1,7
Antal anställda, medelantal	153	232
Byggrätter		
Byggrätter, antal	9 500	8 700
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 500	2 900
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	110	256
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	454	1 035
Startade bostäder, antal	88	143
Bostäder i pågående produktion, antal	180	675
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	24	61
Resultatavräknade bostäder, antal	467	507
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	10	12
Startade bostäder, antal		231
av vilket förvaltningsfastigheter		231
Bostäder i pågående produktion, antal		651
av vilket förvaltningsfastigheter		231
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾		100
Resultatavräknade bostäder, antal	420	374

¹⁾ Exklusive Build-to-Manage. Inklusive Build-to-Manage uppgår försäljningsgraden till 63 procent.

Finland

I Finland verkar Bonava i Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Vi erbjuder lägenheter till konsumenter och hyresrättsprojekt till investerare.

Inga bostäder startades till konsument, jämfört med 139 föregående år. Till investerare startades 75 (626) bostäder.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 87 (212). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 0 (55) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 75 (626). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Byggrätterna ökade under året och uppgick till 3 600 (3 400) vid årets slut.

Nettoomsättningen uppgick till 2 531 (1 759) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter minskade jämfört med föregående år till 306 (414) och antalet resultatavräknade bostäder till investerare ökade till 745 (304).

Rörelseresultatet före jämförelsestörande poster uppgick till 107 (88) MSEK och rörelsemarginalen var 4,2 (5,0) procent. Rörelseresultatet tyngs av två färdigställda och överlämnade projekt med låg marginal, vilket var känt på förhand. Projekten påbörjades för att uppfylla befintliga avtalskrav och undvika vite.

Kostnader om -90 MSEK har klassificerats som jämförelsestörande poster, varav -7 MSEK för omstrukturering, samt -83 MSEK i nedskrivning av exploateringsfastigheter. Rörelseresultatet efter jämförelsestörande poster uppgick till 17 (88) MSEK med en rörelsemarginal på 0,7 (5,0) procent.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 789 (974) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 11,3 (9,0) procent. Avkastningen var högre med anledning av ett högre rörelseresultat.

	2023	2022
Nettoomsättning	2 531	1 759
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	107	88
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	4,2	5,0
Sysselsatt kapital	789	974
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,3	9,0
Antal anställda, medelantal	168	232
Byggrätter		
Byggrätter, antal	3 600	3 400
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 100	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	87	212
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	191	582
Startade bostäder, antal		139
Bostäder i pågående produktion, antal		382
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		55
Resultatavräknade bostäder, antal	306	414
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	75	626
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	154	1 427
Startade bostäder, antal	75	626
Bostäder i pågående produktion, antal	418	1 088
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	745	304

Baltikum

Segment Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter men vi har också hyresrättsprojekt till investerare.

Antal starter till konsumenter uppgick till 384 (495) och inga starter till investerare varken innevarande år eller föregående.

Antal sålda bostäder till konsumenter var 321 (470). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 19 (39) procent. Under året och föregående år såldes inga bostäder till investerare.

Under 2023 färdigställdes de båda Build-to-Manage-projekten. Fastigheterna förväntas bidra med hyresintäkter under 2024, vilka kommer att öka successivt under året i takt med ökande uthyrningsgrad. Dessa bostäder klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 6 800 (7 500) vid årets slut.

Nettoomsättningen uppgick till 770 (832) MSEK. Ett lägre antal överlämnade bostäder uppvägdes av ett högre genomsnittspris per avräknad bostad.

Rörelseresultatet uppgick till 68 (108) MSEK och rörelsemarginalen var 8,9 (13,0) procent. Den lägre rörelsemarginalen förklaras främst av lägre bruttomarginal i överlämnade bostäder jämfört med föregående år och av att ett projekt med låg marginal resultatavräknats under perioden. Den låga marginalen i projektet beror på bristande materialtillgång vid upphandling, vilket påverkat de kostnader som upphandlades i projektet.

Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 409 (1 085) MSEK. Avkastningen på sysselsatt kapital var 5,2 (11,3) procent. Avkastningen sjönk med anledning ett högre genomsnittligt sysselsatt kapital och ett lägre rörelseresultat.

	2023	2022
Nettoomsättning	770	832
Rörelseresultat	68	108
Rörelsemarginal, %	8,9	13,0
Sysselsatt kapital	1 462	1 085
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,2	11,3
Antal anställda, medelantal	257	289
Byggrätter		
Byggrätter, antal	6 800	7 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	2 000	3 250
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	321	470
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	460	654
Startade bostäder, antal	384	495
Bostäder i pågående produktion, antal	527	781
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	19	39
Resultatavräknade bostäder, antal	521	676
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder		
Startade bostäder, antal		
av vilket förvaltningsfastigheter		
Bostäder i pågående produktion, antal		195
av vilket förvaltningsfastigheter		195
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		
Resultatavräknade bostäder, antal		

Risker och riskhantering

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

I riskbedömningsprocessen har ett antal riskområden identifierats och utvärderats utifrån hur sannolikt det är att de inträffar och vilken påverkan det skulle ha på verksamheten. 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 faktorer som motverkar risken. Den bedömda riskexponeringen är ett resultat av riskbedömningen efter den interna kontroll-

processen. 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. Bonava har en riskkommitté som består av bolagets CFO, Group Head of Legal, Senior Advisor och Group Head of Risk & Compliance. Riskkommittén är ansvarig för att organisera, samordna och driva Bonavas riskhanteringsarbete. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet och koncernledningen. Efterfrågan på bostäder påverkas väsentligt av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Bonavas kontroll, såsom det allmänna ekonomiska läget, inflation och räntenivåer, sysselsättningsnivån, takten i nyproduktion av bostäder, förändringar i infrastruktur och demografiska trender. Under 2023 låg räntor, energikostnader och inflationstakten fortsatt på en förhöjd nivå vilket begränsat kundernas möjligheter att köpa en ny bostad. Denna effekt har märkts av på alla

marknader som Bonava verkar på och har lett till lägre försäljning och ett minskat antal byggstarter. Fastigheter som innehas för framtida utveckling samt pågående och färdigställda bostäder kräver en långfristig finansiering. Bonava behöver därför tillgång till långfristig finansiering och likviditet för att kunna bedriva sin verksamhet. Under december 2023 har Bonava omförhandlat sina tidigare låneavtal, inklusive de villkor avseende finansiella åtaganden (lånevillkor) som finns i dessa avtal och ingick den 1 februari 2024 ett nytt kreditfacilitetsavtal. Om Bonava inte erhåller finansiering av förvärv, utveckling eller produktion, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare säkrad finansiering eller endast kan erhålla finansiering på ofördelaktiga villkor, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och förmåga att bedriva sin verksamhet.

Faktorer för att bedöma risk

	Sannolikhet	Påverkan	
		Effekt på EBT	Varumärke/anseende
Hög 	Säkert eller nästan säkert att risken kommer att förverkligas under 2024.	Minskning av EBT med >500 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 2024.	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 2024.	Minskning av EBT med upp till 50 MSEK de närmaste 4 åren	Ingen rapportering i media.

Makroekonomisk risk

Beskrivning	Motverkande faktorer
Regler och förordningar Bolaget står inför förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets verksamhet (t ex bygglovsregler, riktlinjer för byggnation samt finansieringsregler).	Bonava har en kontinuerlig dialog med intressenter som påverkar den politiska agendan. Detta kompletteras med extern analys inriktad på att identifiera orsaker, trender och pågående förändringar avseende lagar, förordningar och andra regler. När väsentliga förändringar inträffar anpassar Bonava fortlöpande sina processer, beslut och vid behov även strategisk inriktning.
Sannolikhet  Påverkan 	
Bostadsmarknad 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 marknadsförhållandena 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 tillfredsställande 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 hälsa- och säkerhetsförhållanden.	Bonava gör ingen åtskillnad mellan egen personal och underentreprenörernas personal på Bonavas arbetsplatser. Bonavas främsta målsättning att inga skador eller fall av arbetsrelaterad ohälsa ska uppstå. Bonava har etablerat ett gemensamt strukturerat tillvägagångssätt i organisationen för att utnyttja synergier, styra och följa upp hälsa- och säkerhetsarbetet som genomförs i koncernen. Bonava har krishanteringsplaner, samt gemensamma rutiner och system för hantering av fara och olyckshändelser som inkluderar anmälan och varningar om allvarliga olyckor eller tillbud uppstår, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.
Sannolikhet    Påverkan   	

Operativ risk forts.

Beskrivning	Motverkande faktorer
IT	
Bolagets IT-miljö uppfyller inte de operationella kraven vad gäller funktionalitet, tillförlitlighet och datasäkerhet.	Bonava har implementerat en centraliserad IT-organisation som kontinuerligt följer upp och utvärderar företagets verksamhetsbehov.
Sannolikhet    Påverkan   	

Överträdelse av interna och externa regler

Bolaget bryter väsentligt mot 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   	

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 etablerat en process för implementering av strategiuppdateringar. Implementeringen övervakas av relevanta delar av organisationen.
Sannolikhet    Påverkan   	

Beskrivning	Motverkande faktorer
Kriser	
Bolaget är inte förberett att, på ett adekvat sätt, hantera kris-situationer, såsom en global pandemi.	Bolaget har etablerat krisledningsteam i alla affärsenheter 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   	

Garantier

Företaget överskrider sina garantimöjligheter och borgensmän beslutar sig för att neka ytterligare garantier.	Bonava följer noga sin volym av utnyttjade garantier och inhämtar borgensförbindelser från en centralt utvald grupp av borgensmän. Bolaget säkerställer också att utestående garantier efter garantitidens utgång återkrävs.
Sannolikhet    Påverkan   	

Värdering

Företaget gör felaktiga värderingar av sina tillgångar.	Bonava gör en noggrann prognos där det framtida försäljningsvärdet och kostnaden för bostadsprojekt utvärderas och bedöms regelbundet. Därutöver genomförs årligen nedskrivningsprövningar för fastigheter som innehas för framtida utveckling. Alla nedskrivningar återspeglas i resultaträkningen.
Sannolikhet    Påverkan   	

Koncernens resultaträkning

	Not	2023	2022
Kvarvarande verksamhet	1, 12		
Nettoomsättning	2, 3	13 269	13 987
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 11, 15, 21	-11 849	-12 298
Bruttoresultat		1 421	1 689
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 11, 21	-760	-831
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	660	858
Jämförelsestörande poster	25	-1 279	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster		-619	802
Finansiella intäkter		19	7
Finansiella kostnader		-537	-200
Finansnetto	8	-518	-193
Resultat före skatt		-1 137	609
Skatt på årets resultat	14	-5	-169
Årets resultat¹⁾		-1 143	441
Avvecklad verksamhet			
Årets resultat från avvecklad verksamhet	28	-194	-743
Årets resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		-1 337	-303
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Årets resultat avseende kvarvarande verksamhet, SEK	26	-10,66	4,10
Årets resultat avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	26	-12,47	-2,82
Årets resultat avseende avvecklad verksamhet, SEK	26	-1,81	-6,92
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		-3,15	-30,25
Eget kapital, SEK		61,58	74,49
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

	Not	2023	2022
Årets resultat		-1 337	-303
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-3	186
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	28	-43	157
<i>varav omfört till resultaträkningen</i>	28	-7	
Årets övrigt totalresultat		-47	344
Årets totalresultat¹⁾		-1 384	41

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

Koncernens balansräkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR	1, 12, 23		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	22	77
Övriga immateriella tillgångar	9		6
Förvaltningsfastigheter	10	239	262
Rörelsefastigheter	11	38	52
Nyttjanderättstillgångar byggnader		84	141
Maskiner och inventarier	11	126	123
Nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier		47	53
Långfristiga fordringar	13	665	78
Uppskjutna skattefordringar	14	136	178
Summa anläggningstillgångar	24	1 358	971
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	15	8 138	9 836
Pågående bostadsprojekt	15	6 933	12 055
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		33	37
Färdigställda bostäder	15	1 593	799
Bostadsprojekt		16 697	22 726
Material- och varulager			8
Skattefordringar		20	22
Kundfordringar		236	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173	150
Övriga fordringar	13	432	351
Likvida medel	23	180	119
Tillgångar som innehas för försäljning	28		915
Summa omsättningstillgångar	24	17 738	24 607
SUMMA TILLGÅNGAR		19 097	25 579

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	434	434
Övrigt tillskjutet kapital		4 569	4 569
Reserver		366	413
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		1 226	2 563
Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare		6 596	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		6 601	7 984
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	126	3 457
Långfristiga räntebärande leasingskulder	17	102	136
Övriga långfristiga skulder	19	11	369
Uppskjutna skatteskulder	14	30	52
Avsättningar	18	1 184	970
Summa långfristiga skulder	24	1 452	4 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	5 536	3 442
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	17	58	90
Leverantörsskulder		337	652
Skatteskulder		264	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 244	1 248
Övriga kortfristiga skulder	19	3 604	5 858
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	28		915
Summa kortfristiga skulder	24	11 044	12 612
Summa skulder		12 496	17 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 097	25 579

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 2022-01-01	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	0	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
Årets resultat				-1 337	-1 337		-1 337
Övrigt totalresultat			-47		-47		-47
Summa totalresultat	0	0	-47	-1 337	-1 384	0	-1 384
Prestationsbaserat incitamentsprogram				0	0		0
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	434	4 569	366	1 226	6 596	5	6 601

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.

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.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

Reserver

Reserver avser omräkningsreserven som innefattar alla valutakurs-differenser 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.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-1 297	-92
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5	132	176
- Nedskrivningar		938	877
- Valutakurseffekter		81	-510
- Förändringar avsättningar		273	193
- Övrigt inklusive rearesultat avyttrade verksamheter		241	31
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		1 665	768
Betald skatt		-139	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		229	527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt		11 293	13 312
Investeringar i bostadsprojekt		-8 099	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital		-3 760	-1 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-567	-3 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-337	-3 242

	Not	2023	2022
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av koncernföretag	28	1 239	
Förvärv av byggnader och mark		-167	-78
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42	-29
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		24	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 054	-104
Kassaflöde före finansieringsverksamheten		716	-3 345
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning			-375
Ökning av räntebärande finansiella skulder		6 662	4 762
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-7 495	-1 991
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar			91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-833	2 486
Årets kassaflöde		-117	-859
Likvida medel vid årets början	23	303	1 066
Kursdifferens i likvida medel		-6	97
Likvida medel vid årets slut	23	180	303
	Not	2023	2022
VARAV KASSAFLÖDE FRÅN AVVECKLAD VERKSAMHET			
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		360	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		1 248	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten		-375	518
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretagen		1 233	-35

Koncernens noter

1

Väsentliga redovisningsprinciper

Bonava tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS). Koncernen tillämpar dessutom rekommendationen RFR 1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 april 2024.

Nya standarder som tillämpas av Bonava

Ändringar av IAS 1 *Utförning av finansiella rapporter* och IFRS Practice Statement 2: *Disclosures of accounting policies*.

Ändringarna innebär att företag ska lämna upplysningar endast om väsentliga redovisningsprinciper. Syftet med ändringarna är att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur företaget tillämpar principer utifrån sina specifika förutsättningar. Koncernen har gjort en översyn av beskrivna redovisningsprinciper i årsredovisningen och anpassat dem i enlighet med ändringen.

Övriga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2023 har inte haft någon väsentlig inverkan på Bonava.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

IASB har gjort ytterligare ändringar av IAS 1 rörande klassificering av skulder som korta eller långa i rapporten över finansiell ställning när skulderna är villkorade av lånevillkor. IASB har klargjort att lånevillkor som ett företag ska uppfylla efter balansdagen inte påverkar om skulden ska klassificeras som kort- eller långfristig. Genom ändringen av IAS 1 tillkommer dock upplysningskrav rörande lånevillkor som måste uppfyllas under 12 månader efter rapportperiodens slut för att skulderna inte ska förfalla till betalning. Ändringarna träder i kraft från och med den 1 januari 2024.

Inga av de övriga nya eller ändringarna i IFRS som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på Bonava.

Koncernredovisning

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.

Företag i vilka Bonava har ett bestämmande inflytande, i praktiken ett direkt eller indirekt innehav med mer än 50 procent av rösterna, konsolideras i sin helhet. Avseende bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag bedöms Bonava ha bestämmande inflytande över dessa vilka därmed konsolideras i sin helhet.

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.

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.

Bostadsprojekt för konsumenter

Bonavas affärsmodell vid försäljning av bostäder med äganderätt är att Bonava upprättar ett skriftligt avtal med respektive ägare om uppförande av en bostad. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Bostadsprojekt. Bonavas åtagande gentemot kunden betraktas som ett enda prestationsåtagande i form av att överföra en bostad till kunden. Intäkter redovisas när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Transaktionspriset är ett fast pris angivet i kontraktet. Bonavas kunder betalar in förskott vid olika tillfällen, vid olika tidpunkter och i varierande omfattning på 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

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 slutkunderna tillträder bostäderna 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 kontrakts-tillfället, löpande under produktionstiden, eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna.

Försäljning av mark

Försäljning av mark redovisas per den tidpunkt då kontrollen överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdet till marken.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut. 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

Leasing

Rättigheten att använda en leasad tillgång redovisas som antingen materiella anläggningstillgångar (byggnader; lokaler där Bonava bedriver sin verksamhet, samt maskiner och inventarier; i huvudsak bilar och kontorsmaskiner) eller omsättningstillgångar (pågående bostadsprojekt) beroende på hur den leasade tillgången hade klassificerats om den istället ägdes. Hyresavtal för mark (pågående bostadsprojekt) redovisas som leasingavtal först när det finns en beslutad detaljplan eller bygglov inte längre går att överklaga, innan dess har Bonava inte kontroll över marken och heller några rättigheter och skyldigheter för marken.

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 hyres-kostnaden. 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.

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

Bonava har inte tillämpat undantaget för inventarier av mindre värde eller kortfristiga leasingavtal.

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.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill skrivs inte av utan den testas årligen för eventuell nedskrivning. Se även not 9.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Bonava har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet och därför sker ingen avskrivning av dessa fastigheter. Se även not 10.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom för produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Se även not 11.

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 22 och 24.

Klassificering och värdering

Hur ett instrument klassificeras beror på inom vilken affärsmodell den innehas och instrumentets karaktäristika. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas 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 inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha dessa i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och de avtalade villkoren ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Långfristiga fordringar, övriga fordringar och likvida medel redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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 som 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 värderade till upplupet anskaffningsvärde
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 rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som hänför sig till finansieringsverksamhet redovisas i finansnettot.

Ersättningar till anställda

Aktierelaterade ersättningar

Det verkliga värdet på tilldelade aktierätter vid tidpunkten för tilldelning redovisas som en personalkostnad med motsvarande ökning av eget kapital. Det verkliga värdet på tilldelade syntetiska aktier redovisas som en personalkostnad med motsvarande skuldökning. Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning av sannolikheten för att pre-

stationsmålen kommer att uppnås. Kostnaderna beräknas med utgångspunkt från det antal aktierätter och syntetiska aktier som beräknas regleras vid intjäningsperiodens slut.

Under perioden då tjänsterna utförs görs avsättningar för 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 – pensionsplaner

Bonava gör åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Inom Bonava finns primärt avgiftsbestämda pensionsplaner.

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta, vilka har bedömts vara en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har den redovisats som en avgiftsbestämd plan då bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar och kostnader

Avsättningar

Garantiåtaganden

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

Förlustkontrakt

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet. De kostnader som ska ingå vid värdering av förlustkontrakt utgörs av direkta särkostnader och en allokering av andra direkt hänförliga kostnader.

Omstruktureringsreserver

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan och omstruktureringen antingen har påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven.

Avvecklad verksamhet

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.

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. Nedan beskrivs de källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skuldernas värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret. Beskrivningen omfattar även viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

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 kontrakts-tillfället, löpande under produktionstiden eller vid tidpunkten för köparens tillträde till bostäderna. Bonava har gjort bedömningen att intäktsredovisningen för 2022 och 2023 inträffade när kontrollen övergick vid tillträdet av fastigheten.

Värdering av bostadsprojekt och exploateringsfastigheter

Bonavas bostadsprojekt och exploateringsfastigheter 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.

Garantiåtaganden

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, avsättningsarnas 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. Garantiavsättningarna vid årets slut framgår av not 18.

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 22.

Bonavas verksamhet är uppdelad i fyra rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som vd, den högsta verkställande beslutsfattaren, följer upp. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till vd. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats: Tyskland, Sverige, Finland, 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 och Norge, se not 28.

2023	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 849	1 819	872	768		9 308
Nettoomsättning, investerare	1 404	814	1 654			3 871
Nettoomsättning, mark	30	44	4			78
Övriga intäkter	1	8	1	1	1	12
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-289	-148	-85	-48	-190	-760
Avskrivningar	-80	-8	-15	-8	-21	-132
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	628	77	107	68	-219	660
Jämförelsestörande poster	-879	-303	-90		-7	-1 279
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-251	-226	17	68	-227	-619
Finansiella poster						-518
Resultat före skatt						-1 137
Anläggningstillgångar	236	173	53	247	650	1 358
Sysselsatt kapital	6 936	3 189	789	1 409	98	12 422

2022	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	5 626	1 997	1 175	831	102	9 731
Nettoomsättning, investerare	2 159	704	565		752	4 180
Nettoomsättning, mark		39	19			58
Övriga intäkter		5	1	1	11	18
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-309	-139	-95	-44	-245	-831
Avskrivningar	-84	-8	-19	-8	-42	-161
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	904	-54	88	108	-188	858
Jämförelsestörande poster	-32	-20			-4	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	872	-74	88	108	-192	802
Finansiella poster						-193
Resultat före skatt						609
Anläggningstillgångar	264	307	62	116	221	971
Sysselsatt kapital	7 074	3 825	974	1 085	2 610	15 568

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

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Lettland	Estland	Litauen
2023	7 283	2 685	2 531	0	381	313	75
2022	7 785	2 745	1 759	859	376	336	119

Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

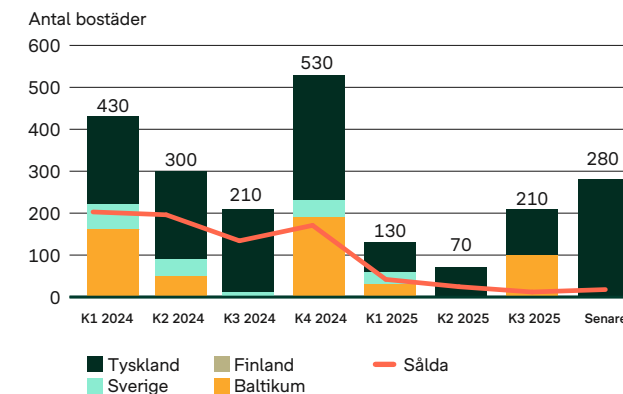
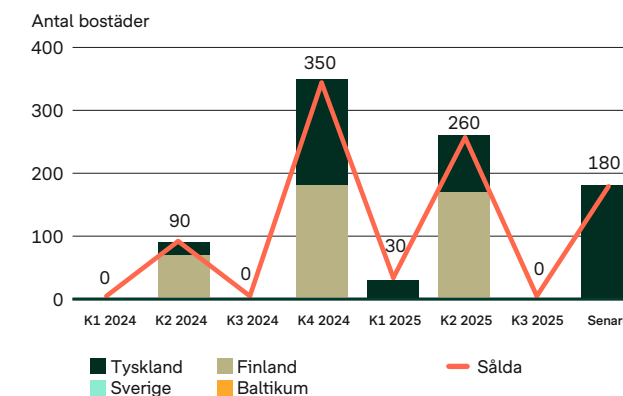
Beräknat färdigställande per kvartal

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 2023.

Värdet av sålda bostäder i produktion samt sålda färdigställda bostäder som ännu inte har resultatavräknats per 31 december 2023 var 4 363 (8 220) MSEK för konsument och 2 766 (5 746) MSEK för investerare.

Förskott från kunder	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	5 103	6 597
Avgår skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		-357
Avyttrad verksamhet	-30	
Inbetalda förskott	7 978	8 722
Resultatavräknade förskott	-9 951	-10 273
Övriga förändringar i förskott från kunder	-1	6
Årets omräkningsdifferens	29	408
Redovisat värde vid årets slut	3 129	5 103

Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter**Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till investerare**

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantal anställda				
Sverige	213	103	302	157
Tyskland	836	564	931	632
Finland	168	104	232	135
Danmark	12	5	34	11
Estland	72	46	90	56
Lettland	157	101	169	111
Litauen	28	13	29	16
Totalt	1 486	936	1 787	1 118

Könsfördelning i företagsledningen, andel kvinnor, %	2023	2022
Styrelsen	29	43
Ledande befattningshavare	43	44

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

Pensionsplaner

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 normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas preliminära överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 157 procent (172).

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämmans 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 2023 var antalet ledande befattningshavare sju. Av dessa var fem anställda i moderbolaget och två anställda i dotterföretag.

Rörlig ersättning

För verkställande direktören Peter Wallin var den rörliga ersättningen för 2023 maximerad till 60 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2023 var 1,9 (2,1) MSEK. För övriga i koncernledningen är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta ersättningen.

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

	2023			2022		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	47	1 468	1 515	47	1 311	1 358
Sociala kostnader			313			333
varav pensionskostnad			97			94

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2023

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Peter Wallin	10 979	9	1 878	379	2 490
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	856				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	320				
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	395				
Styrelseledamoten Nils Styf	385				
Styrelseledamoten Anette Frumerie	266				
Styrelseledamoten Olle Boback	340				
Styrelseledamoten Tobias Lönnevall	379				
Styrelseledamoten Åsa Hedenberg	99				
Styrelseledamoten Angela Langemar Olsson	126				
Styrelseledamoten Andreas Segal	100				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (sju personer)	32 925	530	5 713	171	4 265
Totalt ledande befattningshavare	47 170	539	7 591	550	6 755

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

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2023. Vid årsstämman 2023 avgick Åsa Hedenberg, Angela Langemar Olsson och Andreas Segal och invaldes Anette Frumerie, Olle Boback och Tobias Lönnevall. Revisionsutskottsarvode har utgått till Tobias Lönnevall (ordförande), Per-Ingemar Persson samt Nils Styf och ersättning för Ersättningsutskottet har utgått till Mats Jönsson (ordförande), Anette Frumerie samt Tobias Lönnevall.

³⁾ Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

Pensionsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören Peter Wallin har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 33 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 66 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.

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⁾	Pensions- kostnad
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.

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 2021, LTIP 2022 samt LTIP 2023). 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 2021

LTIP 2021 omfattar 45 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2021 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter vilka ger rätt till B-aktier och syntetiska aktier. De syntetiska aktierna ger deltagarna möjlighet att betala den skatt som följer av tilldelningen av aktier till följd av LTIP 2021 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2021 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2021. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) vd, (2) CFO och affärsenhetschefer, (3) övriga koncernledning och andra nyckelpersoner samt (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör 3 aktierätter och 3 syntetiska aktier, för kategori (2) 2,5 aktierätter och 2,5 syntetiska aktier och 2 aktierätter och 2 syntetiska aktier för kategori (3) samt 1,5 aktierätt och 1,5 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 kategori (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.

LTIP 2023

LTIP 2023 omfattar 44 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. LTIP 2023 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade samt matchningsbaserade 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 2023 utan att omedelbart behöva avyttra aktierna. För att kunna delta i LTIP 2023 krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava AB, så kallade investeringsaktier, som allokeras till LTIP 2023. Deltagarna är indelade i fyra kategorier; (1) vd, (2) koncernledningen (3) regionschefer (4) nyckelmedarbetare med funktionsansvar. Tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) utgör 2,25 aktierätter och 2,25 syntetiska aktier, för kategori (2) 1,8 aktierätter och 1,8 syntetiska aktier, 1,35 aktierätter och 1,35 syntetiska aktier för kategori (3) samt 0,9 aktierätt och 0,9 syntetisk aktie för kategori (4).

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 2023 är relaterade till (Serie 1) Bonavas ackumulerade rörelseresultat (EBIT) och (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 22 MSEK inklusive sociala avgifter.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2023 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2023 års aktieprogram. Bolaget har under året inte utnyttjat denna rätt.

Aktierätter 2023	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	216 096	56 136
Tilldelade under perioden	185 378	138 461
Förverkade under perioden	-81 461	-8 702
Utestående vid periodens slut	320 014	185 895

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

Syntetiska aktier 2023	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	194 409	56 136
Tilldelade under perioden	185 378	138 461
Förverkade under perioden	-66 503	-8 702
Utestående vid periodens slut	313 285	185 895

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

Tilldelning inom 2020 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2020 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2020 års aktieprogram.

Mål	Vikt, %	Aktietilldelning	
		Utfall, %	Tilldelning, %
RoCE	40	0	0
Absolut TSR	30	0	0
Relativ TSR	30	0	0
Total tilldelning	100	0	0

Verkligt värde och antaganden

LTIP 2021	2023		2022	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	0	0	0	0
Aktiepris, SEK	104,94	104,94	104,94	104,94
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2022	2023		2022	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	171	44	396	81
Aktiepris, SEK	34,18	34,18	34,18	34,18
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

LTIP 2023	2023	
	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	459	343
Aktiepris, SEK	17,89	17,89
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	2023		2022	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter och syntetiska aktier	0	0	-5	-2
Sociala kostnader	0	0	-1	0
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	0	0	-6	-2
Redovisad skuld för syntetiska aktier	0	0	0	0

5	Avskrivningar	
	2023	2022
Övriga immateriella tillgångar	6	26
Rörelsefastigheter	8	9
Nyttjanderättstillgång byggnader	46	64
Maskiner och inventarier	29	34
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	25	19
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	17	9
Summa avskrivningar	132	161

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	10	10
varav till moderbolagets revisorer	5	4
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor		
Övriga arvoden	1	1
varav till moderbolagets revisorer	1	1
Summa PwC	11	11
Andra revisionsfirmor		
Revisionsuppdrag	0	0
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	11	11

Arvoden ovan inkluderar arvoden avseende avvecklad verksamhet. 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 uttalanden i samband med prospekt.

7	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	
	2023	2022
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	10 919	11 245
Lagerförändringar	8	-4
Personalkostnader	1 483	1 691
Avskrivningar	132	161
Nedskrivningar	67	37
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	12 609	13 129

8	Finansnetto	
	2023	2022
Finansiella intäkter	19	7
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-484	-178
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-4	9
Netto valutakursförändringar	-10	-6
Övriga finansiella kostnader	-39	-25
Finansiella kostnader	-537	-200
Finansnetto	-518	-193

9	Immateriella tillgångar	
2023	Goodwill	Övrigt ¹⁾
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	122	472
Investeringar		1
Avyttringar	-56	
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	472
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		-406
Årets avskrivning enligt plan		-6
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-412
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-59
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-59
Restvärde vid årets början	77	6
Restvärde vid årets slut	22	0

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

9 Immateriella tillgångar forts.

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.		
Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen	2023	2022
Kostnader för produktion		1
Försäljnings- och administrationskostnader	6	25
Summa	6	26

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 föregående år även 55 MSEK i den under 2023 avyttrade verksamheten i Norge.

Baserat på utförda beräkningar för Sverige har inget nedskrivningsbehov identifierats.

