

Års- och hållbarhets-
redovisning 2024

Lyckliga grannskap för fler


BONAVA



Innehåll

Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 47–95. Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 6, 14–26, 41–42, 55–57 och 100–143. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalversion och har tolkningsföreträde före den engelska.

01

Verksamhet

- 03 — Bonava i korthet
- 07 — 2024 i korthet
- 09 — Vd har ordet
- 12 — Strategiskt ramverk
- 14 — > Syfte
- 15 — > Värderingar
- 16 — > Mål
- 18 — > Strategiska prioriteringar
- 21 — > Vår grund
- 23 — Marknad och trender
- 27 — Segment
- 28 — > Tyskland
- 30 — > Sverige
- 32 — > Finland
- 34 — > Baltikum

02

Bolagsstyrning

- 37 — Bolagsstyrningsrapport
- 43 — Styrelse
- 44 — Koncernledning
- 45 — Revisors yttrande

03

Finansiell rapportering

- 47 — Innehållsförteckning
- 48 — Förvaltningsberättelse
- 48 — > Koncernen
- 51 — > Segment
- 55 — > Risker och riskhantering
- 58 — Koncernens räkenskaper och noter
- 88 — Moderbolagets räkenskaper och noter
- 95 — Underskrifter
- 96 — Revisionsberättelse

04

Fördjupad hållbarhetsinformation

- 101 — Vår hållbarhetsagenda
- 102 — Hållbarhetsmål 2024
- 103 — Så arbetar Bonava
- 105 — Miljöhänsyn i allt
- 109 — Människan i centrum
- 114 — Effektiv styrning
- 117 — Hållbarhetsnoter
- 140 — GRI-index
- 143 — FN:s Global Compact
- 144 — Revisors yttrande

05

Övrig information

- 146 — Kapitalstruktur och finansiering
- 148 — Lokala betalningsmodeller
- 149 — Bonava-aktien och ägarna
- 151 — Femårsöversikt
- 152 — Definitioner
- 153 — Information till aktieägarna
- 154 — Kontaktinformation
- 155 — 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.

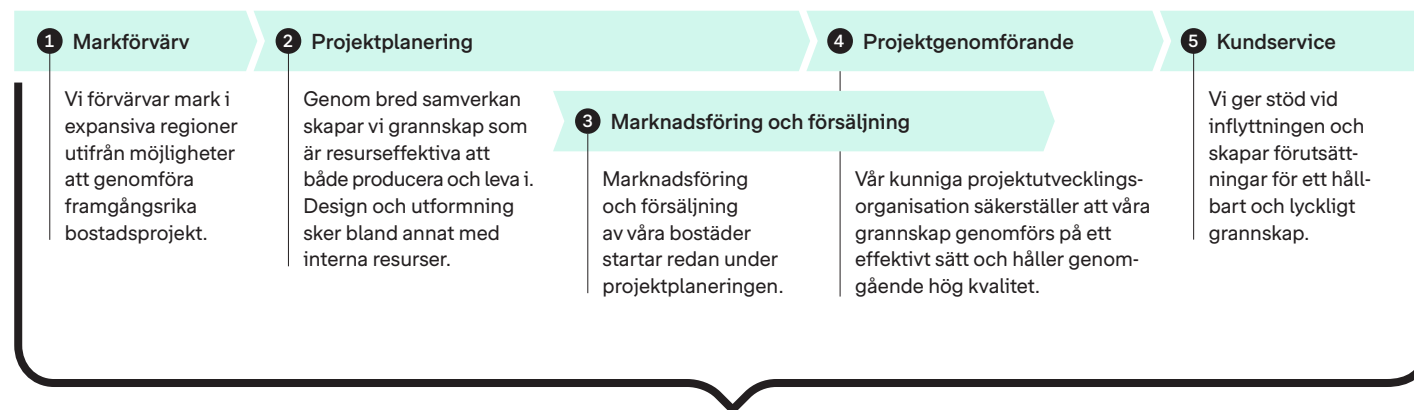
Därför bygger vi mer än bostäder. Vi skapar lyckliga grannskap för fler.

Vad?

En ledande bostadsutvecklare

Vi utvecklar attraktiva och konkurrenskraftiga bostäder samtidigt som vi bidrar till att minska bostadsbristen och ökar förutsättningarna för städer att växa.

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, 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 900 medarbetare var vi under 2024 verksamma i Tyskland, Sverige, Finland, Lettland, Estland och Litauen. Tyskland är vår största delmarknad.

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

Nettoomsättning¹⁾

SEK Mdr

8,2^(13,3)

Per segment



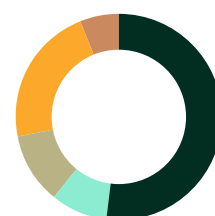
■ Tyskland, 69%
■ Sverige, 13%
■ Finland, 10%
■ Baltikum, 8%

Medarbetare¹⁾

Antal medarbetare

900^(1 300)

Per segment



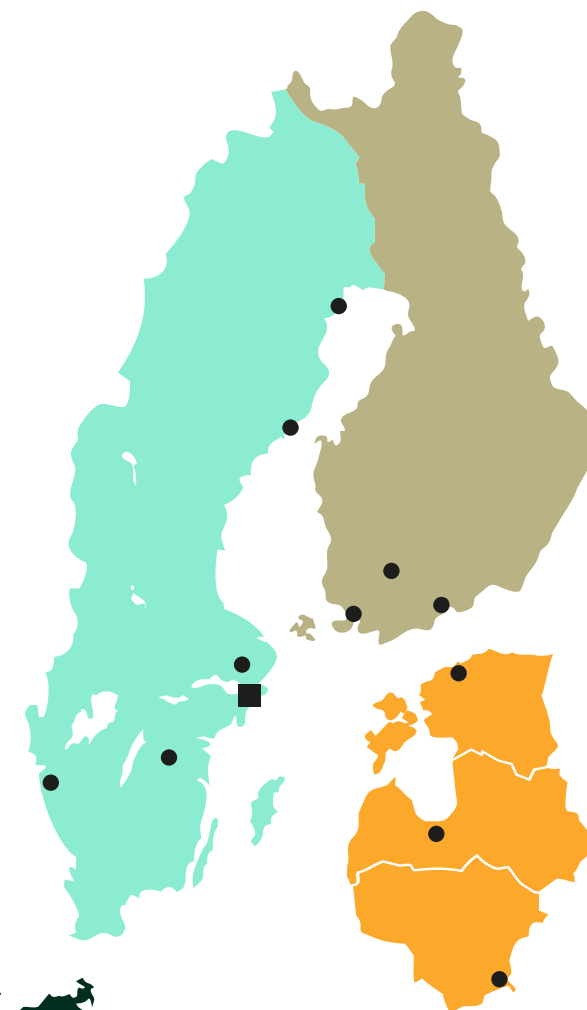
■ Tyskland, 52%
■ Sverige, 9%
■ Finland, 11%
■ Baltikum, 22%
■ Övrig verksamhet, 6%

Geografisk närvaro

Länder

6⁽⁶⁾

¹⁾ Avser kvarvarande verksamhet där inte annat anges.



Markeringarna på kartan visar i vilka storstäder Bonava är verksam. Bonavas huvudkontor ligger i Stockholm och Bonavas aktie och gröna obligation är noterade på Stockholm Nasdaq.

Hur?

En affärsmodell som balanserar risk genom diversifiering

Bonavas projektportfölj är diversifierad avseende kundsegment, produkttyp och upplåtelseform samt 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 att styra våra investeringar till de projekt som skapar mest värde.

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, som i sin tur hyr ut bostäderna till hyresgäster, ett attraktivt komplement som också minskar risken i verksamheten. Generellt medför investerarprojekten en lägre risk och fördelaktigt kassaflöde jämfört med projekt till konsument.

Kundsegment



Konsumenter



Kunddiversifiering

Olika marginaler och riskprofiler



Investerare

Produktmix och upplåtelseformer

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. Bland upplåtelseformerna är ägandelägenheter den vanligaste, men till investerare säljer vi hyresrätter.

Produktmixen och olika upplåtelseformer ökar möjligheterna att möta en skiftande efterfrågan över tid.

Produktmix



Flerfamiljshus



Produktdiversifiering

Olika volym och hastighet



Enfamiljshus

Geografisk spridning

Med geografisk närvaro 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 i de marknader som är mest attraktiva för bolagets långsiktiga affär.

Geografisk spridning



Marknad X



Geografisk diversifiering

Olika makroekonomiska lägen



Marknad Y

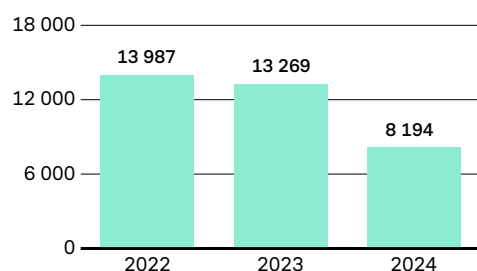
2024 i korthet

Finansiellt¹⁾

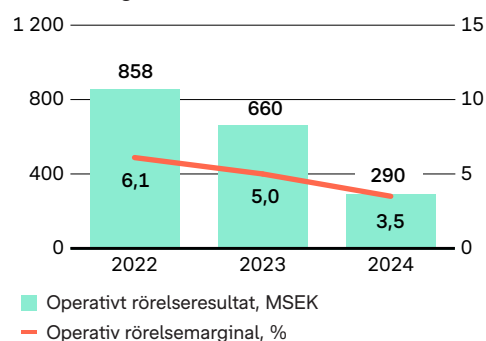
Nyckeltal

MSEK om inte annat anges	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 194	13 269	13 987
Operativt bruttoreultat	948	1 421	1 689
Operativ bruttomarginal, %	11,6	10,7	12,1
Operativt rörelseresultat	290	660	858
Operativ rörelsemarginal %	3,5	5,0	6,1
Rörelseresultat	22	-619	802
Rörelsemarginal %	0,3	-4,7	5,7
Resultat per aktie, SEK ²⁾	-1,85	-10,66	4,10
Nettolåneskuld ³⁾	3 068	4 951	7 259
Avkastning på eget kapital, R12, % ³⁾	-7,3	-18,5	-3,6
Soliditet, % ³⁾	41,7	34,6	31,2
Resultatavräknade bostäder, antal	2 095	3 969	4 369
Nettoprojekttillgångar / Nettoskuld exkl. leasing, ggr ³⁾	1,6	1,2	1,2

Nettoomsättning, MSEK



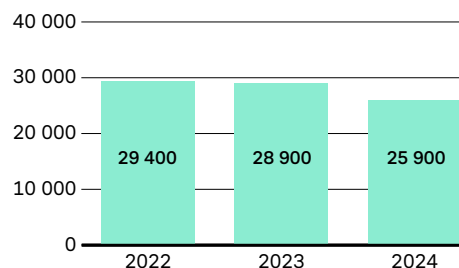
Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal



Från och med andra kvartalet 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava redovisar ett operativt bruttoreultat och operativt rörelseresultat (segmentsresultat), som motsvarar det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet utgörs av resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivningar, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i tabellerna i denna rapport. En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 2.

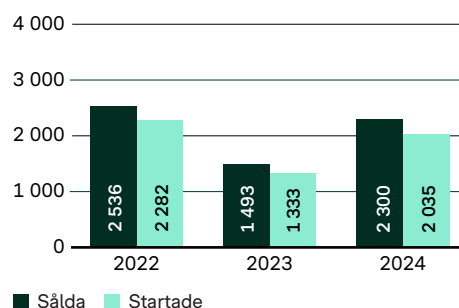
Byggrätter, försäljning och starter¹⁾

Antal byggrätter



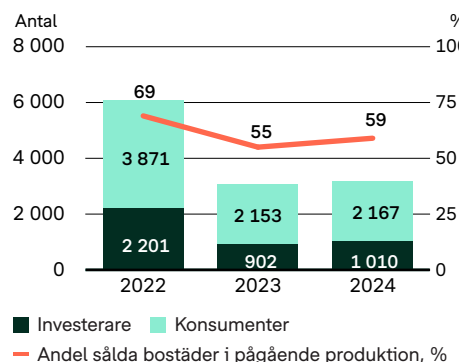
Byggrättsportföljen minskade under året med 3 000 byggrätter till 25 900 (28 900) byggrätter.

Antal sålda och antal startade bostäder⁴⁾



Antalet sålda bostäder uppgick 2024 till 2 300 (1 493), vilket är en ökning med 54 procent. Antalet startade bostäder ökade till 2 035 (1 333), motsvarande en ökning på 53 procent.

Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad⁴⁾



Antalet bostäder i pågående produktion ökade och uppgick till 3 177 (3 055). Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 59 (55) procent.

¹⁾ Avser kvarvarande verksamhet där inte annat anges.

²⁾ Före och efter utspädning. För mer information om koncernens nyckeltal och definitioner se sidan 151.

³⁾ Inklusive avvecklad verksamhet fram till tidpunkten för avveckling.

⁴⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Händelser 2024

Bonava har under året genomfört flera åtgärder för att ställa om verksamheten efter de nya marknadsförutsättningarna, för att stärka förutsättningarna för finansiell och operativ flexibilitet samt för att öka antalet produktionsstarter och öka bolagets lönsamhet framgent:

- I mars 2024 uppfylldes det sista och därmed samtliga villkor för Bonavas finansieringspaket bestående av tre delar; förlängd bankfinansiering till 2027 om 4,5 miljarder SEK, en förlängning av den gröna obligationen om 1,2 miljarder SEK till 2027 samt en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 miljard SEK.
- Vi genomförde omstruktureringsåtgärder i Tyskland, Sverige och Finland. De totala bruttobesparingarna för koncernen uppgår till knappt 1,1 miljard SEK på årsbasis från 1 januari 2025, jämfört med 2022, vilket är något bättre än plan.
- Vi minskade bolagets nettoskuld med 38 procent till 3,1 miljarder SEK.
- Vi förbättrade det operativa kassaflödet med cirka 1 miljard SEK.
- Vi minskade lagret av färdigställda osålda bostäder från 1,5 till 0,8 miljarder SEK.

- Vi fortsatte att optimera byggrättsportföljen, vilket innebar att vi köpte attraktiva byggrätter och sålde byggrätter av icke-strategisk karaktär. Det innebar också att vi ingick samarbetsavtal med andra ledande bostadsutvecklare, vilket i sin tur medför att det uppbundna kapitalet i byggrätter minskade till förmån för ökade investeringar i värdeskapande produktionsstarter.
- Vi ökade graden av decentralisering och flexibilitet i organisationen. Därmed ligger vi närmare kund och marknad och kan agera snabbt på lokala förändringar och skala upp verksamheten vid behov.
- Fokus under slutet av 2024 och inför 2025 var att möta den ljusnande bostadsmarknaden och ökade efterfrågan på bra bostäder genom att starta rätt projekt med goda förutsättningar att öka affärsvolym och lönsamhet.

Bonavas investeraraffärer under året summerade till ett värde om 1,8 miljarder SEK, vilket visar en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden. Bonava sålde och startade produktion av fem hyresprojekt om 573 bostäder under 2024, jämfört med 251 under 2023.

Väsentliga händelser efter årets slut

- Bonava har under februari 2025 genomfört en emission av gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad.
- I januari 2025 uppdaterade Bonava sitt Gröna Finansiella Ramverk efter granskning i linje med Green Bond Principles 2021 och Green Loan Principles 2023.

Hållbarhet

- Under året genomfördes livscykelanalyser (LCA) på samtliga färdigställda projekt i alla affärsenheter. Det möjliggör att jämföra och följa upp utsläpp mellan projekt. Detta kommer att ligga till grund för en ny baslinje enligt Science Based Target 2025.
- Bonava AB utsågs återigen till ett av Sveriges mest jämställda företag i AllBrights årliga jämställdhetsrapport.
- Under året tog koncernledningen beslut om att varje affärsenhet, senast till 2026, ska ta fram en egen utsläppsminskingsplaner för att leverera på Bonavas klimatmål 2030.
- Under året startades ett nytt koncerngemensamt ledarskapsprogram, Committed to Growth, som handlar om självreflektion, erfarenhetsutbyte och praktiska övningar i förhållande till våra ledares vardagliga arbete och utmaningar.
- I november fattade ersättningsutskottet beslut om att, från och med 2025, inkludera klimatrelaterade prestationer som en del av Bonavas kompensationsmodell för ledande befattningshavare.
- Under 2024 var det gemensamma hälsa- och säkerhetstemat "Walk the Talk" vilket manifesterats i nya arbetssätt i form av Manager Talks, ökad kvalitet och transparens i vår riskobservationsrapportering samt bättre hälsa- och säkerhetsrelaterade förberedelser inför projektstart.

Bolagsstyrning

- I januari 2024 lämnade CFO Lars Granlöf Bonava och ersattes av interim CFO Lars Ingman.
- I juni 2024 meddelades att Jon Johnsson utsetts till ny CFO och medlem av Bonavas koncernledning. Bonavas styrelse fattade i december 2024 beslut om att även utse Jon Johnsson till vice vd för Bonava. Han tillträdde båda rollerna i januari 2025.
- Vid Bonavas årsstämma 2024 omvaldes bolagets styrelse.
- Under året har antal röster i Bonava AB förändrats till följd av omvandling av 3 136 254 A-aktier till 3 136 254 B-aktier. Antal röster i bolaget uppgår därmed till 594 241 762.



Bonava bygger småhusprojekt på flera platser i Tyskland. Under 2024 byggstartades totalt 268 småhus fördelade på 20 projekt runt om i landet, ofta i mindre etapper. I den familjevänliga och moderna stadsdelen Wohnen am Ritterschlag överlämnade Bonava 58 hus under året.

2024 – från en försiktig start till en stark avslutning

År 2024 präglades av en gradvis ökad aktivitet i marknaden med ett starkt avslut för Bonava där både antalet sålda och startade bostäder ökade. Konsument- och investerarmarknaderna stabiliserades men från låga nivåer. Med en minskande nettoskuld, förbättrat operativt kassaflöde, lägre kostnadsbas och en attraktiv projektportfölj står Bonava stadigt och är redo att starta fler projekt.

Gradvis återhämtning i konsumentmarknaden

När vi blickar tillbaka på år 2024 kan vi konstatera att det blev året då bostadsmarknaderna i Europa åter började visa styrka, efter några avvaktande år. Att köpa en ny bostad är för de flesta människor ett av livets största beslut. Bostadsmarknaden drivs i hög utsträckning av konsumentförtroende och hushållens köpkraft. När centralbankerna under sommaren 2024 började att sänka styrräntorna samtidigt som hushållens disponibla inkomster ökade, innebar detta sammantaget starkt köpkraft. För Bonava medförde detta ett ökat intresse för våra hem och grannskap. Bokningsläget förbättrades under året och antalet sålda och reserverade bostäder ökade med 35 procent för året, jämfört med 2023. Under 2024 var Sverige den marknad som visade den starkaste återhämtningen, samtidigt som vi fortsatt såg en hög efterfrågan på nybyggda bostäder i Tyskland och Baltikum, särskilt i städerna Berlin, Düsseldorf, Riga och Tallinn.

Fokus på produktionsstarter

På Bonava lade vi 2024 fullt fokus på försäljning och produktionsstarter. Alla kollegor har dragit sitt strå till stacken och bidragit med idéer och hårt arbete för att vässa kunderbjudanden



"På Bonava lade vi under 2024 fullt fokus på försäljning och produktionsstarter."

Peter Wallin
Vd och koncernchef

och skapa framdrift i våra projekt. Vi har ritat om projekt, testat nya idéer och haft otaliga dialoger med såväl kunder som kommuner. Detta intensiva arbete har gjort Bonava mer framåtlutad och kommersiellt orienterat. Vid årets utgång kunde vi konstatera att arbetet burit frukt – försäljningen ökade till 2 300 (1 493) sålda bostäder och antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 035 (1 333).

Investerarmarknaden vaknade till liv

Under 2024 kunde vi konstatera att även transaktionsmarknaden visade ökad aktivitet. Vi sålde och produktionsstartade 573 (251) bostäder till investerare till ett värde om 1,8 miljarder SEK. Dessa paketförsäljningar bygger affärsvolym med låg affärsrisk, bidrar till ett positivt kassaflöde och möjliggör utvecklingen av större grannskap. På vår största marknad Tyskland, bygger Bonava ofta stora bostadsområden med blandade upplåtelse-

former, där synergier mellan investerar- och konsumentprojekt uppnås. I en investeraraffär betalar investeraren vanligtvis cirka 30 procent av försäljningspriset vid start. Detta förskott finansierar produktion av projektet och även områdets infrastruktur, vilket möjliggör för Bonava att i nästa steg starta produktion av bostäder till konsument med högre lönsamhet. Som ett komplement till vår ordinarie investeraraffär, har vi i Baltikum också kunnat se en positiv utveckling av vår affärsmodell "Build-to-Manage", med god uthyrningsgrad, säkrad lokal finansiering och ett bra kassaflöde.

Stabila marginaler

Med den redovisningsmetod som Bonava applicerar redovisas intäkter vid det tillfälle då kunden tillträder bostaden. Att nettoomsättningen för 2024 minskade till 8,2 (13,3) miljarder SEK, var därför väntat. Trots den lägre affärsvolymen



"På de marknader som Bonava verkar finns det ett uppdämt behov av bostäder."

Peter Wallin
Vd och koncernchef

uppnådde vi stabila operativa marginaler, med en operativ bruttomarginal om 11,6 (10,7) procent och en operativ rörelsemarginal om 3,5 (5,0) procent, tack vare en lägre kostnadsbas och förbättrade projektmarginaler. Vid utgången av 2024 hade vi uppnått de årliga bruttobesparingarna om knappt 1,1 miljard SEK, jämfört med årstakten för 2022, vilket var något bättre än vår målsättning. Vi arbetar fokuserat för att nå vårt mål om minst 10 procent i rörelsemarginal.

Stärkt finansiell ställning

Vi har de senaste åren arbetat för att reducera den finansiella risken. Redan tidigt i 2022 när marknadsläget snabbt försämrades agerade vi och vidtog åtgärder för att stärka bolagets finansiella ställning. Sedan dess har vi exempelvis sålt byggrätter som inte ansetts strategiskt viktiga och minskat lagret av färdigställda osålda bostäder från 1,5 miljarder SEK till 0,8 miljarder SEK.

Investerarprojekt Gartenstadt Karlshorst i utkanten av Berlin

Bostadstyp: Flerbostadshus till investerare
Antal bostäder: 194 hyreslägenheter

I Berlin har Bonava sålt och startat produktionen av 194 hyreslägenheter. Detta utgör den inledande byggnationen av Gartenstadt Karlshorst där Bonava fram till 2031 ska bygga drygt 500 nya bostäder genom att skapa en trädgårdsstad bestående av 194 hyreslägenheter, drygt 50 småhus och cirka 280 ägarlägenheter. De aktuella hyreslägenheterna kommer att uppföras i tre flerbostadshus med hög energieffektivitet, gröna tak och hållbara energi- och värmesystem.



År 2024 förbättrades det operativa kassaflödet väsentligt till 1 524 (538) MSEK och nettoskulden minskade till 3,1 (5,0) miljarder SEK. Under 2024 genomförde vi det långfristiga finansieringspaket som aviserades 2023. Ägarna visade förtroende och långsiktigt engagemang för Bonava och bolagets affärsplan, genom att delta i den nyemission som genomfördes i mars 2024, en nyemission som blev kraftigt övertecknad.

Hållbarhetsarbetet tar kliv framåt

På Bonava arbetar vi integrerat med hållbarhet och har 2024 gjort flera framsteg. Vi har fattat beslut om att varje affärsenhet ska ha tagit fram en klimatomställningsplan i linje med de vetenskapliga klimatmålen senast 2026. Under året har vi också genomfört livscykelanalyser på samtliga färdigställda projekt, vilket möjliggör för oss att jämföra och följa upp utsläppen av växthusgaser mer i detalj. Arbetet ligger också till grund för en uppdatering av baslinjen och uppföljningen av våra Science Based Targets.

Stabil grund att växa från

Efter att under de senaste åren befunnit oss på en utmanande marknad, har vi under 2024 arbetat intensivt med att bygga en effektiv organisation för framtiden. Vi har uppdaterat vår

investeringsprocess med syftet att fatta mer träffsäkra beslut, sjösatt ett omfattande ledarskapsprogram som ska utveckla våra chefer och fortsatt att decentralisera verksamheten, där ansvar och beslut ska ligga hos de kollegor som är ute i marknaden och möter slutkunden.

Bonava har en attraktiv byggrättsporfölj med många kvaliteter. Våra 25 900 byggrätter är belägna i några av norra Europas mest intressanta tillväxtregioner och vi arbetar löpande med att göra byggrätterna startklara för produktion genom att aktivt arbeta med framtagandet av detaljplaner, som är en förutsättning för produktionsstart, tillsammans med kommuner och andra aktörer.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att Bonava har en attraktiv byggrättsporfölj, en stark marknadsposition och en kostnadseffektiv organisation, som är riggad för att starta cirka 3 500–4 000 bostäder årligen. På de marknader där Bonava verkar finns det ett uppdämt behov av nybyggda bostäder. Vi är en av Tysklands mest aktiva och kända bostadsutvecklare och bara i Tyskland uppskattas det årliga behovet av nybyggda bostäder uppgå till 400 000 stycken. Vi har en stark marknadsposition och är den ledande bostadsutvecklaren i städer som Berlin, Riga, och Tallinn.

"Det är med tillförsikt som jag konstaterar att Bonava stärkt bolagets finansiella ställning under 2024."

Till sist vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare, kunder, affärspartners och aktieägare för ett intensivt år. Vi har goda förutsättningar för att under 2025 och framåt starta fler lönsamma projekt, bidra till samhället med hållbara bostäder och skapa många fler lyckliga grannskap.

Mars 2025

Peter Wallin

Vd och koncernchef



Konsumentprojekt Seminariet i utkanten av Uppsala

Bostadstyp: Flerbostadshus till konsumenter

Antal bostäder: 66 lägenheter

Projektet Seminariet är beläget i Luthagen i Uppsala. Det byggs i två etapper, där de första 66 bostäderna beräknas överlämnas till kund under det andra halvåret 2026. Totalt kommer området att bestå av 113 lägenheter när grannskapet är färdigställt. De boende kommer att få tillgång till bastu-relax, en gemensamhetslokal och ett bokningsbart övernattningsrum. I området finns skolor, förskolor, kommunikationer, service och ett stort kulturutbud.



Strategiskt ramverk

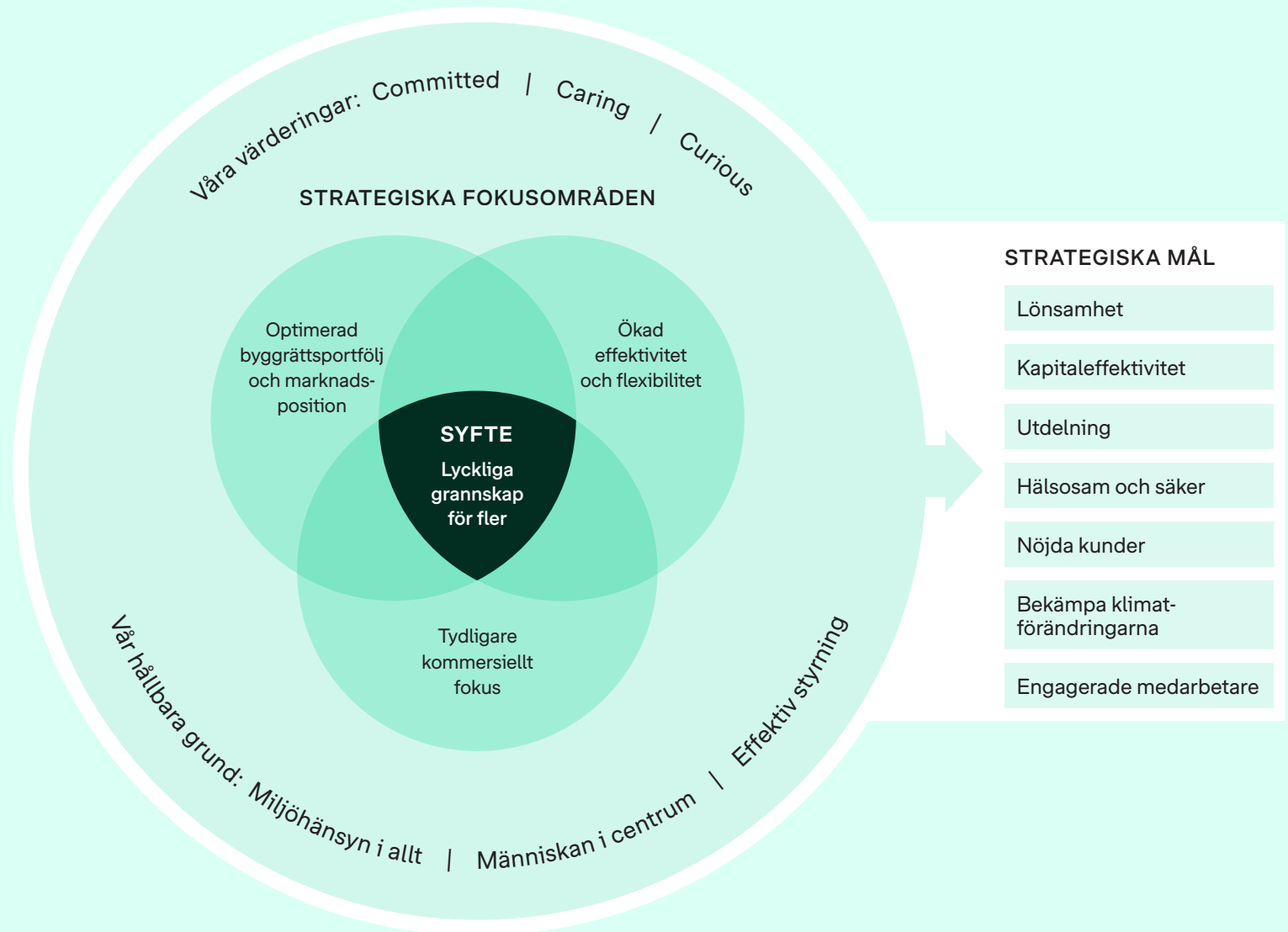
Allt vi gör ska ta oss mot
vårt syfte och våra mål.

Vår resa mot fler lyckliga grannskap fortsätter

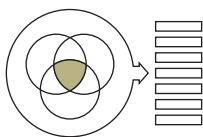
Vi är en bostadsutvecklare med syfte att förädla marken i vår byggrättsportfölj till lyckliga grannskap för våra kunder. På så sätt vill vi bidra till minskad bostadsbrist och skapa hållbara samhällen.

För att nå vårt syfte verkställer vi ständigt strategin inom våra fokusområden och levererar på vår hållbara grund och våra värderingar. Tillsammans ger de oss förutsättningar att skapa affärsmöjligheter och nå våra mål.

Läs mer om vårt strategiska ramverk och dess delar på följande sidor.



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 avseende vår produkt, service och bemötande under hela kundresan.

Vårt strategiska mål är att nå 100 procent NPS Consistency till år 2026. Målet innefattar att vi ska leverera på samma nivå till alla våra kunder.

Net Promoter Score (NPS) visar sannolikheten att rekommendera Bonava till andra. Vi mäter NPS bland alla nya kunder

Kundnöjdhet Net Promoter Score och NPS Consistency

	2024	2023	2022
NPS			
Tyskland	40	38	29
Sverige	25	9	14
Finland	50	26	44
Estland	60	49	31
Lettland	40	40	53
Litauen	47	i.t.	43
NPS Consistency, %			
Tyskland	49	53	39
Sverige	14	5	17
Finland	83	27	38
Estland	96	37	33
Lettland	55	21	50
Litauen	0	i.t.	i.t.
Totalt koncern	45	29	35

i.t.= Icke tillämplig

Litauen färdigställde och lämnade över ett projekt 2024 med ett NPS resultat på 47. Därmed blev NPS Consistency 0. 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.

sex veckor efter inflyttning. NPS kan variera från -100 till +100 och vi har satt ett ambitiöst mål om att alla våra projekt ska nå en NPS om minst 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 vet vi att vi levererar på samma nivå till alla kunder.

Under 2024 nådde 45 procent av Bonavas projekt totalt sett målet om NPS Consistency. Särskilt Estland står ut med 96 procent följt av Finland med 83 procent av projekten som når NPS över 50.

Våra värderingar genomsyrar vår kultur och verksamhet

Våra värderingar bygger vår kultur där vi 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 rätt förutsättningar 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.

Med 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.



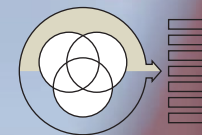
We are committed: Vi är engagerade, vi driver affärsresultat och kundnöjdhet. Vi strävar efter att överträffa oss själva, att uppnå bästa resultat för såväl våra kunder, vår verksamhet som för samhället i stort.



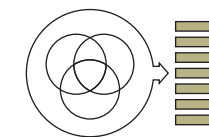
We are caring: Vi är omtänksamma, vi vill varandras bästa liksom det bästa för våra kunder och samhället i stort. Vi har ett inkluderande och omtänksamt förhållningssätt och tycker om att samarbeta och dela kunskap.



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



Målen som styr oss



För att uppfylla vårt syfte och skapa värde för samhället och våra aktieägare, har Bonava satt upp ett antal strategiska mål. Målen, som delas upp i finansiella och övriga strategiska mål, styr bolagets verksamhet och följs upp regelbundet. De finansiella målen vilar på ett ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten.

Finansiella mål	Mål (målperiod)	Utfall 2024
Lönsamhet		
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster	≥10% (2026)	0,3%
Kapitaleffektivitet		
Avkastning på eget kapital, över tid	≥15%	-7,3%
Utdelning		
Utdelning av koncernens resultat efter skatt, över tid	40%	0%

Finansiellt ramverk	Mål	Utfall 2024
Nettoskuld		
Koncernens nettoprojekttillgångar ska överstiga nettoskulden	> 1,0 ggr ¹⁾	1,6 ggr
Soliditet	≥ 30%	42%

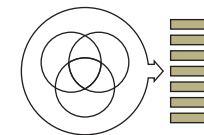
Övriga strategiska mål	Mål (målperiod)	Utfall 2024
Kundnöjdhet		
Net Promoter Score (NPS) Consistency	100% (2026)	45%
Hälsosam och säker arbetsplats		
Frekvens allvarliga incidenter ²⁾	<7,1 (2026)	4,1
Everyone Plan måluppfyllelse ²⁾	≥90%	95%
Engagerade medarbetare		
Topp 10 procent bästa företagen	88 ³⁾ (2026)	83
Bekämpa klimatförändringarna		
Minskad klimatpåverkan i linje med våra klimatmål godkända av SBTi för nivå 1,5 °C ⁴⁾		
Utsläpp, scope 1–2, absoluta tal	-50% (2030)	-61%
Utsläpp, scope 3 per produktionsstartad bostad	-50% (2030)	+5%
Utsläpp, scope 3, absoluta tal	Ej målsatt	-75%

¹⁾ Målet är definierat som nettoprojekttillgångar/nettoskuld exklusive leasing > 1,0.