10 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Verkligt värde vid årets början	262	0
Investeringar	140	102
Värdeförändring	-123	
Omklassificering	-36	156
Årets omräkningsdifferenser	-4	5
Verkligt värde vid årets slut	239	262

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Under 2023 avbröts hyresrättsprojektet i Sverige. Samma projekt har omvärderats med -123 MSEK under året och klassificeras därefter som exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt. Per 31 december 2023 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

11 Materiella anläggningstillgångar

2023	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	158	445	603
Avgår avyttrad verksamhet	-9	-8	-17
Investeringar		34	34
Avyttringar och utrangeringar	-19	-21	-40
Årets omräkningsdifferens	-1	-2	-3
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	129	448	577
Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-106	-321	-427
Avgår avyttrad verksamhet	7	6	13
Avyttringar och utrangeringar	18	21	39
Årets avskrivningar	-8	-29	-37
Årets nedskrivningar	-2		-2
Årets omräkningsdifferens		1	1
Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-91	-322	-413
Restvärde vid årets början	52	123	175
Restvärde vid årets slut	38	126	164

11 Materiella anläggningstillgångar forts.

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

12 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2023	2022
Intäkter	1	19
Kostnader	-2	-13
Resultat	0	-6
Anläggningstillgångar	39	42
Omsättningstillgångar	138	393
Summa tillgångar	177	436
Långfristiga skulder	16	217
Kortfristiga skulder	111	122
Summa skulder	127	340
Nettotillgångar	50	96

Förteckning över gemensamma verksamheter	Ägd andel, %
Tipton Brown AB	33
NVB Beckomberga KB	33
NCC Kaninen Projekt AB	30
Stora Ursvik KB	50
Ursvik Exploaterings AB	50
KB Öhusen	50
AB Broutsikten	50
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB ¹⁾	53
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33
K-torp 474 AB	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

	2023	2022
Långfristiga fordringar		
Andra långfristiga aktieinnehav	2	3
Säljarrevers	580	
Övriga långfristiga fordringar	83	74
Långfristiga fordringar	665	78
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	89	50
Förskott till leverantörer	13	37
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	35	17
Fordringar i bostadsrättsföreningar	145	131
Säljarrevers	91	
Övriga kortfristiga fordringar	59	115
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	432	351

I samband med att den norska verksamheten avyttrats i juni 2023 har en del av köpeskillingen erlagts som säljarrevers. Reversen har diskonterats till nuvärde och den del som väntas erläggas inom 12 månader har rubricerats som kortfristig fordran medan resterande del rubricerats som långfristig fordran. För mer information kring säljarreversen och hur den hanterats i bokföringen se vidare i not 24 samt not 28.

	2023	2022	Effektiv skatt	2023		2022	
				Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Skatt på årets resultat			Resultat före skatt		-1 137		609
Aktuell skattekostnad	19	-183	Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	21	234	-21	-125
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	-25	14	Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	6	64	-8	-47
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-5	-169	Ej avdragsgilla kostnader	-9	-97	-4	-24
			Ej skattepliktiga intäkter	6	73	8	51
			Ej nyttjade skattemässiga underskottsavdrag	-22	-247	-1	-4
			Nyttjande av ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag	0	2		
			Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag	-4	-42		
			Skatt hänförlig till tidigare år	1	6	-2	-13
			Övrigt	0	1	-1	-7
			Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	0	-5	-28	-169

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

	2023	2022
Ingående bokfört värde	126	104
Avgår tillgångar som innehas för försäljning		-9
Avyttrad verksamhet	5	
Redovisad skatt på årets resultat	-25	14
Redovisad skatt på årets resultat från avvecklad verksamhet		44
Övrigt		-29
Årets omräkningsdifferens	0	2
Utgående bokfört värde	106	126

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pågående bostadsprojekt	15			-42	15	-42
Exploateringsfastigheter	10			-16	10	-16
Obeskattade reserver	6	6			6	6
Avsättningar	54	94			54	94
Underskottsavdrag	45	104			45	104
Övrigt	6	13	-30	-34	-24	-21
Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	136	217	-30	-91	106	126

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.
Det finns i koncernen ej aktiverade underskottsavdrag om 835 (19) MSEK.

Upplysningar avseende Pillar Two

Koncernen omfattas av OECD:s modellregler för Pillar Two. Lagstiftningen om Pillar Two har antagits i Sverige, där Bonava AB (publ) har sitt säte, och har trätt i kraft den 1 januari 2024. Eftersom lagstiftningen om Pillar Two inte trätt ikraft på balandagen har koncernen ingen relaterad aktuell skatteexponering. Koncernen tillämpar undantaget för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och -skulder relaterade till inkomstskatter från Pillar Two,

som anges i ändringarna av IAS 12 som utfärdades i maj 2023. På grund av komplexiteten i tillämpningen av lagstiftningen och beräkningen av GloBE-intäkter är den kvantitativa effekten av den antagna lagstiftningen ännu inte möjlig att med säkerhet uppskatta.

15 Bostadsprojekt

2023	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	10 313	12 093	830	23 236
Avgår avyttrad verksamhet	-1 574	-811	-194	-2 579
Investeringar ¹⁾	1 707	7 593		9 301
Avyttringar	-92	-9 283	-2 458	-11 834
Omklassificering	-946	-2 530	3 477	0
Årets omräkningsdifferens	-110	-25	-31	-164
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	9 298	7 037	1 623	17 961
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-477	-38	-30	-546
Avgår avyttrad verksamhet	50			50
Årets nedskrivningar	-756	-67		-824
Årets omräkningsdifferens	22	2	0	25
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-1 161	-103	-30	-1 294
Restvärde vid årets början	9 836	12 055	799	22 690
Restvärde vid årets slut	8 138	6 933	1 593	16 665

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

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.

16 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2023	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2023	108 435 822	433 743

Aktierna fördelas på 11 154 882 A-aktier och 97 280 940 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 2023 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

	2023	2022
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare		3 174
av vilket grön obligation		1 200
Leasingskulder	102	136
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	126	169
Övriga långfristiga lån		114
Summa	227	3 593
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	4 994	1 988
av vilket grön obligation	1 200	
Skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	542	1 306
Leasingskulder	58	90
Övriga kortfristiga skulder		148
Summa	5 594	3 532
Totalt räntebärande skulder	5 821	7 124

Bonavas nuvarande kreditavtal med externa långgivare är kopplade till två villkor. Den första är soliditeten som inte ska understiga 25 procent, det andra är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2.0x. För det tredje och fjärde kvartalet 2023 har Bonava överenskommit med långgivarna att återlägga omstruktureringskostnader om 433 MSEK vid beräkning av räntetäckningsgraden. Per 31 december 2023 var soliditeten 34,9 procent. Räntetäckningsgraden understeg 2.0x vilket långgivarna godkände. Med anledning av detta har lånen klassificerats som kortfristiga. I det nya kreditavtalet där avtal slöts efter balansdagens utgång kommer uppdaterade villkor att tillämpas. För mer information se not 24.

18 Avsättningar

2023	Garantier	Övrigt	Totalt
Ingående balans	557	413	970
Avyttrade koncernföretag	-40	-13	-53
Årets avsättning	171	510	681
Årets utnyttjande	-173	-205	-378
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-5	-28	-33
Omklassificering	13	-1	12
Årets omräkningsdifferens	-3	-13	-16
Utgående balans	521	663	1 184
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

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 omstruktureringsreserv, riskavsättning för projekt, kontrakterade åtaganden för exploateringsmark samt avsättning för bedömd risk i pågående tvister. De avsättningar för omstruktureringar som skett med 435 M och som även rubricerats som jämförelsestörande post är främsta orsaken bakom ökningen.

19 Övriga skulder

	2023	2022
Övriga långfristiga skulder		
Skulder markförvärv	10	116
Övriga långfristiga skulder	1	252
Summa	11	369
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	3 129	5 103
Skulder för markförvärv	203	367
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	6	112
Övriga kortfristiga skulder	266	276
Summa	3 604	5 858

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Lönerelaterade kostnader	159	223
Projekterelaterade kostnader	1 001	911
Administrationskostnader	50	77
Räntekostnader	30	13
Övriga kostnader	3	25
Summa	1 244	1 248

21 Leasing

	2023	2022
Räntekostnader för leasingskulder	7	7
Kassaflöde för leasingavtal	92	104

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

	2023	2022
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	235	990
Övriga ställda säkerheter	13	11
Totalt ställda säkerheter	249	1 001
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Motförbindelser gentemot externa garantigivare	600	1 576
Eventalförpliktelser ¹⁾	358	236
Övriga borgensförbindelser ²⁾	803	2 083
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 761	3 895

¹⁾ Kostnader relaterade till exploateringsfastigheter som bedöms uppstå även om bostadsprojekt inte startas.

²⁾ Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att övertas av köparen enligt avtal.

Fastighetsinteckningar utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag (990 MSEK per 31 december 2022, varav finska bostadsaktiebolag 871 MSEK och 119 MSEK avsåg verksamheten i S:t Petersburg).

Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 600 MSEK (1 576 MSEK per 31 december 2022).

Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts. Bonava AB's åtagande begränsat till 600 MSEK.

Under året har utredning påbörjats avseende eventuellt garantifel i ett projekt i Sverige. Utredningen pågår och det är inte möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning avseende Bonavas eventuella förpliktelser i denna fråga. Utifrån vad som är känt idag förväntas dessa tvister och rättsliga processer inte i väsentlig grad påverka Bonavas resultat eller ställning.

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.

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.

Hyresgarantier uppgår inte till väsentliga belopp.

Investeringsåtaganden

Bonava har investeringsåtaganden för köp av byggrätter, som är avtalsenliga och villkorade, och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per 31 december 2023 uppgick värdet för dessa till 1 427 MSEK. Nedanstående tabell visar när investeringarna förväntas regleras, givet att villkoren i avtalen uppfylls.

Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

	2024	2025	2026 och senare	Summa
Förväntad investeringsperiod				
Byggrätter	684	307	435	1 427

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2023	2022
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	12	47
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	4	597
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	-3 776	-1 689
Summa övriga förändringar i rörelsekapitalet	- 3 760	-1 045

Likvida medel	2023	2022
Kassa och bank	180	303
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	180	303

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 2023 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 12 (8) MSEK. Under året erlagd ränta uppgick till 474 (156) MSEK.

	2022	Kassaflöde	Avytttrad verksamhet	2023
Långfristiga räntebärande fordringar	2		580	582
Kortfristiga räntebärande fordringar	18		90	108
Totala räntebärande fordringar	20		670	690

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

	2022	Kassaflöde	Valutakursförändringar	Omklassificeringar	Förändring avytttrad verksamhet	Nya leasingavtal	2023
Långfristiga räntebärande skulder	3 914	-2 291	-6	-1 492			125
Räntebärande leasingsskulder	228	-91	1			21	160
Kortfristiga räntebärande skulder	3 442	1 548	5	679	-136		5 536
Totala räntebärande skulder	7 583	-833		-813	-136	21	5 821

	2021	Kassaflöde	Valutakursförändringar	Omklassificeringar	Nya leasingavtal	2022
Långfristiga räntebärande skulder	2 232	1 656	27			3 914
Räntebärande leasingsskulder	252	-116	15		76	228
Kortfristiga räntebärande skulder	1 989	1 231	-23	245		3 442
Totala räntebärande skulder	4 472	2 770	20	245	76	7 583

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, kompetensuppbyggnad och tillvarata koncerngemensamma intressen. I Bonava hanteras koncernens ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens finansavdelning. Kundkreditrisker hanteras i respektive affärsenhet.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt. Bonava ska enligt finanspolicy 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 centralt upptagna skuld. Projektfinansieringen avser finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar. 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 av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 667 (1 474) MSEK är kapitalbindningen knuten till varje enskilt bostadsprojekt och uppgick till 9 (9) månader. Per 31 december 2023 uppgick kapitalbindningen till 3 (24) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Kapitalbindningen för totala räntebärande skulder uppgick till 3 (20) månader¹⁾. För outnyttjade faciliteter, inklusive kontokrediter, uppgår löptiden till 3 månader (23). Lånens löptid understeg 18 månader, vilket ansågs acceptabelt då en överenskommelse om ett nytt finansieringspaket fanns på plats vid årets utgång. Det nya paketet inkluderar en ny bankfinansiering över 3 år, en garanterad företrädesemission om drygt 1 miljard SEK och en förlängning av den gröna obligationen på 1,2 miljarder SEK i 3 år.

Bonavas nuvarande kreditavtal med externa långgivare är kopplade till två villkor. Den första är soliditeten som inte ska understiga 25 procent, det andra är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 2.0x. För det tredje och fjärde kvartalet 2023 har Bonava överenskommit med långgivarna att återlägga omstruktureringskostnader om 433 MSEK vid beräkning av räntetäckningsgraden. Per 31 december 2023 var soliditeten 34,9 procent. Räntetäckningsgraden understeg 2.0x vilket långgivarna godkände. I det nya kreditavtalet kommer uppdaterade villkor att tillämpas.

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 2023 uppgick till 6 601 MSEK (7 984). 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.

Vid en extra bolagsstämma 2024 beslutades det om en nyemission av A- och B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 1 050 MSEK före transaktionskostnader.

Finansiella mål och ramverk

Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava nyckeltal avseende bl a nuvarande och prognostiserad soliditet och följer löpande likviditetsprognoser. Bonavas strategiskt finansiella mål inkluderar utdelning till aktieägarna om 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. Enligt Bonavas finansiella ramverk ska soliditeten uppgå till minst 30 procent.

Vid utgången av 2023 var soliditeten 34,6 procent. Bonavas styrelse föreslår att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2023. Under det nya finansieringspaketet finns även begränsningar att utdelning inte kan lämnas inom de närmsta tre åren.

I början av 2023 presenterades två nya strategiskt finansiella mål vilka var att koncernens rörelsemarginal ska uppgå till lägst 10 procent årligen från 2026 samt att nettoskuldssättningsgraden inte ska överstiga 1.0x. I samband med bokslutskommunikén 2023 meddelade Bonava att bolaget reviderar de finansiella målen. Målet att nettoskuldssättningsgraden inte ska överstiga 1.0x utgår och ett nytt mål att avkastning på eget kapital över tid ska uppgå till minst 15 procent införs.

Förfallostruktur kapitalbindning 2023¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2024	5 537	98
2025	126	2
Totalt	5 663	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Förfall 2024 avser bilaterala lån från banker och kreditinstitut, Bonavas gröna obligation samt Revolving Credit Facility (RCF). Förfall 2025 avser skulder i svenska bostadsrättsföreningar. Vid årets utgång fanns en överenskommelse om ett nytt kreditavtal som löper till mars 2027.

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 angav Bonavas finanspolicy för 2023 att betalningsberedskapen bör uppgå till minst 10 procent av årsomsättningen men får avvika under kortare tidsperioder. 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 2023 uppgick till 180 (119) MSEK.

Betalningsberedskapen¹⁾ per den 31 december uppgick till 17 (15) procent och inkluderar tillgängliga likvida medel om 167 (102) MSEK samt outnyttjade bindande kreditfaciliteter om 2 126 (2 065) MSEK.

Tabellen på nästa sida 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.

¹⁾ Exklusive likvida medel för svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag

Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

2023	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	2	2					2
Säljarreverser	671	752	17	77	658		
Övriga räntebärande fordringar	19	19		17	3		
Kundfordringar	236	236	236				
Valutaderivat	28						
inflöde		2 465	2 465				
utflöde		-2 437	-2 437				
Likvida medel	180	180	180				
Totalt	1 136	1 216	461	94	660	0	2
Räntebärande skulder	4 994	5 084	5 084				
Räntebärande skulder i finländska bostads- aktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar	667	698	130	440	128		
Räntebärande leasingskulder	160	280	17	48	75	24	117
Leverantörsskulder	337	337	337				
Totalt	6 159	6 399	5 568	488	202	24	117

2022	Redovisat värde	Summa likvidbelopp	<3 mån	3 mån–1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Andra långfristiga aktieinnehav	3	3					3
Räntebärande fordringar	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

Ränterisker

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas kassaflöden. 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 2023 för hantering av ränterisken skulle den återstående räntebindningstiden för centralt upptagna skuld ska räntebindningstiden ligga mellan 1 och 18 månader. För projektrelaterade skulder avseende finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar maximalt uppgå till projektets tidpunkt för färdigställande.

Räntebindningstiden för skulder i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar om 667 (1 474) MSEK uppgick till 5 (3) månader. Den räntebärande skulden avseende företags övriga skuldportfölj uppgick till 4 996 (5 426) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader. Per 31 december 2023 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 5 663 (6 901) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader¹⁾.

Räntebindningstiden följer den antagna finanspolycyn.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2023 eller 2022.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat efter finansnetto med -36 (-45) 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 87 för valutafördelningen och de underliggande basräntorna för Bonavas lån.

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2023	2022
Marknadsränta $\pm$ 1%	36	45

Förfallostruktur räntebindning 2023¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2024	5 663	100
Totalt	5 663	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 växlingar, derivat eller terminskontrakt. Dessa ska begränsas till de valutor som koncernen har exponering mot. Valutaterminer används för att säkra utdelningar från dotterbolag i EUR. Valutaswappar i EURSEK används för att säkra internlån i annan valuta än upplåningsvalutan och swappar mot NOK och DKK för att matcha skulder mot andra tillgångar.

Transaktionsexponering

I enlighet med Bonavas finanspolicy för 2023, 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 2023¹⁾

Motvärde i svenska kronor	Belopp	Andel, %
EUR	3 746	66
NOK	495	9
SEK	1 422	25
Totalt	5 663	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Omräkningsexponering

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

Motvärde i SEK

Valuta	2023 Nettoinvestering	2022 Nettoinvestering
DKK	281	280
EUR	2 267	2 193
NOK		1 123
RUB		877
Totalt	2 548	4 473

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en ökning av eget kapital med 127 (224) MSEK.

Valutakänslighet och transaktionsexponering

Per den 31 december 2023 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 karaktäriseras av försiktighet. Banktransaktioner sker endast med kreditvärldiga motparter med lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating samt lokala banker med en rating lägst motsvarande landets kreditvärdighet där Bonava bedriver verksamhet. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om nettning med alla externa motparter avseende derivathandel används. I placeringsreglementet anges maximal kreditexponering samt löptid för olika motparter.

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 31 december 2023

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlustreserv	Summa
Ej förfallna kundfordringar	233	0,3–4	1	231
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	34	0,3–5	1	33
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	4	2,4–50	0	3
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	56	3–100	5	51
Förfallna kundfordringar >180 dagar	10	3–100	3	7
Summa	337		12	325

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.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 53 (0) MSEK vid utgången av 2023. 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 180 (119) MSEK. Vid försäljningen av den norska verksamheten mottogs säljarreverser om 767 MSEK. Dessa är exponerade mot en kreditrisk på köparen och är därmed värderade till 666 MSEK per den 31a December.

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.

Förändring kreditförlustreserv	2023	2022
Ingående balans per 1 januari	16	16
Justerat för verksamhet under avveckling		-1
Årets reservering	1	6
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-4	-2
Årets omräkningsdifferens		1
Årets bortskrivna kundfordringar	-2	-4
Utgående balans per 31 december	12	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 2023	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		2				2
Långfristiga fordringar			582			582
Kundfordringar			236			236
Övriga fordringar			197			197
Likvida medel			180			180
Derivatinstrument		35				35
Summa tillgångar		36	1 195			1 232
Långfristiga räntebärande skulder					227	227
Övriga långfristiga skulder					11	11
Kortfristiga räntebärande skulder					5 594	5 594
Leverantörsskulder					337	337
Övriga kortfristiga skulder					203	203
Derivatinstrument				6		6
Summa skulder				6	6 373	6 379

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

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.

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.

	2023			2022		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		671	671			
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		35	35		17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2	2		3	3
Summa finansiella tillgångar		708	708		19	19
Finansiella skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		6	6		112	112
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾		4 461	4 461		5 698	5 698
Obligationslån	1 200		1 200	1 200		1 200
Summa finansiella skulder	1 200	4 467	5 667	1 200	5 810	7 010

¹⁾ Exklusive skulder avseende leasing.

Jämförelsestörande poster under 2023 avser nedskrivningar av exploateringsfastigheter, aktiverade utvecklingskostnader, negativ värdeförändring av ett B2M-projekt samt omstruktureringar och uppgår totalt till -1 279 MSEK. För ytterligare information om de jämförelsestörande posterna och vilka segment som de avser se not 2.

Efter en strategisk översyn av verksamheten har Bonava initierat ytterligare omstruktureringar i tredje kvartalet 2023 i Tyskland, Sverige och Finland. Syftet med omstruktureringarna är att skapa en lägre kostnadsbas och därmed förbättra framtida kassaflöden samt ge förutsättningar för ökad flexibilitet. Under 2023 har kostnader avseende omstrukturering om -435 MSEK redovisats. Av det totala beloppet är -402 MSEK hänförligt till Tyskland, -20 MSEK till Sverige, -7 MSEK till Finland och -7 MSEK till övrig verksamhet.

Bonava har gjort en översyn av bygggrätsportföljen, vilket har resulterat i nedskrivning av exploateringsfastigheter om totalt -686 MSEK, varav nedskrivning av mark om -442 MSEK i Tyskland, -160 MSEK i Sverige och -4 MSEK i Finland. Därutöver har aktiverade projektutvecklingskostnader skrivits ned med -80 MSEK i Finland.

Översynen medförde även att en värdejustering avseende ett Build-to-Manage projekt i Sverige skedde med -123 MSEK, se vidare i not 9. Dessutom har ett projekt i Tyskland med färdigställda bostäder skrivits ned med -35 MSEK i fjärde kvartalet.

Jämförelsestörande poster för helåret 2022 uppgick till -56 MSEK och avsåg 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).

Under 2023 har följande jämförelsestörande poster redovisats:

	2023	2022
Nedskrivning av mark	-606	
Värdejustering av B2M-projekt	-123	
Nedskrivning av aktiverade projektutvecklingskostnader	-115	
Organisatoriska förändringar	-435	-56
Summa jämförelsestörande poster	-1 279	-56

Av de organisatoriska förändringarna om 435 MSEK har 426 MSEK påverkats försäljnings- och administrationskostnader. Resterande 9 av de organisatoriska förändringarna samt alla nedskrivningar och värdejusteringen av B2M-projektet har påverkat kostnader för produktion med totalt 853 MSEK.

Koncernens resultaträkning inklusive jämförelsestörande poster.

	2023	2022
Nettoomsättning	13 269	13 987
Kostnader för produktion	-12 702	-12 318
Bruttoresultat	567	1 669
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 186	-866
Rörelseresultat	-619	803
Finansiella intäkter	19	7
Finansiella kostnader	-537	-200
Finansnetto	-518	-193
Resultat efter finansiella poster	-1 137	610
Skatt på årets resultat	-5	-169
Årets resultat	-1 143	441

I januari lämnade Lars Granlöf rollen som CFO för Bonava. Samtidigt utsågs Lars Ingman till interim CFO.

Den 10 januari erhöll Bonava godkännande från obligationsinnehavarna om ändrade villkor för utestående obligationslån om 1 200 MSEK som träder i kraft efter genomförd företrädesemission och förlängning av bankfinansieringen.

Bonava och kreditgivarna har slutfört förhandlingarna avseende förlängning av krediter med tre år baserat på de huvudsakliga villkor som träffades i december 2023 och kreditavtal tecknades den 1 februari.

Den 1 februari 2024 meddelade Bonava även reviderade finansiella mål. Att rörelsemarginalen minst ska uppgå till 10 procent från 2026 kvarstår och så även vår långsiktiga utdelningspolicy som säger att vi ska dela ut 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid. Målet avseende nettoskuldssättningsgrad utgår. Nytt mål tillkommer, att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid. Måltalen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. Soliditeten ska överstiga 30 procent och nettoskuld ska inte överstiga nettoprojektstillgångar. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter alternativt utdelning till aktieägare endast kan ske med eget kapital.

Under februari 2024 genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget cirka 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionen blev övertecknad med 169,7

	2023	2022
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande verksamhet, SEK	-10,66	4,10
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande verksamhet, MSEK	-1 143	441
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	-12,47	-2,82
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, MSEK	-1 337	-303
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende avvecklad verksamhet SEK	-1,81	-6,92
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende avvecklad verksamhet, MSEK	-194	-743
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning, miljoner	107,2	107,2

procent. Till följd av företrädesemissionen har Bonavas aktiekapital ökat med 104 580 931 kronor till 538 324 219 kronor. Det totala antalet aktier har ökat med 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier, till sammanlagt 321 571 401 aktier, varav 33 209 559 A-aktier och 288 361 842 B-aktier.

Bonava har för sina skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet och obligationslånet ställt säkerheter över aktierna i det helägda dotterbolaget Bonava East Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag har samlats genom aktieägartillskott eller apportemission. Även aktier i andra väsentliga dotterföretag och vissa koncerninterna lån kommer att pantsättas för Bonavas skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet.

S:t Petersburg

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 avyttring av verksamheten. Bonava annonserade den 7 oktober 2022 att ett avtal ingåtts om att sälja verksamheten i S:t Petersburg. Med anledning av detta har verksamheten redovisats som verksamhet under avveckling sedan 2022.

Den tilltänkta köparen av den ryska verksamheten erhöll inte nödvändiga tillstånd från ryska myndigheter varför kontraktet annullerades. Efter att kontraktet hade annullerats beslutades det om nedskrivning av nettotillgångar i verksamheten i S:t Petersburg. Dessa uppgick till 877 MSEK och rapporterades under periodens resultat från verksamhet under avveckling för 2022.

Beslutet om att lämna S:t Petersburg har legat fast och den 31 maj 2023 ingick Bonava ett avtal med bostadsutvecklaren RBI Group om att sälja verksamheten.

Per 18 oktober 2023 ingick Bonava avtal med en ny köpare, Star Development LLC, om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för 50 MEUR (578 MSEK) och erhöll samtidigt köpeskillingen. I samband med att affären undertecknades har Bonava valt att frånträda avtalet med RBI Group som slöts den 31 maj 2023. Detta då motparten inte erhållit förvärvstillstånd från den särskilda kommitté som inrättats för företagsöverlåtelser inom den enligt avtalet överenskomna tidsramen. Den nya köparen, Star Development LLC, har erhållit detta tillstånd och transaktionens slutförande har varit villkorad godkännande från den ryska konkurrensmyndigheten.

Under det fjärde kvartalet 2023 godkände den ryska konkurrensmyndigheten försäljningen av Bonavas verksamheten i S:t Petersburg och det bestämmande inflytandet över verksamheten övergick därmed till köparen.

Nettotillgångarna i S:t Petersburg värderades till 564 MSEK, vilket motsvarar transaktionspriset om 50 MEUR (578 MSEK), som erhöles 18 oktober, med avdrag för försäljningskostnader. Det totala resultatet från verksamhet under avveckling uppgick till 602 MSEK (-808 MSEK), varav 38 MSEK avser upplösning av valutaomräkningsreserv.

Bonava AB har borgensåtaganden för markinvesteringar i S:t Petersburg om 74 (98) MSEK som ska övertas av köparen.

Avyttrade tillgångar	2023
Exploateringsfastigheter	228
Pågående bostadsprojekt	332
Färdigställda bostäder	58
Övriga omsättningstillgångar	71
Likvida medel	77
Summa tillgångar	765
Avsättningar	40
Långfristiga skulder	79
Förskott från kunder	15
Övriga kortfristiga skulder	67
Summa skulder	201
Nettotillgångar	564
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	129

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

	2023
Erhållen köpeskillning	
Kontant	578
Totalt försäljningspris	578
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	564
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	14
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	38
Resultat vid försäljning efter skatt	52

	2023	2022
Nettoomsättning	682	526
Kostnader för produktion	-499	-365
Bruttoresultat	183	161
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-70
Rörelseresultat	157	91
Finansiella intäkter	-	22
Finansiella kostnader	-15	-23
Finansnetto	-15	-1
Resultat före skatt	142	90
Skatt på årets resultat	-28	-21
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	114	69
Transaktionskostnader	-14	
Nedskrivning av nettotillgångar	450	-877
Resultat från verksamhet under avveckling	602	-808
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	-38	142
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	-38	142
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	307	-472
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	502	9
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-342	363
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	467	-100

Norge

Den 30 juni 2023 slutförde Bonava avtalet om försäljning av verksamheten i Norge. Köpare är fastighetsfonden Union Residential Development. Köpeskillingen uppgick till 1 532 MSEK, varav 765 MSEK betalades kontant vid slutförandet och resterande belopp, 767 MSEK, har erlagts via säljarreverser. Dessa betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund. I transaktionsvalutan uppgick den totala köpeskillingen till 1 515 MNOK.

I samband med att Bonava tecknade avtal om försäljning av verksamheten redovisades verksamheten i Norge som verksamhet under avveckling.

Säljarreverserna kommer att betalas i takt med att de underliggande fastighetsprojekten i den norska verksamheten slutförs. Huvuddelen av reverserna väntas betalas under 2024 och 2025.

I balansräkningen redovisas säljarreverserna som en finansiell anläggningstillgång värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Per 31 december 2023 återstår borgensförpliktelser för den norska verksamheten i form av motförbindelser gentemot externa garantigivare samt direkta borgensåtaganden till ett sammanlagt belopp av 729 MSEK, dessa ska övertas av köparen. Vid affärens slutförande uppgick kvarvarande borgensåtanagen till 967 MSEK.

Avyttrade tillgångar	2023
Goodwill	56
Anläggningstillgångar	50
Exploateringsfastigheter	1 574
Pågående bostadsprojekt	761
Färdigställda bostäder	194
Övriga omsättningstillgångar	37
Likvida medel	28
Summa tillgångar	2 700
Avsättningar	53
Långfristiga Skulder	1 242
Förskott från kunder	30
Övriga kortfristiga skulder	257
Summa skulder	1 582
Nettotillgångar	1 119
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	202

¹⁾ Avser säkerhet för lån J/V Solberg Öst.

	2023
Erhållen köpeskillning	
Kontant	441
Diskontering av säljrevers	-101
Totalt försäljningspris	340
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-1 119
Resultat före skatt och omklassificering av valutaomräkningsreserv	-779
Omklassificering av valutaomräkningsreserv	-45
Resultat vid försäljning efter skatt	-824

	2023	2022
Nettoomsättning	627	1 719
Kostnader för produktion	-538	-1 551
Bruttoresultat	89	168
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-76
Rörelseresultat	65	92
Finansiella intäkter	1	1
Finansiella kostnader	-1	-6
Finansnetto	0	-5
Resultat före skatt	65	87
Skatt på årets resultat	-6	-21
Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt	59	66
Transaktionskostnader	-30	
Resultat vid försäljning av dotterföretag efter skatt (se nedan)	-824	
Resultat från avvecklad verksamhet	-795	66
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	-5	16
Övrigt totalresultat från avvecklad verksamhet	-5	16
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	53	-109
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	746	19
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-33	155
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	766	65

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	1	213	269
Kostnader för produktion		-6	-21
Bruttoresultat		207	248
Administrationskostnader		-372	-435
Rörelseresultat	2, 3, 4	-165	-187
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-1 119	353
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	320
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-471	-140
Resultat efter finansiella poster		-1 109	345
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond			
Koncernbidrag, lämnade		-170	-45
Resultat före skatt		-1 279	300
Skatt på årets resultat	10	-3	21
Årets resultat		-1 282	321

Moderbolagets balansräkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7		6
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		1	3
Summa materiella anläggningstillgångar		1	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 084	2 521
Andra långfristiga fordringar	9	682	102
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 766	2 624
Summa anläggningstillgångar		2 766	2 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		9 092	10 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73	75
Övriga fordringar		274	689
Kassa och bank		113	
Summa kortfristiga fordringar		9 554	10 960
SUMMA TILLGÅNGAR		12 320	13 592

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		434	434
Fond för utvecklingsutgifter			6
Summa bundet eget kapital		434	439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 975	6 648
Årets resultat		-1 282	321
Summa fritt eget kapital	15	5 693	6 969
Summa eget kapital		6 127	7 409
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		14	11
Summa avsättningar		14	11
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11		3 174
Summa långfristiga skulder		0	3 174
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17	19
Skulder till koncernföretag		1 079	701
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 994	2 118
Övriga skulder		3	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	86	63
Summa kortfristiga skulder		6 179	2 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 320	13 592

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 2022-01-01	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
Vinstdisposition			321	-321	0
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-6	6		0
Prestationsbaserat incitamentsprogram					0
Utdelning					0
Årets resultat				-1 282	-1 282
Utgående eget kapital 2023-12-31	434	0	6 975	-1 282	6 127

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 109	345
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
- Anteciperad utdelning		390	-390
- Avskrivningar	3	6	25
- Nedskrivningar	5, 7	482	681
- Förändringar avsättningar		3	1
- Övrigt inklusive reasultat avyttrade verksamheter		249	-2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		1 131	660
Betald skatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		22	660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		50	349
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		-73	26
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-24	375
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2	1 034
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i aktier i dotterföretag		-481	-624
Försäljning av aktier i dotterföretag		875	
Investeringar i immateriella tillgångar	7		-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		394	-625
Kassaflöde före finansiering		392	410
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning			-375
Ökning (-) /minskning (+) av räntebärande fordringar		-189	-3 342
Ökning (+)/minskning (-) av räntebärande skulder		-90	2 671
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279	-1 046
Årets kassaflöde		113	-636
Likvida medel vid årets början			636
Likvida medel vid årets slut		113	

	2022	Kassaflöde	Konvertering av fordran	2023
Kortfristiga räntebärande fordringar	10 403	189	-686	9 906
Totala räntebärande fordringar	10 403	189	-686	9 906
		2021	Kassaflöde	2022
Kortfristiga räntebärande fordringar		7 062	3 342	10 403
Totala räntebärande fordringar		7 062	3 342	10 403
			Koncernbidrag	2023
Kortfristiga räntebärande skulder	2 816	3 084	170	6 069
Långfristiga räntebärande skulder	3 174	-3 174		
Totala räntebärande skulder	5 990	-90	170	6 069
		2021	Kassaflöde	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

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 640 (320) MSEK.
Under året erlagd ränta uppgick till 397 (117) 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 60 (71). De anställda utgörs av 38 (45) kvinnor och 22 (26) män.

Redovisning av könsfördelning

	Andel kvinnor, %	
	2023	2022
Styrelsen	29	43
Ledande befattningshavare	43	44

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023	2022
Löner och ersättningar	88	87
Sociala kostnader	53	47
varav pensionskostnad	20	14

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

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

	2023		2022	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	14	74	14	73
varav tantiem o.d.	2	10	2	4

3 Avskrivningar

	2023	2022
Immateriella tillgångar	6	24
Materiella tillgångar		1
Summa avskrivningar	6	25

4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	3	2
Övriga tjänster	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	4	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

	2023	2022
Utdelning	-390	1 027
Nedskrivningar	-480	-674
Resultat vid försäljning av dotterföretag	-249	
Summa	-1 119	353

Under året har föregående års anteciperade utdelning från dotterbolag reverserats.

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	397	114
Räntekostnader koncernföretag	26	4
Övriga finansiella kostnader	48	23
Summa	471	140

7 Immateriella tillgångar

Förvärvade immateriella tillgångar	2023	2022
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	411	416
Investeringar		1
Avyttringar		-7
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	411	411
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-346	-321
Årets avskrivning enligt plan	-6	-24
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-352	-346
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-59	-60
Avyttringar		7
Årets nedskrivningar		-7
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-59	-59
Restvärde vid årets början	6	35
Restvärde vid årets slut	0	6

8 Andelar i koncernföretag

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde	
			2023	2022
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	280	280
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	1 059	373
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*				1 123
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300	300
Bonava Supply AB, 559261-2807, Stockholm				
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	218	218
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1	1
LLC Bonava Saint-Petersburg, INN7841322136, Ryssland*				
LLC Specialized Developer Bonava, INN7841089000, Ryssland*				
SP Residential Holding AB, 559377-4358, Stockholm				
Summa andelar i koncernföretag			2 084	2 521

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

*Under året har den norska verksamheten med moderbolaget Bonava Norge AS avyttrats, tillika den ryska verksamheten med bolagen LLC Bonava Saint-Petersburg och LLC Specialized Developer Bonava. För mer information om de avyttrade bolagen se koncernens not 28.

	2023	2022
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	3 466	2 846
Långsiktigt incitamentsprogram		-3
Sålda bolag	-1 788	
Kapitaltillskott	1 166	623
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	2 844	3 466
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-945	-271
Sålda/likviderade bolag	665	
Årets nedskrivningar	-480	-674
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-760	-945
Redovisat värde vid årets början	2 521	2 575
Redovisat värde vid årets slut	2 084	2 521

9 Andra långfristiga fordringar

Andra långsiktiga fordringar	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	102	81
Säljarrevers	580	
Övriga förändringar		21
Redovisat värde vid årets slut	682	102

10 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

Skatt på årets resultat	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad	-3	21
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-3	21

	Resultat	
Effektiv skatt	2023	2022
Resultat före skatt	-1 279	300
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	263	-62
Ej avdragsgilla kostnader	-231	-141
Ej skattepliktiga intäkter	36	225
Ej redovisat skattemässigt underskott	-70	
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-2
Redovisad skatt	-3	21
Effektiv skatt, %	0	-7

Det finns i moderbolaget ej aktiverade underskottsavdrag om 339 (0) MSEK.

11 Räntebärande skulder

	2023	2022
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		3 174
varav grön obligation		1 200
Summa långfristiga skulder	0	3 174
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 994	2 118
varav grön obligation	1 200	
Skulder till koncernföretag	1 075	697
Summa kortfristiga skulder	6 069	2 816
Totalt räntebärande skulder	6 069	5 990

För återbetalningstider och villkor samt info kring omklassificering av skulder från lång- till kortfristiga se koncernens not 24.

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Lönerelaterade kostnader	34	10
Administrationskostnader	22	40
Räntekostnader	30	13
Summa	86	63

13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2023	2022
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	6 528	9 898
Borgen för projektspecifik finansiering	432	1 288
Borgen för koncernföretag	1 723	3 687
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	803	2 083
Övriga ställda säkerheter	13	11
Summa	9 499	16 966

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

	2023	2022
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	600	1 576
Borgen för projektspecifik finansiering	432	1 287
Summa	1 032	2 863

¹⁾ Borgensåtaganden avseende avyttrade bolag att att övertas av köparen enligt avtal.

²⁾ Motförbindelserna avser 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 fastställts. Bonava AB's åtagande är begränsat till 600 MSEK.

14 Uppgifter om moderbolaget

Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, är ett svensk-registrerat aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Bonava AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq Stockholm/Medelstora bolag).

Huvudkontorets adress är Bonava AB, Lindhagensgatan 74, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även innehaven i intresseföretag.

15 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK 5 692 966 843

Disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras 5 692 966 843

Summa SEK 5 692 966 843

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 2023. Hållbarhetsrapporten beskriver koncernens arbete utifrån ekonomiska, miljömässiga och sociala

aspekter. Rapporten är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) Sustainability Reporting Standards. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 april 2024.

Stockholm den 15 mars 2024

Mats Jönsson
Styrelseordförande

Viveca Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Olle Boback
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot

Tobias Lönnevall
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Peter Wallin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 15 mars 2024
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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–100 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 2023 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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi 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, Estland, Lettland och Litauen. Bonava utvecklar och säljer både flerbostadshus och småhus åt konsumenter och investerare främst i storstadsregioner. Under året har verksamheten i Norge och S:t Petersburg sålts och redovisas som avvecklad verksamhet i resultaträkningen.

Vi genomför en revision för koncernändamål av räkenskaperna för affärsområdena Tyskland, Sverige och Finland samt särskilda granskningsinsatser hänförligt till delar av Danmark och S:t Petersburg. Denna verksamhet utgör större delen av koncernens omsättning och koncernens balansomslutning. Därutöver genomförs en lagstadgad revision i alla relevanta enheter i koncernen.

Förutom transaktionerna avseende Norge och S:t Petersburg har Bonava under året haft fokus på bl a åtgärder för att hantera marknadsförutsättningar, förbättra kassaflöde, minska kostnader och förlängning av koncernens seniora kreditfaciliteter och obligationslån. Som ett resultat av detta har bla omstruktureringar gjorts vilket föranlett omstruktureringkostnader om ca MSEK 434, nedskrivningar av projekt och exploateringsfastigheter med drygt MSEK 800 samt beslut om en fullt garanterad företrädesemission om ca MSEK 1 050 och överenskommelse om förlängning av lån och kreditfaciliteter ingåtts. Utifrån detta har särskilt betydelsefulla områden i revisionen varit värdering av bostadsprojekt (inklusive exploateringsfastigheter) vilket påverkas av de antaganden om framtiden som inkluderas i koncernens prognoser, likviditet och finansiering samt avyttringen av Norge och S:t Petersburg. 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 2023 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2023 med fokus på värdering av exploateringsmark och osålda fastigheter, bedömningar och antaganden avseende pågående bostadsbyggnadsprojekt, upplupna kostnader, avsättning för garantier, tvister, transaktioner avseende Norge och S:t Petersburg, omstruktureringkostnader 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 för den del verksamheten varit del av koncernen. Utöver detta har medlemmar i det centrala teamet under året genomfört möten med bl a verksamheterna i Finland 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 betydelsefullt område

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 behandlas 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

Likviditet och finansiering

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen i Not 1 om Kritiska uppskattningar och bedömningar, Not 24 Finansiella instrument och finansiell riskhantering och Not 27 Händelser efter bokslut.

Koncernen har en extern upplåning om MSEK 5 663 per 31 december 2023 som förfaller under 2024 och 2025 och likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till MSEK 2 306 per detta datum. Koncernens verksamhet förutsätter framtida likviditet och finansiering samt efterlevnad av koncernens låneavtal och relaterade finansiella kovenanter dessa avtal innehåller. Under året har vissa överenskommer avseende kovenanter ingåtts med långivare.

Under december 2023 och under Q1-2024 har överenskommelser om förlängning av seniora lånefaciliteter och obligationslån ingåtts med motparter och beslut om en garanterad företrädesemission om ca MSEK 1 050 under Q1-2024 togs i december 2023. I början av mars 2024 slutfördes företrädesemissionen och koncernen tillfördes emissionslikvid med avdrag för transaktionskostnader.

Genom detta har företagsledningen bedömt att framtida likviditets- och finansieringsbehov finns för innevarande och nästkommande år. Utifrån vikten av likviditet, finansieringsbehov och efterlevnad av kovenanter för att driva verksamheten framåt har detta varit ett särskilt betydelsefullt område i årets revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

För att bedöma bolagets och koncernens fortlevnad och att lämnade upplysningar i årsredovisningen ger en rättvisande bild av det framtida finansiering- och likviditetsbehovet har vi bl a utfört följande granskningsåtgärder:

- Vi har tagit del av företagsledningens rapportering till styrelsen och uppdaterade affärsplaner och prognoser för likviditet och finansieringsbehov. Vi har utmanat och bedömt rimligheten i väsentliga antaganden som ledningen gjort samt stickprovsmässigt prövat information och beräkningar. Vi har även utfört en känslighetsanalys för att utvärdera de underliggande antagandena i kassaflödesprognosen. Denna bedömning är behäftad med osäkerhet och slutligt utfall kan avvika. Vi har belyst detta område i vår rapportering till revisionsutskottet.

- Vi har stämt av ingångna avtal och relaterade villkor för förlängning av seniora kreditfaciliteter och obligationer under 2024
- Stämt av erhållen emissionslikvid under mars 2024 från den genomförda företrädesemissionen.
- Stämt av lämnade upplysningar avseende finansiering och finansiella kovenanter i bl a Not 24 i årsredovisningen mot underlag.

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 2023 till MSEK 16 697 och utgör 87 procent av koncernens tillgångar per 31 december 2023. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 6 966), färdigställda bostäder (MSEK 1 593) och exploateringsmark (MSEK 8 138).

Bostadsprojekt som helhet redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftad med antaganden och en förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt i redovisade värden. För färdigställda bostäder finns inte längre möjlighet till att kompensera med kostnadsbesparingar. Antaganden och bedömningar om

försäljningspris för färdigställda bostäder får således en större påverkan på värderingen. Avvaktande marknad och längre planerings-, tillstånds- och projektprocesser kan även få påverkan på värdering av exploateringsmark då denna värderas utifrån perspektivet vad det slutliga projektet ger för resultat. Antaganden och bedömningar påverkar alla nämnda poster men har störst påverkan på värderingen av exploateringsmark. Under året har nedskrivningar skett i bostadsprojekt om drygt MSEK 800. 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 trendbrott.
- Granskat upprättade projektkalkyler och utvärderat rimligheten i projektens marginaler. Vi har med stöd av PwC:s experter på värdering granskat rimligheten i gjorda antaganden som försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav för värderingen av exploateringsmark men vid behov även andra delar av bostadsprojekten.

- På stickprovsmässig basis, prövat, utvärderat och utmanat informationen som använts i beräkningarna avseende Bonavas kalkylerade timkostnader för egen personal och andra redovisade kostnader i bostadsprojekten.
- Där Bonavas projekt innefattar särskilda bedömningsfrågor har vi prövat och utvärderat Bonavas bedömningar utifrån vår egen erfarenhet baserat på Bonavas underlag och genom diskussioner med Bonavas befattningshavare.
- Vi har tagit del av externa värderas värdering av utvalda projekt och granskat Bonavas hantering och syn på dessa samt den påverkan de fått på den finansiella rapporteringen.
- Utvärderat 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 behäftad med en inneboende osäkerhet när redovisningen delvis bygger på antaganden som kan förändras, så har vi utifrån vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Särskilt betydelsefullt område

Redovisning av försäljningen av verksamheten i Norge och S:t Petersburg

Försäljningen av verksamheterna beskrivs i förvaltningsberättelsen och i not 28 Avvecklade verksamheter

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 och sedan har olika försäljningsprocesser pågått som inte kunnat slutföras. Per den 18 oktober 2023 ingicks avtal om försäljning av verksamheten i S:t Petersburg för MEUR 50 (MSEK 578) och samtidigt erhöles köpeskillingen. Efter konkurrensverks godkännande slutfördes transaktionen den 2 november 2023. Med hänsyn till tidigare gjorda nedskrivningar 2022 ledde transaktionen till en realisationsvinst om MSEK 502. Verksamheten i S:t Petersburg har redovisat som avvecklad på en separat rad i resultaträkningen sedan 2022.

Under maj 2023 tecknades ett avtal om försäljning av verksamheten i Norge. Den 30 juni slutförde

Bonava avtalet om försäljningen för en köpeskilling om MNOK 1 515 (MSEK 1 532), varav MNOK 757 (MSEK 765) betalades kontant vid slutförandet och resterande belopp, MNOK 758 (MSEK 767) har erlagts via säljarreverser. Dessa betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund. I balansräkningen redovisas säljarreverserna som en finansiell anläggningstillgång värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Verksamheten i Norge redovisas som en avvecklas verksamhet i enlighet med IFRS 5 och koncernens resultaträkning har räknats om för detta.

Utifrån väsentligheten i transaktionerna, komplexiteten i redovisning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter samt bedömningar i värderingen av säljarreverserna utgör redovisningen av försäljningstransaktionerna för Norge och S:t Petersburg ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision hänförligt till redovisning av poster hänförliga till stängningen av den ryska verksamheten har bla 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 återspeglar 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 säljarreverser hänförliga till den norska transaktionen

- Bedömning av klassificering av posterna i den finansiella rapportering och tillämpning av Bonavas redovisningsprinciper

Baserat på vår revision har inga väsentliga iakttagelser noterats som har resulterat i rapportering till revisionsutskottet. Som framgår av de finansiella rapporterna är utfallet av säljarreverser baserade på antaganden som är föremål för inneboende osäkerhet där slutligt utfall kan föranleda en annan värdering, diskontering eller redovisning.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 respektive 105–164. Det finns även annan information i "Bonava ersättningsrapport 2023", 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, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssd 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggsätt. 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 tryggsätt.

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 2023.

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 International standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 egetkapitalräkningar, 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 3 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 15 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Fördjupad hållbarhets- information

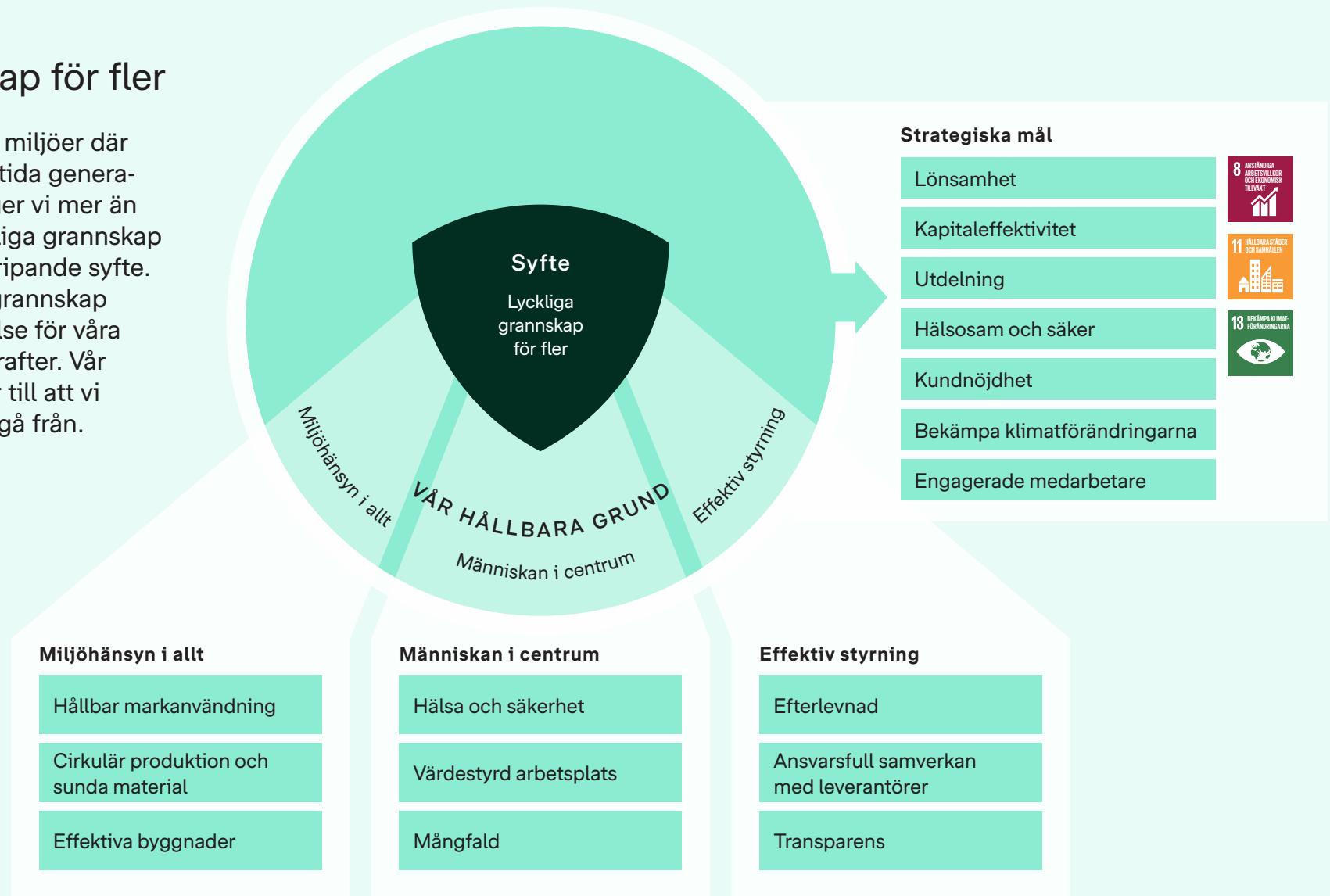
Hållbarhet utgör grunden i vår affär. Genom socialt och miljömässigt välfungerande bostadsområden, möter vi människors behov av bostäder och bidrar till ett hållbart samhälle.



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 våra intressenter. Förutsättningarna för företag, samhällen och marknader förändras snabbare än någonsin, både globalt och lokalt. EU:s Gröna giv och dess initiativ för att accelerera hållbar utveckling är exempel på förutsättningar som ökar kraven och förväntningarna på oss.

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 för att förbli relevant utifrån vår påverkan på människor och natur samt omvärldens påverkan på oss. Under året har Bonava analyserat kommande EU-lagstiftning, CSRD, och dess konsekvenser på bolagets rapportering men också strategi och verksamhet under 2024 och framåt.

Hållbarhetsagendan styr 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 60–62. Illustration över scenarioanalys för Bonavas långsiktiga klimatrelaterade risker återfinns i not H7. Hållbarhetsinformationen återfinns i GRI-index samt i FN:s Global Compact-index på sidorna 149–152.

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 investerare söker hållbara investeringar som tar hänsyn till ESG-faktorer.

Medarbetare

Bonava har 1 300 medarbetare i sex länder och är beroende av att attrahera och behålla engagerade medarbetare för att driva förändring. Det gör vi genom att erbjuda en attraktiv arbetsplats med möjligheter för egen utveckling.

Investerare, finansiärer, ägare

Investerare, finansiärer och ägare är viktiga nyckelintressenter utifrån ett finansieringsperspektiv där förväntningar på till exempel grön finansiering ökar. Transparens och rapportering kring hur vi hanterar risker och möjligheter

kopplat till hållbar utveckling är också viktigt för denna intressentgrupp.

Leverantörer

Entreprenadtjänster och materialleverantörer är av särskild stor betydelse utifrån påverkan, risker och möjligheter kopplat till miljö, rättvisa arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och företagsetik. Samverkan och dialog med leverantörer är avgörande för att nå våra hållbarhetsmål, inte minst våra klimatmål.

Myndigheter

Bonava påverkas av myndigheter genom exempelvis regelverk, mark och bygglovsförfaranden. Ju bättre Bonava kan visa på helhetsförståelse och genomförande för att bidra till hållbara städer, desto bättre samverkan, dialog och genomförande kan vi ha med myndigheter och kommuner.



Medborgardialog utvecklar morgondagens Haga

Haga är en av Umeås äldsta stadsdelar med en blandad bebyggelse av både villor och flerbostadshus. Här har det även bedrivits bilförsäljning sedan slutet av 1940-talet. Nu när bilhallarna flyttar tar Bonava över för att utveckla nya grannskap med bostäder, service och handel som en hållbar utveckling av Umeå. Utvecklingen har skett i nära dialog med Umeå kommun, närboende och andra intressenter.

På Bonava arbetar vi enligt metoden visionsstyrd stadsutveckling som innebär att vi lyssnar innan vi ritar. Under processen har vi bjudit in till dialog och kreativa idéforum där alla intressenter, kommun som medborgare, har fått vara med och tycka till om sin stadsdel. Det har lagt grunden för den gemensamma visionen för området och utgjort underlag till den föreslagna detaljplanen. Genom medborgarnas aktiva engagemang kan vi skapa ett hållbart Haga som tillför kvaliteter som gynnar hela stadsdelen, idag som över tid.



Hållbarhetsmål 2023

Sammanfattning av 2023 års resultat

Fokusområden i Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas strategiska och övriga hållbarhetsmål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Miljöhänsyn i allt	Öka tillgängligheten för grön finansiering. För 2023 genom 100 procent miljömärkta byggstarter i Sverige och energiklass A eller B i Finland och Tyskland. ¹⁾	Sverige: 100% Finland: 100% Tyskland: 93%	Sverige: 100% Norge: 34%	Sverige: 100% Norge: 59%
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: -49% Scope 3: -55% Scope 3 per enhet: +134%	Scope 1-2: -35% Scope 3: -40% Scope 3 per enhet: +53%	Scope 1-2: -27% Scope 3: -8% Scope 3 per enhet: +21%
Människan i centrum	Everyone Plan uppfyllelse ≥90% ²⁾ Frekvens allvarliga incidenter = <7,1 Engagemangsindex = 87	Everyone Plan uppfyllelse = 90% Frekvens allvarliga incidenter = 7,5 Engagemangsindex = 83	Everyone Plan uppfyllelse = 89% Frekvens allvarliga incidenter = 14,3 Engagemangsindex = 85	Annat mål gällde LTIFR = 7,2 Engagemangsindex = 85
Styrning för bästa resultat	Ärligen 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⁾ Finska projekt har inkluderats sedan kvartal två och tyska projekt har inkluderats sedan kvartal fyra 2023. Även projekt inom affärsenheten Baltikum är tillämplig för att tillgängliggöra grön finansiering. Dessa tillgångar har dock inte tillgängliggjorts som gröna tillgångar under 2023 men kommer utredas under 2024. Norge har inte produktionsstartat några bostäder 2023.

²⁾ I resultatet ingår Sverige, Finland, Tyskland, Norge och Baltikum

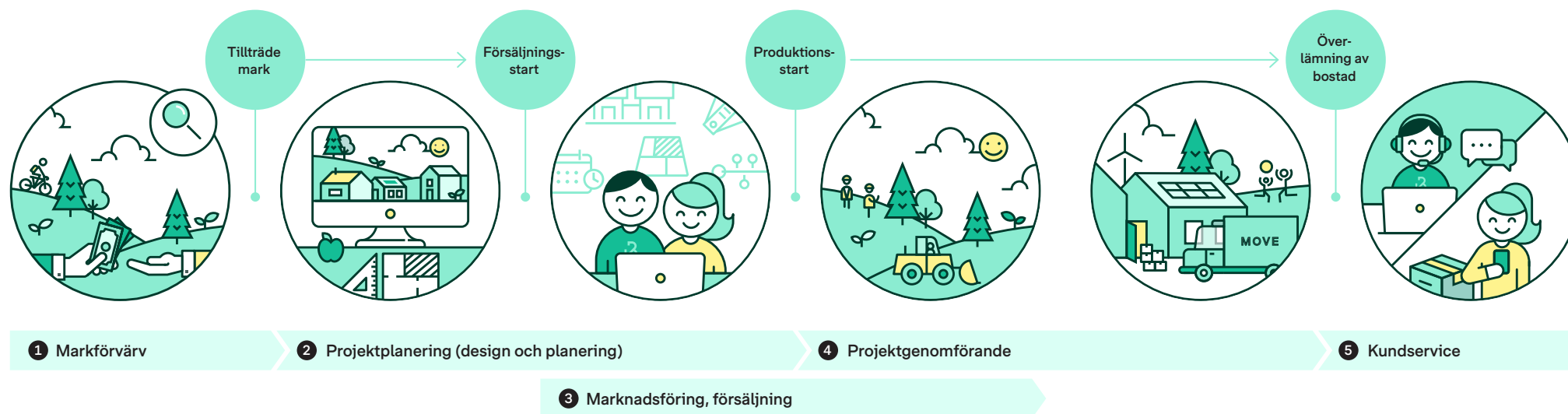


FN:s globala mål för hållbar utveckling

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 H21.



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 kravspecifikation på leverantörer 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 och utsläppen av växthusgaser 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 antikorrup-tion 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 exem-

pel 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 livsstil.

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

Det viktigaste styrdokumentet för Bonavas hållbarhetsarbete är Bonavas Uppförandekod, som baseras på principerna i FN:s Global Compact. Uppförandekoden klargör ansvar i relation till värderingar och principer för mänskliga rättigheter, rättvisa arbetsvillkor, miljö och antikorrup­tion. Alla Bonavas medarbetare är bundna till principerna i uppförandekoden. Uppförandekoden, liksom samtliga övriga policyer, revideras årligen och fastslås av styrelsen.

Bonavas organisation och ansvar för hållbarhetsagendan beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidan 47.

Styrelsens roll

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.

Bonavas Uppförandekod, liksom 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 incidenter eller händelser inträffat som varit av den allvarighetsgrad att det rapporterats till styrelsen. Läs mer på sidan 121.

Styrelsen får 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 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 hållbarhet. Medlemmarna i styrelsen har expertis som inkluderar bred styrelse- och ledarskapserfarenhet 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.

Vårt gröna kunderbjudande

Ramverk för grön finansiering

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 som har energiklass A eller B i linje med EU taxonomins kriterier för väsentligt bidrag inom den ekonomiska aktiviteten befintliga byggnader. Ramverket är bestyrkt av Sustanalytics.

EU taxonomins betydelse för vårt gröna ramverk

EU taxonomin är ett grönt klassificeringssystem som översätter EU:s klimat och miljömål till hållbara kriterier för bland annat uppförande av nya byggnader. Medan det är obligatoriskt för Bonava att rapportera hur förenlig vår omsättning, capex och opex är med taxonomin, så är det inte obligatoriskt att vara förenlig med dess kriterier.

Den sammantagna uppfattningen i dialog med banker under året är att EU taxonomins kriterier har och kommer ha en stor inverkan på bolags gröna finansiella ramverk. Bonavas nuvarande ramverk är delvis anpassat till EU taxonomin utifrån att vi har energiklass A eller B som ett grönt kriterium. Detta gör det möjligt för oss att inkludera fler projekt från Finland och Tyskland, och eventuellt Baltikum, till gagn för vår gröna finansiering.

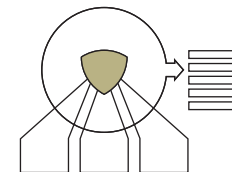
Se not H8 för Bonavas rapportering i enlighet med EU taxonomin.

Hållbarhetsmärkning av bostäder

Vår främsta metod idag för att paketera vårt hållbara erbjudande till kunder och finansiärer är genom miljömärkningen Svanen samt genom att producera energieffektiva bostäder i form av energiklass A eller B. Detta ligger i linje med vår miljö och klimatagenda men även i linje med kommuners, kunders och finansiärers agendor.

Läs mer om vår hållbarhetsmärkning på sidan 115. →

Lyckliga grannskap för ett mer hållbart samhälle



Bonavas övergripande syfte är att skapa lyckliga grannskap för fler. Som bostadsutvecklare har vi möjlighet att påverka inte bara enskilda människors liv, utan också ha en långvarig inverkan på samhället i stort. Vår hållbarhetsagenda är en central del av vår strategi och hjälper oss att skapa värde och utveckla platser och miljöer där människor trivs och framtida generationer kan växa upp och vara lyckliga.

Vi bygger mer än bostäder

På Bonava vill vi bidra med mer än bostäder. För oss är grannskap inte bara hus som ligger nära varandra – de utgör grunden och sammanhangen för hur vi umgås, skapar och utvecklar vänskaper, utbyter åsikter, lever och trivs. Vår ambition är att skapa bästa möjliga förutsättningar för lyckliga grannskap genom att systematiskt arbeta med faktorer som möjliggör en högre grad av lycka.