²⁾ Läs mer om målen i not H12.

³⁾ Medarbetarnas engagemang ska vara i linje med de 10 procent bästa företagen enligt Brilliant Future högpresterande benchmark, vilket var 88 vid den senaste genomförda undersökningen 2024.

⁴⁾ SBTi = Science Based Targets initiative. Bonava har inget specificerat mål för scope 3 i absolut tal. Bonava kommer 2025 att uppdatera sin baslinje och mål, baserat på LCA data, i linje med SBTi Building Sector Guidance. Läs mer på sidan 106 och i not H6.



Finansiella mål och finansiellt ramverk

Lönsamhet, kapitaleffektivitet och utdelning

Bonavas lönsamhetsmål innebär att rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster från och med 2026 ska uppgå till minst 10 procent. För 2024 uppgick rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster till 0,3 (5,0) procent. Baserat på segmentsredovisningen uppgick den operativa rörelsemarginalen till 3,5 (5,0) procent. Det låga utfallet i relation till målet förklaras av affärsvolymen under året, som inte var tillräckligt hög för att täcka omkostnaderna. Under året har Bonava slutfört besparingsåtgärderna för att minska koncernens indirekta produktionskostnader och övriga omkostnader. Effekten av detta är en årlig bruttobesparing om knappt 1,1 miljard SEK från och med 2025.

Målet avseende kapitaleffektivitet innebär att avkastning på eget kapital över tid ska uppgå till minst 15 procent. För 2024 var utfallet -7,3 (-18,5) procent, vilket är en förbättring mot föregående år. Att avkastningen är negativ beror på finansiella kostnader som sänker resultatet efter skatt.

Koncernens utdelningspolicy innebär att 40 procent av koncernens resultat efter skatt över tid ska delas ut till aktieägarna. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2024. Under det nuvarande finansieringspaket finns även begränsningar som gör att utdelning inte kan lämnas för åren 2024–2026.

Finansiellt riskramverk för soliditet och nettoskuld

De finansiella målen vilar på ett finansiellt ramverk för att säkerställa kontrollen över den finansiella risken. Enligt ramverket ska soliditeten överstiga 30 procent och koncernens nettoskuld ska inte överstiga nettoprojektstillgångarna. Därmed förtydligas att investeringar i byggrätter endast kan ske med eget kapital.

Vid utgången av 2024 var kriterierna i det finansiella ramverket uppfyllda med god marginal. Soliditeten ökade till 42 (35) procent och nettoprojektstillgångar/nettoskuld exklusive leasing var 1,6 (1,2) ggr.

Övriga strategiska mål

Kundnöjdhet

Målet är att samtliga projekt ska nå NPS Consistency från och med 2026, vilket motsvarar NPS > 50. Under 2024 uppnådde 45 (29) procent av Bonavas projekt målet om NPS Consistency. Bonava i Estland uppnådde 96 procent följt av Bonava Finland med 83 procent av projekten som uppnått NPS över 50. Det goda resultatet i Estland beror på att man har haft fokus på produktutveckling och kundresan. Läs mer på sidan 14.

Hälsosam och säker arbetsplats

Frekvensen av allvarliga incidenter var 4,1 (7,5). Under året har arbetet inom detta område fokuserat på att lära sig från allvarliga incidenter och flera förbättringar har gjorts. Minskningen i frekvensen beror också på ett minskat antal enheter i produktion samt en minskad i tillbudsrapportering.

Utfallet för genomförande av Everyone plan under året var 95 (90) procent, vilket innebär att i stort sett alla aktiviteter som planerats för 2024 har genomförts och målet är därmed uppnått. Läs mer på sidan 109 och i not H12.

Engagerade medarbetare

Utfallet från medarbetarundersökningen Passionate Workplace visar en bibehållen hög engagemangsnivå på 83 (83), trots den rådande marknadssituationen. Bonavas syfte tillsammans med vårt arbete med att öka tydlighet och effektivitet i teamen har bidragit till att behålla en hög engagemangsnivå. Bonavas strategiska engagemangsmål är 88, baserat på Brilliants högpresterande benchmark och vi arbetar för att stärka engagemanget ytterligare. Läs mer på sidan 112.

Bekämpa klimatförändringarna

Utsläppen i scope 1 minskade med 31 procent under året till följd av minskning av nybyggnation på obebyggd mark i de tyska och svenska marknaderna, minskning av antalet företagsbilar, en växande andel elbilar samt byggscheman i

Baltikum vilket möjliggjort en övergång från bränslebaserad uppvärmning till fjärrvärme under vinterarbetet.

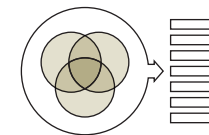
Utsläppen i scope 2 minskade med 19 procent under året. Främst på grund av en minskning av antalet byggarbetsplatser, högre andel fossilfri energi i Finland och en ökad andel förnybar energi i Tyskland. Sammantaget minskade utsläppen i scope 1 och 2 med 25 procent under året och har minskat med 61 procent sedan 2018.

Utsläppen i scope 3 per produktionsstartad bostad minskade med 55 procent från föregående år och har ökat med 5 procent sedan 2018.

Den nuvarande utgiftsbaserade metoden, som används för beräkning av Bonavas scope 3 utsläpp, var best practice när Bonava satte sina vetenskapliga klimatmål enligt SBTi. Över tid har metoden dock visat sig mindre tillförlitlig och har resulterat i stora fluktuationer i vårt intensitetsmått av flera anledningar, läs mer om dessa på sida 107.

Under 2025 kommer vi uppdatera vår baslinje och våra klimatmål i linje med SBTi nya riktlinjer för sektorn. Våra utsläpp kommer då baseras på utsläpp från livscykelanalyser. Vi kommer samtidigt gå från att mäta utsläpp per bostadsenhet till utsläpp per m². Läs mer på sidan 106 och i not H6.

Redo att möta en ökad efterfrågan på lyckliga grannskap



Under 2024 har vi vidtagit åtgärder för att stärka kassaflödet och balansräkningen, säkerställt att vi har en effektiv och lokalt förankrad organisation samt anpassat vårt kunderbjudande för att möta nya marknadsförutsättningar.

Arbetet har gjorts inom ramen för vår strategi i vilken våra tre fokusområden samverkar:

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

Tillsammans leder de oss mot lönsamhet, långsiktig framgång och lyckliga grannskap för fler.





1. Tydligare kommersiellt fokus

Med en decentraliserad organisation kan vi ligga nära den lokala marknaden och vara snabbfotade i att anpassa vår verksamhet och våra erbjudanden för att möta kundernas efterfrågan. Det kan handla om att växla från privatkundstillsammans till investeraraffär, att justera utformningen av ett grannskap utifrån den identifierade målgruppens betalningsförmåga, eller att möta en investerares förväntningar på tekniska lösningar och göra relevanta hållbarhetsåtaganden för att förbli konkurrenskraftiga.

I en föränderlig marknad utforskar vi alternativa affärsmodeller för att stärka vår finansiella position. Ett exempel är de hyresrättsprojekt som färdigställts för egen förvaltning enligt vår Build-to-Manage-modell (B2M), vilka nu genererar ett kassaflöde genom marknadsmässiga hyresintäkter, effektiv drift och extern finansiering. I Tallinn och Riga har 208 bostäder uppförts och hyrts ut till som hyresgäster som enligt kundundersökningar är mycket nöjda med sitt boende.

2. Ökad effektivitet och flexibilitet

För att säkerställa långsiktig lönsamhet måste vi arbeta effektivt och kundfokuserat. Vår erfarenhet är att standardiserade lösningar som ständigt förbättras leder till kortare ledtider, hög kostnadseffektivitet och högre kundnöjdhet. Vi tillämpar därför repetitiva arbetsmetoder och beprövade byggsystem på flera av våra marknader. Exempelvis bygger vi småhusprojekt på flera platser i Tyskland med en hög grad av repetition. Under 2024 byggstartades totalt 268 småhus fördelade på 20 projekt runt om i landet, ofta i mindre etapper.

Inom ramen för våra standardiserade arbetssätt finns utrymme för flexibilitet i hur vi utformar bostäderna. Med små medel säkerställs ett varierat uttryck och vi erbjuder en attraktiv mix av produkter inom våra segment. I den familjevänliga och naturnära stadsdelen Wohnen am Ritterschlag utanför Berlin överlämnade Bonava 58 hus under året. När stadsdelen står färdig kommer den att bestå av 291 småhus i olika utformning.

3. Optimerad byggrättsportfölj och marknadsposition

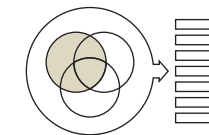
För att starta projekt behöver vi en optimerad byggrättsportfölj sett till både geografi och utvecklingspotential. Genom att samarbeta med andra aktörer i områden där vi har mycket mark kan byggrättsportföljen balanseras och risker spridas. Under året har vi ingått ett Joint Venture för genomförande av ett projekt i Södra Änggården i Göteborg, vilket möjliggör fler projektstarter i området och bidrar till en mer effektiv kapitalanvändning för oss.

Med en stark regional närvaro kan synergier identifieras och resurser användas på ett effektivt sätt. Vi arbetar därför aktivt för att stärka vår marknadsposition i våra prioriterade delmarknader och bibehålla goda relationer med lokala aktörer och myndigheter.

För att säkerställa bäst avkastning på investerat kapital och en klok användning av våra resurser utvärderas alla investeringar i mark och projekt noggrant. Med en robust investeringsprocess säkerställer vi att rätt investeringar görs över tid och mellan affärsenheter.

Läs mer på nästa sida.

Vår byggrättsportfölj är fundamentet för framtida lönsamhet



Vår byggrättsportfölj innehåller 25 900 (28 900) byggrätter. Målet är att fördelningen av byggrätter mellan våra affärsområden och regioner ska spegla den tillväxtpotential vi ser i respektive marknad. Med strategiska förvärv och avyttringar säkerställer vi över tid en optimal fördelning av byggrätter i portföljen.

Under de senaste årens avvaktande marknad har vi valt att fokusera på att förädla befintlig mark i portföljen framför att göra nyinvesteringar. Tack vare detta har vi i dagsläget ett stort antal byggrätter där förutsättningarna för produktionsstart är upp-

fyllda, bland annat genom att detaljplan för bostadsbyggnation har vunnit laga kraft. Sådan förädlad mark värderas högre och är mer attraktiv på marknaden vid potentiella markförsäljningar.

Byggrättsportföljens värde kan bedömas utifrån flera olika aspekter. Byggrätternas bokförda värden bestämmer hur tillgångarna tas upp i vår balansräkning, men dessa värden ligger inte alltid i linje med uppskattade marknadsvärden. För att synliggöra detta har vi under året genomfört en uppdaterad värdering av vår byggrättsportfölj.

Med en värderingsmodell där varje byggrätt värderas utifrån ett antaget framtida kassaflöde, baserat på det projekt som avses uppföras, kan byggrättsportföljens nuvärde ställas i relation till bokfört värde. Efter värderingen som genomfördes under det tredje kvartalet har vi gjort nedskrivningar om 143 MSEK, motsvarande 1 procent av det totala uppskattade värdet av portföljen.

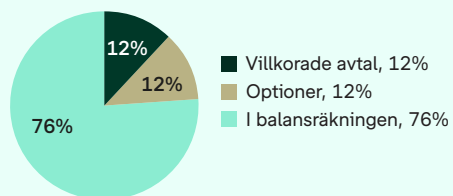
Samtidigt har vi kunnat konstatera att det finns ett bedömt övervärde om 4,6 miljarder SEK i portföljen, främst till följd av att många av de byggrätter som befinner sig i tidiga utvecklingsskeden har låga bokförda värden.

Byggrätter vid utgången av 2024

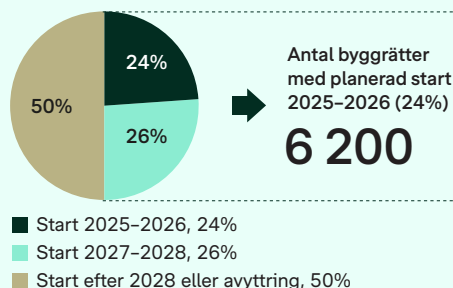
Antal byggrätter

25 900

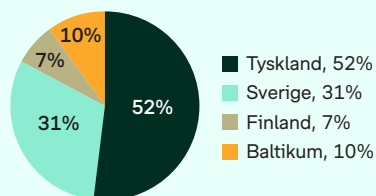
Antal byggrätter i och utanför balansräkningen



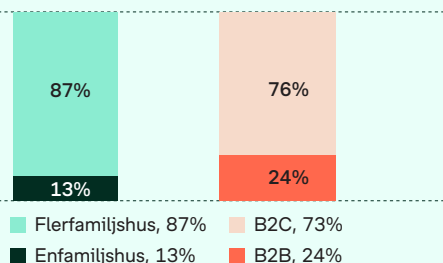
Tilltänkt start för byggrätter



Bokförda värden i byggrättsportföljen

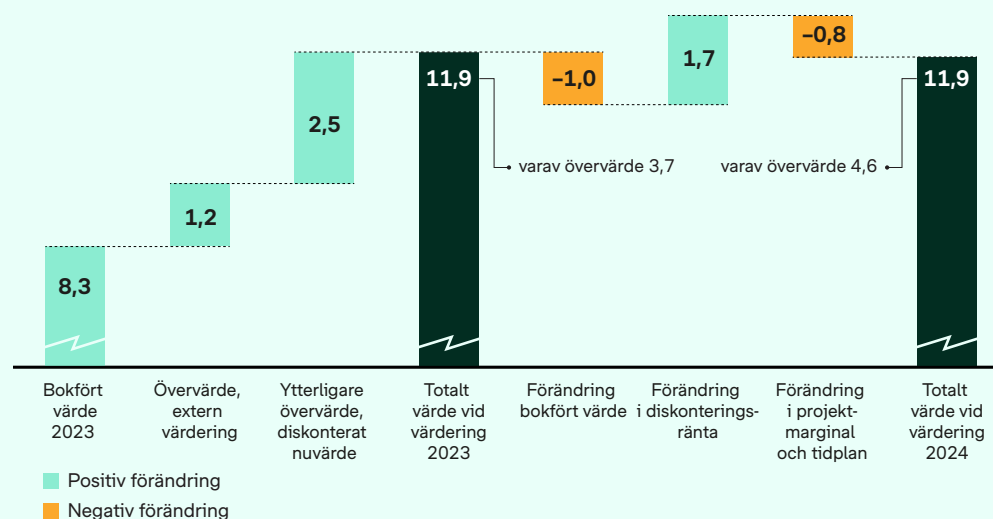


Fördelning byggrätter med start 2025-2026

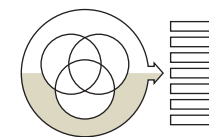


Värdering av byggrättsportfölj

Illustration av bedömt övervärde i byggrättsportföljen, baserat på en kombination av den externa värdering som gjordes 2023 och en värdering som gjorts utifrån diskontering av antagna framtida kassaflöden. Negativa förändringar under 2024 består av nedskrivningar och ändrade projektförutsättningar, medan en lägre antagen diskonteringsränta utifrån ändrat ränteläge ger en positiv effekt på byggrättsportföljens totala värde 2024.



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 regelefterlevnad 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 och 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 hållbarhetserbudande gentemot kunder, investerare och finansörer använder vi relevant hållbarhetsmärkning och certifiering.

Läs mer om vårt arbete inom Miljöhänsyn i allt på sidorna 105–108 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.

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 skador och tillbud 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 en starkt decentraliserad, 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 109–113 och i noterna H12–H15.



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.

Långsiktighet och ömsesidigt lärande med leverantörerna är avgörande för vår strategi och för att nå flera av våra mål, som att minimera risk för allvarliga incidenter och inte minst våra klimatmål. 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.

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 114–116 och i noterna H16–H19.



Marknad och trender

Förutsättningarna för bostadsutveckling på våra marknader är gynnsamma på lång sikt men har varit utmanande de senaste åren. Nu ser vi en ljusning även om en normalisering kommer att ta tid.

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 har bjudit på utmaningar i form av höga inflations- och räntenivåer samt ökande produktionskostnader de senaste åren. Lägre inflation och förväntan om sjunkande räntor har haft en positiv inverkan på Bonavas samtliga marknader under 2024 om än i varierande grad.

Lokal marknad med långa ledtider

Bonava är verksam i sex länder. Dessa marknader skiljer sig åt sinsemellan, inte bara mellan länderna utan även mellan delmarknader i respektive land. På vissa delmarknader är konkurrenssituationen mycket fragmenterad och marknadens aktörer 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 oftast 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.



Bonava utvecklar kvarteret Hugos med totalt cirka 450 radhus, bostadsrätter och hyresrätter i Berlin. Under 2024 startade Bonava produktionen av en ny fas, med 40 bostäder i ett kvarter omgivet av grönområden. Fokus ligger på hållbarhet, där de gröna taken dels fungerar som naturlig luftkonditionering, dels stödjer grön hantering av regnvatten. Laddstationer för elfordon är också en del av mobilitetskonceptet för stadsdelen.

Långsiktiga trender

Trend

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

Människor i olika marknader har olika behov och önskemål. Vad som är ett lyckat bostadsprojekt skiljer sig åt beroende på geografi och målgrupp. Olika kundgrupper efterfrågar olika bostadstyper, olika upplåtelseformer och olika sätt att finansiera sin bostad.