När grannar blir vänner, förhöjer det inte bara grannskapslyckan. Det kan också bidra till att lösa andra samhällsfrågor som ensamhet eller utanförskap. När lyckan i ett grannskap ökar bidrar det inte enbart till individers välmående utan kan även öka viljan att hjälpa andra eller förbättra det gemensamma grannskapet.

Systematiskt arbete för att möjliggöra lycka

Vi har gjort ett gediget arbete med att förstå vad som driver lycka i grannskapet, inte minst genom vår studie Happy Quest. Vårt arbete har mynnat ut i vårt ramverk Happy Neighbourhood tool som hjälper oss att säkerställa att samlade kunskaper och insikter om vad som skapar lycka i ett grannskap implementeras i våra bostadsprojekt. Det är i slutändan människorna själva som bidrar med den energi och de initiativ som krävs för ett lyckligt grannskap, men som bostadsutvecklare



har vi möjlighet att skapa bostadsområden med förutsättningarna för att det ska ske. Inga förändringar av verktyget har gjorts under året eller planeras att göras annorlunda framåt.

Vi vet att lösningar för en trygg, krångelfri och hälsosam livsstil är viktiga byggklossar för att människor ska trivas och må bra. Det kan handla om närhet till exempelvis kommunikationer, skolor, livsmedelsbutiker och hälsovård, men även om hälsa- och trygghetsrelaterade åtgärder, miljö- och klimatrelaterade lösningar, tillgång till natur, kultur och fritidsaktiviteter. Vi vet också att integration med andra och att känslan av tillhörighet är viktiga byggklossar, känslor som också visat sig kunna spridas till andra i grannskapet, exempelvis genom att grannar hjälper varandra.

I våra projekt jobbar vi exempelvis med inflyttningsevent, gemensamma innegårdar, lekparkar och grillplaster för att människorna i grannskapet ska komma varandra närmre. Vi installerar bil- och cykelpooler och solceller på taken och utvecklar gym, löpbanor och pingisbord för att möjliggöra en hälsosamare livsstil. Vi jobbar också med bra sittytor och grönska för att skapa en attraktiv omgivning och med ljussättning för att öka tryggheten i området. Allt grundat på en genuin förståelse av våra kunders behov och drivkrafter.

Vi mäter graden av lycka

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. Happy Index ingår i vårt övergripande kundnöjdhetsprogram och från 2022 följer vi kontinuerligt upp Happy Index för alla som flyttar in i våra bostäder, ett respektive tre år efter inflyttning.

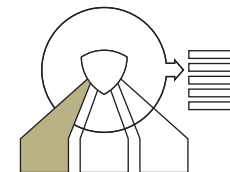
Happy Index kan variera mellan 0 och 100. Graden av lycka i Bonavas grannskap är, enligt Bonava, på en bra nivå, med resultat mellan 69 och 83 i de olika länderna per årets utgång. Vi kan se att nivån i princip är densamma bland kunder som flyttade in för ett respektive tre år sen. Läs mer i not H5.

Hållbar livsstil har betydelse

Utöver grannskapets upplevda lycka följer vi, från och med 2022, upp kundernas upplevelse av huruvida grannskapet respektive hemmet möjliggör en hållbar livsstil. De två måtten kallas "% Positive Neighbourhood Sustainability" respektive "% Positive Home Sustainability" och definieras som andel kunder som svarat 4 eller 5 på en 5-gradig skala på frågan om huruvida grannskapet respektive hemmet möjliggör en hållbar livsstil. Frågorna besvaras av kunderna ett år efter inflyttning.

Resultatet för 2023 visar att i snitt hälften av respondenterna har svarat att hemmet möjliggör en hållbar livsstil. Resultatet är strax under för hållbart grannskap. Under 2023 är det endast affärsenheterna Tyskland och Sverige som inkluderas i dessa nyckeltal på grund att respondenterna inte varit tillräckligt många i Baltikum och Finland. Läs mer i not H5.

Miljöhänsyn i allt



Bonava arbetar för att minska miljö- och klimatpåverkan under hela livscykeln genom en resurseffektiv 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 ständig förbättring bidrar till att bekämpa klimatförändringarna genom minskad klimatpåverkan:

Hållbar markanvändning

Bonava sanerar mark och gör den lämplig för bostäder och gör utformningen så att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden skyddas när tidigare oexploaterad mark tas i anspråk. Det är viktigt för miljön 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 energieffektivitet och hållbarhetsmärkning 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

2019 var Bonava den första bostadsutvecklaren i Europa att fastställa vetenskapligt baserade klimatmål och ansluta sig 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 metodiken i Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) som en viktig del i arbetet att ta fram relevanta klimatnyckeltal för vår verksamhet.

En sammanfattande översikt av analysen finns i not H7.

Utsläpp scope 1 och 2

Under kartläggningen av utsläppen identifierades energi som mycket viktigt och samarbetet med energileverantörer som avgörande. Bonava fortsätter att implementera ramavtal för förnybar energi i Norden och Tyskland och undersöker ytterligare möjligheter att öka andelen förnybar energi i verksamheten. Våra interna utsläppskrav för fordonsflottan har också skärpts, vilket skyndar på elektrifiering och minskar beroendet av fossila bränslen.

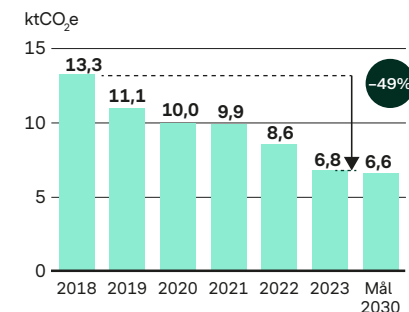
Värdekedjans klimatpåverkan – scope 3

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 och övergå till material med låga koldioxidutsläpp i våra projekt.

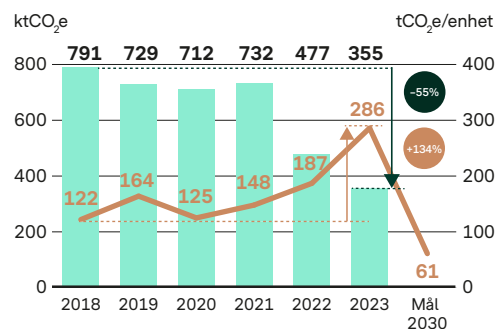
Under året har vi fortsatt arbeta intern och med externa klimatberäkningsexperter för att öka tillförlitligheten, kvaliteten och uppföljningen av data inom scope 3, framförallt inom kategori inköpta varor och tjänster. Under året fattade Bonava beslut om att ta fram livscykelanalyser (LCA) för alla färdigställda projekt under 2024, i stället för att basera utsläppsberäkningen på kostnaden för inköpta varor och tjänster sammantaget på koncernnivå. Den här förändringen kommer att göra det möjligt för oss att, för varje projekt, analysera och jämföra hur olika material och val inom projektering inte bara påverkar kostnaderna utan även kgCO₂e per kvadratmeter. Det är en förutsättning för

Utsläpp av växthusgaser, scope 1 och 2



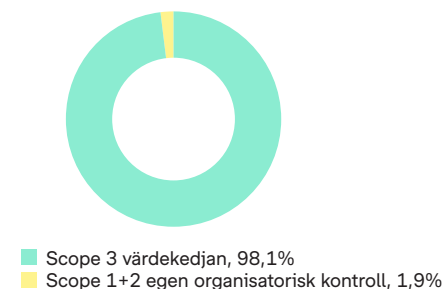
■ Växthusgaser totalt scope 1+2

Utsläpp av växthusgaser scope 3, totalt och per produktionsstartad bostad

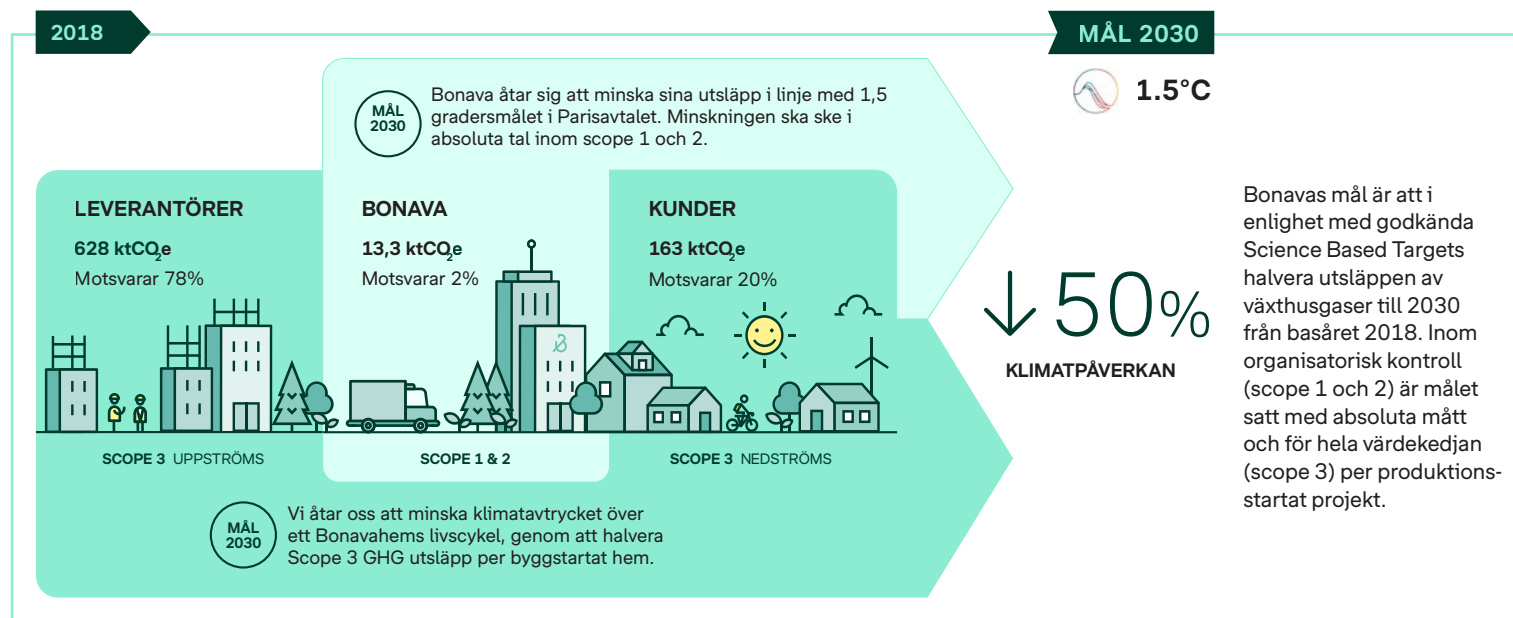


■ Växthusgaser totalt scope 3
■ Växthusgaser scope 3 per produktionsstartad bostad

Fördelning av växthusgaser 2023



Bonavas Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna



att vi ska kunna utveckla en klimatomställningsplan i linje med vårt mål till 2030, inklusive nyckelåtgärder och hävstångseffekter för att minska koldioxidutsläpp och kvantitativa bidrag för att stödja planen.

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 i scope 1, 2 och 3 samt intensitet, se not H6.

Hållbar markanvändning

I våra klimatomål 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 klimatanalys.

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 det för att den biologiska mångfalden och andra ekologiska värden ska 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.

Hantering av regnvatten i Riga

Kraftiga skyfall, hagel med stora korn, plötsliga stormar och översvämningar är några av de märkbara negativa effekterna av klimatförändringarna. För att hantera dessa effekter är proaktiva lösningar på miljöproblemen en del av vår verksamhet.

I fyra projekt i Riga har vi integrerat innovativa lösningar för en hållbar hantering av regnvatten. Det omfattar lösningar som diken, bio-diken, avledning, "gruskuddar", filterbrunnar, infiltrationskassetter, gröna områden med dagvattenbrunnar, brunnar som förhindrar översvämningar, gröna tak, pumpstationer med kaskadsystem samt oljefilter. I våra projekt kan de här lösningarna inte bara sänka byggkostnaderna utan de ökar också den biologiska mångfalden och höjer områdets estetiska värden. Lösningarna är också avgörande för att minska risken för översvämningar under kraftiga skyfall och de bidrar till att på ett effektivt sätt rena regnvattnet från föroreningar.

Läs mer om vårt arbete med klimatrisker i not H7. →



Cirkulär produktionsmodell

Naturens resurser är begränsade. Bonava strävar efter en mer cirkulär produktionsmodell där så lite nyframställd produktionsråvara som möjligt används. Bonavas definition av sunda material är hållbara och säkra 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 klimatomål.

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.

Nya material och insatsämnen utvecklas ständigt och lagstiftningen hinner inte alltid med i utvecklingen. Försiktighetsprincipen är därför central för Bonava. I år anslöt sig Bonava Tyskland till nätverket Sustainable

Concrete Leaders vars syfte är att göra hållbar betong till den nya standarden inom byggbranschen. Genom att gå med i nätverket förbinder sig Bonava Tyskland att beakta ämnet hållbar betong i sin hållbarhetsstrategi och implementera det i sina byggprojekt. Grön betong har redan använts i tre projekt som färdigställdes i år – ett projekt inom Bonava Finland och två projekt inom Bonava Sverige.

Bonava ser även hållbarhetsmärkningar 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.

Effektiva byggnader

Bostadsutvecklare, lagstiftare och kunder har länge haft starkt fokus på byggnaders energianvändning under drift. Det är kopplat till EU-direktivet om byggnaders energiprestanda som etablerar standarder och krav för att minska energiförbrukningen och växt-husgasutsläppen från byggnader i samtliga EU-länder. Ytterligare fokus på driftsfasen 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. Genom att våra byggsystem anpassas till olika länders miljöstandarder och certifieringar

skapas också förutsättningar för effektivushållning med resurser. Länderna har inte jämförbara definitioner eller kravnivåer för energianvändning under en byggnads driftskede, vilket försvårar jämförelse av energiintensitet mellan byggnader i olika länder.

Hur mycket mer energieffektiva 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

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 färdigställde under året blev minst 10 procent mer energieffektiva än kravet i respektive bygglov.

Hållbarhetsmärkningar

Vår huvudsakliga metod för att paketera vårt hållbarhetserbudande gentemot både kunder och finansiärer är i nuläget genom hållbarhetsmärkning och energieffektiva bostäder. Samtliga projekt som produktionsstartas i Sverige ska miljömärkas med Svanen, om inte lokala myndigheter eller kunder kräver annan certifiering. Bonava Finland har sedan 2022 som mål att uppnå energiklass A för alla framtida projekt. En annan metod för att paketera vårt hållbarhetserbudande till kunderna är taxonomiförenliga projekt. Under 2023 färdigställde Bonava Finland Bonavas första taxonomiförenliga projekt till en fastighetsinvestorare.

Uppföljning och resultat

Måloppfyllnad följs upp i koncernledning och styrelse årligen. Bonavas kommitté för hållbar finansiering validerar och följer upp på projektnivå kvartalsvis. Svanenmärkning samt energiklass A och B utgör de främsta kriterierna för att nominera hållbara tillgångar inom det gröna finansieringsramverket.

Omfattningen av nyckeltalet för hållbarhetsmärkning har under 2023 utökats för att inkludera energiklass A och B som återfinns i Bonavas gröna finansieringsramverk. Det gör det möjligt för fler affärsenheter att bidra till Bonavas gröna pool av hållbara bostäder.

Information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta ¹⁾ bostäder, %		
	2023	2022	2021
Tyskland ²⁾	96	i.t.	i.t.
Sverige	100	100	100
Finland ³⁾	100	i.t.	i.t.
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.
Estland ⁴⁾	100	i.t.	i.t.
Lettland ⁴⁾	100	i.t.	i.t.
Litauen ⁴⁾	100	i.t.	i.t.
Avvecklade verksamheter⁵⁾			
Norge	i.t.	34	59
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	100

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta ¹⁾ bostäder, %		
	2023	2022	2021
Tyskland ³⁾	100	i.t.	i.t.
Sverige	100	100	100
Finland ²⁾	95	i.t.	i.t.
Danmark	i.t.	100	100
Estland	100	i.t.	i.t.
Lettland	100	i.t.	i.t.
Litauen	i.t.	i.t.	i.t.
Avvecklade verksamheter⁴⁾			
Norge	i.t.	0	0
S:t Petersburg	100	74	100

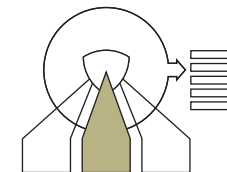
i.t.= Icke tillämpligt

¹⁾ Hållbarhetsmärkningar = Svanenmärkning eller energiklass A eller B i linje med Bonavas gröna kriterier i det gröna finansieringsramverket.

^{2, 3, 4)} Energiklass A eller B ingick inte i definitionen av hållbarhetsmärkningar under tidigare år.

⁵⁾ Data inkluderar perioden fram till datumet då verksamheten avvecklades. Norge avvecklade verksamheten den 30 juni och S:t Petersburg avvecklade verksamheten den 2 november.

Människan i centrum



För Bonava är människan alltid i centrum. Vi fokuserar på våra kunder, medarbetare, leverantörer och hela grannskapet från planering till genomförande av våra projekt. Säkra arbetsplatser och engagerade medarbetare är högt prioriterat och vår koncernövergripande People strategy hjälper oss att sätta människan i centrum i allt vi gör.



Tre teman är identifierade som del i vårt fortsatta arbete:

Hälsa och säkerhet

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

Värdestyrd arbetsplats

Genom starkt kulturbyggande arbete och fokus 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

För oss handlar hälsa och säkerhet om att våra kunder, medarbetare, leverantörer och allmänheten i våra grannskap ska vara välmående och säkra. Vi har en långsiktig vision för hälsa och säkerhet som, enkelt uttryckt, handlar om att alla ska kunna komma hem välmående och säkra, varje dag.

Vi har två bolagsövergripande nyckeltal som är beslutade för strategiperioden fram till och med 2026:

1 Everyone Plan ≥90%. Våra hälsa- och säkerhetsplaner, Everyone Plan, innehåller hälsa- och säkerhetsrelaterade förbättringsaktiviteter. Målet är att uppnå planerna till minst 90 procent.

2 Severity reduction >50%. Från och med 2022 har vi valt att flytta fokus från skador med frånvaro till att minimera risk för allvarliga incidenter. Vi definierar allvarliga incidenter som både skador¹⁾ och tillbud. Målet innebär en halvering av allvarliga incidenter till år 2026 räknat som frekvensdata, med basår 2022.

Förbättringsarbete genom Everyone Plan

Våra strategiska hälsa- och säkerhetsplaner, Everyone Plans, är det viktigaste arbetsverktyget för vårt hälsa- och säkerhetsarbete. Alla våra affärsenheter har en Everyone Plan vilken innehåller hälsa- och säkerhets-

¹⁾ Skador med mer än fyra dagars frånvaro och/eller koppling till faktisk eller potentiell risk med konsekvens fyra eller fem och/eller risktal över 10.

relaterade förbättringsaktiviteter med syfte att skapa förutsättningar för en hälsosam och säker arbetsplats.

Från och med 2022 ansvarar varje affärsenhet själva för framtagandet och utförandet av sin Everyone Plan. På så vis vill vi öka det lokala ägandeskapet och i större utsträckning anpassa förbättringsaktiviteterna till lokala förhållanden och behov.

Hälsa- och säkerhetsplanerna ägs av respektive affärsenhetsschef och det är affärsenheternas ledningsgrupper som godkänner och följer upp förbättringsaktiviteterna månadsvis. Bonavas hälsa- och säkerhetsfunktion på koncernnivå stöttar affärsenheterna i framtagandet och arbetet med respektive Everyone Plan, och följer upp arbetet genom kontinuerlig återkoppling, månadsrapportering samt kvartalsvisa uppföljningar. På koncernnivå finns också möjlighet att bidra med förbättringsaktiviteter som gäller för alla affärsenheter. I år har exempelvis proceduren för hantering av allvarliga incidenter varit ett fokusområde som alla affärsenheter jobbat med. Nytt för i år är att Bonavas moderbolag har en egen Everyone Plan.

I framtagandet av hälsa- och säkerhetsplanerna finns det tre bolagsövergripande teman som varje plan ska utgå ifrån. Det är områden som Bonava har identifierat som viktiga i företagets fortsatta hälsa- och säkerhetsarbete och som är del av strategin fram till och med 2026:

- 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.

Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning

Arbete på en byggarbetsplats är förenat med risker. Vi jobbar förebyggande och kulturstärkande för att känna till, bedöma, minimera och hantera de risker som kan ha negativ inverkan på våra egna medarbetare och våra entreprenörers hälsa och säkerhet. I arbetet ingår även identifiering av riskorsaken, att lära av det som görs bra och hitta möjligheter till förbättring.

Riskanalys är en del av beslutsunderlaget inom våra projekt och görs alltid i förebyggande syfte för att kunna minimera risknivån, exempelvis genom nödvändiga aktiviteter och skyddsåtgärder. Proaktivt hälsa- och säkerhetsarbete utgör även en del av den prestationsbaserade utvärderingen av ledningen.

Löpande identifieras och hanteras risker och tillbud via vårt gemensamma riskrapporteringssystem, ansvariga chefers arbetsmiljöuppföljningar och skyddsronder. Tillbud är incidenter som skulle ha kunnat leda till skador, men inte gjorde det. Allvarlighetsgraden av riskobservationer och tillbud bedöms i Bonavas systemstöd för hälsa och säkerhet. Bedömningen och dokumentationen är viktiga för att riskobservationer med hög risk ska kunna prioriteras.

Bonavas entreprenörer bjuds in för att delta vid skyddsronder samt uppmanas att löpande rapportera risker, tillbud och skador.

För att följa upp våra riskobservationer och tillbud genomförs utredningar för att identifiera rotorsaken och säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas. Det är viktigt för att kunna identifiera det faktiska problemet, framför allt för att lära av det som gått fel men också lära av det som gjorts rätt. Under 2023 har vi, likt 2022, arbetat med öppenhet och förtroende i syfte att öka kunskapen om varför det är viktigt att rapportera tillbud, inte minst allvarliga tillbud. Vi har också vidareutvecklat processen för hantering och



utredning av allvarliga incidenter med fokus på att höja kvaliteten på rotorsaksanalysen, riskbedömning och effektiva åtgärder.

För ökad kunskap och medvetenhet inom koncernen delar vi lärdomar om allvarliga incidenter via informationsutskick, så kallade Learnings. Vi presenterar även våra lärdomar i globala hälsa- och säkerhetsforum samt produktionschefers forum. Ambitionen är att affärsenheterna ska kunna identifiera och agera på liknade risker inom den egna verksamheten. Under 2023 har vi också vidareutvecklat vår globala digitala informationstavla med fokus på kvalitetssäkring och effektivisering. Den är tillgänglig för alla anställda och presenterar våra övergripande hälsa- och säkerhetsindikatorer samt mål. Överföring av data till informationstavlan sker direkt från rapporteringssystemet som uppdateras dagligen.

Bonavas krisledningsarbete har under året inkluderat förbättringsarbete avseende gemensam dokumentation och processer. Flera affärsenheter har utfört storskaliga krisberedskapsövningar ute på byggarbetsplatsen. Fler medarbetare har även utbildats i första hjälpen.

Som en del i vårt riskhanteringsarbete tillämpar vi 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 kontinuerligt med att alla ska vara observanta och vara bekväma med att använda det sanktionerade verktyget. "Time out" var även temat för aktiviteter kopplat till den årliga världsdagen för säkerhet och hälsa – World Day for Safety and Health at Work 2024. Under 2023 har "Time Out" också lagts in i vårt gemensamma rapporteringssystem.

Arbetsmiljö, hälsa och välbefinnande

Vi följer upp hälsorisker på alla nivåer i bolaget. Vi tar tempen på bolaget och följer upp den upplevda stressnivån och möjligheten till återhämtning genom vår stora medarbetarundersökning, Passionate Workplace Survey, med efterföljande workshops. Våra affärsenheter dokumenterar arbetsmiljöfaktorer och följer upp hälsa- och

säkerhetsrelaterade förbättringsområden som del av sin Everyone Plan. I delar av organisationen genomförs även årliga arbetsmiljöinventeringar och riskbedömningar på avdelningsnivå, vilka följs upp på avdelningsmöten under året.

För individen följs hälsa och arbetssituation upp genom vår strategiska prestations- och utvecklingsprocess. Våra medarbetare erbjuds hälsokontroller och friskvård premieras både direkt i form av friskvårdsbidrag och indirekt genom anordnande av gemensamma hälso-befrämjande aktiviteter. Vi följer också kontinuerligt upp nyckeltal så som sjukfrånvaro.

Av integritetsskäl undviker Bonava att lagra hälsorelaterad information om medarbetare. Information såsom läkarintyg hanteras enligt särskild restriktiv rutin.

Vad gäller medarbetardeltagande och arbetsmiljökommunikation hålls arbetsmiljö-kommittémöten och deltagarrepresentanter finns från både arbetsgivar- och arbetstagar-sidan. Hälsa och säkerhet berörs även i kollektivavtalen på de geografiska marknader där sådana finns.

Verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet

Bonavas standard för arbetsmiljöledning är utvecklad i enlighet med ISO 45001 och uppnår de flesta av kraven i den internationella standarden. Samtliga medarbetare täcks av Bonavas verksamhetsledningssystem för hälsa och säkerhet och arbetet avser hela affärsmodellen, från köp av mark till design, produktion och kundservice. Ett möjligt undantag är medarbetare i investeringsprojekt där investerarens krav på hälsa- och säkerhetsarbete kan vara styrande.

Under 2023 har en ny digital hälsa och säkerhets-HUB tagits fram för ökat tillgänglighet och styrning av processer och dokumentation avseende verksamhetsledningssystemet. Under 2023 har även hälsa och

säkerhet tagits med som del i Bonavas investeringsprocess där de största riskområdena identifieras för att vara med som underlag i beslut av projekt i tidiga skeden.

Hälsa- och säkerhetsutbildning

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

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 till en säkrare arbetsplats. För 2023 var temat "Trust and Collaboration:

How to stay healthy and safe in a changing environment". Varje affärsenhet har varit ansvariga för att engagera personer och planera sina lokala aktiviteter på temat. Aktiviteterna har inkluderat olika typer av utbildningar, workshops och praktiska övningar. Flera affärsenheter har fokuserat på vad man som individ och team kan kontrollera, samt på hur man kan skapa nya beteenden.

Förebyggande arbetsmiljöarbete knutet till affärsrelationer

Vi ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete hos alla 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 och följs upp under arbetets gång.

Under 2023 har arbetet fortsatt med implementering av vår gemensamma "Supplier requirements for heavy lifting" i affärsenheternas lokala upphandlingsprocess av relevanta tjänster, såsom upphandling av kranar. Arbetet har även fortsatt internt med att ta fram minimikriterier för arbete med tunga lyft och tunga maskiner på våra byggarbetsplatser. Under 2023 har även vårt koncernövergripande arbete fortsatt med "tredjepartsrisker" och tillhörande relevant uppföljning inom arbetsmiljö och hälsa samt miljö och socialt ansvar.

Uppföljning och resultat

Utfallet för 2023 blev 90 procent uppfyllelse av Bonavas Everyone Planer. Nytt för 2023 är att även Bonavas gruppfunktion har en plan för hälsa och säkerhetsförbättringsarbete. Utfall av Severity frekvens 2023 blev 7,5 vilket är en stor minskning från föregående år, 14,3. Fokus har ökat på att lära sig från allvarliga incidenter och flera förbättringar har gjorts. Dock kommer en stor del av minskningen i frekvens från minskat antal projekt och projektstarter samt minskning i tillbudsrapportering.

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 koncernledningen som inkluderar alla affärsenhetscheferna, samt till rådet för Hälsa och säkerhet och Bonavas hälsa- och säkerhetsnätverk för produktionschefer.



Värdestyrd arbetsplats

För oss är en värdestyrd arbetsplats viktig för att skapa de bästa förutsättningarna för att attrahera, engagera och behålla kompetenta medarbetare. Det är avgörande för Bonavas kort- och långsiktiga framgång. För att skapa en hållbar och framgångsrik kultur utgår vi från våra värderingar – Committed – Caring – Curious. Likt en kompass, ska värderingarna ge oss riktning i allt vi gör varje dag, i våra handlingar och beteenden. Det kan handla om hur vi sätter upp mål och aktiviteter, fattar beslut, rekryterar medarbetare, löser problem och hur vi följer upp samt mäter vårt arbete.

Vi arbetar med våra värderingar på alla nivåer i bolaget. På affärsenhetsnivå sätter ledningsgrupperna årligen mål och aktiviteter inom kultur och ledarskap som stöttar affärsplanen. På team- och individnivå sätter ledare och medarbetare tillsammans mål- och aktivitetsplaner, för teamet liksom för varje enskild medarbetare.

Vårt strategiska affärsmål på området är Engagemangsindex som syftar till att mäta engagemang hos våra medarbetare. Från 2022 är målet att Bonavas resultat för engagerade medarbetare ska höra till de 10 procent bästa företagen. Resultatet baseras på vår medarbetarundersökning, Passionate Workplace Survey, genomförd av vår partner Brilliant Future. Benchmark baseras på cirka 500 000 svar från över 200 nordiska och internationella organisationer.

Medarbetarundersökningen, utgör ett av våra viktigaste verktyg för datainsamling och analys, tillsammans med vårt HR-system. Utöver mätetal för engagerade medarbetare genererar medarbetarundersökningen nyckeltal för ledarskap, prestation och utveckling samt medarbetarlojalitet (eNPS). I tillägg till undersökningen genererar vårt HR-system data för exempelvis genomförande av mål-



och utvecklingssamtal, sjukfrånvaro, könsfördelning, intern rörlighet, och personalomsättning. Utöver detta genomför vi, från och med 2023, även en egen enkätundersökning där vi följer upp hur medarbetare, som på eget initiativ har lämnat Bonava, upplevt sin anställningstid på Bonava och varför de valt att lämna företaget. Som komplement till undersökningen genomförs avslutsintervjuer som följs upp av HR för att få ytterligare input till förbättringsaktiviteter.

Vi jobbar strategiskt med uppföljning och analys av våra mätetal för kultur, ledarskap och engagemang på både organisations-, team- och individnivå. På organisationsnivå sker kvartalsvisa uppföljningar av utvalda nyckeltal samt en årlig, djupare analys av vår kultur, vårt ledarskap och engagemang, var vi befinner oss relaterat till våra mål och vilka

aktiviteter som gett önskad effekt. På teamnivå används medarbetarundersökningen, Passionate Workplace Survey, för att följa upp upplevelsen av vår kultur. Vi genomför årligen en team-workshop med aktivitetsplanering utifrån resultatet från medarbetarundersökningen samt en kortare check-in för diskussion av status och utvärdering av pågående aktiviteter. På individnivå följer vi upp upplevelsen av vår kultur och medarbetares förståelse för och efterlevnad av våra värderingar och ledarprinciper genom vår

kontinuerliga process för mål- och utveckling. Våra medarbetare har löpande dialog med sin chef på vecko- och månadsbasis, samt tre fördjupande samtal, i början, mitten och slutet av året, för att sätta mål, följa upp mål och utvärdera prestation. I denna process bedöms bland annat hur väl medarbetaren lever våra värderingar och hur väl medarbetaren presterat på individuella mål för beteende och utveckling.

Ägarskapet för ledarskaps- och kompetensutveckling ligger inom respektive affärsenhet. Under 2024 kommer Bonava att utvärdera om det finns behov av att komplettera de lokala initiativen med ett koncerngemensamt ledarskapsprogram.

Uppföljning och resultat

Engagemangsindex och Passionate Workplace Survey

Resultaten från medarbetarundersökningen, visar på fortsatt hög nivå av engagemang under året trots ett tufft marknadsklimat och flera omorganiseringar. Ytterligare arbete kvarstår för att nå målet om topp 10 procenten av företagen med högst engagemangsindex. I år gick gränsen för att nå topp 10 vid 87 där Bonavas resultat 2023 var 83.

I övrigt visar medarbetarundersökningen på stabila och övergripande goda resultat med en fortsatt hög nivå vad gäller engagemang, ledarskap och gruppeffektivitet. I stort, med tanke på rådande marknadsläge, är vi stolta över resultatet.

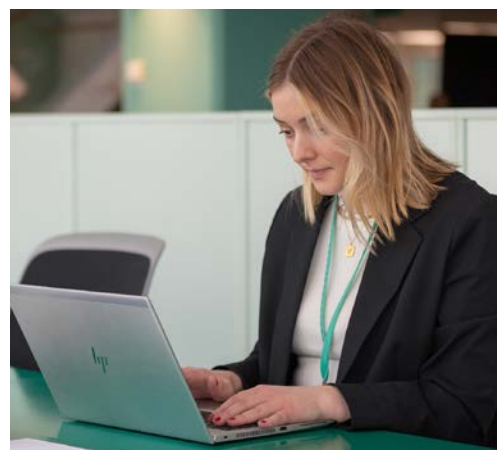
Engagemang och lojalitet

	2023	Benchmark	2022	Benchmark	2021	Benchmark
Engagemangsindex	83	80	85	80	85	80
eNPS ¹⁾	-2	33	33	16	32	14

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

Medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare (eNPS) har minskat från 33 våren 2022 till -2 våren 2023. Utifrån undersökningens fritextkommentarer kan vi se att det minskade resultatet till största del är relaterat till marknadsläget och eventuella följder såsom osäkerhet kring anställning.

Andel medarbetare med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning
I Bonavas system för uppföljning av utvecklingssamtal framgår att 42 (49) procent av alla medarbetare har sina personliga utvecklingsmål genomförda. Från och med 2022 mäter vi genomförda prestations- och utvecklingssamtal, till skillnad från tidigare då data kunde baseras på exempelvis halvårsöversyn eller slutårsöversyn. 2023 års data avser föregående års resultat på grund av att resultat blir klart i mars efterföljande år. I den årliga medarbetarundersökningen svarade 83 (84) procent att de haft medarbetarsamtal under de senaste sex månaderna. Då affärsenheten S:t Petersburg inte använt samma HR system som övriga Bonava och heller inte varit del av Passionate Workplace Survey inkluderas ej denna affärsenhet i datan.



Mångfald

Bonava vill vara ett föredöme inom mångfald. Vi vill kunna säkra tillgång till en bred rekryteringsbas som kan hjälpa oss att leverera på vårt syfte. Genom att vara en välkomnande och inkluderande arbetsplats vill vi också kunna dra nytta av fördelarna med diversifierade team med olika kompetenser och perspektiv.

Vår uppförandekod är vårt viktigaste styrdokument på området och understryker att Bonava står för lika möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder.

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 därefter till grund för hela processen. Den kandidat som har högst grad av rätt kompetenser är den som erbjuds anställning. Vi använder oss även av kompetens och färdighetstester för att säkerställa en objektiv bedömning.

Utöver detta genomför vi regelbunden lönekartläggning för att identifiera eventuella löneojämlikheter och vi har en process för lönejustering, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

I Bonavas olika affärsenheter erbjuds praktik och lärlingsprogram för studenter, liksom olika mentorprogram. I Sverige erbjuds till exempel medarbetare att delta som mentorer i Mitt Livs Chans, 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

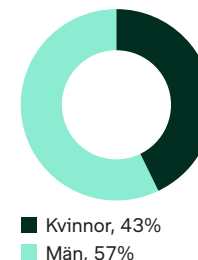
kompetenspoolen uppnår maximal potential, så att Bonavas organisation blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

Uppföljning och resultat

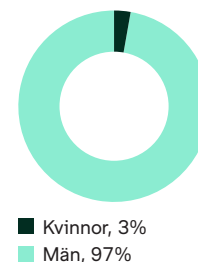
I den årliga medarbetarundersökningen, Passionate Workplace Survey, ställs två frågor specifikt kopplat till mångfald och inkludering. Den första frågan mäter om våra medarbetare upplever att de har lika möjligheter och skyldigheter oavsett kön, könsidentitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan livsåskådning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Resultatet för denna fråga låg på 87 procent för 2023, jämfört med undersökningens jämförelseindex 87 procent. Den andra frågan mäter om våra medarbetare upplever att Bonava har en atmosfär och jargong som passar alla oavsett kön, könsidentitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan livsåskådning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Bonavas resultat för 2023 låg på 88 procent mot undersökningens jämförelseindex på 86 procent.

För ytterligare information se not H14. Se även not H13 för information om medarbetare samt not H15 kring medarbetare som omfattas av kollektivavtal.

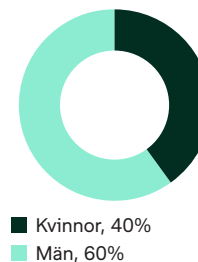
Tjänstemän 2023



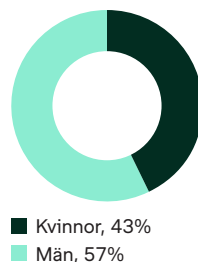
Yrkesarbetare 2023



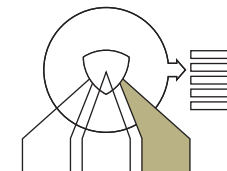
Styrelse 2023



Koncernledning 2023



Effektiv styrning



Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle. Det gör det särskilt viktigt att upprätthålla tillitsfulla relationer med 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 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 minska den potentiella negativa påverkan på arbetare i värdekedjan.

Transparens

Genom att rapportera om framsteg och utmaningar i vårt hållbarhetsarbete 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.

Hur vi säkrar efterlevnaden

Bonavas interna regelverk och processer definieras i Uppförandekoden, i företagets styrdokument samt i affärsledningssystemen. 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 omkring tolv särskilt utsedda etikrådgivare i alla affärsenheter



och centrala koncernfunktioner. De har juridisk utbildning och utgör 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.

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 de etiska riktlinjerna 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, de inblandade i och situationen i fråga. Om utredningen visar på en faktisk avvikelse fastställs åtgärder som, beroende på graden av allvar och förekomsten av uppsåt bakom avvikelsen, kan omfatta allt från ändrade interna rutiner till formella varningar, uppsägning av anställning och/eller polisanmälan. Att ta upp 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 garanterat i Uppförandekoden.

Bonava hanterar sina finansiella och icke-finansiella risker med hjälp av en integrerad process som organiseras av koncernens riskkommitté. Riskkommittén leds av Bonavas Head of Risk & Compliance och inkluderar CFO, Group Head of Legal samt Senior Advisor. Riskkommittén skapar varje år en årscykel där alla risker utvärderas. Alla affärsenheter samt centrala koncernfunktioner är involverade i att utvärdera bolagets kontrollfunktioner för att hantera riskerna. De långsiktiga klimatriskerna 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-korrupsionspolicyer och processer

Alla Bonavas anställda genomgår en webb-baserad 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 det tidigare formatet för etikträningen som skedde på plats och 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. Genom kortare, men tätare, utbildningstillfällen möjliggör detta för en ökad medvetenhet i organisationen kring dessa frågor.

De etiska riktlinjerna presenteras och kommuniceras på intranätet. Det finns anslagstavlor på Bonavas arbetsplatser som används för att förmedla information om Uppförandekoden, SpeakUp-systemet och företagets värderingar.

Uppföljning och resultat

5 (13) avvikelser rapporterades under 2023, varav 0 (5) väsentliga avvikelser. Rapporterna avsåg främst påstådda tjänstefel begångna av chefer på Bonava. Vid årets utgång hade 94 (94) procent av samtliga medarbetare genomfört Bonavas grundläggande utbildning för efterlevnad av Uppförandekoden – inklusive riktlinjer för anti-korruption. Läs mer i not H16.

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 och miljö påverkas negativt.

Bonava ställer koncerngemensamma krav som alla leverantörer som levererar till företagets bostadsprojekt måste uppfylla. 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, anti-korruption

och betalning av skatt. Leverantören måste uppfylla våra krav på dokumentation och ge Bonava möjlighet att inspektera verksamheten. I Bonavas krav på leverantörerna uppmannas även leverantörerna att ge uttryck för sin oro direkt till företaget eller SpeakUp, vårt visseblåarsystem, om de misstänker överträdelser av de förväntade standarderna. Bonava utvecklar ständigt inköpsprocesserna för att långsiktigt ha bra styrning och kontroll av leverantörskedjan. Under 2021 gjordes förändringar i inköpsorganisationen, och från och med föregående år har respektive affärsenhet ansvarat för alla inköp på de lokala marknaderna. Ramverket kring ansvarsfull samverkan med leverantörer överfördes under föregående år till affärsenheterna. Tack vare detta säkrar vi vår förmåga att kunna hantera eventuella avvikelser skyndsamt. År 2022 genomförde Bonava en omfattande analys av risker avseende tredje-

part. Syftet har varit att lägga grunden till en koncerngemensam strategi för tredjepartsrisker, som därefter har utvecklats under 2023. En del av riskerna avser tvångsarbete som anses vara störst i högriskländer kopplade till vissa materialkategorier som används i byggsektorn. I detta arbete har Bonava, utifrån den gap-analys som gjorts, identifierat due diligence-processer och andra mekanismer som bör finnas på plats och omfatta bland annat miljö och mänskliga rättigheter för att säkerställa att Bonava hanterar sina tredjepartsrisker på ett ansvarsfullt sätt.

Uppföljning och resultat

Under 2023 innefattade 96 procent av alla nya och förnyade anläggningsrelaterade avtal Bonavas krav på leverantörer, se not H17.

Transparens

Både interna och externa intressenters krav på relevanta mätetal för att följa upp hållbar utveckling ökar ständigt. Bonava har sedan 2016 på ett transparent sätt redovisat indikatorer och information enligt Global Reporting Initiative, som är det mest erkända ramverket för hållbarhetsrapportering. Därutöver har vi tagit fram egna indikatorer kopplat till Lyckliga grannskap för fler som tar upp hur vi skapar en positiv påverkan som bostadsutvecklare, se not H20.



Hållbarhetsnoter

H1	Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen	125
H2	Förändringar i rapporten	125
H3	Väsentlighetsanalys och intressentdialog	125
H4	Medverkan i externa initiativ och organisationer	127
H5	Happy Index, Home and Neighbourhood Sustainability	127
H6	Utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 och 3 samt intensitet	128
H7	TCFD	129
H8	Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi	131
H9	Hållbar markanvändning	136
H10	Materialåtgång	136
H11	Effektiva byggnader	137
H12	Hälsa och säkerhet	138
H13	Medarbetare	141
H14	Mångfald	143
H15	Medarbetare med kollektivavtal	143
H16	Efterlevnad	143
H17	Ansvarsfull samverkan med leverantörer	144
H18	Skatt	145
H19	Ratio årlig total kompensation	146
H20	Transparens	147
H21	SDG-mappning mot Bonavas mål	147
H22	Kontakt	148

H1 Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas sjunde årliga hållbarhetsredovisning. Den ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards 2021. Var i årsredovisningen som hållbarhetsredovisningens upplysningar återfinns framgår av GRI- och FN:s Global Compact index, se sidorna 149–152.

Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 3–29, 45–47, 60–62 och 105–152. Hållbarhetsrapporten avges av styrelsen och är enligt styrelsens beslut granskad och bestyrkt av extern oberoende hållbarhetsrevisor, se sidan 153.

Redovisningen inkluderar Bonavas samtliga enheter och omfattar perioden helåret 1 januari – 31 december 2023 och, om inget annat anges, omfattar redovisningen samma period som den finansiella rapporteringen. Hållbarhetsredovisningen publicerades den 18 mars 2023. Kontaktperson för frågor kring rapporten, se not H22.

H2 Förändringar i rapporteringen

I föregående års hållbarhetsredovisning rapporterades Bonavas utsläpp enligt rullande tolv månader. För 2023 följer utsläppsredovisningen kalenderåret 1 januari – 31 december, ett resultat av en mer effektiv datainsamlingsprocess jämfört med tidigare år. Förändringen har inte i sig föranlett större förändringar i redovisad data.

Under 2023 togs ett beslut att ändra omfattningen av den externa granskningen av hållbarhetsredovisningen, från översiktlig granskning och revision på utsläppsdata till enbart översiktlig granskning. Översiktlig granskning är det krav som kommer ställas på Bonava framåt till följd av CSRD. Ett beslut togs också under året att inte rapportera till CDP då fokus framåt kommer ligga på att efterleva CSRD.

30 juni 2023 avvecklades verksamheten i Norge och 2 november avvecklades verksamheten i St.Petersburg. I denna hållbarhetsredovisning inkluderas data för dessa affärsenheter fram till och med affärsenheternas avveckling, om inget annat anges. För hållbarhetsdata som presenteras i framvagnen så exkluderas Norge och St.Petersburg för att spegla den finansiella redovisningsprincipen för utvecklade verksamheter i finansiell data.

H3 Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Bonava baserar sin hållbarhetsagenda på regelbunden analys och översyn av bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Analysen tar avstamp i en koncerngemensam bevakning av omvärldsfaktorer inom olika relevanta områden, liksom av aktuella eller kommande förändringar i verksamheten. Med detta som bas analyseras behovet av förändringar i Bonavas väsentliga hållbarhetsfrågor. Det kan exempelvis handla om att inkludera frågor som blivit allt viktigare för Bonava eller exkludera frågor som inte längre är relevanta. Denna process involverar både interna funktioner och enheter inom Bonava samt olika externa intressenter, branschföreningar, sakfrågeexperter och nyckelpersoner som kan bistå Bonava med att kvalitetssäkra analysen. Utifrån detta underlag fastställer Bonava innehållet i företagets hållbarhetsrapportering.

Under 2023 har ett stort fokus legat på att dels förstå CSRD, ESRS standarderna och dess grundläggande principer, dels medvetandegöra, involvera och skapa en arbetsgrupp med nyckelfunktioner för att analysera EU-direktivets konsekvenser på Bonava. En krossfunktionell arbetsgrupp på koncernnivå formerades innan sommaren med Group Head of ESG Control and Reporting som projektledare tillsammans med koncernfunktionerna HR, Hälsa och säkerhet, Miljö och klimat, Risk och efterlevnad samt Varumärke och marknadsföring. Tillsammans med styrgruppen, Bonavas ESG kommitté, och ämnesspecifika råd drivs, styrs och förankras arbetet genom en upprättad projektplan, vilken även fortgår under hela 2024. Totalt är ett 40-tal medarbetare inom Bonava involverade i analysen av CSRD/ESRS. Arbetet sker exempelvis genom workshops, kontinuerliga arbetsmöten, eget arbete och styrgruppsmöten.

Bonava påbörjade arbetet med att fram en dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD under hösten. Som ett första steg i arbetet analyserades Bonavas konsekventiella påverkan. Bonavas olika koncernfunktioner har ämnansvar kopplat till de olika ESRS standarderna och har ansvar att tillsammans med ämnesspecifika råd, representerat av alla affärsenheter, analysera Bonavas påverkan utifrån CSRD. Under hösten genomfördes en analys per ämnesspecifikt område utifrån ESRS bruttolista av hållbarhetsfrågor. Ytterligare, mer bolagsspecifika, ämnen inkluderas också i analysen.

Under året genomfördes även en CSRD gap-analys för att identifiera, och komma fram till lösningsförslag för, eventuella gap i Bonavas nuvarande rapportering.

Resultatet av arbetet presenterades för styrgruppen i december. På en underlämnesnivå stämde analysen bra överens med Bonavas nuvarande väsentliga hållbarhetsfrågor. Som en följd av att CSRD är mer djupgående än tidigare rapporteringsstandarder som Bonava

använt finns det fler, så kallade del-underämnena, som Bonava behöver förhålla sig till framåt. Bonava behöver preliminärt utveckla rapporteringen inom miljöområdet.

En analys av Bonavas finansiella påverkan kommer ske under 2024.

Det förberedande arbete som Bonava genomfört under 2023 kopplat till CSRD återspeglas inte i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023. Bonavas befintliga hållbarhetsagenda, baserat på väsentlighetsanalysen från 2022, har dock utvärderats gentemot den analys som genomförts under hösten. 2023 års arbete, tillsammans med det fortsatta arbete som sker under 2024, kommer implementeras fullt ut i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

Intressentdialog

Bonava för löpande dialog med bolagets 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.

Dialogen med Bonavas kunder sker framför allt inom ramen för bostadsprojekten, exempelvis genom kundundersökningar och fokusgruppsamtal. Genom medborgardialoger, som ofta sker inom ramen för ett bostadsprojekt, involveras närsamhället i utvecklingen av grannskapet. Dialogen med investerare och analytiker sker löpande genom delårsrapportering, bolagsstämmor, kapitalmarknadsdagar, möten och presentationer. Dialogen med större befintliga aktieägare, potentiella investerare och banker sker exempelvis i samband med grön belåning och nya gröna obligationer. Leverantörsdialoger sker bland annat via särskilda leverantörsträffar och samverkan med myndigheter sker exempelvis vid remissförfaranden och genom branschorganisationer. Den viktigaste dialogen med medarbetare sker i vardagen och i regelbundna möten om utveckling och prestationsplanering samt medarbetarundersökningar.

För hållbarhetsredovisningen sker, utöver ovan beskrivet, också ett viktigt informationsutbyte med investerare, bankers hållbarhetsanalytiker och externa hållbarhetsrankningar för att säkerställa att Bonava rapporterar på den information som efterfrågas. Årets möten och intervjuer bekräftar att Bonava prioriterar rätt aspekter för hållbarhetsagendan och den fortsatta utvecklingen.

Bonavas väsentliga frågor återfinns på sid 107. 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 H18, även om det inte identifierats som väsentlig fråga.

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor

	Lyckliga grannskap för fler	Miljöhänsyn i allt	Människan i centrum	Effektiv styrning
Bonavas påverkan på ekonomi, miljö och människor inklusive påverkan på mänskliga rättigheter	Bonava skapar platser och miljöer där människor trivs och där framtida generationer kan växa upp. Vi bygger mer än bostäder – vi skapar lyckliga grannskap för fler. Det är vårt övergripande syfte och vår möjlighet att bidra till en positiv påverkan på våra kunder, grannskap och samhället i stort.	Bonava utvecklar mark och konstruerar flera olika bostadstyper som har en negativ påverkan på miljön genom koldioxidutsläpp, markanvändning och användning av naturresurser. Bonava arbetar för att minska miljö- och klimatpåverkan under hela livscykeln genom en resurseffektiv bostadsutveckling. Hänsyn till miljö- och klimataspekter genomsyrar därför allt vi gör.	Som bostadsutvecklare och byggherre finns det en risk för arbetsskador och ohälsa som kan påverka människor negativt. Bonava sätter alltid människan i centrum och ska arbeta för en positiv påverkan genom att arbeta strategiskt med hanteringen av hälsa och säkerhet inom verksamheten och leverantörskedjan. Bonava bidrar också positivt till samhället genom att arbeta med mångfald och en värde-driven arbetsplats.	Utveckling av bostäder och bostadsområden innefattar att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika parter. Bonava kan ha en positiv påverkan genom att driva sin verksamhet med hög affäretik och god transparens. God styrning är en förutsättning för att vi ska nå alla Bonavas mål, oavsett om de är kopplade till lönsamhet, hälsa och säkerhet, kundnöjdhet, resurs- och klimatåtgärder eller medarbetar-engagemang.
Väsentliga frågor Läs mer på sidorna 106–123	- Kundinsikter - Nöjda kunder - Hållbar livsstil	- Hållbar markanvändning - Cirkulär produktion och sunda material - Effektiva byggnader - Hållbarhetsmärkningar	- Hälsa och säkerhet - Värdestyrd arbetsplats - Mångfald	- Efterlevnad - Ansvarsfull samverkan med leverantörer - Transparens
Policyer	Lyckliga grannskap för fler är vårt syfte och det genomsyrar allt vi gör.	- Hållbarhetspolicy - Uppförandekod - Krav på leverantörer	- Hållbarhetspolicy - Uppförandekod - Krav på leverantörer	- Uppförandekod - Bolagsstyrningspolicy - Koncernens process för intern kontroll - Process för rapporter om överträdelser - Krav på leverantörer
Mål	Net Promoter Score (NPS) Consistency 100 procent till år 2026	50 procents minskning i absoluta tal av utsläpp inom scope 1 och 2, samt 50 procents minskning per produktionsstartad enhet inom scope 3 till 2030, i linje med godkända Science Based Targets	- Everyone Plan uppfyllnad $\geq 90\%$ - Frekvens allvarliga incidenter = $< 7,1$ - Engagemangsindex = 87	Översiktlig granskning av vår hållbarhetsredovisning
Mått Läs mer på sidorna 106–148	Mått på kundnöjdheten som: - Happy Index - Positive Neighbourhood Sustainability - Positive Home Sustainability	- Utsläppsmått (Scope 1,2,3) - Hållbarhetsmärkningar - Hållbar markanvändning inklusive den biologiska mångfalden - Energieffektiv byggnad - Materialåtgång - Miljömässig lagefterlevnad - TCFD-nyckeltal - Nyckeltal enligt EU-taxonomin	- Sjukfrånvaro - Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa (LTIFR, TRIFR) - Arbetsrelaterad ohälsa - Medarbetarnyckeltal - Träning och utbildning - Engagemang - Kollektivavtal - Mångfald och lika möjligheter, inklusive lön	- Anti-korruptionsarbete och arbete mot konkurrensbegränsande beteende - Rapporter om överträdelser - Skatt - Hållbarhetskrav på leverantörer - Transparent hållbarhetsredovisning
Större initiativ och aktiviteter (inkl. övriga aktiviteter)	- Decentralisering av programmet Lyckliga Grannskap för att affärsenheterna ska fortsätta finnas nära kunderna - Analys och åtgärder inom kundrelaterade frågor baserat på CSRD	- SBTi – förbereda organisationen för en övergång från en utgiftsbaserad metod till livscykelanalyser för samtliga färdigställda projekt 2024 - Förberedelser för ett nytt basår för våra klimatmål under 2025 - Analys och åtgärder inom miljö- och klimatfrågor baserat på CSRD	- Implementering, genomförande och uppföljning av vår strategi för hälsa och säkerhet – Everyone Plan - Implementering, genomförande och uppföljning av vår medarbetarstrategi - Analys och åtgärder inom medarbetarrelaterade frågor baserat på CSRD	- Antagande av en koncerngemensam strategi för tredjepartsrisker - Analys och åtgärder inom frågor gällande affäretik baserat på CSRD
Intressent-engagemang	- Internt genom vårt råd för kundinsikter - Kundengagemang genom vårt kundundersökningsprogram - Samhället via medborgardialoger i tidiga utvecklingsfaser	- Internt genom representanter i vårt miljö- och klimatråd - Kommuner och markägare – investeringsprocess, bygglov, miljöutredningar och analys - Leverantörer – utveckling av produkter som kan minska våra utsläpp eller öka energieffektiviteten i projekt - Klimatexperter – stödjer vår miljöomställningsresa och SBTi - Dialog med banker – definiera gröna tillgångar - Investerare och ESG-värderingsinstitut – frågeformulär och uppföljning	- Internt genom representanter i vårt råd för hälsa och säkerhet samt vårt HR-råd - Egna medarbetare och underleverantörer i att stödja en säker och hälsosam arbetsplats - Medarbetare genom vår undersökning om en engagerad arbetsplats, implementering av våra värderingar samt våra resultat- och utvecklingssamtal	- Internt genom våra etikrådgivare och representanter i vårt juridiska råd - Medarbetare genom utbildning i Vår grund (program om efterlevnad) - Leverantörer genom våra krav på leverantörer

Bonava är medlem i FN:s Global Compact, Transparency International Sveriges Corporate Supporters Forum och i Swedish Standards Institut (SIS).

Bonava Sverige är medlem i Sweden Green Building Council och står bakom Bygg- och anläggningsindustrins Färdplan för fossilfritt Sverige. Bonava Sverige är även medlem i Sveriges Håll Nollan och Säkerhetskulturnätverk (SÄKU) samt är samarbetspartner till organisationen Mitt Liv, ett socialt företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad där mångfald värdesätts.

Bonava Finland är medlem i Green Building Council Finland inklusive projektet #Buildinglife project som handlar om att åta sig att arbeta för klimatneutralitet 2035 enligt gemensamma mål inom bygg och anläggningssektorn. Bonava Finland är också medlem i Byggnadsindustrin RT (CFCI) som främjar delaktighet i frågor om arbetarskydd.

Bonava Tyskland blev under året samarbetspartner för nätverket Sustainable Concrete Leaders som samlar pionjärer inom fastighetsbranschen för att öka användningen av verkligt hållbar betong. Bonava Tyskland är också medlem i branschorganisationen Bauindustrieverband och är engagerade i innovationsprojekt för att ge svar på utmaningarna med hållbarhet, miljöskydd och klimatförändringar.

Bonava Lettland är deltagare i initiativen Zero tolerance for corruption och Initiative Mission Zero som handlar om säkra arbetsplatser.

Happy Index 3 och 1 år

	2023 (3 år)	2023 (1 år)	2022 (3 år)	2022 (1 år)
Tyskland	73	74	73	80
Sverige	76	77	79	79
Finland	78	83	80	79
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Estland	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Lettland	i.t.	82	78	82
Litauen	i.t.	i.t.	i.u.	i.u.
Avvecklade verksamheter¹⁾				
Norge	59	69	i.t.	i.t.
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.

¹⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheten Norges avvecklande 30 juni. Bonava slutade av mäta i affärsenheten S:t Petersburg 2022.

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, för olika platser och vid 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 ett resultat mellan 73 och 83 i de olika verksamheterna som har resultat för helår, det vill säga exklusive Norge och S:t Petersburg. Vi kan se att nivån är i princip densamma bland kunder som flyttade in för ett respektive tre år sen.

Det finns ingen uppgift 2023 och 2022 för Danmark och S:t Petersburg eftersom Bonava har slutat mäta i dessa länder. På grund av för få respondenter 2023 (1 år) i Baltikum så rapporteras ingen data för Estland och Litauen respektive Estland och Lettland (3 år). 2022 var första året med nya kunder som flyttade in i bostäder i Litauen och därför finns ingen data för tre års intervallet tillgängligt.

Home and Neighbourhood Sustainability

	2023		2022	
%	Positive Home Sustainability	Positive Neighbourhood Sustainability	Positive Home Sustainability	Positive Neighbourhood Sustainability
Tyskland	45	32	49	40
Sverige	54	52	71	57
Finland	i.t.	i.t.	66	47
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Estland	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Lettland	i.t.	i.t.	67	58
Litauen	i.t.	i.t.	i.u.	i.u.
Avvecklade verksamheter¹⁾				
Norge	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.

¹⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheten Norges avvecklande 30 juni. Bonava slutade av mäta i affärsenheten S:t Petersburg 2022.

i.u.= Ingen uppgift
i.t.= Icke tillämpligt

Home and Neighbourhood Sustainability

Från och med 2022 följer vi upp kundernas upplevelse huruvida grannskapet respektive hemmet möjliggör en hållbar livsstil. De två måtten kallas "% Positive Neighbourhood Sustainability" respektive "% Positive Home Sustainability" och definieras som andel kunder som svarat en fyra eller femma på en femgradig skala. Måtten följs upp bland kunderna ett år efter inflyttning.

Resultatet för 2023 visar att hälften av respondenterna, i snitt, har svarat att hemmet möjliggör för en hållbar livsstil. Resultatet är strax under hälften vad gäller hållbart grannskap. Under 2023 är det endast affärsenheterna Tyskland och Sverige som inkluderas i dessa nyckeltal på grund av att resultatet endast tas fram för affärsenheter med över 30 respondenter, vilket inte har varit fallet för Baltikum, Norge och Finland. Det finns ingen uppgift 2023 och 2022 för Danmark och S:t Petersburg eftersom Bonava har slutat mäta i dessa länder.

Resultat, scope som definierat för Bonavas science based targets i linje med 1,5°C-scenario med basår 2018

	2023			2022			2021 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)	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)
Scope 1 ¹⁾	3245	0,24		3 569	0,22		3 086	0,20	
Scope 2 ²⁾	3570 (5860)	0,20		5 052 (6 809)	0,31		6 801 (7 372)	0,44	
Scope 3	355 402	24,79	286,0	477 171	29,4	187,0	731 520	47,2	147,6
	2020			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)	Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	Ekonomisk intensitet, per omsättning (tCO ₂ e/MSEK)	Fysisk intensitet, per produktionsstart (tCO ₂ e)
Scope 1 ¹⁾	3 209	0,19		4 114	0,27		4 996	0,36	
Scope 2 ²⁾	6 830 (7 154)	0,40		6 961 (6 555)	0,45		8 275 (7 337)	0,59	
Scope 3	711 930	41,9	124,7	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). Ekonomisk intensitet 2022 ska vara 0,22 och inte 0,21.

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 resultatet

Egen operativ kontroll (scope 1–2):

Utsläppen i absoluta tal inom scope 1 och 2 visar på en minskning med 21 procent jämfört med föregående år, vilket främst är hänförligt till avvecklingen av verksamheten i S:t Petersburg och Norge. Andra anledningar är mindre total yta av startade projekt på oexploaterad mark och ett lägre antal bostäder i aktiv byggfas. Oexploaterad mark binder koldioxid och verksamhet i aktiv byggfas innebär köpta varor och tjänster som står för stora mängder utsläpp.

Värdekedjan (scope 3)

Utsläppen i absoluta tal inom scope 3 uppvisar en positiv trend, en minskning om 26 procent jämfört med föregående år, på grund av lägre produktionsvolym och fortlöpande förbättringar av beräkningsprocessen. Kvaliteten på utsläppsdata är en av Bonavas prioriteringar och är nyckeln till att kunna dra slutsatser utifrån dessa data. Under 2022 kom delar av utsläppen från köpta varor och tjänster, som utgör den största andelen av de totala utsläppen i scope 3, från en bredare och mer allmän klassificering av köpta varor och tjänster. Från och med 2023 har samma andel av utsläppen delats in i mer noggrant definierade kategorier relevanta för specifika köp. Från 2022 fortsätter Bonava också att tillämpa justeringen för inflationen under beräkningen av utsläppen.

Värdekedjan (scope 3) per produktionsstartad enhet

På grund av färre produktionsstartade bostäder jämfört med basåret 2018 och år 2022 har den fysiska intensiteten med ton CO₂e i scope 3 per produktionsstartad bostad ökat ytterligare.