Eftersläpande effektivitet i branschen

Europa behöver stärka sin konkurrenskraft och fler moderna bostäder kommer att behöva byggas. Sektorn för bostadsutveckling är relativt ineffektiv med eftersläpande digitalisering och utdragna myndighetsprocesser. För de aktörer som lyckas styra sina projekt på ett genomtänkt och effektivt sätt finns stor potential.

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

Vi följer den demografiska utvecklingen på våra marknader noggrant dels för att styra investeringar i mark och optimera vår byggrättsportfölj, dels för att säkerställa lyckade projektstarter.

Genom noggrann analys av varje delmarknad och god kännedom om våra kunders preferenser, kan vi ta fram attraktiva erbjudanden utifrån lokala förutsättningar och skapa lyckliga grannskap för just de kunder som finns där. Lokala metoder för att uppnå dessa kundinsikter är bland annat medborgardialog och kundundersökningar.

Vi utvecklar ständigt vårt produkt erbjudande för att kunna möta efterfrågan på olika typer av bostäder med olika upplåtelseformer som fler människor har möjlighet att köpa eller hyra. Vi anpassar vårt erbjudande när marknadssituationen och efterfrågan förändras.

Bonava ska bidra till att stärka Europas tillväxt. Därför arbetar vi aktivt med att optimera byggrättsportföljen och öka kostnadseffektiviteten genom en flexibel organisation, sänkta indirekta produktionskostnader och omkostnader samt genom repetition i produkter och processer på respektive marknad. På så sätt kan vi leverera hög kvalitet till en rimlig kostnad, stå starka i konkurrensen och skala upp organisationen vid behov.

Samtidigt är vår kännedom om och närvaro på den lokala marknaden god, vilket gör att vårt erbjudande snabbt 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.

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⁾ SBTi: "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.

Tecken på ökat intresse för bostäder

Omvärldsfaktorer ändrar förutsättningarna för företag, samhällen och marknader i en allt snabbare takt. För aktörer inom bostadsutveckling innebär de ständiga förändringarna på marknaden höga krav på helhetsperspektiv, snabbhet och flexibilitet.

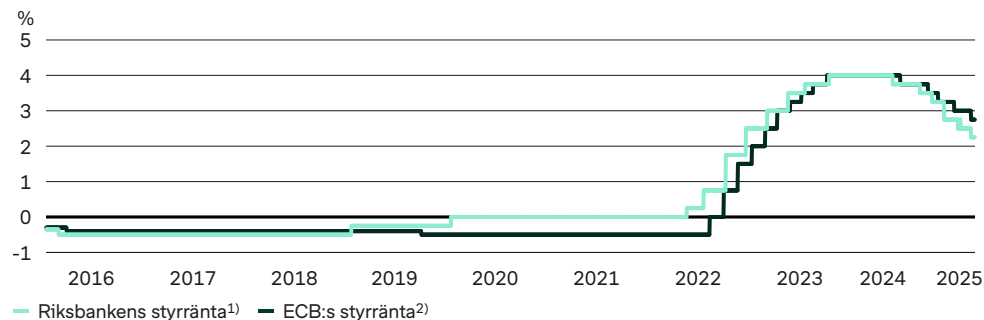
Långsiktigt ser vi ett stort behov av bostäder, men de senaste tre åren har marknaden varit utmanande med bland annat höga produktions- och finansieringskostnader, vilket har försvårat möjligheten att skapa bostäder till en rimlig kostnad. Detta har i sin tur påverkat prissättningen och dämpat efterfrågan. Med en sänkning av räntan, förväntningar om ökad köpkraft och en lägre grad av osäkerhet i ekonomin som helhet, i kombination med nedkylning av byggkostnadsökningar, talar mycket för att bostadsbyggandet har nått botten. Från slutet av 2024 ser vi en ljusning på marknaden även om återgången till ett normaliserat läge förväntas ta tid. Fortsatt positiv utveckling kräver både geopolitisk och finansiell stabilitet i omvärlden under de kommande åren.

Marknadstrender på kortare sikt

Sänkning av styrräntor och sjunkande inflation i Europa under 2024 har successivt stärkt hushållens köpkraft. Efterfrågan på bostadsmarknaden ökar, men från relativt låga nivåer och med en långsam förflyttning mot normaliserade förutsättningar.

Räntenivåer på våra marknader Januari 2016–Februari 2025

Sänkning av styrräntor och sjunkande inflation i Europa under 2024 har successivt stärkt hushållens köpkraft. Efterfrågan på bostadsmarknaden ökar, men från relativt låga nivåer och med en långsam förflyttning mot normaliserade förutsättningar.



¹⁾ Styrränta är den ränta som bankerna kan låna eller placera till i Riksbanken på sju dagar. Riksbankens ränta är Riksbankens viktigaste styrränta. Riksbankens styrränta kallades reporänta fram till 8 juni 2022.

²⁾ Avser Europeiska centralbankens styrränta Deposit facility rate, räntan på inlåningsfaciliteten på svenska, vilket är den ränta genom vilken ECB-rådet styr den penningpolitiska inriktningen i EURO-området.

Källa: Sveriges Riksbank och ECB

Även om den tyska makroekonomin har utmaningar, ser vi inte att detta i sig har påverkat efterfrågan på bostäder i de lokala marknader där Bonava är verksamt. Det finns ett fortsatt kundintresse i flera tyska delmarknader, tydligast i Berlin, Düsseldorf och Köln, och även i Sverige och Baltikum har försäljningen ökat. I Finland finns det positiva signaler, men här kommer sannolikt återhämtningen att ta längre tid än på övriga marknader.

Även aktörer som investerar i hyresprojekt har gynnats av sjunkande räntor, vilket inneburit att intresset för våra hyresgrannskap börjat komma tillbaka från våra investerarkunder. Under året har vi genomfört flera försäljningar av hyresrättsprojekt till investerare.

Den avvaktande bostadsmarknaden har lett till ett stort utbud av bostäder till försäljning på andrahandsmarknaden i vissa marknader. Detta innebär kortsiktigt en ökad konkurrens om kunderna, men i takt med att marknaden återhämtar sig förväntas balansen successivt återställas.

Den låga volymen produktionsstartade nya bostäder 2022–2023 tillsammans med det underliggande bostadsbehovet har bidragit till att beslutsfattare på flera av våra marknader nu diskuterar hur bostadsbyggandet kan stimuleras. Exempelvis presenterade den svenska regeringen en utredning om sänkta amorteringskrav och sänkta krav på kontantinsats vid köp av bostäder under hösten 2024. Än så länge har dock diskussionerna resulterat i få konkreta åtgärder.



I Lönneby bygger vi 23 radhus om 104 och 122 kvm som bostadsrätter med stora härliga trädgårdar och egna solceller på taken.



Segment

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

Tyskland

Andel av nettoomsättningen

69% (55%)



Marknadsfakta Tyskland

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): 83,4 miljoner invånare (0,3%)

Andel som bor i städer: 77,8%

Arbetslöshet 2024 (2023): 3,4% (3,0%)

Konkurrenter: BPD, BUWOG/DEUWO, Instone, Ten Brinke, Deutsche Reihenhaus, Zech Group, PANDION, Quarterback

Typ av produkt

Småhus	Flerbostads- hus
✓	✓

Typ av kund

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 678	7 283	7 785
Operativ bruttomarginal, %	12,2	12,6	15,6
Operativ rörelsemarginal, %	7,6	8,6	11,6
Byggrätter, antal	7 600	9 000	9 800

Segments

Mot ökad effektivitet och flexibilitet i den tyska organisationen

Det råder fortfarande brist på bostäder i Tyskland och Bonava har en stark marknadsposition, en stabil utveckling över tid och hög varumärkeskänedom.

Marknadspotential och drivkrafter

Tyskland är Europas största ekonomi med en befolkning på cirka 83 miljoner människor. Inflationen nådde sin topp 2022 och konsumentförtroendet stärktes successivt under 2023 och 2024. Återhämtningen var dock ojämn på grund av den ekonomiska utvecklingen och den oro för anställningstrygghet och företagskonkurser som följde. Det finns indikationer på återhämtning såsom lägre räntor och ett större antal köpare på marknaden. En uppgång väntas ta fart framöver.

Trots de befintliga makroekonomiska utmaningarna i Tyskland finns det tecken på alltmer gynnsamma förutsättningar i de regioner och segment där Bonava bedriver bostadsutveckling. Bostadsbristen, som har ackumulerats under åren, medför en långsiktig efterfrågan på nya bostäder, särskilt i storstadsområdena och regionerna runt de ekonomiskt starka storstäderna där Bonava är verksam.

Den politiska ambitionen att bygga 400 000 nya bostäder per år, har varken uppnåtts eller justerats uppåt. Utöver subventioner har lagstiftning införts som innehåller åtgärder för att påskynda bostadsbyggandet genom att förenkla regelverk och snabba upp planerings-, godkännande- och byggprocesser.

Historiskt sett har den tyska marknaden varit mycket fragmenterad, med många regionala och lokala utvecklare. Den utmanande marknadssituationen har lett till konkurrens och konsolidering i branschen, där ytterligare händelser inte är otänkbara, vilket kan vara gynnsamt för en stor aktör med nationell täckning som Bonava.

Bonavas regioner och erbjudande

Som en av de mest aktiva bostadsutvecklarna i Tyskland är vi väl positionerade för att dra nytta av det underutbud som finns på marknaden. Bonava har en mycket stark position i Berlin och därtill verksamhet i storstädernas tillväxtregioner,



Flerfamiljshusprojekt i Römerquartier

I den vackert belägna regionen Langen, i ett område nära skolor, förskolor och livsmedelsbutiker, med goda transportförbindelser till närliggande Frankfurt, har Bonava startat 50 hållbara lägenheter för privatkunder, med flexibla planlösningar och möjlighet att ladda elfordon i det underjordiska garaget.

i storstadsregionerna och längs Östersjökusten, omfattar cirka 30 miljoner invånare, vilket motsvarar cirka 35 procent av Tysklands befolkning. Även om den ekonomiska och politiska situationen i Tyskland har sina utmaningar ser vi ett fortsatt stort behov av och stigande intresse för bostäder.

I Tyskland erbjuder Bonava flerfamiljshus i form av lägenheter, enfamiljshus, rad- och parhus för privatkunder samt hyresprojekt för investerare med lägenheter för uthyrning. Tack vare ett kundorienterat arbete med förändringar i planlösning och utrustning, har vi kunnat anpassa vårt erbjudande till de nya marknadsförutsättningarna. Detta har resulterat i att vi har kunnat erbjuda mindre bostäder och lägre ingångspriser. Vi erbjuder även bostäder med förnybara energilösningar, såsom solpaneler och värmepumpar, och har integrerat hållbarhetsaspekter, såsom cirkulära material. Dessutom studerar vi demografiska trender för att möta bostadsbehovet hos en åldrande generation.

Utveckling under året

Tyskland stod för 69 procent av Bonavas omsättning 2024. Nettoomsättningen minskade till 5 678 MSEK (7 283), främst beroende på att färre bostäder överlämnades. Den operativa bruttomarginalen uppgick till 12,2 procent (12,6).

Bonava Tyskland rapporterade en stabil försäljning och ett förbättrat marknadssentiment, med ökad aktivitet på privatkundsmarknaden under året. Marknadsvolymen för investerare-affärer har varit historiskt låg, men aktiviteten ökade även inom detta område.

Bonava sålde och startade fler projekt under 2024 än under föregående år: 910 (724) bostäder såldes till privatkunder och 474 (176) till investerare, samt 657 (610) bostäder till privatpersoner och 474 (176) investerarenheter startades.

Påbörjade investerar- och konsumentprojekt

Det finns ett stort intresse för Bonavas hyresbostadsprojekt i Tyskland och affärerna inom investerarsegmentet har återtagit fart. Det totala värdet på sålda och startade investerarsprojekt under 2024 uppgick till cirka 140 MEUR, vilka köparna finansierar genom avbetalningsplaner i takt med att byggnationen fortskrider, vilket genererar kassaflöde redan från projektets start.

Under sommaren meddelade vi att vi gjort en investerarstransaktion avseende 89 hyreslägenheter i Düsseldorfs nya bostadsområde Paulshöfe, ett projekt som såldes till ett

bostadsbolag från Bonn. Produktionen startade 2024 och färdigställande och överlämnande förväntas ske under fjärde kvartalet 2026. Bonava sålde även hyreslägenheter i detta område, omfattande 63 bostäder, till samma investerare i september. Utöver hyresrätterna bygger vi cirka 290 lägenheter för privatkunder. I slutet av 2028 kommer hela bostadsområdet att bestå av cirka 550 hushåll fördelade på 12 flerfamiljshus och omfatta cirka 315 underjordiska parkeringsplatser.

I november sålde och produktionsstartade vi ett projekt omfattande 194 hyreslägenheter i Berlin till ett bolag baserat i staden. Produktionsstarten utgör den första fasen i det nya bostadsprojektet Gartenstadt, där vi över tid kommer att uppföra cirka 500 bostäder.

Även i Berlin såldes och produktionsstartades i december ett projekt med 128 hyreslägenheter till ett kommunalt bostadsbolag, med beräknad leverans i slutet av 2026. Det är en del av Bonavas nya bostadsområde Cecilien Carré, som till mitten av 2028 kommer att bestå av åtta flerfamiljshus för totalt 272 hushåll. Därutöver har Bonava påbörjat produktion av cirka 180 bostäder för privatkunder i sina fem regioner, med planerat färdigställande 2025 och 2026.

Gynnsam kassaflödesmodell

I Tyskland kan vi starta projekt i mindre faser och projekten finansieras delvis genom förskottsbetalningar, vilket genererar ett sunt kassaflöde. Detta minskar den finansiella risken för Bonava. I projekt för investerare förhandlar Bonava om betalningsplaner som genererar positivt kassaflöde redan från start.

Effektivt byggsystem och flexibla arbetsmetoder

Produktionen av våra produkter baseras på en teknisk plattform som kontinuerligt har förbättrats i steg sedan 1994. Nyckelkompetenser som byggledning, planering och design genomförs av Bonavas egna anställda. Samtidigt som vi använder standardiserade arbetsmetoder vilka kontinuerligt justeras och används i olika projekt för att uppnå kostnadseffektivitet, ger plattformen flexibilitet att anpassa vårt kunderbjudande till förändrade marknadsförhållanden och möjlighet att tillgodose såväl kundernas önskemål som lokala myndigheters krav. Med vårt välutvecklade byggsystem kan vi arbeta effektivt och enkelt skala upp eller ner vår produktionsvolym.

Stärkt konkurrenskraft

Sedan de första tecknen på en försvagad marknad under 2022 har Bonava sett över bolagets kostnader och anpassat verksam-

heten till lägre affärsvolymmer. För att stärka den långsiktiga konkurrenskraften och öka lönsamheten beslutade Bonava under 2023 att genomföra omstruktureringsåtgärder som minskar kostnadsbasen med 400 mkr per år. Syftet är att skapa en mer effektiv, konkurrenskraftig, kundorienterad och agil organisation som enkelt kan skalas upp. Omstruktureringen har gått enligt plan: lägre försäljnings- och administrationskostnader fick gradvis effekt under 2024, med full effekt under 2025. I takt med att marknaden återhämtar sig är organisationens fokus att öka aktiviteten i verksamheten.

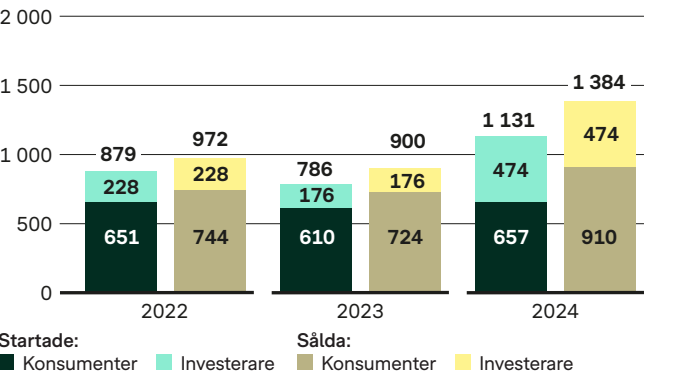
Optimering av byggrättsportföljen

Vid utgången av 2024 hade den tyska verksamheten totalt 7 600 (9 000) byggrätter, varav 1 400 (1 600) var utanför balansräkningen. Under 2024 avyttrade Bonava icke-strategisk mark i storstadsregionen Rhein-Main som ett led i att optimera sin byggrättsportfölj. Bonavas byggrätter befinner sig i olika utvecklingsstadier och utgör därmed en stabil grund för de kommande åren.

Strategiskt fokus framåt

Med en stark marknadsposition och ett effektivt byggsystem med beprövade processer på plats implementerar affärsenheten en agil och snabbfotad organisation. När marknaden återhämtar sig kommer affärsenheten att vara väl positionerad för att starta fler projekt och genomföra förvärv av attraktiva byggrätter. Förbättringsinitiativen kommer även fortsättningsvis att fokusera på flexibilitet och kostnadseffektivitet i produktionen samt strategiska inköp.