Ytterligare upplysningar om växthusgaser

Som en anpassning till de finansiella rapporterna beräknades den ekonomiska och fysiska intensiteten för 2023 exklusive utsläppen från Norge och S:t Petersburg eftersom verksamheterna har avyttrats. Däremot omfattar utsläppen i absoluta tal inom samtliga scope fortfarande värdena för Norge och S:t Petersburg för att ge en överblick över det totala koldioxidavtrycket under 2023.

Före 2023 redovisades utsläpp från avfall på årsbasis – avfall genererat i verksamheten under räkenskapsåret. Med den här metoden fanns endast aktivitetsdata tillgängliga för Sverige, Finland och Lettland, medan övriga data extrapolerades. Metoden medgav inte heller jämförelser av projekt sinsemellan samt möjligheten att ta fram sunda måttal.

Per 2023 fattade Bonava beslut om att redovisa utsläpp från avfall på projektbasis – avfall genererat från verksamheten under hela projektet som färdigställdes under räkenskapsåret, enligt samma logik som för kategorierna "Användning av sålda produkter" och "Behandling av uttjänta produkter". Med den nya metoden är aktivitetsdata

tillgängliga även för Litauen och Estland. Den medger också jämförelser av projekt sinsemellan och är anpassad till metoden med livscykelanalyser som Bonava har antagit för utsläppsberäkningar framgent.

Utöver kategorin utsläpp från avfall följer Bonava 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 tillvägagångssättet konsolidering av operationell kontroll. Klimatpåverkansinventeringen baseras på koldioxidekvivalenter (CO₂e) och inkluderar samtliga växthusgaser.

Redovisningen baseras på fakturor, uppmätta data, bränsle- och fordonregister samt leverantörsrapporter. När det saknades emissionsfaktorer från specifika leverantörer för utsläppsberäkning användes emissionsfaktorer från databaser som bland annat DEFRA, Exio-base 3.2.8, IEA och andra där klimatpåverkanspotential (GWP) för 100 år baseras på IPCCs (Intergovernmental Panel on Climate Change) fjärde utvärderingsrapport (AR4) – som är senaste utvärderingsrapport för klimatpåverkanspotential.

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.	47, 60–62, 110, 126	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	11, 14, 112–115, 126, 128–129	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	60–62, 109	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	20–21, 128–129, 131–137
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	47	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.	61, 112–115, 126, 131	B. Utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.	128
		C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	112–113, 126, 130	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	60–62	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	20–21, 108, 113

Ytterligare TCFD-upplysningar

Balans			2023	2022
Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning	Utgående balans (MSEK)	Utgående balans (MSEK)
Gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Total volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt samt energiklass A eller B	4600	4 834
Gröna tillgångar nyttjade för extern finansiering	Anpassning och begränsning	Gröna lån	–1689	–2 068
		Gröna obligationer	–1200	–1 200
		Projektspecifik finansiering, Svanenmärkta BRF-projekt Sverige	–71	–792
Tillgängliga gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Kvarvarande volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt samt energiklass A eller B	1640	774

Resultat			Intäkter/kostnader (MSEK)	Intäkter/kostnader (MSEK)
Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning		
Intäkter	Anpassning och begränsning	Försäljning av 887 (2022: 706) stycken miljömärkta bostäder (andel av total försäljning)	2685 (20%)	3 296 (21%)
Kostnader	Energi	Kostnad köpt energi (elektricitet, värme och fjärrkyla) 25 217 MWh varav 10 596 MWh förnybar, (2022: 34 716 MWh varav 12 386 MWh förnybar)	47	74
Kostnader	Bränslen	Kostnad köpt bränsle 801 (2022: 946) m ³ diesel och 87 (2022: 115) m ³ bensin	17	20
Kostnader	Köpta varor och tjänster	Kostnad för inköpta varor och tjänster med hög växthusgasemissionsfaktor ¹	4256	2 709

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.

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

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 extremvädersituationer.
- Tillgång till mark för bostadsutveckling försvåras av fysiska effekter av klimatförändring lokalt samt potentiell intressekonflikt på grund av global brist på odlingsbar mark.

Möjligheter

Att utveckla hem och grannskap som är anpassade för att hantera effekterna av klimatförändring och skyddar de boendes hälsa och välmående.

Finansiell påverkan

Ökade kostnader för mer tekniskt avancerade byggkonstruktioner, fördyrade byggmaterial, större garantikostnader och högre investeringskostnad mark samt risk för förgäveskostnader om redan investerad mark inte längre lämpar sig för bostadsbyggande.

Rcp 8,5

Växthusgaserna fortsätter att öka med nuvarande takt

Inga större åtgärder

Utan större klimatåtgärder, 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

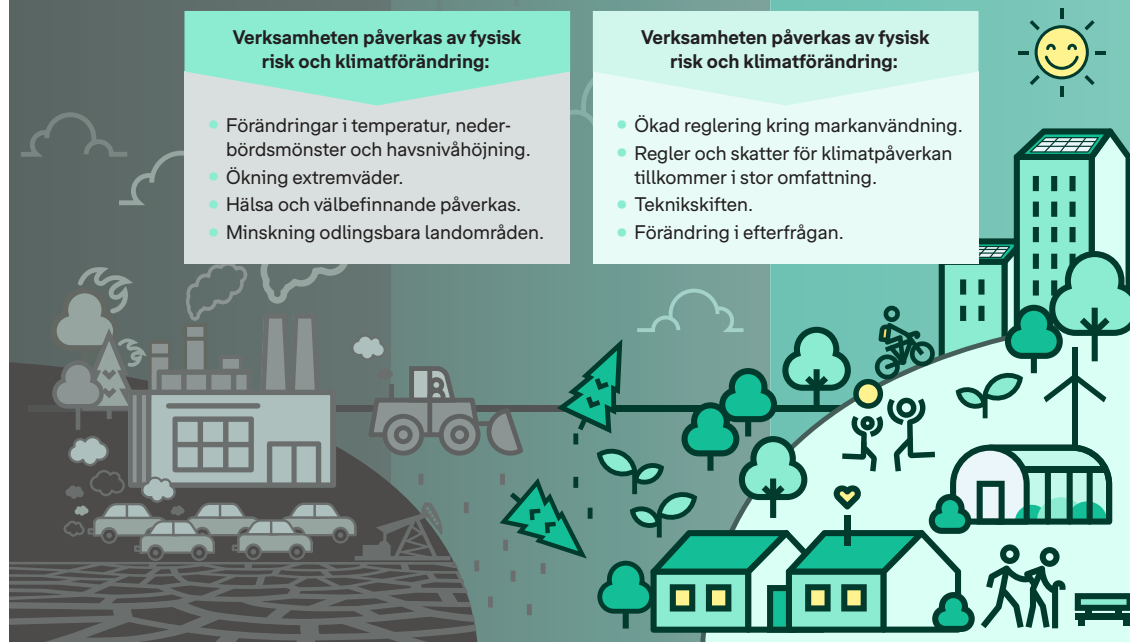
Väldigt ambitiösa klimatåtgärder. Detta är det enda scenario där Parisavtalets eftersträvarde mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C¹ är inom räckhåll. Redan vid 2°C¹ global uppvärmning dubblas antalet arter som förlorar mer än halva livsmiljön, jämfört med vid 1,5°C¹.

Verksamheten påverkas av fysisk risk och klimatförändring:

- Förändringar i temperatur, nederbördsmönster 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 ökade krav på minskad klimatpåverkan

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 tillgången till extern finansiering och kundernas efterfrågan på bostäder. Investeringar i utvecklingen av effektiva produktionsmetoder och material minskar framtida direkta eller indirekta kostnader för klimatpåverkan.

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

¹⁾ Jämfört med förindustriella temperaturer (1880–1899).

²⁾ Från nivån år 2010.

Hållbart enligt EU taxonomiförordningen

EU taxonomin är ett grönt klassificeringssystem som översätter EU:s klimat- och miljömål till specifika kriterier för ekonomiska aktiviteter att uppfylla ur ett investeringssyfte. Taxonomin belyser gröna, eller miljömässigt hållbara, ekonomiska aktiviteter utifrån hur väl respektive aktivitet väsentligt bidrar till minst ett av EU:s sex fastställda miljömål, samtidigt som betydande skada inte orsakas för något av de övriga målen samt uppfyller sociala minimiskyddsåtgärder.

En hållbar aktivitet enligt taxonomin



EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

Ekonomisk verksamhet tillämplig för EU:s taxonomi

En tillämplig ekonomisk aktivitet, som beskrivs i taxonomin, har fastställda tekniska granskningskriterier. När en ekonomisk aktivitet bedöms tillämplig ska all omsättning, capex och opex rapporteras för den ekonomiska aktiviteten.

Bonavas huvudverksamhet inryms till största delen inom den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader (CCM7.1), en mindre del inom den ekonomiska aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader (CCM7.7) samt den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader (CE3.1).

Under året har tillämpligheten av EU:s nya delegerade akter för de resterande miljömålen bedömts. Bonava har kommit fram till att den ekonomiska aktiviteten CE3.1 är tillämplig inom miljömål 4 Omställning till en cirkulär ekonomi.

Ekonomisk verksamhet som är förenlig med EU:s taxonomi

En tillämplig ekonomisk aktivitet som dessutom bidrar väsentligt till minst ett av EU:s fastställda miljömål, inte orsakar betydande skada för något av de övriga miljömålen samt uppfyller sociala minimiskyddsåtgärder klassificeras som en taxonomiförenlig aktivitet. All omsättning, capex och opex ska rapporteras för projekt som bedöms vara taxonomiförenliga.

Under 2023 har Bonava färdigställt sina första två taxonomiförenliga projekt i Finland till en fastighetsinvestorare. Bedömningen av förenlighet med dem tekniska granskningskriterierna har gjorts med hjälp av externt stöd från en teknisk konsultfirma med EU taxonomiexpertis. Utöver stöd med tolkning av de tekniska kriterierna så har flertalet utredningar och analyser gjorts med externt stöd. Exempelvis en klimat- och sårbarhetsanalys, livscykelanalys (LCA), kravlista på material som används i projektet kopplat till förebyggande av föroreningar och giftfria material, naturvärdesinventering med mera. I Finland har Green Building Council en arbetsgrupp som tolkar taxonomins kriterier och motsvarande initiativ görs i Sverige genom Byggföretagen och dess framtagna taxonomiverktyg. Dessa branschinitiativ har hjälpt Bonava under 2023 att ta fram ett koncernövergripande vägledningsdokument för att stötta projekt som ska bli förenliga med taxonomin.

Taxonomin kriterier för sociala minimiskyddsåtgärder har tolkats under året med hjälp av experter. Bonava bedömer att bolaget efterlever kriterierna koncernövergripande. Men en mappning har gjorts utifrån OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct och dess sex steg för att integrera aspekterna mänskliga rättigheter, miljö, arbetsvillkor och anti-korruption, skatt och konkurrenslagstiftning i rutiner och processer. Dessa sex steg innefattar kortfattat att integrera ovan aspekter i policies, riskanalyser, förebyggande och i att reducera påverkan, uppföljning, kommunikation och slutligen samarbete för att återgälda skador.

Bonavas fortsatta arbete med EU:s taxonomi

Som del av att ta fram ett koncernövergripande vägledningsdokument 2023 gjordes en gap-analys i respektive affärsenhet mot taxonomins kriterier. Det kunde konstateras att vissa kriterier uppfylls idag med befintliga byggsystem och nationell lagstiftning men analysen visade även på gap. Exempelvis genomförs inte klimat- och sårbarhetsanalyser nödvändigtvis i linje med taxonomins kriterier. Det gäller även exempelvis vattenflöde i kranar eller avfallshantering.

Bonava är dock rustade framåt för att efterleva väsentliga bidragskriterier för miljömål 1 – Begränsning av klimatförändringarna. 2023 levererade Bonava 69 procent färdigställda bostäder som var minst 10 procent mer energieffektiva än energikraven för respektive land.

Utöver det, tog Bonava beslut under året att ta fram livscykelanalyser (LCA) för färdigställda projekt i samtliga affärsenheter med start från 2024 vilket också är ett kriterium i miljömål 1.

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 Nettomsättning, 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 taxonomin faller under 7.7 Förvärv och ägande av byggnad.

Bonava redovisar inte bruttoförändringen av nyttjanderättstillgångarna i den finansiella rapporteringen. Under året har inga nyttjanderättstillgångar avseende byggnader samt maskiner och inventarier tillkommit.

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 väsentligt ska bidra till att förhindra klimatförändring och efterleva kriterierna för att inte påtagligt skada något.

Tillämplig capex under året:

- Förvaltningsfastigheter 140 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Byggnader 15 MSEK
- Maskiner och inventarier 34 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Maskiner och inventarier 13 MSEK

Se Koncernens not 10 Förvaltningsfastigheter raden Investeringar, not 1.1 Materiella anläggningstillgångar raden Investeringar för Rörelsefastigheter samt Maskiner och inventarier.

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 taxonomin 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

Den ekonomiska aktiviteten 3.1 Nyproduktion av byggnader, inom miljömål 4 Omställning till en cirkulär ekonomi har blivit tillämplig efter att EU lanserat de nya delegerade akterna för resterande miljömål. Förenlig omsättning har också tillkommit under året genom de två finska projekten som en fastighetsinvestorare beställt och köpt.

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.

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

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 – uppgifter som omfattar år 2023

Verksamhetsår 2023	2023		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomiförenlig andel av omsättningen (A.1.) eller omsättning som omfattas (A.2.), 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
	Kod/ koder	Omsätt-ning	Andel av omsätt-ning 2023	Begräns-ning av klimat-föränd-ringar	Anpass-ning till klimat-föränd-ringar	Vatten	Föröre-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begräns-ning av klimat-föränd-ringar	Anpass-ning till klimat-föränd-ringar	Vatten	Föröre-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skydds-åtgärder			
Ekonomiska aktiviteter		MSEK	%	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	C
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1	332	3%	J	I/FÖ	I/FÖ	I/FÖ	N	I/FÖ	–	J	J	J	J	J	J	0%		
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		332	3%	3%	–	–	–	–	–	–	J	J	J	J	J	J	0%		
Varav möjliggörande verksamhet																			
Varav omställningsverksamhet																			
A2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1, CE3.1	12 847	97%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								99%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		12 847	97%	97%	–	–	–	–	–								99%		
A. Total omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		13 179	99%	99%	–	–	–	–	–								99%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)																			
		90	1%																
Totalt		13 269	100%																

Andel av omsättningen/ total omsättning	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	3%	99%
CCA	–	–
WTR	–	–
CE	–	99%
PPC	–	–
BIO	–	–

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förentliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023

Verksamhetsår 2023	2023		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimi skydds-åtgärder	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifter (A.1.) eller kapitalutgifter som omfattas (A.2.), 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)				
	Kod/koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald									
Ekonomiska aktiviteter	MSEK	%		J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O					
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																								
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																								
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)			-	-															0%					
Varav möjliggörande verksamhet																								
Varav omställningsverksamhet																								
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																								
				EL N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL															
Nyproduktion av byggnader			CCM7.1, CE3.1	61	30%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL											27%		
Förvärv och ägande av byggnader			CCM7.7	140	69%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											71%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)				202	100%	100%	-	-	-	-	-											98%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)				202	100%	100%	-	-	-	-	-											98%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																								
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)			1	0%																				
Totalt			203	100%																				

Andel kapitalutgifter/ totala kapitalutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	-	100%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	-	100%
PPC	-	-
BIO	-	-

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förentliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023

Verksamhetsår 2023	2023		Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter (A.1.) eller driftsutgifter som omfattas (A.2.), 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
	Kod/koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder			
		MSEK	%	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J; N; I/FÖ	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
Ekonomiska aktiviteter																			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)																			
		-	-														0%		
Varav möjliggörande verksamhet																			
Varav omställningsverksamhet																			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1; CE3.1	8	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								100%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
		8	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)																			
		8	100%	100%	-	-	-	-	-								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)																			
		-	-																
Totalt		8	100%																

Andel driftsutgifter/ totala driftsutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	-	100%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	-	100%
PPC	-	-
BIO	-	-

Urval av mätetalen för hållbar markanvändning

Nyckeltal	2023	2022	2021
Andel tidigare exploaterad, %	56	47	47
Andel tidigare oexploaterad, %	44	47	53
Marksanering (av totalt), ha	13(74)	8(36)	12 (56)
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden, %	44	29	20
Antal skyddsvärda arter som påverkas	6	10	8

Kommentar till resultat

Uppgiften om marksanering gäller utförd marksanering för samtliga projekt som färdigställt under året. Motsvarande yta avseende totalt exploaterad mark visas inom parentes.

De skyddsvärda arter som berörs av projekt som Bonava har beviljat byggstart för under året är sex stycken arter. Två av dessa har inte specificerats (varav en är en fladdermus) och därmed går det inte att klassa dessa arter enligt IUCN:s rödlista, de ospecificerade arterna tillhör ett tyskt projekt.

Av de fyra arter som har klassificerats har inga av dessa arter högre skyddsbehov än den lägsta kategorin (least concern) enligt IUCN. Dessa arter är; Dvärgpipistrell (*Pipistrellus pipistrellus*), Gråsprav (*Passer domesticus*), Grönfläckig padda (*Bufo viridis*) som förekom vid två projekt i Tyskland och Tornseglare (*Apus apus*) som förekom vid ett projekt tillsammans med de två arterna som inte kunde specificeras.

Exempel på bevarandeinsatser för dessa och andra ekologiska värden är främst skapande av häckningsplatser och boplatser och plantering av träd. Det är enbart projekt i Tyskland som de skyddsvärda arterna har identifierats och där kompensationsåtgärder har tillämpats.

Tabellen visar en uppdelning per kategori av de material som behövs för att bygga alla bostäder som Bonava börjat bygga under året, både material som Bonava köpt in direkt och material som köpts in av entreprenörer och underentreprenörer. Modellen bygger på information från konstruktions- och inköpskalkyler samt för extrapolering för vissa marknader baserat på utvalda representativa typbyggnader. För att öka noggrannheten i data och anpassa rapporteringsmetoden så har LCA-data använts för vissa projekt. Att utveckla LCA:er för alla våra projekt pågår för närvarande, vilket så småningom kommer att tjäna oss som ett gemensamt verktyg för att analysera och jämföra användningen av material i termer av växthusgaser, resurs- och kostnadseffektivitet.

Kommentar till resultat

Variation i typer och storlekar Bonavas bostadsprojekt påverkar volymen av de olika materialen som används. Byggblock som är baserade på kalkhaltig sandsten används främst i Tyskland och Baltikum. Flera byggnader med hybridbyggmetoden som används i Baltikum resulterade i mindre användning av byggblock och gips. Förbättrade markförhållanden och utveckling av färre bostäder med underjordisk parkering möjliggjorde för mindre användning av betong i Baltikum. En generell minskning i volym av material från föregående år beror på färre projekt.

Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2023		2022		2021	
	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)	54 200	24,9	99 639	34,7	111 739	24,9
Prefabricerade betongelement (m ³)	52 894	24,3	37 507	13,1	114 937	25,6
Konstruktionsblock (m ³)	23 324	10,7	55 076	19,2	123 553	27,5
Puts (m ³)	3 812	1,7	19 317	6,7	28 311	6,3
Isolering (m ³)	25 836	11,8	65 425	22,8	125 644	28,0
Stål (ton)	7 246	3,3	14 244	5,0	16 574	3,7
Trä (ton)	975	0,4	2 351	0,8	4 205	0,9

Se resultat för energiintensitet som energibehov per uppvärmd area enligt respektive lands definitioner i byggregler, i tabellen nedan.

Produktionsstartade bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tyskland	29	37	32	44	41	47	35	10	32
Sverige	61	57	63	76	79	83	19	29	24
Finland	65	68	85	90	79	90	28	14	6
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Estland	119	115	117	125	121	115	5	5	1
Lettland	44	38	37	64	43	47	31	13	29
Litauen	102	102	i.t.	191	191	i.t.	46	46	i.t.
Avvecklade verksamheter¹⁾									
Norge	i.t.	111	88	i.t.	123	95	i.t.	10	8
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	67	i.t.	i.t.	99	i.t.	i.t.	32

¹⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Inga bostäder produktionsstartade i dessa länder under året.

i.t. = icke tillämpligt

Färdigställda bostäder

	Andel av bostäderna med energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav, % ¹⁾	Bonavas energiprestanda, kWh/m ²			Krav energiprestanda, kWh/m ²			Bättre än krav, %		
	2023	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tyskland	65	38	41	37	50	44	48	25	7	22
Sverige	94	58	69	68	82	83	86	28	17	21
Finland	65	81	81	82	92	90	90	12	10	10
Danmark	i.t.	i.t.	26	27	i.t.	33	33	i.t.	10	18
Estland	0	118	114	123	121	122	124	3	8	1
Lettland	87	30	38	39	42	48	57	29	19	32
Litauen	i.t.	i.t.	99	i.t.	i.t.	164	i.t.	i.t.	40	i.t.
Avvecklade verksamheter²⁾										
Norge	i.t.	i.t.	93	92	i.t.	95	95	i.t.	2	2
S:t Petersburg	100	64	67	59	99	99	97	36	32	39

¹⁾ 2023 följs "Andel av bostäderna med energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav, %" upp för färdigställda bostäder istället för produktionsstartade bostäder.

²⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Inga bostäder färdigställdes under året i Norge. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november.

i.t. = icke tillämpligt

Kommentar till resultat

För 2023 rapporteras andelen bostäder med energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav för Färdigställda bostäder istället för Produktionsstartade bostäder likt föregående år. Anledningen till detta är för att linjera nyckeltalet med EU taxonomins kriterium i miljömål 1 som handlar om att primärenergibehovet för en färdigställd byggnad ska vara 10 procent lägre än NZEB (Nearly zero energy buildings). Medelresultatet för 2023 visar att 69 procent av samtliga färdigställda bostäder inom Bonava har en energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav. Det finns ingen jämförelsesifra eftersom definitionen har ändrats från föregående år.

Att jämföra enskilt Bonavas energiprestanda per land år till år behöver inte vara jämförbart eftersom det beror på mixen av typ och storlek på byggnad som utgör värdet för energiprestanda.

Arbetsrelaterade olyckor

	Antal arbetsskador ¹⁾						Arbetskadefrekvens, förlorad tid ²⁾						Arbetskadefrekvens, totalt ³⁾			Antal allvarliga incidenter ⁶⁾		Frekvens allvarliga incidenter ⁶⁾⁷⁾	
	2023 ⁴⁾	2023 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2023 ⁴⁾	2023 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2021 ⁴⁾	2021 ⁵⁾	2023 ⁴⁾	2022 ⁴⁾	2021 ⁴⁾	2023 ⁴⁾	2022 ⁴⁾	2023 ⁴⁾	2022 ⁴⁾
Tyskland	27	9	30	10	26	6	6,8	5,8	7,2	5,6	6,3	3,4	7,4	7,2	6,3	23	30	5,8	7,2
Sverige ⁶⁾	4	0	5	0	7	1	5,4	0	5,1	0	7,6	2	8,1	8,2	10,8	3	7	4,1	7,1
Finland	10	0	17	1	21	1	14,4	0	16,9	2,6	24,2	2,7	17,3	24,9	27,7	10	26	14,4	25,9
Danmark	0	0	7	0	4	0	0	0	37,1	0	10,6	0	28,6	37,1	10,6	0	32	i.t.	i.t.
Baltikum	2	1	2	1	3	2	1,6	2,3	1,4	1,9	2,7	6,4	3,2	4,2	8,1	14	42	11,2	29,1
Avvecklade verksamheter⁹⁾																			
Norge	0	0	1	1	4	0	0	0	3,1	7,5	7,21	0	0	9,3	10,8	0	8	i.t.	24,7
S:t Petersburg	1	0	2	1	1	1	2,6	0	1,6	2,0	0,8	1,8	2,6	1,6	0,8	1	10	i.t.	i.t.
Total	44	10	64	14	66	11	6,2	3,4	6,8	3,6	7,2	3,0	7,4	8,6	8,7	51	155	7,5	14,3

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⁾ Anställda och entreprenörer under Bonavas platsledning.

⁵⁾ Bonavas medarbetare.

⁶⁾ Allvarliga incidenter enligt Bonavas definition som inkluderar alla typer av skador samt tillbud med antingen fler sjukdagar än 3 och/eller potentiell konsekvens 4 eller 5 och/eller risktal från 10.

⁷⁾ Frekvens allvarliga incidenter inkluderar ej avvecklade affärsenheter.

⁸⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Inga bostäder färdigställdes under året i Norge. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november.

⁹⁾ Data avser, förutom frekvens allvarliga incidenter, perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november. I Danmark var det ingen produktion 2023.

i.t. = icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Inga arbetsrelaterade dödsfall har inträffat under den tid Bonava funnits som fristående bolag (börsintroduktion år 2016).

Antalet arbetsrelaterade skador (LTI) har minskat från 64 år 2022 till 44 år 2023. Minskningen kan till stor del förklaras av avvecklade affärsenheter, en generell minskning av antal projekt och färre anställda till följd av omorganiseringar. I Danmark fanns ingen produktion kvar 2023. Största minskningen av skador ser vi i Finland.

Den vanligaste typen av arbetsskador är sårskador, stukning/vrickning/sträckning samt kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada vilka vanligtvis uppstår av fall i samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål och skador orsakade av handhållna verktyg. De kroppsdelar som oftast skadas är fingrar, fot/fotled och hand/handled.

Frekvensen för det totala antalet arbetsskador (TRIFR) som rapporteras 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, dels att rutinerna för att rapportera och kategorisera olika typer av skador är

goda. TRIFR består mest av LTI. Arbetet med att öka rapportering av skador utan sjukfrånvaro fortgår.

Sedan 2022 mäter Bonava allvarliga incidenter som inkluderar skador med och utan sjukfrånvaro samt tillbud. Bonavas definition baseras på skador med fyra eller fler dagars frånvaro och/eller koppling till faktisk eller potentiell risk med konsekvens (4 eller 5) och/eller risktal över 10. Bonava använder sig av en fem gånger fem riskmatris för att skatta potentiell konsekvens och sannolikheten för att en identifierad händelsetyp ska hända igen. Risktalet beräknas som potentiell konsekvens multiplicerat med sannolikheten. Riskklassningen är mer eller mindre subjektivt men används för att prioritera arbetet och fokusera på de allvarligaste riskerna.

Utfallet 2022 av frekvenstalet för allvarliga incidenter var 14,3 (med S:t Petersburg och Danmark exkluderat) och hamnade på 7,5 år 2023 (med Norge, S:t Petersburg och Danmark exkluderat). Frekvensen för allvarliga incidenter räknas som antal allvarliga incidenter, enligt Bonavas definition, per miljon arbetade timmar. Antalet allvarliga incidenter har följts upp för alla verksamheter, även de avveck-

lade, och vi har sett en kraftig minskning från 155 år 2022 till 51 år 2023. Minskningen kan till stor del förklaras av avvecklade affärsenheter och en generell minskning av antal projekt där en större andel av projekten 2023 även befinner sig i slutskedet vilket innebär färre högriskarbetsmoment. I Danmark fanns ingen produktion kvar 2023. Det har även skett en minskning av rapporterade tillbud.

Arbetet med det nya måttet har bidragit till ökat fokus och kvalitet i utredningsarbetet och hanteringen av incidenter utifrån allvarlighetsgrad. Det har bidragit till bättre analyser och prioriteringar av Bonavas arbete. Resultatet av arbetet syns framförallt i Baltikum och Finland.

Arbetsrelaterad ohälsa

	Sjukfrånvaro (%) ¹⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, antal ²⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, frekvens ³⁾		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tyskland	8,32(i.u.)	8,40 (i.u.)	6,52 (i.u.)	(i.u.)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Sverige ⁴⁾	2,61(0,6)	2,83 (0,5)	2,19 (0,4)	7	11	7	19,9	22,9	14,1
Finland	3,16(i.u.)	3,31 (0,03)	1,92 (0,4)	(i.u.)	i.u.	5	i.u.	i.u.	13,4
Danmark	1,23(0)	1,73 (0)	1,62 (0)	0	0	0	0	0	0
Baltikum	3,21(0)	3,48 (0,003)	1,54 (0,1)	0	0	0	0	0	0
Avvecklade verksamheter⁵⁾									
Norge	8,93(0)	4,53 (3,0)	2,58 (0,1)	0	8	3	0	60,2	13,4
S:t Petersburg	2,67(0)	3,44 (0,01)	3,15 (0,04)	0	0	0	0	0	0
Total	5,84 (0,1)	5,64 (0,2)	4,28 (0,1)	7	19	15	2,4	4,9	4

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

⁴⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data.

⁵⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenhetens avvecklade. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november.

i.u. = Ingen uppgift

Kommentar till resultat

Sjukfrånvarosiffrorna visar högre sjukfrånvaro i länder där Bonava har egna blue collars arbetare, det vill säga i Tyskland och Lettland, där arbetet sker fysiskt på plats.

Andelen sjukfrånvarotimmar på grund av arbetsrelaterad sjukdom mäts och följs upp framförallt i Sverige vilket förklarar utfallet i Danmark, Baltikum och S:t Petersburg. Antalet fall rapporterade för 2023 är 7 varav 3 är samma fall som rapporterats 2022 men fortsatt under året. Antalet fall av arbetsrelaterad sjukdom minskade 2023 där minskningen främst kommer från Norge som avvecklades under året. De fall som rapporterats har främst varit utmattningssymptom och fall kopplat till stress som till viss del har varit arbetsrelaterad.

Det har under året beslutats att starta en proaktiv hälsosatsning i Sverige under 2024 för att, tillsammans med en extern partner, följa upp vår nuvarande status och förbättra det proaktiva hälsoarbetet genom exempelvis personlig coachning.

Bonava redovisar 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. Helt eller delvis arbetsrelaterad sjukfrånvaro, inom parentes i tabellen ovan, inkluderar sjukfrånvaro orsakad av både olyckor och/eller sjukdom.

De största riskerna för arbetsrelaterade sjukdomar, identifierad genom Bonavas anonyma medarbetarundersökningar Passionate Workplace och den arbetsmiljöinventering som görs i Sverige, är hög arbetsbelastning och otydlighet kring ansvar och befogenheter. De viktigaste åtgärderna för att minska arbetsbelastningen och öka tydligheten kring arbetsuppgifter har under året varit att stärka medarbetarnas prestations- och utvecklingsprocess. Under 2023 har Bonava även implementerat nya värderingar som föranletts av ett större kartläggningsarbete.

Bonavas anonyma medarbetarundersökningar Passionate Workplace visar att Bonava har en hög engagemangsnivå, men att omorganisationer och den tuffa marknad som präglat 2023 har lett till något lägre energi och motivation. Ledarskap och teameffektiviteten anses fortsatt god och atmosfären ses fortsatt vara mycket inkluderande.

Uppfyllelse Everyone Plan och rapporterade risker och tillbud

	% Everyone Plan uppfyllelse		Antal rapporterade riskobservationer		Antal rapporterade tillbud ³⁾		Frekvens rapporterade riskobservationer ⁴⁾		Frekvens rapporterade tillbud ^{3/4)}		Antal rapporterade audits och inspektioner		Frekvens rapporterade audits och inspektioner ⁴⁾	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tyskland	92	88	17	3	0	6	4	1	0	1	1 798	2 060	456	493
Sverige ¹⁾	93 / 72	93	71	222	2	17	96	226	3	17	94	200	127	204
Finland	93	90	6 424	4 797	9	21	9 280	4 776	13	21	591	1 039	854	1 034
Danmark	i.t.	i.t.	0	208	0	43	0	1 104	0	228	0	10	0	53
Baltikum	100	92	2 200	1 974	17	51	1 762	1 369	14	35	846	744	678	516
Avvecklade verksamheter²⁾														
Norge	i.t.	83	18	429	0	12	255	1 326	0	37	8	96	113	96
S:t Petersburg	i.t.	i.t.	118	655	1	8	304	524	3	6	5	70	13	56
Total	90	89	8 848	8 288	29	158	1 243	885	4	17	3 342	4 219	470	451

¹⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data med undantag % Everyone Plan Uppfyllelse 2023 då affärsenheten Sverige och koncernfunktionen rapporterades separat. 2022 saknade koncernfunktionen en Everyone Plan.

²⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenhetens avvecklade. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november.

³⁾ Tillbudsrapportering 2022 inkluderar ej covidfall.

⁴⁾ Antal rapporter per miljon arbetade timmar.

i.t.= Icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Som en del i Bonavas hälsa och säkerhets strategi arbetar vi med proaktiva indikatorer. Vårt primära proaktiva mätetal, och ett av Bonavas nyckelta, är Everyone Plan uppfyllelse.

Utfallet för Everyone Plan 2023 blev 90 procents uppfyllelse av förbättringsaktiviteter i respektive affärsenhetsplan. Nytt för 2023 är att även Bonavas gruppfunktion har en plan för hälsa och säkerhetsrelaterat förbättringsarbete. Exempel på förbättringsaktiviteter som skett under året är:

- Utbildning av nyckelpersoner i affärsenhet Baltikum och Finland i utredning och problemlösning av allvarliga incidenter enligt Bonavas reviderade process,
- integrering av hälsa och säkerhet som del i beslut i tidiga skeden i affärsenhet Tyskland,
- ledarskapsengagemang som del av lokala skyddsronder i affärsenhet Sverige, och
- implementering av årliga riskanalyser i varje team på Bonavas gruppfunktion som del i det proaktiva arbetet.

Under 2023 rapporterades 8 848 (8 288) riskobservationer vilket ligger i linje med föregående års resultat. Antal riskobservationer kommer dels från det gemensamma rapporteringssystemet, dels från ett separat rapporteringssystem i Finland vilka inte ännu implementerat det gemensamma systemet BIA för riskobservationer.

Både för Baltikum och Finland har rapporterade fall ökat under 2023. En del av ökningen beror på uppsatta mål om att skapa rutiner för rapportering och att utbilda organisationen i varför det är viktigt att rapportera risker. Minskningen av riskobservationer i Sverige kan delvis förklarats av färre projekt samt organisationsförändringar.

Tysklands låga antal rapporterade riskobservationer förklaras av att fokus fortfarande legat på uppföljning av hälsa och säkerhet genom planerade inspektioner där även risker identifieras. Arbetet fortgår med implementering av riskobservationsrapportering som del i det dagliga systematiska hälsa- och säkerhetsarbetet lokalt ute i organisationen och som del i det övergripande strategiska arbetet för prioritering av arbete. De inrapporterade riskobservationerna 2023 gjordes under november och december.

Tillbudsrapporteringen minskade kraftigt under året, till 29 rapporter 2023, från 158 år 2022. Minskningen kan till stor del förklaras av avvecklade affärsenheter och en generell minskning av antal projekt.

I Danmark fanns ingen produktion kvar 2023. En annan anledning som identifierats är behovet av utbildning kring skillnader på ett tillbud och en riskobservation samt hur dessa ska rapporteras.

Alla affärsområden, speciellt i affärsenhet Finland, Tyskland och Baltikum, fortsätter att i hög grad följa upp sitt hälsa och säkerhetsarbete genom olika typer av inspektioner såsom TR audits samt chefsaudits (manager safety audits). Chefsaudits (manager safety audits) har varit i fokus med god leverans, framförallt i Baltikum och Tyskland.

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

	Yrkeskategori	Tjänstemän						Yrkesarbetare			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tyskland	Tillsvidare, heltid	762	884	231	268	392	463	0	0	139	153
	Tillsvidare, deltid	65	80	55	65	10	15	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	48	66	15	22	30	41	0	0	3	3
	Visstid, deltid	2	2	1	0	1	2	0	0	0	0
Sverige	Tillsvidare, heltid	148	271	80	130	68	137	0	0	0	4
	Tillsvidare, deltid	2	8	2	6	0	1	0	0	0	1
	Linjekonsult, heltid	13	15	6	5	7	10	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	8	13	5	9	3	4	0	0	0	0
	Visstid, heltid	1	4	1	3	0	1	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Finland	Tillsvidare, heltid	124	200	43	74	81	126	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	3	1	1	1	2	0	0	0	0	0
	Linjekonsult, heltid	0	3	0	1	0	2	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	Visstid, heltid	3	7	2	5	1	2	0	0	0	0
	Visstid, deltid	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
Danmark	Tillsvidare, heltid	7	25	4	8	3	17	0	0	0	0
	Tillsvidare, deltid	1	2	1	2	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	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
	Visstid, deltid	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0

¹⁾ Medarbetardata avser att spegla hur organisationen såg ut vid årets utgång. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023 varpå data ej är tillämplig för 2023.

i.t.= Icke tillämpligt

Ytterligare upplysningar om antal medarbetare

Medarbetardatan speglar hur organisationen såg ut vid årets utgång. Då affärsenheterna i Norge och S:t Petersburg avvecklades under året har medarbetardata exkluderats från dessa affärsenheter. 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 koncer-

nens 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	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Baltikum	Tillsvidare, heltid	218	271	74	89	102	136	4	5	38	41
	Tillsvidare, deltid	7	11	5	8	2	3	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	3	0	1	0	0	1	0	2	2
	Visstid, deltid	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
Avvecklade verksamheter ¹⁾											
Norge	Tillsvidare, heltid	i.t.	70	i.t.	27	i.t.	43	i.t.	0	i.t.	0
	Tillsvidare, deltid	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0
	Linjekonsult, heltid	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0
	Linjekonsult, deltid	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0
	Visstid, heltid	i.t.	2	i.t.	0	i.t.	2	i.t.	0	i.t.	0
	Visstid, deltid	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0
S:t Petersburg	Tillsvidare, heltid	i.t.	136	i.t.	74	i.t.	47	i.t.	1	i.t.	14
	Tillsvidare, deltid	i.t.	1	i.t.	1	i.t.	0	i.t.	0	i.t.	0
	Linjekonsult, heltid	i.t.	3	i.t.	2	i.t.	1	i.t.	0	i.t.	0
	Linjekonsult, deltid	i.t.	4	i.t.	1	i.t.	3	i.t.	0	i.t.	0
	Visstid, heltid	i.t.	92	i.t.	16	i.t.	22	i.t.	16	i.t.	38
	Visstid, deltid	i.t.	2	i.t.	1	i.t.	1	i.t.	0	i.t.	0
Totalt	Tillsvidare, heltid	1 259	1 857	432	670	646	969	4	6	177	212
	Tillsvidare, deltid	78	103	64	83	14	19	0	0	0	1
	Linjekonsult, heltid	13	21	6	8	7	13	0	0	0	0
	Linjekonsult, deltid	9	17	6	10	3	7	0	0	0	0
	Visstid, heltid	55	175	18	47	31	69	1	16	5	43
	Visstid, deltid	3	9	1	5	2	4	0	0	0	0

Minskningen av antal arbetade timmar kan till stor del förklaras av omorganisationer, avvecklade affärsenheter samt en generell minskning av antal projekt. I Danmark fanns ingen produktion kvar 2023. Arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning kommer från system för närvaroregistrering på arbetsplatserna, förutom för Tyskland där timmarna utgår från fakturor och varit samma som för 2022. Arbetade timmar för egna medarbetare baseras på uppgifter från lönehanteringssystemen.

Miljoner arbetade timmar

	Entreprenörer under Bonavas platsledning		Egna medarbetare	
	2023	2022	2023	2022
Tyskland	2,40	2,40	1,54	1,77
Sverige ¹⁾	0,39	0,50	0,35	0,48
Finland	0,39	0,62	0,30	0,39
Danmark	0	0,12	0,03	0,07
Baltikum	0,81	0,93	0,44	0,52
Avvecklade verksamheter²⁾				
Norge	0,01	0,19	0,06	0,13
S:t Petersburg	0,14	0,75	0,25	0,50
Total	4,14	5,50	2,98	3,86

¹⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data.

²⁾ Data avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november.

Nyanställning och personalomsättning summerat¹⁾

	Antal 2023		Andel av hela personalen, %	Antal 2022		Andel av hela personalen, %
Nyanställda	43		3	249		11
Avslutade	447		33	463		21

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar).

Kommentar till resultat

Under 2023 påbörjade 43 nya medarbetare sin anställning på Bonava och 447 medarbetare avslutade sin anställning. Reducerad arbetsstyrka samt nyrekrytering 2023 beror på den rådande svåra marknadssituationen. En majoritet av alla nya medarbetare deltog på Bonavas "Global Onboarding Days", som genomfördes digitalt.

Nyanställning och personalomsättning per åldersgrupp och kön¹⁾

		< 30 år						30–50 år				> 50 år			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tyskland	Nyanställda	1	71	0	11	0	6	0	14	1	29	0	2	0	9
	Avslutade	147	94	7	8	6	4	32	15	53	34	11	3	38	30
Sverige	Nyanställda	10	35	1	1	0	4	6	16	2	10	1	3	0	1
	Avslutade	114	84	1	4	1	3	36	33	43	20	13	8	20	16
Finland	Nyanställda	4	32	0	2	0	9	3	5	1	10	0	1	0	5
	Avslutade	81	61	8	3	3	5	18	19	28	21	6	6	18	7
Danmark	Nyanställda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Avslutade	19	10	0	0	0	1	0	1	9	5	5	0	5	3
Baltikum	Nyanställda	28	81	12	12	3	14	3	20	13	30	0	1	5	4
	Avslutade	86	59	3	3	12	8	20	14	33	24	2	1	13	9
Avvecklade verksamheter²⁾															
Norge	Nyanställda	i.t.	8	i.t.	0	i.t.	1	i.t.	4	i.t.	2	i.t.	0	i.t.	1
	Avslutade	i.t.	19	i.t.	1	i.t.	0	i.t.	6	i.t.	10	i.t.	1	i.t.	1
S:t Petersburg	Nyanställda	i.t.	22	i.t.	4	i.t.	1	i.t.	7	i.t.	7	i.t.	0	i.t.	3
	Avslutade	i.t.	136	i.t.	21	i.t.	9	i.t.	59	i.t.	40	i.t.	1	i.t.	6

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar). Medarbetardatan speglar hur organisationen såg ut vid årets utgång.

²⁾ Medarbetardata avser att spegla hur organisationen såg ut vid årets utgång. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023 varpå data ej är tillämplig för 2023.

i.t.= Icke tillämpligt

H14 Mångfald

Mångfald inom styrelse, koncernledning och bland anställda

	< 30 år				30–50 år				> 50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelse	0	0	0	0	0	0	2	1	4	3	4	3
Koncernledning	0	0	0	0	0	2	0	1	3	2	4	4
Tjänstemän	58	134	72	148	326	494	397	611	129	173	220	297
Yrkesarbetare	0	1	12	17	1	7	65	105	4	14	105	134
Linjekonsulter	1	6	0	6	8	10	8	8	3	2	2	6

Kommentar till resultat

Bonava har en jämn fördelning mellan män och kvinnor i styrelse och koncernledning. Kategorin yrkesmedarbetare sticker fortfarande ut med få kvinnliga medarbetare. Förändringen går långsamt, främst på grund av branschstrukturen på de geografiska marknaderna där Bonava har yrkesarbetare anställda, i storleksordning: Tyskland och Baltikum. 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, %	2023	2022
Tyskland	94	94
Sverige	100	100
Finland	54	55
Danmark	0	0
Baltikum	0	0
Avvecklade verksamheter¹⁾		
Norge	i.t.	0
S:t Petersburg	i.t.	0

¹⁾ Medarbetardata avser att spegla hur organisationen såg ut vid årets utgång. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023 varpå data ej är tillämplig för 2023.

i.t.= Icke tillämplig

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

Avvikelseberapportering	2023		2022		2021	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Bonava SpeakUp	4		8		3	
Övriga kanaler	1		5		7	
Totalt antal rapporter	5		13		10	
Varav signifikanta avvikelser:	0		5	Tre anställningar avslutade, tre formella varningar	4	Fyra anställningar avslutade
Varav efter utredning bedömt grundlösa eller ej signifikant nog för formell konsekvens:	5		8		6	
Varav rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	0		0		0	

Kommentar till resultat

5 (13) avvikelser rapporterades under 2023, varav 0 (5) betydande avvikelser.

Ytterligare upplysningar

Utöver resultatet kopplat till avvikelseberapportering följer Bonava upp andelen anställda som genomgått grundläggande utbildning kopplat till Uppförandekoden, inklusive riktlinjer för anti-korruption. I slutet av 2023 hade 94 (94) procent av alla anställda genomgått utbildningen.

Nyanställda som ännu inte genomgått utbildning påminns både av systemet självt och respektive chef.

Efterlevnad följs även upp avseende miljöincidenter. Under 2023 rapporterades 32 (57) miljöincidenter genom Bonavas koncernövergripande systemstöd för riskhantering och rapportering av incidenter som rör miljö, hälsa och säkerhet. Samtliga rapporter bestod av mindre avvikelser från rutiner eller incidenter utan bestående skador på miljön som resulterat i korrigeringar och kommunikationsåtgärder.

Nytecknade och omtecknade avtal under 2023 med Bonavas leverantörskrav inkluderat

	2023	
	Antal ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat	Andel ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskraven inkluderat, %
Tyskland	919	100
Sverige	53	100
Finland	163	100
Danmark ¹⁾	i.t.	i.t.
Estland	71	99
Lettland	112	90
Litauen	50	90
Avvecklade verksamheter²⁾		
Norge	i.t.	i.t.
S:t Petersburg	i.u.	i.u.

¹⁾ Danmark hade ingen verksamhet under 2023.

²⁾ Norge avvecklades 30 juni 2023 och hade ingen verksamhet under året. S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023 och saknar datauppgift.

i.u.= Ingen uppgift

i.t.= Icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Bonava ställer krav på leverantörer genom företagets Supplier Requirements. Kraven innefattar kriterier kopplat till miljö och klimat, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och anti-korruption. För 2023 är medelantalet ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat 96 procent.

För 2023 har definitionen för nyckeltalet ändrats till att följa upp projektrelaterade nytecknade- och omtecknade avtal. Omfattningen av leverantörer har reducerats jämfört med tidigare år då samtliga leverantörer inkluderades. Nu omfattas leverantörer där det föreligger störst risk kopplat till negativ påverkan på människor och miljö. Det gör det svårt att jämföra data med tidigare år.

Störst risk för tredjepartsrisker och påverkan på miljö och människor finns hos entreprenörer och underentreprenörer i projekt samt materialleverantörer. Detta enligt den omfattande tredjepartsriskanalys som genomfördes 2022 där samtliga affärsenheter bidrog till analysen.

Även om resultatet 2023 visar på att våra leverantörer och entreprenörer i hög grad accepterar våra leverantörskrav så är Bonava med-

Nytecknade avtal under 2022 och 2021, med godkänd Bonava supplier requirement-granskning

	2022		2021	
	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt, %	Antal granskningar	Andel av totalt värde nytecknade kontrakt, %
Norden ¹⁾	770	100	396	100
Tyskland	1310	100	833	100
S:t Petersburg och Baltikum	611	92	125	100

¹⁾ Danmark hade ingen verksamhet under 2022.

vetna om att uppföljningen av kraven återstår. Under 2023 har en tredjepartsstrategi antagits som ska implementeras i affärsenheterna under 2024 och som innebär att Bonava ska följa upp att Bonavas krav på leverantörer ställt genom bilagan Supplier requirements.

Ytterligare upplysningar

På grund av omdefiniering av nyckeltalet särredovisas nyckeltalen för 2023 samt 2022 och 2021. Detta för att vara transparenta, men också för att visa på tidigare uppföljning av leverantörer.

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 visseblåsarsystem 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. Sedan 2020 kompletterar vi redovisningen med skatteuppgifter från land-för-land rapportering enligt OECD:s riktlinjer. Bonava sammanställer årligen sådan rapport till Skatteverket och land-för-land tabellen nedan återger information från senaste avgivna rapport, alltså avseende verksamhetsåret 2022, medan övriga skatter och avgifter är redovisade såsom betalade och insamlade under 2023.

Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)³⁾

Skattememvist	Tyskland			Sverige			Finland		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	12	12	11	90	90	101	1	1	1
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	7 849	7 359	i.u.	3 059	2 933	i.u.	1 759	1 842
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	5 679	4 543	i.u.	807	507	i.u.	11	11
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	707	900	i.u.	90	858	i.u.	78	9
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	11 167	9 875	i.u.	1 795	1 515	i.u.	2 405	2 250
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	143	200	i.u.	34	0	i.u.	0	0
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	140	132	i.u.	1 470	7	i.u.	0	0

Andra egna respektive insamlade skatter:

Fastighetskatt, betald	4	4	4	6	5	5	4	7	7
Stämpelskatt, betald	134	93	63	7	15	15	1	5	5
Sociala avgifter, betalda ²⁾	152	153	139	87	102	98	3	3	3
Övriga skatter, betalda	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Moms, insamlad	-52	-39	-17	116	240	412	191	229	167
Personalens källskatter, insamlade	127	145	124	88	107	103	52	54	51

Skattememvist	Danmark			Estland			Lettland		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Tidperiod för informationen									
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	1	2	4	3	2	2	2	1	1
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	612	1 148	i.u.	336	370	i.u.	376	386
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	6	11	i.u.	7	4	i.u.	8	6
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	38	128	i.u.	40	38	i.u.	53	55
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	0	177	i.u.	471	367	i.u.	601	390
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	0	i.u.	0	0
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	-7	-1	i.u.	0	0	i.u.	0	0

Andra egna respektive insamlade skatter:

Fastighetskatt, betald	0	2	1	0	0	0	3	2	2
Stämpelskatt, betald	0	0	0	0	0		0	2	1
Sociala avgifter, betalda ²⁾	0	0	1	14	13	9	13	12	9
Övriga skatter, betalda	0	0	0	1	1	0	3	5	2
Moms, insamlad	-12	45	-35	-10	5	6	88	45	70
Personalens källskatter, insamlade	21	26	28	9	8	6	18	16	12

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

³⁾ 2022 rapporterades, av misstag, i.u. för "Bonava land för land-rapport" i samtliga länder, förutom posten "Antal ingående bolag i Bonava-koncernen" när data fanns tillgängligt

i.u.= Ingen uppgift

i.t.= Icke tillämpligt

Bonava land för land-rapport samt övriga egna och insamlade skatter (MSEK)³⁾

Skattehemvist	Avvecklade verksamheter ³⁾								
	Litauen			Norge			S:t Petersburg		
Tidperiod för informationen	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Antal ingående bolag i Bonava-koncernen	1	1	1	0	27	22	0	3	3
Externa intäkter ¹⁾	i.u.	119	0	i.u.	1 668	583	i.u.	559	803
Interna intäkter ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	0	83	i.u.	12	16
Resultat före skatt ¹⁾	i.u.	9	-52	i.u.	68	-118	i.u.	77	222
Materiella tillgångar annat än likvida medel ¹⁾	i.u.	113	10	i.u.	2 519	2 250	i.u.	1 533	964
Betald inkomstskatt ¹⁾	i.u.	0	0	i.u.	5	9	i.u.	42	50
Årets ackumulerade inkomstskatt ¹⁾	i.u.	2	1	i.u.	37	2	i.u.	31	44

Andra egna respektive insamlade skatter:

Fastighetskatt, betald	0	0	0	0	1	2	i.t.	i.t.	3
Stämpelskatt, betald	0	0	0	0	3	0	i.t.	i.t.	0
Sociala avgifter, betalda ²⁾	0	0	0	0	13	11	i.t.	i.t.	14
Övriga skatter, betalda	0	0	0	0	0	0	i.t.	i.t.	0
Moms, insamlad	-16	12	0	0	20	12	i.t.	i.t.	0
Personalens källskatter, insamlade	7	6	3	0	27	23	i.t.	i.t.	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

³⁾ 2022 rapporterades, av misstag, i.u. för "Bonava land för land-rapport" i samtliga länder, förutom posten "Antal ingående bolag i Bonava-koncernen" när data fanns tillgängligt

i.u.= Ingen uppgift

i.t.= Icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Vi redovisar den årliga land-för-land-rapporteringen för inkomstskatt såsom rapporterat till svenska skattemyndigheten. 2023 års uppgifter finns därför inte tillgängliga förrän land-för-land-rapporteringen till skattemyndigheten är inlämnad, vilket görs i slutet av 2024. 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.

H19 Ratio årlig total kompensation

Ratio årlig total kompensation för organisationens högst betalda individ mot medianlönen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)

	Titel på högst betalda individen	2023	2022	Förändring i ratio, %
Tyskland	BU President	6,6	6,7	-2,6
Sverige	CEO	10,7	10,9	-1,4
Finland	BU President	3,5	3,6	-0,1
Danmark	Managing Director	1,8	1,8	0,0
Estland, Lettland & Litauen	Country Manager	4,0	4,0	0,0
Avvecklade verksamheter¹⁾				
Norge	Region Manager	i.t.	2,4	i.t.
S:t Petersburg	Country Manager	i.t.	10,4	i.t.

¹⁾ Medarbetardata avser att spegla hur organisationen såg ut vid årets utgång. Norge avvecklades 30 juni och S:t Petersburg avvecklades 2 novemehr 2023 varpå data ej är tillämplig för 2023.

i.t. = Icke tillämpligt

Kommentar till resultat

Ration har minskat något i Sverige och Tyskland under året. 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. Bonava rapporterar per land eftersom det är mer relevant att göra jämförelsen inom samma valuta och samma marknadsvillkor. Bonava är medvetna om att ration inte återspeglar det totala ersättningspaketet för bolagets anställda, eftersom endast fast lön har inkluderats. Ersättningsrapporten i Bonavas årsredovisning visar ersättning i absoluta tal för vd och ledningsgruppen.

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 mätmetoder för lyckliga grannskap, Happy Index samt Home and Neighbourhood Sustainability på sidan 18, 111 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 Universal Standards 2021 för de relevanta indikatorerna och redovisningskrav för FN:s Global Compact.

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,
Hälsosam och säker arbetsplats	8,	8.2, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8,	5.1, 5.5,
Engagerade medarbetare	11,	11.1, 11.3, 11.6, 11.7,	6.4, 6.6,
Nöjda kunder	13	13.1, 13.2, 13.3	7.2, 7.3, 9.5, 10.2,
Bekämpa klimatförändringarna			12.2, 12.4, 12.5, 12.8,
			14.1,
			15.5,
			16.5 16.7,
			17.1, 17.16, 17.17, 17.19

Ovan är en sammanfattning av hur Bonava bidrar till FN:s globala hållbarhetsmål. För mer information, läs hela hållbarhetsredovisningen.

Relevanta detaljmål för huvudmålen:	Hur Bonava kan bidra:	
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	8.2	Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering
	8.4	Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion
	8.5	Sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
	8.6	Främja ungas anställning, utbildning och praktik
	8.7	Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete
Hållbara städer och samhällen	8.8	Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
	11.1	Säkra bostäder till överkomlig kostnad
	11.3	Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering
	11.6	Minska städers miljöpåverkan
Bekämpa klimatförändringarna	11.7	Skapa säkra och inkluderande grönområden och offentliga platser
	13.1	Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer
	13.2	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
	4.4	Öka antalet personer med färdigheter för sysselsättning och anständigt arbete
God utbildning	4.7	Utbildning som säkerställer att alla får de kunskaper och färdigheter som behövs för att främja en hållbar utveckling
	5.1	Utrota diskriminering av kvinnor och flickor
Jämställdhet	5.5	Säkerställ fullt deltagande för kvinnor och lika möjligheter i ledarskap och beslutsfattande
	6.4	Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
Rent vatten och sanitet	6.6	Skydda och återställ vattenrelaterade ekosystem
	7.2	Öka andelen förnybar energi
Hållbar energi	7.3	Fördubbla ökningen av energieffektivitet
	9.5	Öka forskningsinsatser och uppgradera teknisk kapacitet inom industrisektorn
Hållbar industri och innovationer	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 of 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 2023-01-01 – 2023-12-31.
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	53	Gråmarkering av celler anger att avsteg inte är tillåtet.
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	125	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	125, 148	
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	125	
	2-5	Extern bestyrkande	153	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3-5, 18, 109, 111, 123	
	2-7	Medarbetare	141-142	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	141-142	
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	41-49	Avvikelse för underrepresenterade sociala grupper
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	41-42	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	43, 48	
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	47, 110	
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	47, 110	
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	47, 110	
	2-15	Intressekonflikter	47, 110, 121	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	43, 47, 110	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	48, 110	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	44, 110	
	2-19	Ersättningspolicy	44-45	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	44-45	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	146	Avvikelse: Beräkningsmodellen avviker 2022 och 2023.
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11, 17, 19	
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	44-45, 121-123, 131	
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	107, 110, 121-123	
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	131	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	121-123	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	143	
	2-28	Medlemskap i organisationer	127	
	2-29	Metoder för intressentengagemang	107, 109, 125	
	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	125	Gråmarkering av celler anger att avsteg inte är tillåtet.
	3-2	Lista med väsentliga frågor	106	
Väsentliga frågor				
Lyckliga grannskap för fler				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 17, 18, 111, 126, 127	
Lyckliga grannskap	Del av 102-43/44	Rutiner för kundnöjdhet, inkl. resultat från kundnöjdhetsundersökningar	18, 111, 126	
Miljöhänsyn i allt				
Hållbar markanvändning				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	108, 109, 112–115, 126	
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-4	Skyddade och rödlistade arter	136	
Landdegradering, förorening och sanering	G4-CRE5	Marksanering	114, 136	
Cirkulär produktion och sunda material				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 112, 114, 126	
GRI 301: Material 2016	301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	136	
GRI 417: Marknadsföring och märkning 2016	417-1	Krav på information och märkning av produkter	108, 110, 115	
Effektiva byggnader				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 112, 115, 126	
Energi	G4CRE1	Byggnaders energiintensitet	137	
Utsläpp av växthusgaser				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 20–21, 112–114, 126	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	113, 128	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	113, 128	
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	113–114, 128	
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	113, 128	

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, 10–21, 116–120, 126	
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1 – 7	Samtliga obligatoriska upplysningar	116–118	
	403-8	Arbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	116–118, 138–142	
	403-9,10	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	138–140	Avvikelse: Av sekretesskäl är data inte tillgängligt för entreprenörer samt medarbetare i Tyskland och Finland avseende arbetsrelaterad ohälsa.
Värddriven arbetsplats				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	20–21, 116, 119–120, 126	
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	119–120	
Passionale Workplace	Egen	Engagemang och lojalitet	119–120	
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	116, 120, 126	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	120, 143	
Effektiv styrning				
Efterlevnad				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	121–123, 126, 143	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruption	110, 122, 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	123, 126	
GRI 409: Tvångsarbete 2016	409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	123	
GRI 308: Miljömässig leverantörs-uppföljning 2016	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	123	
GRI 414: Social leverantörs-uppföljning 2016	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	123	
Transparens				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	123, 126	
	Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	147	

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	121–123
<i>Princip 2</i>	säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	109, 121–123
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;	121–123
<i>Princip 5</i>	de facto avskaffande av barnarbete; och	121–123
<i>Princip 6</i>	avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.	120, 121–123
Miljö		
<i>Princip 7</i>	Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;	112
<i>Princip 8</i>	ta initiativ för att främja större miljöansvar; och	112–115
<i>Princip 9</i>	uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	112–115
Antikorruption		
<i>Princip 10</i>	Företag ska motverka alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	121–123

Revisors rapport från översiktlig granskning och revision av Bonava ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Bonava AB (publ) ("Bonava") att översiktligt granska Bonava hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 55 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

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 125 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 granskning och lämna ett yttrande avseende den lag-

stadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

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 granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar 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 granskningsåtgärder 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.

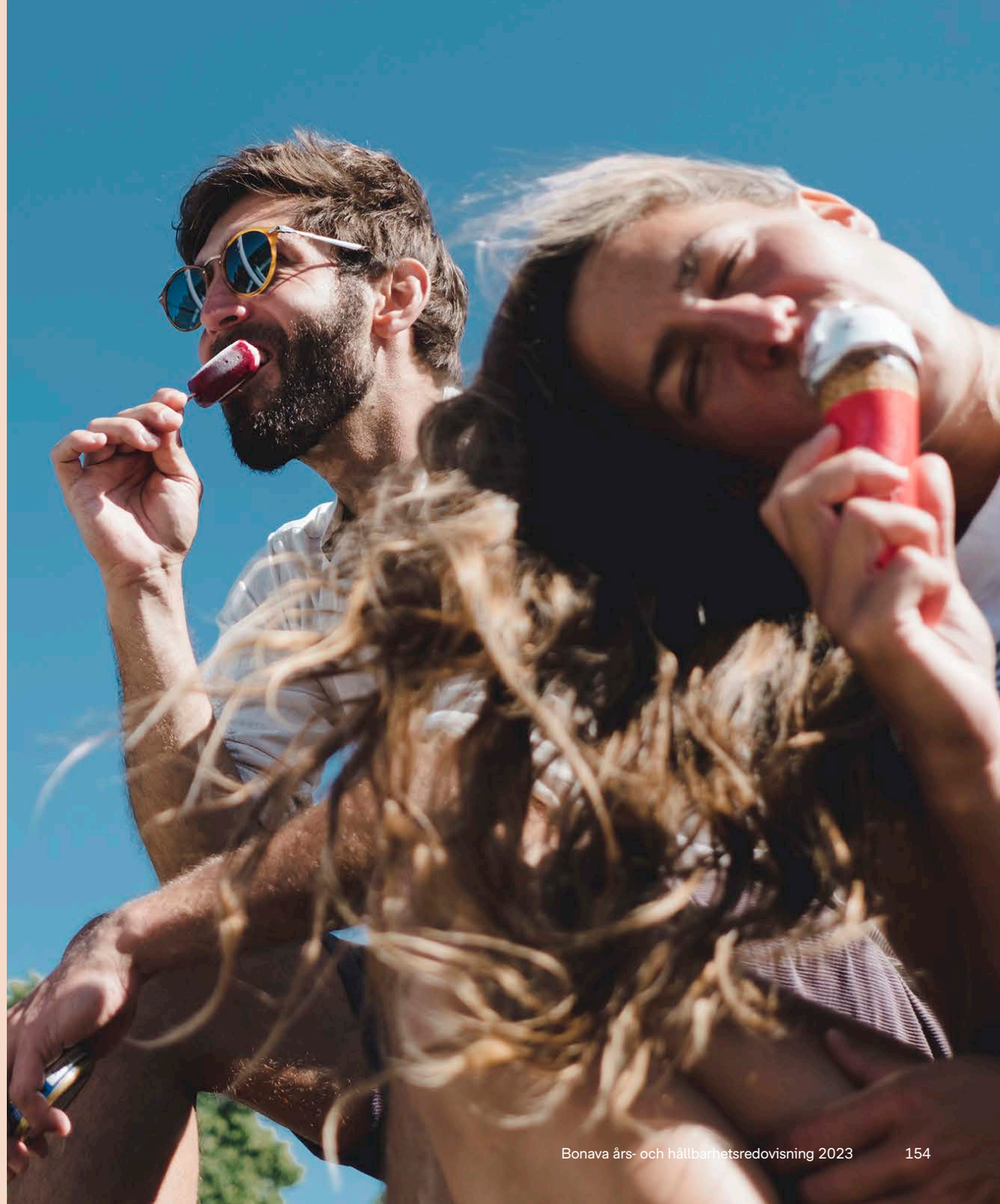
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 15 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

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 Treasury. Bonavas främsta likviditetskällor är kassaflödet från den löpande verksamheten samt upplåning från externa långgivare.