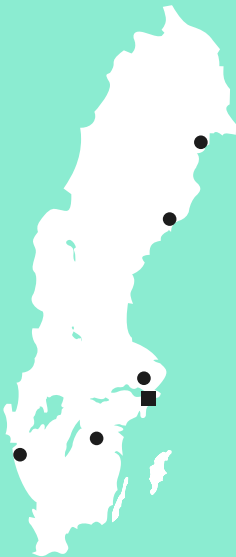
Antal startade och sålda bostäder



Sverige

Andel av nettoomsättningen

13% (20%)



Marknadsfakta Sverige

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): 10,6 miljoner invånare (0,9%)

Andel som bor i städer: 88,7%

Arbetslöshet 2024 (2023): 8,4% (7,7%)

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

Typ av produkt

Småhus	Flerbostads- hus
✓	✓

Typ av kunder

Investorare	Konsument
✓	✓

MSEK	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 073	2 685	2 745
Operativ bruttomarginal, %	5,7	8,4	3,1
Operativ rörelsemarginal, %	-5,3	2,9	-2,0
Byggrätter, antal	8 700	9 500	8 700

Vändpunkt för den svenska marknaden

Efter senare års lägre försäljning och färre produktionsstarter visade 2024 en betydande förbättring med ett mer positivt marknadsläge och ökad aktivitet bland kunderna.

Marknadspotential och drivkrafter

Under 2024 var det generellt högre aktivitet på marknaden, med genomgående ökad försäljning i bostadsbranschen jämfört med 2023. Medan bostadsmarknaden i Sverige tidigare drevs av en växande befolkning som i ökad omfattning flyttade till storstäderna – tillsammans med historiskt låga räntor och större disponibel inkomst – ledde högre boendekostnader och stigande räntor 2023 till en försiktig marknad och en kraftig nedgång i produktionsstarter och försäljningar av bostäder. Många av de svenska hushållen har bolån med rörlig ränta, vilket innebär att räntehöjningarna har påverkat konsumtionsförmågan och minskat köpkraften

Riksbanken genomförde räntesänkningar under 2024. Tillsammans med den fallande inflationen under året förbättrade detta hushållens ekonomi och stärkte konsumenternas framtidstro – vilket ökat förutsättningarna för bostadsbyggande framöver. Marknaden förväntas återhämta sig än mer under 2025 tack vare fortsatt stabilisering av den ekonomiska situationen.

Samtidigt finns ett betydande underskott på bostäder, motsvarande cirka 190 gånger Bonavas årliga produktionsvolym i landet under de senaste fem åren. I Sverige förväntas bostadsbristen öka ytterligare de kommande åren på grund av det låga antalet produktionsstarter av nya bostäder och Bonava är verksamt i de regioner som har – och förväntas ha – underskott i framtiden.

Den nuvarande svenska regeringen uttryckte under 2024 en tydlig ambition kring byggnation av fler småhus. Dessutom lade regeringen fram en statlig utredning som ska underlätta för privatpersoner att komma in på bostadsmarknaden. Förslagen innefattar lättnader i amorteringskrav vid lån för bostadsköp samt minskningar av den kontantinsats som krävs av bostadsköparen. Praktiska åtgärder till följd av utredningen kommer att klargöras 2025.



Produktionsstart av Fjärilshuset 2024

Projekt Fjärilshuset i Järfälla, norr om Stockholm, omfattar 70 Svanenmärkta bostäder, med 16 energieffektiva småhus i första produktionsetappen. Fjärilshuset ligger nära kollektivtrafik och nödvändig service och är designat för att möta den växande efterfrågan på klimatsmarta bostäder.

De första bostäderna förväntas levereras i slutet av 2025 och den andra etappen byggstartades i början av 2025.

Bonavas regioner och erbjudande

Bonava är verksam i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Umeå och Luleå. Cirka 4 miljoner invånare (40 procent av landets totala befolkning) bor i dessa regioner. Befolkningsökning och urbanisering i kombination med låg aktivitetsnivå inom bostadsbyggande under flera år, har lett till bostadsunderskott i städer som Stockholm och Göteborg.

Bonava är därtill en av få aktörer med erfarenhet av bostadsbyggande i norra Sverige, vilket är meriterande när det krävs bostäder i samband med den pågående gröna omställningen i denna region. Bonava har under året färdigställt och överlämnat den sista etappen i Tomtebo Gård, Umeå, där Bonava byggt totalt 450 lägenheter.

Vårt utbud består av flerbostadshus med lägenheter och småhus för privatkunder (bostadsrätter och bostäder med äganderätt) samt hyresrättsprojekt för investerare. Bonava är Sveriges fjärde största småhusbyggare.

I Sverige är vi konkurrenskraftiga när vi både utvecklar stora områden med blandade upplåtelseformer och har lång erfarenhet av att bygga både småhus och flerfamiljshus.

Utveckling under året

Under 2024 minskade nettoomsättningen till 1 073 MSEK (2 685), vilket kan hänföras till att färre bostäder överlämnades till privatkunder och investerare. Den operativa bruttomarginalen minskade till 5,7 procent (8,4) på grund av lägre vinstmarginaler på överlämnade bostäder och försäljning av mark.

Vi noterade dock en betydande ökad aktivitet på privatkundssidan under året. Sett till Bonavas konsumentaffär stod Sverige för den mest positiva förändringen jämfört med föregående år. Även om volymen av investeraraffärer har varit historiskt låg, börjar vi också se en ökad aktivitetsnivå inom detta område.

Försäljningen ökade under året men nivåerna var fortsatt låga. Antalet sålda bostäder till privatkunder under året var 233 (110), medan 0 bostäder (0) såldes till investerare. Marknaden tar fart, men från låga nivåer.

Ökat antal påbörjade bostäder

I takt med allt fler positiva tecken i marknaden under året, ökade Bonava Sverige antalet startade bostäder: 116 startade bostäder (88) för konsument, varav 66 i Uppsala centrum. Projektet som kallas Seminariet ligger i stadsdelen Luthagen

och byggs i två etapper. Överlämning av de första 66 bostäderna till kund beräknas kunna ske under andra halvåret 2026. När hela grannskapet är färdigställt kommer det att omfatta totalt 113 lägenheter.

I september tillkännagav Bonava produktionsstart av sitt första småhusprojekt i Linköping, med 23 energieffektiva hus i stadsdelen Ekängen. På sikt kommer området att omfatta närmare 300 Svanenmärkta hem och en förskola, med den första etappen färdigställd i slutet av 2025.

Ytterligare ett projekt, Fjärilshusen, bestående av 16 bostäder produktionsstartades i Järfälla utanför Stockholm efter ett varmt mottagande från kunder. I december påbörjade Bonava produktion av 11 energieffektiva småhus i Sigtuna Stadsängar. De utgör den första etappen av totalt 33 planerade bostäder i grannskapet.

Joint ventures och samarbeten

En framgångsfaktor för Bonava Sverige är att ingå partnerskap och joint ventures vid utveckling och start av projekt, vilket gör att Bonava kan frigöra kapital för fler projektstarter. Bonava etablerade under året en struktur för ett långsiktigt samarbete med OBOS Nya Hem för att gemensamt utveckla grannskapet Explora i Södra Änggården i Göteborg. Tillsammans kommer båda bolagen att nyttja sin samlade kompetens för att vara en ledande aktör i utvecklingen av denna stadsdel. Produktionsstart av de 200 lägenheterna av varierande storlek är planerad till 2025.

Redo för att starta

Mot bakgrund av de senaste årens utmanande marknad och för att säkra lönsamhet och en stabil verksamhet för framtiden, genomgick organisationen en omfattande omstrukturering under 2023. Intresset från och aktivitetsnivån bland kunderna förbättrades under 2024. När marknaden normaliseras kommer Bonava Sverige att kunna erbjuda en attraktiv bredd av bostäder, för uthyrning eller att äga, i eller nära stora städer.

Optimering av byggrättsportföljen

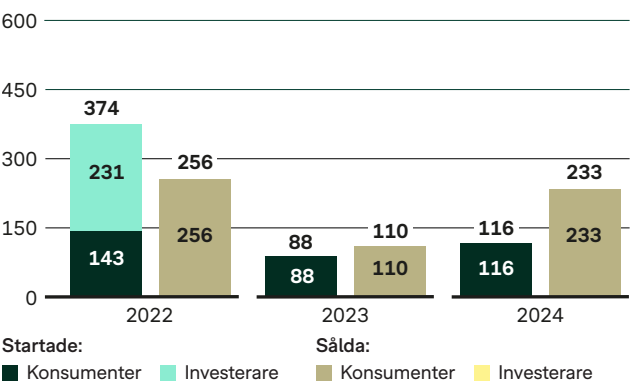
Bonavas byggrätter och projektportfölj optimerades ytterligare under året. Vi deltar aktivt i detaljplaneprocesser och fungerar som en partner till kommunerna. När vi utvecklar vår portfölj och fattar investeringsbeslut optimerar vi varje investering vad gäller antal bostäder och mixen av flerbostadshus med lägenheter och småhus. Vi avyttrar också byggrätter som

inte passar vår strategi, vilket förbättrar kassaflödet och underlättar start av nya projekt i takt med en starkare marknad. Under året avyttrade vi fastigheten Libroäck i Uppsala till fastighetsbolaget Aeonice. Vid utgången av 2024 fanns det 8 700 byggrätter (9 500) totalt, varav 1 800 (2 500) utanför balansräkningen.

Strategiskt fokus framåt

För att säkerställa god lönsamhet och hantering av förändringar i affärsvolym har affärsenheten etablerat en mer flexibel organisation med ökad tydlighet kring ansvar och bättre projektkontroll. Affärsenheten kommer att fokusera på regioner och produkter med hög marginal, öka användningen av totalentreprenörer och bygga vidare på sin kompetens inom och erfarenhet av småhus och flerfamiljshus utanför Stockholm, genom att bland annat ingå joint ventures.

Antal startade och sålda bostäder



Finland

Andel av nettoomsättningen

10% (19%)



Marknadsfakta Finland

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

Andel som bor i städer: 85,8%

Arbetslöshet 2024 (2023): 8,4% (7,2%)

Bonavas regioner: Helsingfors, Åbo, Tammerfors

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

Typ av projekt

Småhus	Flerbostads- hus
	✓

Typ av kunder

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2024	2023	2022
Nettoomsättning	791	2 531	1 759
Operativ bruttomarginal, %	12,3	7,6	10,4
Operativ rörelsemarginal, %	-1,0	4,2	5,0
Byggrätter, antal	3 200	3 600	3 400

Tecken på återhämtning i den finska marknaden

Det finns svaga positiva tecken på den finska bostadsmarknaden, men en fullständig återhämtning kommer att ta tid. Bonava Finland visar motståndskraft och anpassningsförmåga till marknadssituationen.

Under 2024 navigerade Bonava Finland i en utmanande marknad med motståndskraft och anpassningsförmåga, och positionerade sig för framtida framgångar med ett starkt fotfäste i Finlands viktigaste tillväxtregioner. Utbudet översteg efterfrågan och det kommer att ta tid innan marknaden normaliseras.

Marknadspotential och drivkrafter

Efterfrågan på bostäder i Finland är främst koncentrerad till huvudstadsregionen Helsingfors, tillsammans med städerna Tammerfors och Åbo. Dessa områden, som har den största befolkningstillväxten och infrastrukturutveckling, är de regioner där Bonava verkar och har en stark position.

De senaste åren har bostadsmarknaden i Finland påverkats av högre räntor, inflation och lågt konsumentförtroende. Aktiviteten bland kunder på bostadsmarknaden var generellt sett låg för andra året i rad. Trots dessa utmaningar var de makroekonomiska prognoserna i slutet av 2024 neutrala. Konsumtionen förutspås växa i takt med inkomstutvecklingen, avtagande inflation, löneökningar och nyligen beslutade inkomstskattsänkningar.

Ränteutvecklingen väntas stödja efterfrågan och realinkomsterna väntas öka mer än konsumtionen under 2025. Utbudet på bostadsmarknaden är fortsatt större än efterfrågan. Urbaniseringen i Finland som skapar en långsiktig efterfrågan på nya hållbara bostäder. Andelen ensamhushåll antas växa utifrån aktuella och långsiktiga befolkningsprognoser.

Konkurrensen om flerfamiljsbostäder på den finska marknaden är hård och består framför allt av stora utvecklare med breda erbjudanden och aktiva mindre aktörer. Bonava är ett av få företag som är en dedikerad bostadsutvecklare. Trots de senaste årens utmaningar har Bonava Finland kunnat förbättra sina projektmarginaler.



Nytt koncept för flexibla planlösningar

I Tammerfors började Bonava bygga 29 lägenheter för privatkunder efter att ha vunnit en markanvisningstävling med ett nytt koncept för flexibla planlösningar. Då planlösningarna enkelt kan ändras, kan dessa bostäder anpassas efter hyresgästernas behov och förändrade boendepreferenser. Den största lägenheten kan delas i upp till sex rum, eller så kan den enkelt förvandlas till en kombination av bostäder och kontor. Områdets läge är utmärkt, nära centrum med bra kollektivtrafik och annan service.

Bonavas regioner och erbjudande

Bonava verkar i huvudstadsregionen Helsingfors samt i städerna Tammerfors och Åbo, där 2,3 miljoner invånare och cirka 40 procent av landets totala befolkning finns. Bonavas marknader i Finland upplever en stadig, robust befolknings-tillväxt och dessa livliga universitetsstäder är mycket attraktiva platser att flytta till och att bo i.

Bonava Finland erbjuder flerbostadshus med lägenheter för privatkunder och hyresbostadsprojekt för investerare. Vår portfölj innehåller ett brett utbud av hem, från kompakta mindre lägenheter till rymliga lägenheter för större familjer – alla utformade med moderna bekvämligheter och energieffektiva lösningar. Med tonvikt på hållbart boende integrerar Bonava miljövänliga material och teknik i våra projekt, i syfte att skapa levande grannskap som främjar samhällsengagemang och miljömedvetenhet.

Utveckling under året

Den finska marknaden är fortfarande den marknad som visar lägst aktivitetsnivå. Nettoomsättningen minskade till 791 MSEK (2 531), hänförligt till ett lägre antal resultatavräknade bostäder. Den operativa bruttomarginalen ökade till 12,3 procent (7,6) till följd av av förbättrade projektmarginaler och återföring av tidigare avsatta kostnader.



Projektet Turun Akselintie i Åbo, som består av 99 statsunderstödda hyreslägenheter, startade under 2024.

Under året sålde vi 73 bostäder (87) till privatkunder och 99 bostäder (75) till investerare, samt startade 29 bostäder (0) för privatkunder och 99 bostäder (75) för investerare.

Bonava sålde och startade produktionen av ett projekt omfattande 99 subventionerade hyreslägenheter i Åbo till fastighetsbolaget TA-Asumisoikeus Oy under slutet av året. Köpeskillingen var cirka 20 MEUR och projektet kom att generera ett positivt kassaflöde redan från projektstart. Parterna är överens om en löpande betalplan vilket innebar att projektet finansieras externt redan från produktionsstarten. Bostäderna beräknas stå färdiga under första kvartalet 2026.

Finlands största bostadsutvecklingsdistrikt

I november startades ett nytt projekt med två flerfamiljshus i ett av Finlands största bostadsutvecklingsdistrikt: Kirstinpuisto i Åbo, en stadsdel som vi är mycket bekanta med och där vi tidigare byggt flera projekt. Bonava planerar att bygga totalt 1 400 bostäder i Kirstinpuisto och de två bostadshusen är Bonavas åttonde och nionde flerfamiljshus i området.

Med över 200 000 invånare är universitetsstaden Åbo ett av Finlands största tillväxtcentrum. I decennier har stadens hamn och sjöfart stått för huvuddelen av regionens ekonomi, som också kännetecknas av företag som är specialiserade på informations- och bioteknikutveckling.

Färdigställt grannskap med 790 bostäder

Efter sju års byggnation färdigställde Bonava grannskapet Vermonniitty i Esbo, en attraktiv stad nära huvudstaden Helsingfors. Grannskapet har byggts i etapper och överlämning av de sista hyreshusen skedde under 2024.

Bonava påbörjade det storskaliga grannskapet i början av 2017 med byggandet av ett flerbostadshus med 126 enheter. Mellan 2017 och 2024 skapade Bonava ett blomstrande område med 790 bostäder i nio flerfamiljshus och två parkeringsgarage. Detaljplanen, som utvecklats i samarbete med Esbo stad, är ett bra exempel på framgångsrik detaljplaneläggning. Samarbetet möjliggjorde en mångsidig mix av ägar- och hyreslägenheter, liksom möjlighet till snabbt genomförande av byggprojekt.

Kunnig och kostnadseffektiv organisation

Under 2023 och 2024 anpassade vi vår organisation och verksamhet för att möta den utmanande marknadssituationen och justerade våra kostnader för att spegla de minskade volymerna. I samband med omstruktureringen av organisationen

genomförde vi även strategiska och operativa förändringar för att fortsatt stödja affärsomställning och kostnadskontroll. Våra kärnprocesser och ansvarsområden uppdaterades i enlighet med detta. Dessa uppdaterade processer kommer att göra vår verksamhet enklare och ännu mer tillförlitlig. Dessutom stärkte vi vår lokala närvaro, fortsatte att förbättra projektstyrningen och förbättrade våra projektmarginaler under 2024.

Optimering av byggrättsportföljen

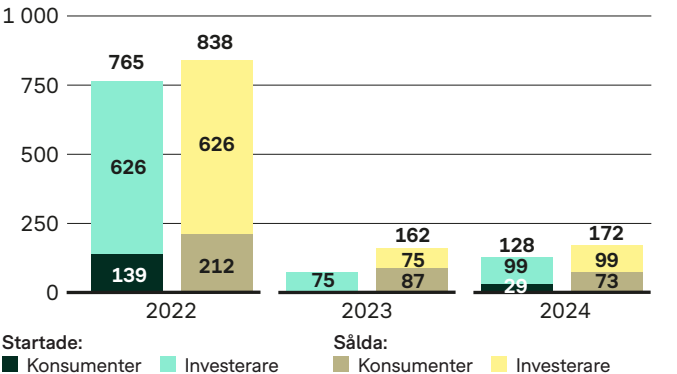
Bonava Finland har stort fokus på tillväxtområden och utökade under året sin byggrättsportfölj med 27 byggrätter i det attraktiva mikrodistriktet Kaleva i Tammerfors. Byggrätterna är belägna i ett område där Bonava Finland tidigare har byggt och genomfört framgångsrika projekt. Under året optimerade vi byggrättsportföljen för att bättre passa våra behov och lämnade därmed några landområden. Vid utgången av 2024 hade den finska verksamheten 3 200 (3 600) byggrätter, varav 1 600 (2 100) utanför balansräkningen.

Strategiskt fokus framåt

Vi arbetar fortsatt för att öka organisatorisk effektivitet, säkerställa beslutsfattande närmare den lokala marknaden, förbättra styrning och kostnadseffektivitet i design, produktion och inköp samt stabilisera prestanda.

Vi kommer att fokusera på konsumentmarknaden i våra tre städer för att förbättra lönsamheten och prioritera projekt med högst marginaler.

Antal startade och sålda bostäder



Baltikum

Andel av nettoomsättningen

8% (6%)



Marknadsfakta Baltikum

Befolkning (årlig tillväxt sedan 2012): Estland 1,4 miljoner invånare (0,4%), Lettland 1,9 miljoner invånare (-0,7%). Litauen 2,9 miljoner invånare (-0,3%)
Andel som bor i städer: Estland 69,8%, Lettland 68,7%, Litauen 68,7%
Arbetslöshet 2024 (2023): Estland 7,6% (6,4%), Lettland 6,9% (6,5%), Litauen 7,3% (6,9%)
Konkurrenter: Merko, Liven, YIT, Hanner, Eika, RealCo

Typ av produkt

Småhus	Flerbostadshus
	✓

Typ av kunder

Investerare	Konsument
✓	✓

MSEK	2024	2023	2022
Nettoomsättning	651	770	832
Operativ bruttomarginal, %	14,5	15,0	18,2
Operativ rörelsemarginal, %	7,3	8,9	13,0
Byggrätter, antal	6 400	6 800	7 500

Framtida möjligheter i Baltikum

Bonava är en väletablerad bostadsutvecklare i Baltikum med en lovande byggrättsportfölj, ett kostnadseffektivt byggsystem och en stark marknadsposition.

Marknadspotential och drivkrafter

Affärsenheten Baltikum omfattar huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Bonava var den största bostadsutvecklaren i Tallinn och Riga 2024. Bonava har potential att upprepa framgångarna från Riga och Tallinn och bli ledande även i Vilnius, där bolaget startade sitt första projekt där under 2020.

Marknaderna i alla de tre baltiska huvudstäderna är tillväxtekonomier. Den låga standarden på det befintliga bostadsbeståndet i kombination med en växande efterfrågan på hyresbostäder skapar möjligheter för bostadsbyggande och fastighetsförvaltning. De gynnsamma marknadsförhållandena på de baltiska marknaderna – låga arbetslöshetsnivåer och underskott på bostäder – håller i sig. Priserna på nyproducerade bostäder är stabila på alla marknader och försäljningen förbättras gradvis. Vi noterade högre nivåer av aktivitet för Bonava i Riga, jämfört med andra marknader.

Den låga standarden i det befintliga bostadsbeståndet – i kombination med en växande efterfrågan på energieffektiva och välplanerade bostäder – skapar efterfrågan på resurseffektiva och moderna hyresrätter. Dessutom konkurrerar bankerna aktivt om bolånekunder. Sammantaget finns det flera faktorer som gör dessa huvudstadsregioner till gynnsamma marknader.

Bonavas regioner och erbjudande

I Baltikum bedriver vi bostadsutveckling i huvudstäderna med omnejd och bygger därmed upp en mycket stark position både vad gäller varumärke och relationer till kunder och kommuner. Bonava verkar i området kring Riga med 1,1 miljoner invånare, Tallinn med 600 000 invånare och Vilnius med 800 000 invånare. Totalt bor det cirka 2,5 miljoner invånare i de tre baltiska huvudstadsområdena.

Vi erbjuder flerbostadshus för privatkunder (bostäder med äganderätt) och hyresrättsprojekt för investerare (historiskt låg andel). I Vilnius är vi en av få aktörer som erbjuder totalt färdigställda bostäder, så kallad "full finish".



Forest Gate strax utanför Vilnius startade 2024

Bonava startade under året produktionen av projekt Forest Gate, som består av 101 lägenheter för privatpersoner i flerbostadshus.

Forest Gate ligger bara 15 minuter från Vilnius centrum, har en stor mängd grönområden och ligger också nära förskolor, skolor, köpcentrum och sportanläggningar. Projektet kommer att ha en unik arkitektur och ett skarpt fokus på hållbarhet, med en byggnad som har en energiklass A++ som också kommer att minska de boendes kostnader.

Utveckling under året

Nettoomsättningen minskade till 651 MSEK (770), hänförligt till att färre bostäder levereras till privatkunder. Den operativa bruttomarginalen minskade något till 14,5 procent (15,0) på grund av vissa selektiva prisjusteringar.

Bonava sålde 511 (321) bostäder för privatkunder och startade 660 (384) bostäder för privatkunder under året.

Flera startade projekt

Bonava startade produktion av ett nytt projekt bestående av 101 bostäder i Vilnius: det nya grannskapet Forest Gate, beläget i det stora bostadsområdet Fabijoniškės, bara sju kilometer från Vilnius centrum. Intresset för detta projekt har varit



Start av ett ambitiöst grannskap i Riga

Den första etappen av Hartmaņa kvartäls omfattar 72 moderna lägenheter och markerar början på ett ambitiöst grannskap som kommer att omfatta cirka 420 lägenheter vid färdigställande. Den första fasen förväntas vara klar under andra kvartalet 2026 och erbjuder en hållbar och bekväm boendemiljö i en av Rigas mest lovande och attraktiva områden.

stort. Slutförandet av projekt Forest Gate i Vilnius förväntas ske det tredje kvartalet 2025.

Även den andra och avslutande etappen i grannskapet Pikaliiva Kaarmaja, som består av 81 bostäder strax utanför Tallinns centrum och nära sjön Harku, produktionsstartades. I Pikaliiva Kaarmaja kommer vi att dra nytta av erfarenheterna från produktionen av den första etappen av projektet och skapa ett grannskap med energieffektiva bostäder. Den första etappen i Pikaliiva Kaarmajas som består av 79 lägenheter färdigställdes i januari 2024. Den andra etappen och därmed hela området med 160 bostäder fördelade på fyra byggnader färdigställdes under det fjärde kvartalet 2024.

I Riga påbörjades och slutfördes byggnationen av projektet Blūmendāles Majas, en fem våningar hög byggnad med 58 miljövänliga och funktionella bostäder.

Utöver detta startade produktion av 114 bostäder i projektet Hartmaņa kvartäls och Valterciems i Riga och 66 bostäder i projektet Ainandi in Tallinn. Dessa produktionsstarter togs emot väl av kunderna.

Viktig aktör i huvudstäderna

Bonava var den största bostadsutvecklaren i Tallinn och Riga 2024, enligt Colliers, ett ledande globalt diversifierat professionellt tjänsteföretag, specialiserat på kommersiella fastighetstjänster, ingenjörskonsulttjänster och investeringsförvaltning. Enligt bygg- och fastighetsplattformen Citify som övervakar realtidsförsäljning av projekt, var Bonava den bostadsutvecklare som sålde flest bostäder i Tallinn 2024.

Effektivt bygga

Bonava har ett väl beprövat och kostnadseffektivt byggsystem som tillämpas i hela den baltiska affärsenheten men som samtidigt är anpassat till specifika förhållanden på varje marknad.

Build to Manage projekt

I Tallinn och Riga startade Bonava sina första hyresrättsprojekt avsedda för intern förvaltning enligt vår affärsmodell Build to Manage (B2M) i slutet av 2021. B2M-modellen innebär att Bonava bygger, behåller och förvaltar fastigheter under en viss period istället för att avyttra omedelbart.

Under 2023 färdigställdes 195 B2M-bostäder för uthyrning i Baltikum, varav 99 i projektet Uus-Mustamäe i Tallinn och 96 i projektet Krasta kvartäls i Riga. Utveckling och produktion föregicks av rigorös kostnadskontroll och projekten slutfördes enligt tidplan.

Båda projekten genererade hyresintäkter under 2024, vilka successivt ökade under året i takt med stigande uthyrningsgrad. Det finns en stor potential i att etablera en professionell hyresmarknad på de baltiska marknaderna, som idag domineras av den privata hyressektorn

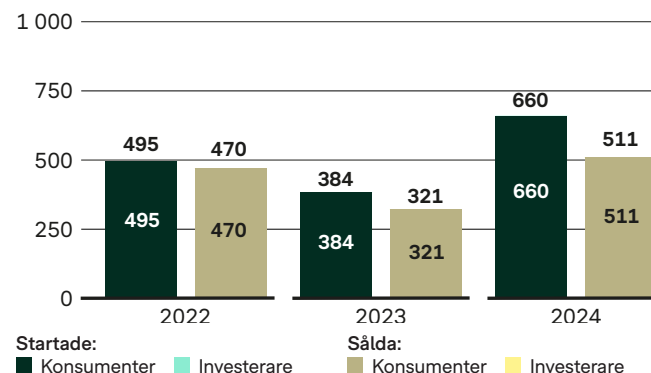
Optimering av byggrättsportföljen

En attraktiv byggrättsportfölj är nyckeln till att växa och starta projekt vid rätt tid och på rätt plats. Bonava Baltikum ingick optionsavtal om förvärv av cirka 400 byggrätter under året. Den baltiska verksamheten hade vid utgången av 2024 6 400 byggrätter (6 800), varav 1 500 (2 000) utanför balansräkningen. Detta kommer att säkerställa en stark byggrättsportfölj under de kommande två till fyra åren.

Strategiskt fokus framåt

Affärsenhetens marknadsposition är stark, särskilt i Riga och Tallinn. Bonava kommer att fortsätta att stärka kontrollen över inköp, design och produktion, samtidigt som ett bra erbjudande och ett starkt team på plats prioriteras. Vilnius är den största regionen sett till befolkning och erbjuder ytterligare tillväxtpotential över tid eftersom det är den senaste marknaden som Bonava har tillträtt.

Antal startade och sålda bostäder





Bolagsstyrning

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 2024.

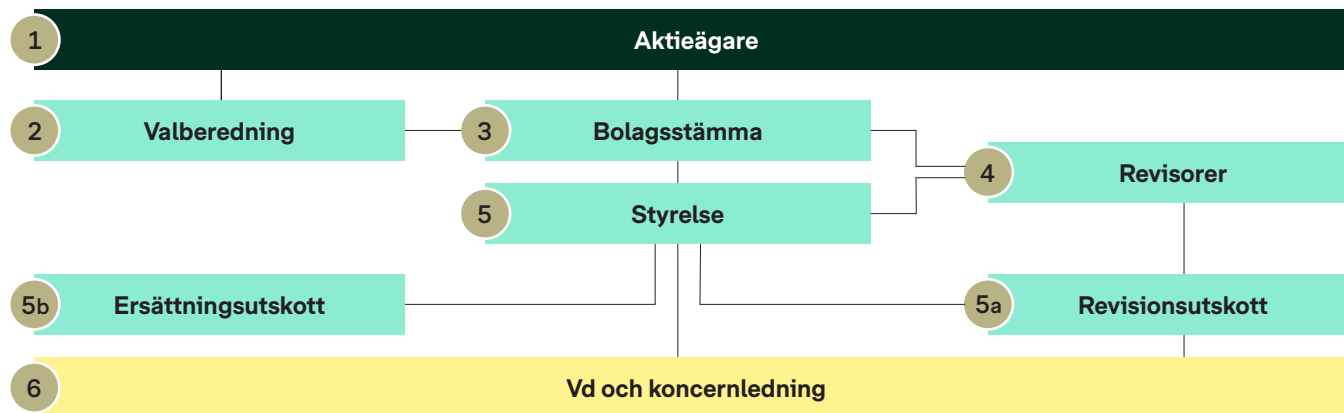
Regelverk, styrmodell och intern kontroll

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 långsiktig 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 fastställdes vid bolagsstämman den 10 april 2024 och återfinns i sin helhet på [bonava.com](https://www.bonava.com). Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter förenlig verksamhet, samt dessutom ombesörja



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

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

1 Aktieägare

Bonavas aktie noterades på Nasdaq Stockholm 2016. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i bolaget till 322 816 756 aktier. Aktiekapitalet var per samma datum 538 MSEK och kvotvärdet per aktie uppgick till 1,67 SEK.

Antalet kända aktieägare uppgick vid årsskiftet till cirka 28 260. Bolagets fem största aktieägare var vid årsskiftet Nordstjernan AB, Fjärde AP-fonden, Schroders, Nordea Liv & Pension och Swedbank Robur Fonder. Läs mer om Bonavas aktier och aktieägare på sidorna 149–150.

2 Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av årsstämman med uppgift att lägga fram förslag om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning, inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och om revisorer och deras arvodering. Om det behövs ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Valberedning inför årsstämman 2025

Vid årsstämman 2024 i Bonava utsågs Peter Hofvenstam från Nordstjernan AB, Olof Nyström från Fjärde AP Fonden och Lennart Francke från Swedbank Robur Fonder till valberedning för årsstämman 2025. Därutöver är styrelsens ordförande adjungerad ledamot. Peter Hofvenstam valdes till valberedningens ordförande. Ingen särskild ersättning har utgått till valberedningens ledamöter. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till årsstämman samt på [bonava.com](https://www.bonava.com). Valberedningen har tillämpat punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy.

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.

3 Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bonavas högsta beslutsfattande organ och är ett forum för samtliga aktieägare att utöva sitt inflytande. Bolagsstämman beslutar om ändringar i bolagsordningen. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida samt annonseras i Post och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Dagens Nyheter.

Årsstämma 2024

Under 2024 hölls det en ordinarie årsstämma den 10 april 2024 då val av styrelse och andra sedvanliga frågor beslutades.

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

Årsstämma 2025

Bonavas ordinarie årsstämma 2025 äger rum den 9 april 2025 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen fram till den 19 februari 2025, vilket bolaget har informerat om på sin hemsida i samband med delårsrapporten för det tredje kvartalet 2024. Bonava eftersträvar att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. För mer information om årsstämman, se sidan 153 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 10 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") till revisor för perioden fram till årsstämman 2025. Valet skedde på valberedningens förslag vilket överensstämde med revisionsutskottets rekommendation. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Patrik Adolfson utsetts.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte oövertygliga 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.

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 10 april 2024 beslutades att omvälja Viveca Ax:son Johnson, Mats Jönsson, Per-Ingemar Persson, Nils Styf, Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall till styrelseledamöter. Årsstämman beslutade även att välja Mats Jönsson till styrelseordförande.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför bolaget samt innehav av aktier i Bonava, se avsnittet "Styrelse". Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för vd. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet, se sidan 41. 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 stämmovalda 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 Nordstjernan AB).

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämman och leder arbetet i styrelsen. Vid årsstämman den 10 april 2024 valdes Mats Jönsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2024

Bolagets styrelse har under 2024 haft 17 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 2024 arbetat med bolagets långsiktiga finansiering. Arbetet har bland annat omfattat det finansieringspaket som slutfördes under första halvåret 2024 och som innefattade genomförandet av en nyemission, en förlängning av befintligt obligationslån samt en förlängning av bolagets låneavtal. Därutöver har styrelsen arbetat med frågor relaterade till det förändrade marknadsläget i affärsenheterna och dess påverkan på den lokala affären samt beslut om större försäljningar och investeringar av mark och projekt.

Ersättning till styrelsens ledamöter

Vid årsstämman den 10 april 2024 beslutade stämman, i enlighet med förslag från valberedningen, att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 825 000 SEK till styrelseordföranden och 330 000 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 21 000 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 154 000 SEK till ordföranden och 77 000 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 77 000 SEK till ordföranden och 36 000 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. 2024 års utvärdering har utförts genom att styrelseledamöterna intervjuats enskilt av styrelsens ordförande. Det sammanställda resultatet från intervjuerna har sedan gått igenom och diskuterats på ett styrelsemöte. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet.

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

Styrelsens utskott

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

5a Revisionsutskott

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

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har från och med årsstämman den 10 april 2024 bestått av styrelseledamöterna Tobias Lönnevall, tillika ordförande, Per-Ingemar Persson och Nils Styf, av vilka ingen är anställd av bolaget.

Under 2024 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 ersättningsprinciper 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 10 april 2024 bestått

Översikt över styrelsens arbete 2024¹⁾

Fjärde kvartalet (okt-dec)

- Delårsrapport Q3
- Budgetmöte
- Diskussion STI 2024
- Utvärdering av styrelsen och vd

Tredje kvartalet (juli-sept)

- Delårsrapport Q2
- Strategimöte

Första kvartalet (jan-mars)

- Genomförande av nyemission
- Bokslutskommuniké Q4
- Utfall STI 2023
- Kallelse, dokumentation årsstämma
- Års- och hållbarhetsredovisning
- Framtagandet av en långfristig finansiering

Andra kvartalet (april-juni)

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

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

av styrelseledamöterna Mats Jönsson, tillika ordförande, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall, av vilka ingen är anställd av bolaget.