Koncernens finansiella risker regleras av en finanspolicy och hanteras centralt. 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 hållbarhetsarbete. 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, Finland och Tyskland som ska certifieras i enlighet med Svanenmärkning, eller med viss energiklassificering. Mer information om det gröna finansieringsramverket återfinns på bonava.com, respektive i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sidan 110.

Långfristig lånefinansiering

Bonava hade under 2023 en revolving credit facility (RCF), med ett rambelopp om 3 miljarder SEK, med Danske bank, Handelsbanken, Nordea, OP Bank, SEB och Swedbank som alla deltog med lika delar. Kreditfaciliteten hade en löptid till januari 2025. Faciliteten användes dels som säkerhet för Bonavas program för företagscertifikat, dels för direkta lån. Under 2023 användes företagscertifikat endast i begränsad omfattning. Bonava hade även fyra tidsbundna lån från AB

Svensk Exportkredit (SEK) om sammanlagt 100 MEUR fördelat på förfall 2025, 2026 samt 2027. Dessutom fanns bilaterala lån med affärsbanker. Inga av Bonavas lån hade säkerheter. Samtliga lån löpte med rörlig ränta och hade kovenanter knutna till soliditet och räntetäckningsgrad.

Under 2023 omförhandlades Bonavas RCF och tidsbundna lån. De nya lånen betalas ut 2024, löper till 2027 och ersätter samtliga tidigare faciliteter och bilaterala lån.

Företagsobligationer

Bonava hade en grön företagsobligation om 1 200 MSEK utestående, med förfallodag i mars 2024. Obligationen är noterad på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt med Svanenmärkning. I januari 2024 förlängdes obligationen med tre år, och det nya förfallet blir därmed 2027.

Företagscertifikat

Bonava hade 2023 ett svenskt företagscertifikatprogram om 3 miljarder SEK. Programmet var registrerat hos Euroclear och kunde utnyttjas i SEK eller EUR. Emissionsinstitut var Danske Bank, SEB, Svenska Handelsbanken och Swedbank. Det fanns även ett företagscertifikatprogram i Finland om 250 MEUR, i syfte att diversifiera finansieringskällorna till en ytterligare kapitalmarknad.

Den RCF om 3 miljarder SEK som beskrivits ovan fungerade som back-up facilitet för utestående certifikat under båda programmen, i det fall att marknaden för företagscertifikat inte skulle vara tillgänglig när refinansiering av certifikaten skulle ske.

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

Kort finansiering

Bonava hade 2023 kreditramar hos banker i form av bekräftade kontokrediter med 364-dagars löptid. Utöver det fanns även möjlighet att ta upp penningmarknadslån, dock utan att bankerna var förbundna att ge kredit.

Finansiering per den 31 december 2023

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Kontokrediter	MSEK	649	< 1år	Rörlig	0	649
Företagscertifikat, Sverige	MSEK	3 000	< 1år	Rörlig	0	3 000
Företagscertifikat, Finland*	MEUR	250	< 1år	Rörlig	0	250
Företagsobligationer	MSEK	1 200	< 1år	Rörlig	1 200	0
Lån	MNOK	500	< 1år	Rörlig	500	0
Kreditfacilitet (RCF)*	MSEK	3 000	< 1år	Rörlig	1 689	1 311
Lån	MEUR	20	< 1år	Rörlig	20	0
Lån	MEUR	30	< 1år	Rörlig	30	0
Kreditfacilitet	MEUR	30	< 1år	Rörlig	15	15
Lån	MEUR	30	< 1år	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	30	< 1år	Rörlig	30	0
Lån	MEUR	20	< 1år	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. 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 som etableras i samband med att projekten startar. Under byggtiden finansieras dessa projekt dels av Bonavas Treasury, dels genom projektspecifika 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 Bonava rapporterar en högre nettoskuld än om dessa lån inte skulle konsolideras.

Garantier

Bonavas kunder betalar in förskottsbetalningar och dessa förskott kräver säkerheter, exempelvis i form av bankgarantier. I exempelvis Tyskland betalas kostnaden för bostaden som byggs i sju omgångar. Förskottsbetalningarna innebär en fördel för Bonava, i och med att de bidrar med att finansiera bostadsprojekten.

Förutom säkerhet för förskott behövs på vissa marknader även säkerhet för fullgörande, alltså en säkerhet för att

Bonava ska färdigställa bostäderna i fråga. Den säkerheten ges i form av garanti utfärdad av bank eller kreditförsäkringsbolag, och det medför ett stort behov av kreditlimiter hos dessa motparter. Säkerhet kan i vissa fall även utgöras av garantier utfärdade av ett bolag i koncernen.

Säsongsvariationer påverkar skuldsättning

Både Bonavas verksamhet och nettoskuld uppvisar stora säsongsvariationer. Under årets första tre kvartal ökar vanligtvis skulderna till följd av många startade projekt och många bostäder i produktion. Under det tredje kvartalet är skuldsättningen normalt som högst, då bostäder som är nära färdigställande binder som mest kapital. Under det fjärde kvartalet överlämnas många bostäder till kunder, vilket genererar kassainflöden som sedan minskar nettoskulden. Utöver starter av projekt och överlämning av bostäder till kunder påverkas Bonavas skuldsättning även av investeringar och desinvesteringar i mark. Dessa är inte säsongsbundna.

Diagrammen nedan visar hur tillgångar, kassaflöde och nettoskuld utvecklas mellan kvartalen samt hur stor del av skuldsättningen som utgörs av bostadsrättsförenings- och bostadsaktiebolagsfinansiering.

Specifikation nettoskuld	2023	2022
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	582	2
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	108	18
Likvida medel	180	303
Räntebärande fordringar	870	324
Långfristiga räntebärande skulder	227	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	5 594	3 533
Räntebärande skulder ²⁾	5 821	7 583
Nettoskuld	4 951	7 259
Varav S:t Petersburg ³⁾	0	275

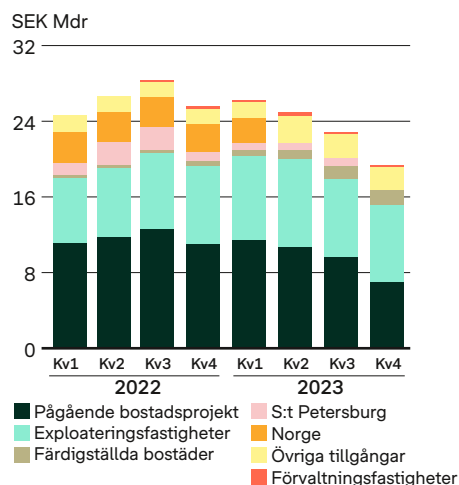
¹⁾ Som del av de långfristiga- och kortfristiga räntebärande fordringarna ingår säljarreverserna som ställts ut till köparen av den norska verksamheten, se ytterligare information i not 8.

²⁾ Varav gröna lån 2 889 (3 268) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanenmärkning samt specifika projekt i Finland och Tyskland med energiklass A eller B.

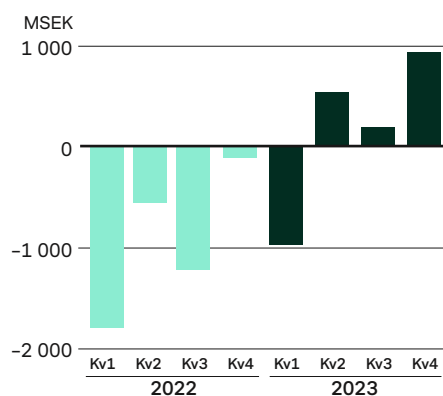
³⁾ Verksamhet S:t Petersburg redovisas som verksamhet under avveckling, se not 28.

Andel av nettoskuld som avser bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	2023	2022
Likvida medel	13	17
Bruttolåneskuld	816	1 767
Nettoskuld i bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag	803	1 751

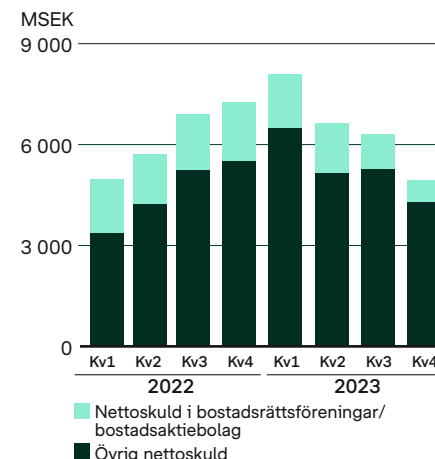
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansiering



Nettoskuld



Olika betalningsmodeller och kassaflöden på våra marknader

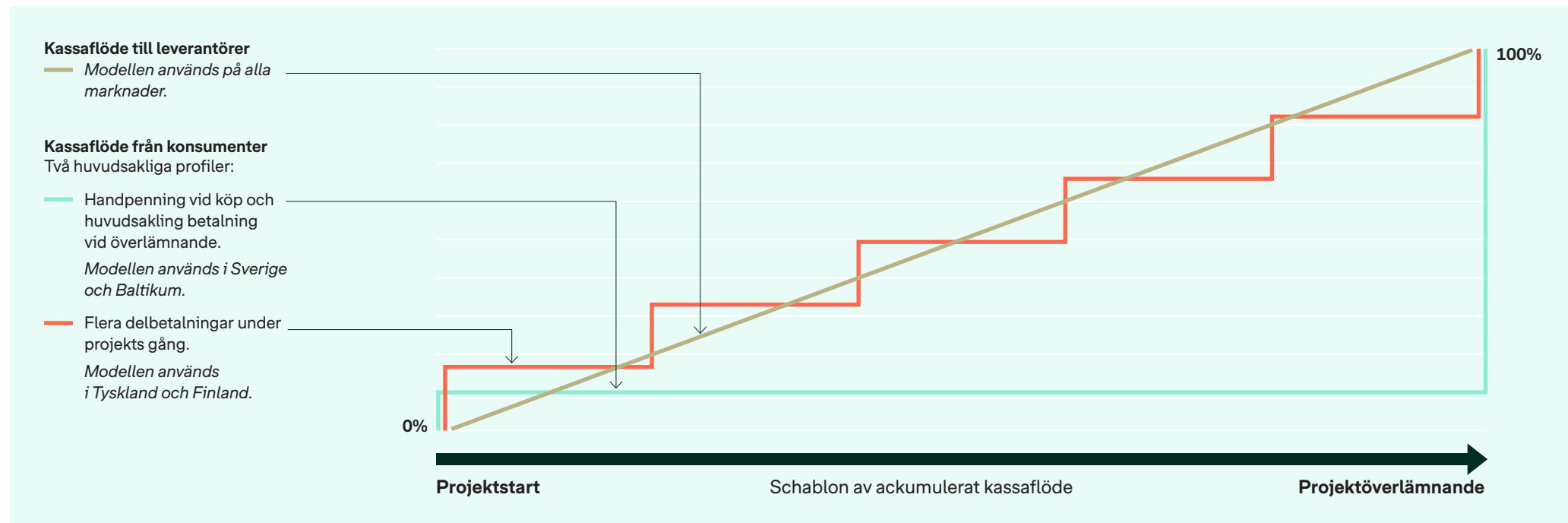
Betalningsmodeller och kassaflöden mellan Bonavas marknader och kundsegment skiljer sig åt. Kassaflödesprofilen från konsumentaffären skiljer sig mellan Bonavas marknader, medan upplägget för kassaflödet i investeraraffären förhandlas mellan parterna i varje enskild affär på alla marknader.

Regelverk och traditioner varierar mellan Bonavas marknader, vilket gör att konsumentsegmentet har olika kassaflödesprofiler. 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 och Baltikum betalar kunderna en mindre handpenning vid projektstart medan den huvudsakliga betalningen sker vid

överlämnandet av bostaden. Det innebär ett betydligt högre sysselsatt kapital under produktionstiden.

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

Kassaflödesprofil för konsumentaffären på Bonavas marknader



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 2023 till 434 MSEK fördelat på 108 435 822 aktier och 208 829 760 röster. Antalet A-aktier uppgick till 11 154 882 och antalet B-aktier till 97 280 940. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på bonava.com/aktien/aktiekapitalets-utveckling.

Ägare och ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 30 385. Den största aktieägaren, Nordstjernan AB, kontrollerade 49,4 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 49,9 procent av kapitalet och 65,2 procent av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 19,5 procent.

Utveckling under året

Priset på Bonavas B-aktie gick under året ned med 55,37 procent, samtidigt som OMXSPI under samma period ökade med 15,48 procent. Sista betalkurs per den 29 december 2023 var 13,25 SEK per A-aktie och 13,13 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 1,4 miljarder SEK.

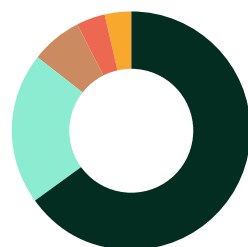
Största ägare per 31 december 2023

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Nordstjernan	8 500 000	18 077 265	24,5	49,4
Fjärde AP-fonden	131 462	9 891 274	9,2	5,4
Schroders	0	6 539 674	6,0	3,1
Nordea Liv & Pension	48	6 051 497	5,6	2,9
Swedbank Robur Fonder	0	4 719 535	4,4	2,3
Avanza Pension	38 594	3 410 039	3,2	1,8
Janus Henderson Investors	0	2 548 474	2,4	1,2
Dimensional Fund Advisors	0	1 826 649	1,7	0,9
Bonava AB	0	1 245 355	1,1	0,6
Charles Schwab Investment Management Inc	0	1 167 618	1,1	0,6
Delsumma 10 största aktieägare	8 670 104	55 477 380	59,2	68,1
Övriga	2 484 778	41 803 560	40,8	31,9
Totalt antal aktier	11 154 882	97 280 940	100,0	100,0

Ägarstorleksfördelning per 31 december 2023

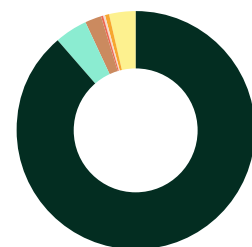
Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	22 794	75,0	3 347 541	3,1	3,6
501-1 000	3 418	11,2	2 775 651	2,6	2,6
1 001-10 000	3 750	12,3	10 939 054	10,1	8,3
10 001-1 000 000	411	1,4	20 979 816	19,3	13,5
1 000 001-5 000 000	8	0,0	16 078 040	14,8	7,9
5 000 001-	4	0,0	49 191 220	45,4	60,8
Okänd innehavsstorlek			5 124 500	4,7	3,4
Totalt	30 385	100,0	108 435 822	100,0	100,0

Ägarkategorier



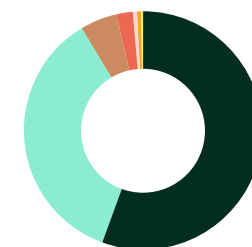
■ Svenska institutionella ägare, 65,2%
■ Svenska privatpersoner, 20,6%
■ Utländska institutionella ägare, 6,8%
■ Övriga, 4,0%
■ Anonymt ägande, 3,4%

Ägarfördelning per land



■ Sverige, 88,7%
■ Storbritannien, 4,4%
■ USA, 2,2%
■ Finland, 0,4%
■ Norge, 0,3%
■ Övriga länder, 0,6%
■ Okänt land, 3,4%

Marknadsandel (handel)



■ Nasdaq, 55,6%
■ Cboe Global Markets, 35,8%
■ London Stock Exchange, 5,0%
■ Aquis Stock Exchange, 2,4%
■ ITG Posit, 0,6%
■ Liquidnet EU Limited Equity MTF, 0,4%
■ Sigma-X, 0,2%

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 755 935. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 55,64 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2023
A-aktier	2 066
B-aktier	755 935
Handel i B-aktien	
2023	
Antal omsatta aktier, miljoner	189,7
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	3,9 SEK Mdr
Genomsnitt dagsomsättning	15,5 MSEK

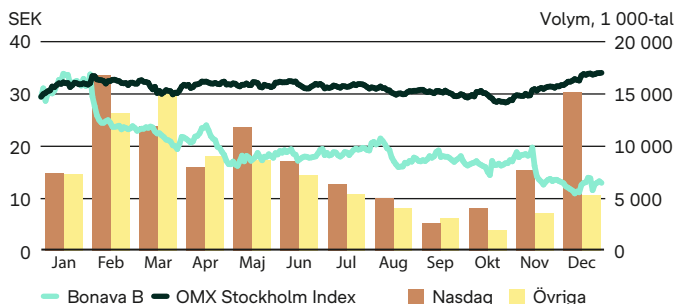
Utdelning och utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att årligen dela ut 40 procent av årets resultat efter skatt över tid. I det nya finansieringspaketet finns begränsningar att lämna utdelning under de tre kommande åren. För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2023 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget i syfte att täcka kostnaderna som kan uppkomma till följd av 2023 års aktieprogram. Under 2023 återköptes inga B-aktier. Per den 31 december 2023 fanns 1 245 355 B-aktier i eget förvar.

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2023



Källa sid 158–159: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Konvertering av aktier

Enligt Bonavas bolagsordning har ägare till A-aktier rätt att omvandla dessa till B-aktier. Under 2023 konverterades totalt 40 100 A-aktier till 40 100 B-aktier.

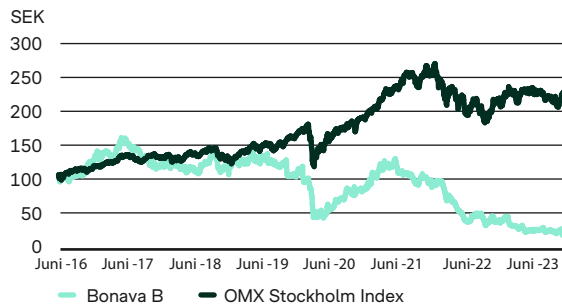
LTIP 2023

Bonava har sedan tidigare två långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram som omfattar totalt cirka 40 personer. På årsstämman den 3 april 2023 beslutades att införa ytterligare ett aktiebaserat incitamentsprogram som omfattar koncernledningen och vissa nyckelpersoner, totalt cirka 50 personer. För mer information se koncernens not 4.

Företrädesemission

Under februari 2024 genomförde Bonava en fullt garanterad företrädesemission som tillförde bolaget cirka 1 050 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionen blev övertecknad med 169,7 procent. Till följd av företrädesemissionen har Bonavas aktiekapital ökat med 104 580 931 kronor till 538 324 219 kronor. Det totala antalet aktier har ökat med 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier, till sammanlagt 321 571 401 aktier, varav 33 209 559 A-aktier och 288 361 842 B-aktier.

Bonava B kursutveckling 2016–2023



Data per aktie per 31 december	2023	2022
Börskurs A-aktien, SEK	13,25	30,80
Börskurs B-aktien, SEK	13,13	29,42
Högsta notering, B-aktien, SEK	34,20	82,65
Lägsta notering, B-aktien, SEK	10,91	24,62
Aktiekursutveckling, %	-55,37	-62,40
Eget kapital per aktie, SEK	61,58	74,45
Utdelning, SEK	0,00 ¹⁾	0,00 ¹⁾
Totalavkastning, %	-55,37	-58,58
Direktavkastning, %	0 ²⁾	0 ²⁾
Resultat per aktie ³⁾ , SEK	-10,66	4,10
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	-3,15	-30,25
P/E-tal	-0,8	7,2
Antal aktier	108 435 822	108 435 822
Antal aktieägare	30 385	32 470

¹⁾ Av styrelsen föreslagen.

²⁾ Baseras på föreslagen utdelning.

³⁾ Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Fredrik Stensved, Markus Henriksson
Carnegie Investment	Erik Granström, Fredrik Cyon
DNB Markets	Simen Mortensen
Handelsbanken Capital Markets	Johan Edberg, Oscar Lindquist
Nordea Markets	David Flemmich
SEB Equities	Keivan Shirvanpour
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt

Snabbfakta

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Segment/sector	Financials/ Real estate
Aktieslag	A-aktie och B-aktie
Antal aktier	108 435 822
Börsvärde 31 dec 2023	1,4 SEK Mdr
ISIN kod B-aktie	SE0008091581
ISIN kod A-aktie	SE0008091573

tickerkoder

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

Femårsöversikt

Bostadsrelaterade nyckeltal¹⁾

Antal om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Byggrätter	28 900	29 400	28 000	25 800	27 600
Varav byggrätter utanför balansräkningen	8 200	11 350	13 500	10 100	11 590
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	1 242	1 682	3 438	3 086	3 100
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	4 795	6 096	11 239	10 805	10 487
Startade bostäder	1 082	1 428	3 297	3 164	2 211
Bostäder i pågående produktion	2 153	3 871	5 271	4 615	4 877
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	36	51	58	55	60
Reservationsgrad i pågående produktion, %	3	1	4	4	3
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	61	56	43	49	44
Bostäder till salu (pågående och färdigställda)	1 875	2 042	2 295	2 434	2 356
Resultatavräknade bostäder	2 419	2 744	3 002	3 463	3 390
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 363	8 220	11 828	10 419	12 215
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	251	854	1 028	1 678	1 244
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	802	2 162	2 863	4 221	2 409
Startade bostäder	251	1 085	1 223	1 481	1 441
av vilka förvaltningsfastigheter		231	195		
Bostäder i pågående produktion	902	2 627	3 363	3 421	3 434
av vilka förvaltningsfastigheter		426	195		
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	100	100	94	100	94
Färdigställandegrad i pågående produktion, % ²⁾	45	47	41	37	33
Resultatavräknade bostäder	1 550	1 625	1 476	1 494	1 271
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	2 766	5 746	6 510	7 525	6 610

1) Kvarvarande verksamhet. 2022–2019 har omräknats från föregående års årsredovisning.

2) Exklusive förvaltningsfastigheter.

Finansiella nyckeltal³⁾

MSEK om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på sysselsatt kapital, % ^{4) 5)}	4,3	6,9	9,6	7,9	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵⁾	-1,1	4,4	7,7	8,3	7,7
Soliditet, %	34,6	31,2	35,1	34,6	32,1
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	30,5	29,6	18,9	20,6	31,5
Nettoskuld	4 951	7 259	3 313	3 311	6 873
Nettoskuld exkl BAB/BRF	4 297	5 802	2 121	2 061	4 525
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	0,4	0,4	0,9
Sysselsatt kapital vid periodens slut	12 422	15 568	12 794	12 641	14 933
Sysselsatt kapital, genomsnitt	14 707	14 816	12 677	13 953	14 579
Kapitalomsättningshastighet, ggr ⁵⁾	0,9	1,1	1,3	1,2	1,1
Andel riskbärande kapital, %	34,7	31,4	35,6	35,2	32,7
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ⁶⁾	7,07	4,03	2,38	2,18	1,12
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁶⁾	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ⁷⁾	5,58	3,70	1,65	1,50	1,23
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁷⁾	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3
Data per aktie					
Resultat efter skatt, SEK ⁸⁾	-10,66	4,10	6,64	4,92	3,84
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	-3,15	-30,25	6,71	35,30	3,55
Utdelning SEK ⁹⁾			3,50	5,25	
Eget kapital SEK	61,58	74,49	77,64	73,77	70,08
Antal aktier i miljoner, genomsnitt	107,2	107,2	107,2	107,4	107,6

³⁾ Inklusive avvecklad verksamhet fram till tidpunkten för avyttring. 2022–2019 har omräknats från föregående års årsredovisning.

⁴⁾ Före jämförelsestörande poster. För beskrivning av jämförelsestörande poster, se noterna 1 och 25.

⁵⁾ Beräkningar görs på ett 12-månaders genomsnitt.

⁶⁾ Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal. För mer information se rubriken "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁷⁾ Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag. För mer information se rubriken "Byggfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁸⁾ Exklusive avvecklad verksamhet.

⁹⁾ Utdelning 2023 avser styrelsens förslag till årsstämman.

Definitioner

Bonava använder sig bland annat av de alternativa nyckeltalen avkastning på sysselsatt kapital, nettoskuld 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://bonava.com/investor-relations/finansiell-information). Koncernen definierar nyckeltalen enligt nedan. Jämförelsetalen har räknats om.

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster (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.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.

Direktavkastning

Utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Genomsnittlig ränta

Nominell ränta vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Genomsnittligt eget kapital

Medeltalet av redovisat eget kapital de fem senaste kvartalen.

Genomsnittligt sysselsatt kapital

Medeltalet av sysselsatt kapital de fem senaste kvartalen.

Jämförelsestörande poster

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

Kapitalomsättningshastighet

Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Kostnader för produktion

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

Nettoomsättning

Nettoomsättningen redovisas vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträde till fastigheten. Nettointäkt avser samma definition.

Nettoskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskuldsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

Resultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster

Periodens resultat före jämförelsestörande poster dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

Räntebärande skulder / Balansomslutning

Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning

Räntetäckningsgrad

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skattekulder.

Totalavkastning

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

Underliggande bruttomarginal

Bruttoresultat före resultat från marknadsförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar i procent av nettoomsättning.

Branschrelaterade definitioner

Bostäder i pågående produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av byggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Bostäder till salu

Avser antal bostäder, i pågående produktion eller färdigställande, som är tillgängliga för försäljning.

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 påbörjar 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.

Försäljningsvärdet

Försäljningsvärdet av sålda bostäder där bindande försäljningsavtal är tecknat med kunden och bostaden har byggstartats

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 2024

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 10 april 2024 i Stockholm. Samtliga stämmohandlingar finns tillgängliga på: bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2024

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 2 april 2024,
- dels senast torsdagen den 4 april 2024 anmäla sitt deltagande till bolaget.

Anmälan

Anmälan kan göras:

På Bonavas hemsida:

bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2024
(aktieägare som är fysiska personer)

Per telefon till Euroclear:

08-402 92 26 på vardagar mellan kl 9:00 och 16:00

Per brev till 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 2 april 2024 kommer att beakta rösträttsregistreringar som har gjorts senast den 4 april 2024. Detta innebär att aktieägare bör underrätta sin förvaltare om detta i god tid före denna dag.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

Finansiell kalender

Delårsrapport, kv. 1 jan–mar 2024	24 april 2024
Delårsrapport, kv. 2 jan–jun 2024	19 juli 2024
Delårsrapport, kv. 3 jan–sep 2024	27 oktober 2024
Bokslutskommuniké jan–dec 2024	3 februari 2025

IR-kontakt

Anna Falck Fyhrlund
Head of Investor Relations
anna.falck@bonava.com
Tel: +46 70 760 49 14

Kontaktinformation

Bonava AB (publ),
556928-0380
Postadress: Box 12064
102 22 Stockholm, Sverige
Besöksadress:
Lindhagensgatan 74
112 18 Stockholm
Tel. +46 8 409 544 00
bonava.com

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 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

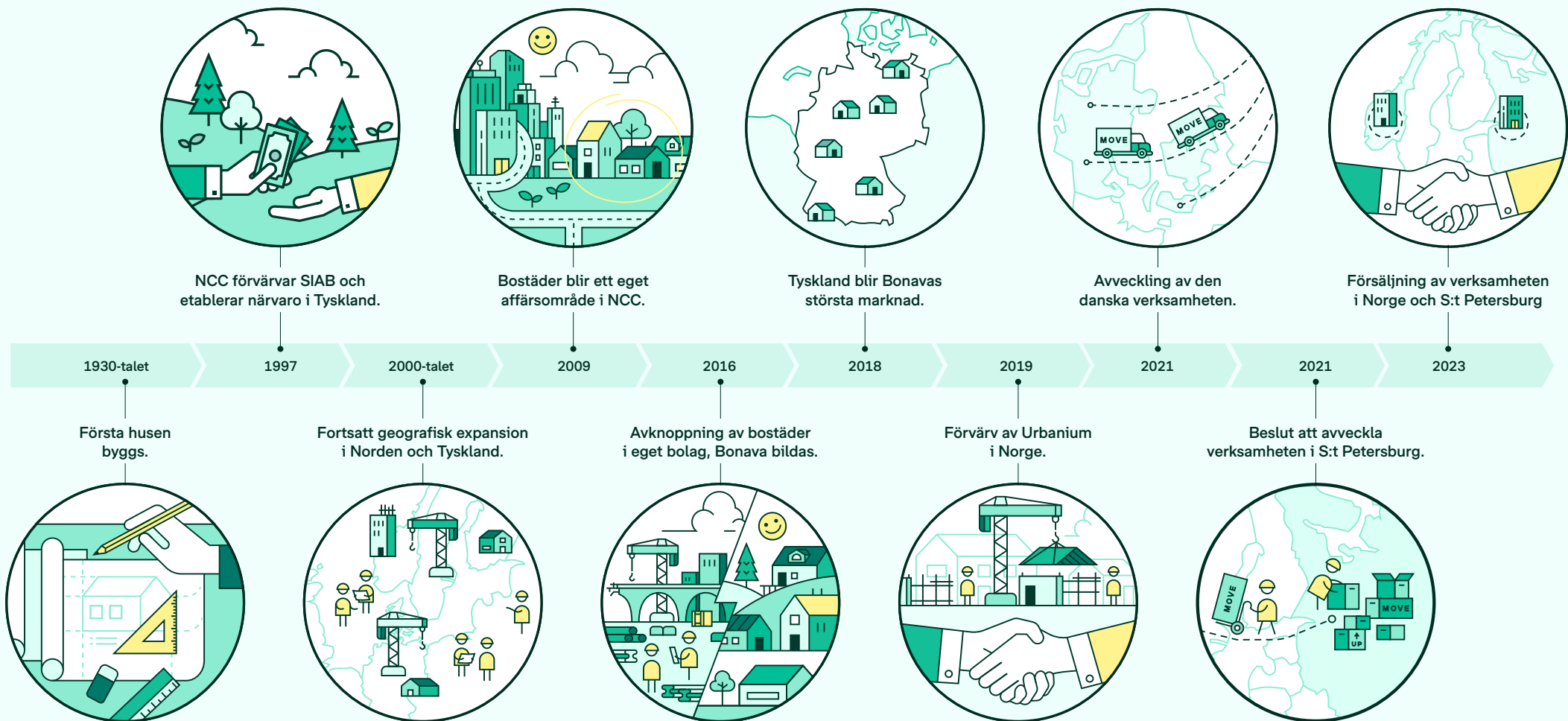
Bonava Litauen
L. Zamenhofo. g. 5
Vilnius, LT-06332
Tel. +370 670 64222
bonava.lt



Produktion: Bonava i samarbete med Addira.

Foto: Stina Gränfors, Björn Jalkeby, Agnes Maltesdotter, Pontus Orre, Annie Otzen, Fredrik Wannerstedt. Folio, Getty, Johnér, Unsplash.

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 74, 112 18 Stockholm
+46 8 409 544 00, bonava.com