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 2024 har ersättningsutskottet haft tre ordinarie möten och ett extrainsatt möte. 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 2024 och diskuterats på ett styrelsemöte. Koncernledningen består av vd, CFO, affärsenhetscheferna i Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum, samt SVP Brand and Culture och Chief Legal Officer.

Koncernledningen träffas regelbundet och vid behov hålls kompletterande möten. Under 2024 sammanträdde koncernledningen 10 gånger. Utöver detta har koncernledningen haft löpande avstämningar 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 10 april 2024 är att Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl rekryteras som behållas inom Bolaget. Det totala ersättningspaketet ska stödja Bolagets långsiktiga strategi. Ersättningen till Bolagets ledning består av fast lön, kortsiktig rörlig kontant ersättning, långsiktig rörlig aktiebaserad ersättning, pension och andra förmåner. Vid fastställande av den fasta lönen ska den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat beaktas. Den fasta lönen revideras antingen varje år eller vartannat år. All rörlig ersättning är relaterad till den fasta lönen, samt belönar uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar av i huvudsak ekonomisk art. All rörlig ersättning i Bonava är utformad för att motivera och belöna värdeskapande aktiviteter som stödjer bolagets långsiktiga operationella och finansiella mål.

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

Aktierelaterade incitamentsprogram

Bonava har under året haft tre aktiebaserade incitamentsprogram som vart och ett omfattat inbjudan till cirka 45 nyckelpersoner.

Styrelsen beslutade att för 2024 inte införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, men har för avsikt att föreslå långsiktiga incitamentsprogram ånyo från 2025. Under 2024 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2021.

Enligt villkoren för det programmet måste åtminstone miniminivån för respektive beslutat prestationsmål uppnås för att aktie-

Ersättning och närvaro vid styrelsens möten 2024

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	Styrelse	Revisions-utskott	Ersättnings-utskott	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag	Totalt utbetalt årligt arvode, SEK
Totalt antal möten		17	5	4			
Ordf. Mats Jönsson	2020	17	–	4	Ja	Ja	895 250
Viveca Ax:son Johnson	2015	17	–	–	Nej	Ja	327 500
Per-Ingemar Persson	2021	17	5	–	Ja	Ja	404 000
Nils Styf	2022	17	5	–	Ja	Ja	404 000
Olle Boback	2023	17	–	–	Ja	Ja	431 500
Anette Frumerie	2023	17	–	4	Ja	Ja	363 250
Tobias Lönnevall	2023	17	5	4	Nej	Ja	516 250

rätter 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 2021 års program och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna.

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

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, Chief Legal Officer, SVP Brand and Culture, Group Head of Treasury och Group Head of Risk & Compliance. Denna process har ytterligare utvecklats under 2024 för att fokusera på de internkontroller som är mest väsentliga för Bonavas verksamhet. I början av året definierade alla berörda specialfunktioner de viktigaste internkontrollerna avseende ett antal olika områden, med särskilt fokus på de för bolaget huvudsakliga riskerna enligt föregående års riskbedömningsprocess. Riskkommitten definierade därefter de utvalda internkontroller som omfattades av 2024 års internkontroll. Under våren och sommaren, genomförde varje affärsenhet och koncernfunktion i Bonava en självskattning av sin interna kontroll avseende de enligt ovan definierade kontrollerna. Denna självskattning 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
- Legal

De risker som identifierats inom varje område värderas utifrån en bedömd sannolikhet och påverkan. Utfallet av riskanalysen utgör en del av den ovan beskrivna riskbedömnings- och internkontrollprocessen och ingår i den årliga rapporten om riskhantering och regelefterlevnad. För mer information avseende koncernens risker och riskhantering, se sidorna 55–57 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 en central 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. Därutöver har Bonava en central funktion för Human Resources Operations som hanterar löneadministrationen för de Nordiska länderna. 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 imple-

menterat ett omfattande compliance-program ("Our Foundation"). Programmet syftar till att minimera riskerna avseende bristande regelefterlevnad och affäretik och innefattar bland annat skriftliga riktlinjer om antikorruption och konkurrensrätt, centrala och lokala rådgivare i dessa frågor, obligatoriska utbildningar i affäretik, årliga gruppdiskussioner och ett visselblåsarprogram. För mer information se sidorna 55–57.

Information och kommunikation

Bonava har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella och icke-finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten 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 strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Hållbarhet

Styrelsen beslutar om Bonavas hållbarhetsagenda och koncernövergripande hållbarhetsmål samt avger hållbarhetsredovisningen. 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. Styrelsen har fått information om CSRD 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 ledarskaps erfarenhet samt specifika färdigheter som också inkluderar aspekter av vår hållbarhetsagenda. Styrelsens bedömning är att det finns relevant kompetens för den verksamhet som Bonava bedriver. I policyn Rules of Procedures for the Board of Directors finns klara instruktioner vad som gäller vid bland annat intressekonflikter.

Styrelsen avger hållbarhetsredovisningen, som ingår i Bonavas årsredovisning och har upprättats enligt Global Reporting Initiative (GRI Universal Standards 2021). Perioden för redovisningen är helåret 2024 och redovisningscykeln är årlig. Läs mer om Bonavas hållbarhetsagenda och redovisning på sidorna 6, 14–26, 41–42, 55–57 och 100–143 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 innehas 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 hållbarhetspolicy samt samordna frågor inom ESG-agendan tillsammans med bolagets affärsenheter. ESG-kommittén leds av Group Head of ESG Control & Reporting och därutöver ingår Chief Legal Officer, CFO, SVP Brand & Culture och Group Head of Health & Safety.

Group Head of ESG Control & Reporting leder även Bonavas kommitté för grön finansiering, som i övrigt består av medlemmar från Group 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
Ordförande sedan 2021

Född: 1957

Utbildning: Civilingenjör,
Kungliga Tekniska högskolan
i Stockholm

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Lekolar
Group AB och styrelseledamot
i NCC AB och Assemblin
Caverion Group.

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

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 290 000 B-aktier
och 735 294 optioner utställda
av Nordstjernan AB



Viveca Ax:son Johnson

Styrelseledamot sedan 2015
Född: 1963

Utbildning: Samhällsveten-
skaplig gymnasieutbildning

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande i Nord-
stjernan AB, Axel och Margaret
Ax:son Johnsons stiftelse för
allmännyttiga ändamål samt
Bokförlaget Stolpe AB.
Styrelseledamot i FPG Media
AB.

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 75 000 A-aktier
och 369 000 B-aktier samt
24 000 000 A-aktier och
55 731 795 B-aktier genom
bolaget Nordstjernan AB



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot sedan 2021
Född: 1956

Utbildning: Civilingenjör,
Lunds Tekniska Högskola

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i
Veidekke ASA samt Jacob
Bennet Holding AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Vd för Veidekke Sverige AB
och NVS Installation samt
varierande chefspositioner
inom Skanska-koncernen.

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 49 700 B-aktier



Nils Styf

Styrelseledamot sedan 2022
Född: 1976

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i
Stockholm

Andra pågående uppdrag:
Vd för Hemsö Fastighets AB
samt styrelseledamot i samt-
liga helägda dotterbolag i Hemsö-
koncernen. Styrelseordfö-
rande i NP3 Fastigheter AB.
Styrelseledamot i Cibus
Nordic Real Estate AB (publ),
Mattssons Fastighetsutveck-
ling i Stockholm AB och Rigido
Invest AB.

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

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 137 778
B-aktier



Anette Frumerie

Styrelseledamot sedan 2023
Född: 1968

Utbildning: Civilingenjör,
Kungliga Tekniska högskolan
i Stockholm

Andra pågående uppdrag:
Koncernchef för Rikshem AB
(publ) och styrelseledamot i
Lindab International AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Vd för bostadsutvecklaren
BESQAB och affärsområdes-
chef för Residential Develop-
ment Nordic på Skanska.

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 30 000 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 verksam-
het i Tyskland.

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 48 512 B-aktier



Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2023
Född: 1980

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i
Stockholm

Andra pågående uppdrag:
Investment Director på
Nordstjernan och styrelseleda-
mot i Attendo AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet:
Finanschef för Landic
Property. Accenture Manage-
ment Consulting.

**Innehav i Bonava (inklusive
närstående)*:** 55 000 B-aktier

Revisor

Patrik Adolfson

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

Övriga väsentliga uppdrag:

Andra revisionsuppdrag inkluderar
Anticimex Group AB (publ), Dometic Group AB
(publ), Nordstjernan AB och Röko AB (publ).
Medlem av FAR.

Föreslagna förändringar inför årsstämman 2025

Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Mats Jönsson, Per-Ingemar Persson, Nils Styf, Olle Boback, Anette Frumerie och Tobias Lönnevall samt nyval av Anneli Jansson och Paula Röttorp. Viveca Ax:son Johnson har avböjt omval som ledamot. Valberedningen föreslår vidare omval av Mats Jönsson som styrelsens ordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

*Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 11 februari 2025.

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)*: 299 967 B-aktier och 588 235 optioner utställda av Nordstjärnan AB



Jon Johnsson

Vice vd och Chief Financial Officer sedan 2025

Född: 1975

Utbildning: Ekonomie kandidat, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet

Arbetslivserfarenhet: CFO i Karo Healthcare och CEVT, samt 11 års erfarenhet från ledande ekonomroller inom Atlas Copco, bl a som VP Finance för flera divisioner och Manager för Group Controlling. DeLaval och Addnature.

Innehav i Bonava (inklusive närstående)*: 0



Michael Björklund

Affärsenhetschef Sverige och Baltikum sedan 2016

Född: 1969

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

Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från fastighetsutveckling i ledande positioner. Bland annat IKEA Fastigheter Ryssland, Skanska International, Kingfisher Plc och NCC.

Innehav i Bonava (inklusive närstående)*: 6 855 B-aktier



Sabine Helterhoff

Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019

Född: 1962

Utbildning: Juristexamen, Leipzig University

Arbetslivserfarenhet: Chefsjurist i Tyskland sedan 1991 och ansvarig för investeraraffären i Tyskland sedan 2007.

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



Riku Patokoski

Affärsenhetschef Finland sedan 2021

Född: 1973

Utbildning: Master i arkitektur, 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

Chief Legal Officer 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)*: 45 000 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)*: 23 676 B-aktier

Förändringar i koncernledningen 2024 till och med februari 2025

Jon Johnsson tillträdde rollen som vice Vd och CFO den 2 januari 2025. Under 2024 arbetade Lars Ingman som interim CFO och han ingick under den perioden även i Bonavas koncernledning.

*Uppgifter om aktieinnehav i Bonava avser direktägda, via närstående och via bolag ägda, aktier per den 11 februari 2025.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Stockholm den 18 mars 2025

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 36–44 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR's rekommendation 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 18 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Finansiell rapportering

Innehåll finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	Koncernens noter	Moderbolagets räkenskaper
Koncernen	Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	Moderbolagets resultaträkning
Segment	Not 2 Rapportering av rörelsesegment	Moderbolagets balansräkning
Risker och riskhantering	Not 3 Intäkter	Moderbolagets förändring i eget kapital
Koncernens räkenskaper	Not 4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	Moderbolagets kassaflödesanalys
Koncernens resultaträkning	Not 5 Avskrivningar	Moderbolagets noter
Koncernens rapport över totalresultat	Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	Not 1 Redovisningsprinciper
Koncernens balansräkning	Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	Not 2 Antal anställda, löner och andra ersättningar
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	Not 8 Finansnetto	Not 3 Avskrivningar
Koncernens kassaflödesanalys	Not 9 Immateriella tillgångar	Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag
	Not 10 Förvaltningsfastigheter	Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag
	Not 11 Materiella anläggningstillgångar	Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter
	Not 12 Andelar i gemensamma verksamheter	Not 7 Immateriella tillgångar
	Not 13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	Not 8 Andelar i koncernföretag
	Not 14 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Not 9 Fordringar hos koncernföretag
	Not 15 Bostadsprojekt	Not 10 Andra långfristiga fordringar
	Not 16 Aktiekapital	Not 11 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar
	Not 17 Räntebärande skulder	Not 12 Räntebärande skulder
	Not 18 Avsättningar	Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
	Not 19 Övriga skulder	Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
	Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 Uppgifter om moderbolaget
	Not 21 Leasing	Not 16 Vinstdisposition
	Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Underskrifter
	Not 23 Kassaflödesanalys och likvida medel	Revisionsberättelse
	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	
	Not 29 Närståendetransaktioner	
	Not 30 Brygga mellan operativt och legalt kassaflöde	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonava AB (publ), organisationsnummer 556928-0380, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

Koncernen

Verksamhet

Bonava är en ledande bostadsutvecklare i Europa. Med våra 900 medarbetare har Bonava verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen. Tyskland är vår största marknad. Verksamheten i S:t Petersburg och Norge avyttrades under 2023 och redovisas som avvecklade verksamheter i jämförelsetalen. 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.

Från och med 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava redovisar ett operativt bruttoreultat och operativt rörelseresultat (segmentsresultat), som motsvarar det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet utgörs av resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivningar, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärskostnader. En brygga mellan operativt rörelseresultat och rörelseresultat finns i not 2.

Verksamhetens utveckling

Nettoomsättning

Nettoomsättningen uppgick till 8 194 (13 269) MSEK. Under perioden resultatavräknades 1 630 (2 419) bostäder till konsumenter och nettoomsättningen uppgick till 6 288 (9 308) MSEK. Genomsnittspriset per resultatavräknad bostad var något högre jämfört med föregående år och uppgick till 3,9 (3,8) MSEK.

Nettoomsättningen till investerare uppgick till 1 399 (3 871) MSEK, antalet resultatavräknade bostäder uppgick till 465 (1 550).

I nettoomsättningen ingår även försäljning av land om 483 (78) MSEK. Omräkning av utländsk valuta hade en effekt på nettoomsättningen om -23 MSEK jämfört med föregående år.

Operativt resultat

Operativt bruttoreultat uppgick till 948 (1 421) MSEK och operativ bruttomarginal uppgick till 11,6 (10,7) procent. Operativt rörelseresultat uppgick till 290 (660) MSEK och operativ rörelsemarginal var 3,5 (5,0) procent. Det minskade operativa rörelseresultatet förklaras främst av att den låga affärsvolymen som inte är tillräcklig för att täcka omkostnaderna. Förändrade valutakurser har påverkat rörelseresultatet med -1 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt IFRS uppgick till 22 (-619) MSEK och rörelsemarginalen var 0,3 (-4,7) procent. Skillnaden mot det operativa rörelseresultatet utgörs primärt av nedskrivningar av exploateringsfastigheter. Totala operativa justeringar summerade till -123 MSEK för Sverige, -114 MSEK för Tyskland och -30 MSEK för Finland. Föregående år klassificerades -1 279 MSEK avseende nedskrivningar och omstruktureringar som jämförelsestörande poster. För mer information se not 25.

Finansnetto, resultat före skatt och årets resultat

Finansnettot uppgick till -524 (-518) MSEK där högre räntor motverkat effekten av en lägre nettoskuld. Resultat före skatt uppgick till -501 (-1 137) MSEK. Skatt på årets resultat uppgick till -17 (-5) MSEK, motsvarande en skattesats om -3 (0) procent. Den låga skattesatsen förklaras primärt av att uppskjuten skatt inte har redovisats för underskott genererade under 2024 eller i jämförelseperioden. Årets resultat för kvarvarande verksamhet uppgick till -518 (-1 143) MSEK.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 194	13 269	13 987	13 959	15 203
Operativt rörelseresultat	290	660	858	1 111	860
Rörelseresultat	22	-619	802	1 081	860
Årets resultat	-518	-1 143	441	761	528
Nettoskuld ¹⁾	3 068	4 951	7 259	3 313	3 311
Soliditet, % ¹⁾	41,7	34,6	31,2	35,1	34,6
Kassaflöde före finansieringsverksamheten ¹⁾	621	716	-3 345	631	3 662
Operativt kassaflöde ¹⁾	1 524	538	i.t.	i.t.	i.t.
Anställda, medelantal	923	1 486	1 787	1 740	1 696

¹⁾ Inklusivt avvecklad verksamhet i.t. = Icke tillämpligt

Finansiell ställning (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 17 254 (19 097) MSEK. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre antal färdigställda bostäder i balansräkningen samt ett lägre redovisat värde för pågående bostadsprojekt. Förändring i valutakurser ökade de totala tillgångarna med 511 MSEK jämfört med den 31 december 2023.

Nettoskuld och nettoprojektstillgångar

Nettoskulden minskade jämfört med föregående år och uppgick till 3 068 (4 951) MSEK vid årets slut. Minskningen beror främst på ett positivt kassaflöde från rörelsen. Nettoprojektstillgångarna uppgick till 4 651 (5 637) MSEK och kvoten mellan nettoprojektstillgångar och nettoskuld exkl. leasing uppgick till 1,6 (1,2) ggr.

Sysselsatt kapital och avkastning på sysselsatt kapital

Sysselsatt kapital uppgick till 11 499 (12 422) MSEK vid årets slut. Avkastningen på sysselsatt kapital uppgick till -0,3 (4,3) procent, där minskningen beror på ett lägre resultat före jämförelsestörande poster.

Soliditet och nettoskuldssättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 31 december till 41,7 (34,6) procent. Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 0,4 (0,8) ggr.

Kassaflöde (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

Från och med 2024 rapporterar Bonava ett förenklat operativt kassaflöde som reflekterar rörelseresultat före avskrivningar tillsammans med nettoinvesteringar och rörelsekapitalförändringar i balansräkningen enligt IFRS, utan justeringar för valutakursförändringar och andra icke kassaflödespåverkande poster. De jämförelsetal som har tagits fram är dock justerade för de verksamhetsavyttringar som genomfördes under 2023. En brygga mellan det operativa kassaflödet och det legala kassaflödet före finansieringsverksamheten finns i not 30.

	2024	2023
Operativt kassaflöde	Jan-dec	Jan-dec
Operativt EBITDA	399	977
Operativa justeringar/jämförelsestörande poster	-267	-1 279
EBITDA	132	-302
Nettoprojektinvesteringar/avyttringar	954	3 926
Nettomarkinvesteringar/avyttringar	988	-374
Nettoinvesteringar/avyttringar, övrigt	-56	-18
Nettoinvesteringar	1 886	3 534
Förändring i kundfordringar	-19	70
Förändring i förskott från kunder	78	-2 046
Förändring i leverantörsskulder	-45	-281
Förändring i övrigt rörelsekapital	-508	-436
Förändring i rörelsekapital	-494	-2 694
Operativt kassaflöde	1 524	538

EBITDA uppgick till 132 (-302) MSEK och inkluderar nedskrivningar som inte ingår i operativ EBITDA om 244 (721) MSEK.

Nettoinvesteringarna uppgick till 1 886 (3 534) MSEK där nettoavyttringarna i projektverksamheten om 954 MSEK var betydligt lägre än de 3 926 MSEK som redovisades föregående år. Nettoförändringen av mark uppgick till 988 (-374) MSEK, där 244 (721) MSEK av den effekten beror på redovisade nedskrivningar. Rensat för dessa uppgår förändringar i mark till 744 MSEK för perioden, vilket förklaras av ett fåtal strategiska försäljningar av exploateringsfastigheter samt omklassificeringar till pågående projekt.

Förändringen i rörelsekapital summerade till -494 (-2 694) MSEK där ökade förskott från kunder bidrog med 78 (-2 046) MSEK.

Totalt stärktes operativa kassaflödet under perioden och uppgick till 1 524 (538) MSEK.

Kassaflöde före finansieringsverksamheten var 621 (716) MSEK där den negativa avvikelser mot det operativa kassaflödet främst kan förklaras av finansiella poster om -482 (-521) MSEK samt förändring i projektfinsiering om -347 (-807) MSEK. Föregående år inkluderade även en positiv effekt från försäljningen av verksamheterna i Norge och S:t Petersburg.

Bostadsförsäljning, byggstarter och byggrätter

Byggrätter

Totalt antal byggrätter vid årets slut uppgick till 25 900 (28 900). Samtliga affärsområden visar en nettominskning för 2024, störst är minskningen i Tyskland.

Bostäder i produktion

Vid årets slut var 2 167 (2 153) bostäder till konsumenter och 1 010 (902) bostäder till investerare i produktion. Försäljningsgraden i pågående produktion per den 31 december var 40 (36) procent för bostäder till konsumenter respektive 100 (100) procent för bostäder till investerare. Färdigställandegraden vid periodens utgång var 53 (61) procent för konsumenter respektive 43 (45) procent för investerare.

Sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder

Antalet sålda färdigställda, ej resultatavräknade bostäder vid årets slut var 59 (45).

Osålda, färdigställda bostäder

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var 309 (505). Antalet har minskat i samtliga affärsområden.

	2024	2023
Byggrätter, antal	25 900	28 900
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	6 300	8 200
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	1 727	1 242
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	6 329	4 795
Startade bostäder, antal	1 462	1 082
Bostäder i pågående produktion, antal	2 167	2 153
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	40	36
Resultatavräknade bostäder, antal	1 630	2 419
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	573	251
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 743	802
Startade bostäder, antal	573	251
Bostäder i pågående produktion, antal	1 010	902
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ¹⁾	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	465	1 550

¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

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 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 594 241 762 röster. Antalet A-aktier uppgick per 31 december 2024 till 30 158 334 och antalet B-aktier till 292 658 422. Antalet B-aktier i eget förvar uppgick till 1 245 355 vilket motsvarade 0,4 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. Vid årets utgång uppgick antalet aktieägare till 28 261 (30 385).

Bonavas största ägare var Nordstjernan AB med 24,7 procent av kapitalet och 49,8 procent av rösterna, följt av Fjärde AP-fonden med 9,2 procent av kapitalet och 5,6 procent av rösterna samt Schrodors med 7,0 procent av kapitalet och 3,8 procent av rösterna. De tio största

ägarna kontrollerade totalt 65,4 procent av kapitalet och 72,7 procent av rösterna.

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 SEK till 538 324 219 SEK. Mer information om Bonavas aktie och ägare samt den genomförda företrädesemissionen finns på bonava.com/investor-relations samt sidorna 149–150.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under året till 923 (1 486) medarbetare.

Nomineringsarbete

Vid årsstämman 2024 i Bonava utsågs följande valberedning inför årsstämman 2025: 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 37–42.

Väsentliga händelser under året

I januari lämnade Lars Granlöf rollen som CFO för Bonava. Samtidigt utsågs Lars Ingman till interim CFO. I juni meddelade Bonava att Jon Johnsson utsetts till ny CFO med tillträde 2 januari 2025. I december fattade Bonavas styrelse beslut om att även utse Jon Johnsson till vice VD för Bonava, med tillträde enligt ovan.

Den 10 januari 2024 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 nettoskuldsättningsgrad 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.

Bonava har för sina skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet och obligationslånet ställt säkerheter över aktierna i det helägda dotterbolaget Bonava Group 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 har pantsatts för Bonavas skyldigheter under kreditfacilitetsavtalet.

Väsentliga händelser efter årets slut

Bonava har under februari 2025 genomfört en emission av säkerställda gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad. Kupongen på den nya obligationen är STIBOR +475 bp och löptiden är 3,5 år. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur var betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet.

Ersättningar

På årsstämman 2023 beslutades att det maximala utfallet för rörlig kontantersättning skall uppgå till högst 60 procent av fast årlig kontant-ersättning 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 6 (7) 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 vartannat 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 2024 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 årsstämman den 10 april fattades beslut att inte inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat aktieprogram 2024 för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen. Närmare information om 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 uppsägnings-tid 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 uppsägnings-tid om tolv månader med avgångsvederlag motsvarande tolv månaders fast lön. Uppsägnings-tiden 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 frånga 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 167 (213) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 166 (–1 109) MSEK.

Medelantalet anställda var under året 47 (60).

Miljöpåverkan

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

Legal hållbarhetsrapport

Den legala hållbarhetsrapporten utgör sidorna 6, 14–26, 41–42, 55–57 and 100–143. Se not H1 och H2 i hållbarhetsredovisningen för redovisningsprinciper och förändringar i årets rapportering.

Säsongeffekter

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

Belopp och datum

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

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 765 313 947
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	6 765 313 947
Summa SEK	6 765 313 947

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.

Resultat

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 5 678 (7 283) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument och investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 12,2 (12,6) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till 431 (628) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om 7,6 (8,6) procent.

Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna ligger något lägre än föregående år och uppgick till 7 600 (9 000) vid årets slut.

Antal startade bostäder till konsumenter uppgick till 657 (610) och antal startade bostäder till investerare uppgick till 474 (176).

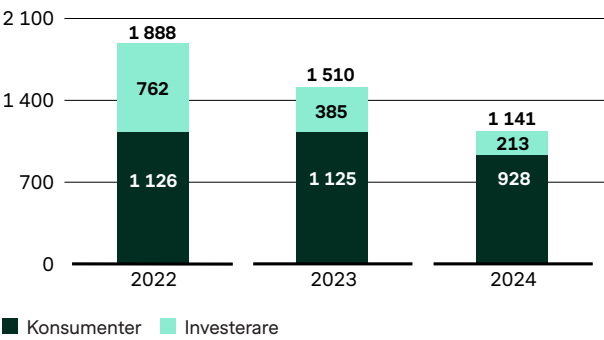
Antalet sålda bostäder till konsumenter var högre än föregående år och uppgick till 910 (724). Försäljningsgraden i pågående produktion ökade till 50 (44) procent. Antal sålda bostäder till investerare ökade till 474 (176) och försäljningsgraden i pågående produktion var 100 (100) procent.

Finansiell ställning

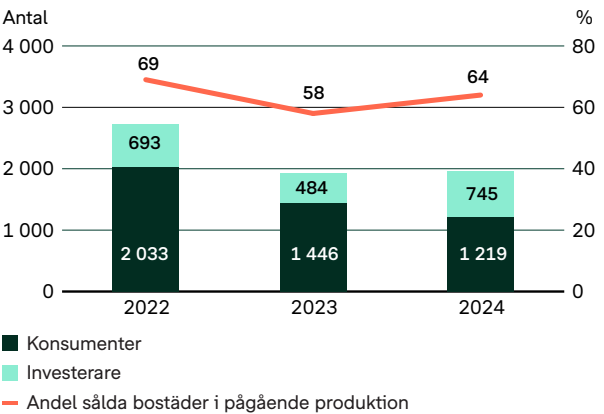
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 6 087 (6 936) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var 4,1 (8,2) procent. Avkastningen sjönk främst på grund av ett lägre resultat efter finansiella poster, exklusive räntekostnader.

	2024	2023
Nettoomsättning	5 678	7 283
Operativt rörelseresultat	431	628
Operativ rörelsemarginal, %	7,6	8,6
Sysselsatt kapital	6 087	6 936
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	8,2
Antal anställda, medelantal	453	836
Byggrätter		
Byggrätter, antal	7 600	9 000
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 400	1 600
Bostadsutveckling till konsument		
Sålda bostäder, antal	910	724
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	4 429	3 690
Startade bostäder, antal	657	610
Bostäder i pågående produktion, antal	1 219	1 446
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	50	44
Resultatavräknade bostäder, antal	928	1 125
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	474	176
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	1 532	637
Startade bostäder, antal	474	176
Bostäder i pågående produktion, antal	745	484
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	213	385

Resultatavräknade bostäder, antal



Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Sverige

I Sverige erbjuder Bonava lägenheter och småhus till konsumenter i Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå. Vi erbjuder hyresrättsprojekt till investerare över hela landet.

Resultat

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år till 1 073 (2 685) MSEK, vilket förklaras av ett lägre antal överlämnade bostäder till konsument och investerare.

Operativ bruttomarginal uppgick till 5,7 (8,4) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till -57 (77) MSEK, med en operativ rörelsemarginal om -5,3 (2,9) procent, till följd av lägre volym och lägre marginaler i resultatavräknade bostäder.

Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 8 700 (9 500) vid årets slut.

Antalet startade bostäder till konsumenter uppgick till 116 (88). Inga bostäder startades till investerare i år eller förra året.

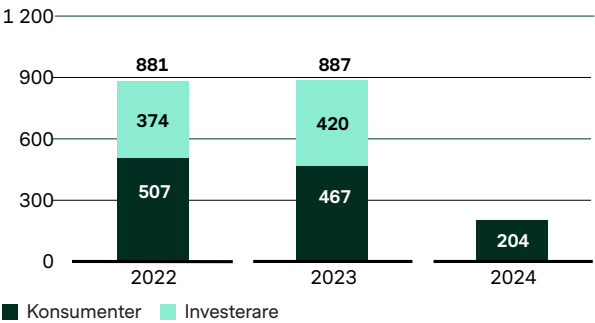
Antal sålda bostäder till konsumenter var 233 (110). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 45 (24) procent. Inga bostäder såldes till investerare under året eller föregående år.

Finansiell ställning

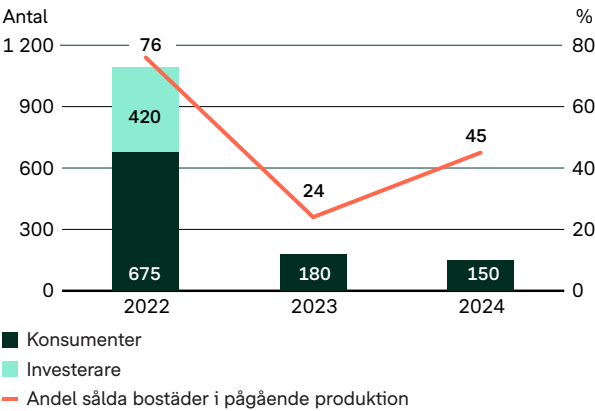
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 2 636 (3 189) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var -6,6 (1,9) procent. Avkastningen var lägre till följd av ett lägre resultat efter finansnetto, exklusive räntekostnader.

	2024	2023
Nettoomsättning	1 073	2 685
Operativt rörelseresultat	-57	77
Operativ rörelsemarginal, %	-5,3	2,9
Sysselsatt kapital	2 636	3 189
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-6,6	1,9
Antal anställda, medelantal	87	153
Byggrätter		
Byggrätter, antal	8 700	9 500
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 800	2 500
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	233	110
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	989	454
Startade bostäder, antal	116	88
Bostäder i pågående produktion, antal	150	180
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	45	24
Resultatavräknade bostäder, antal	204	467
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	5	10
Startade bostäder, antal		
Bostäder i pågående produktion, antal		
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		
Resultatavräknade bostäder, antal		420

Resultatavräknade bostäder, antal



Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad¹⁾



¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Finland

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

Resultat

Nettoomsättningen uppgick till 791 (2 531) MSEK. Antalet resultatavräknade bostäder till konsumenter minskade jämfört med föregående år till 64 (306) och antalet resultatavräknade bostäder till investerare minskade till 252 (745).

Operativ bruttomarginal ökade mot föregående år till 12,3 (7,6) procent till följd av förbättrade projektmarginaler och återföring av tidigare avsatta kostnader för ett garantiärende som har avgjorts till Bonavas fördel.

Operativt rörelseresultat uppgick till -8 (107) MSEK och operativ rörelsemarginal var -1,0 (4,2) procent. Det operativa rörelseresultatet sjönk trots förbättrade projektmarginaler till följd av de lägre volymerna som inte täcker de indirekta kostnaderna.

Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 3 200 (3 600) vid årets slut.

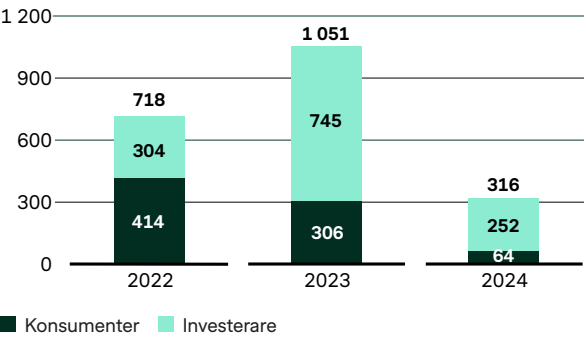
Antal sålda bostäder till konsumenter var 73 (87). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 31 (0) procent. Antal sålda bostäder till investerare uppgick till 99 (75). 29 bostäder till konsument startade, till skillnad mot inga föregående år. Till investerare startades 99 (75) bostäder. Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 100 (100) procent.

Finansiell ställning

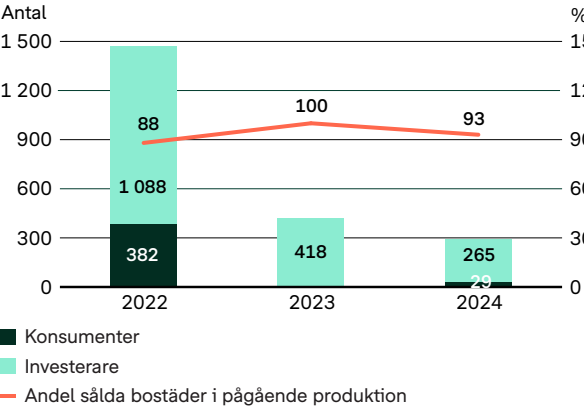
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 669 (789) MSEK och avkastningen på sysselsatt kapital var -3,8 (11,3) procent. Avkastningen var lägre med anledning av ett lägre resultat efter finansnetto, exklusive räntekostnader.

	2024	2023
Nettoomsättning	791	2 531
Operativt rörelseresultat	-8	107
Operativ rörelsemarginal, %	-1,0	4,2
Sysselsatt kapital	669	789
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-3,8	11,3
Antal anställda, medelantal	110	168
Byggrätter		
Byggrätter, antal	3 200	3 600
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 600	2 100
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	73	87
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	198	191
Startade bostäder, antal	29	
Bostäder i pågående produktion, antal	29	
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	31	
Resultatavräknade bostäder, antal	64	306
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal	99	75
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	206	154
Startade bostäder, antal	99	75
Bostäder i pågående produktion, antal	265	418
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	100	100
Resultatavräknade bostäder, antal	252	745

Resultatavräknade bostäder, antal



Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad



Baltikum

Segment Baltikum består av huvudstäderna Tallinn i Estland, Riga i Lettland och Vilnius i Litauen. Erbjudandet är främst inriktat på lägenheter till konsumenter, som kompletteras med hyresrättsprojekt till investerare.

Resultat

Nettoomsättningen minskade till 651 (770) MSEK, vilket förklaras av färre antal överlämnade bostäder till konsument.

Operativ bruttomarginal minskade något till 14,5 (15,0) procent.

Operativt rörelseresultat uppgick till 47 (68) MSEK och operativ rörelsemarginal var 7,3 (8,9) procent, till följd av lägre volymer. Under 2023 färdigställdes de båda Build-to-Manage-projekten.

Uthyrningsgraden fortsätter att öka i de två förvaltningsfastigheterna (Build-to-manage) vilket har möjliggjort en extern finansiering.

Byggrätter och pågående produktion

Byggrätterna minskade under året och uppgick till 6 400 (6 800) vid årets slut.

Antal starter till konsumenter uppgick till 660 (384) och inga starter till investerare varken innevarande år eller föregående.

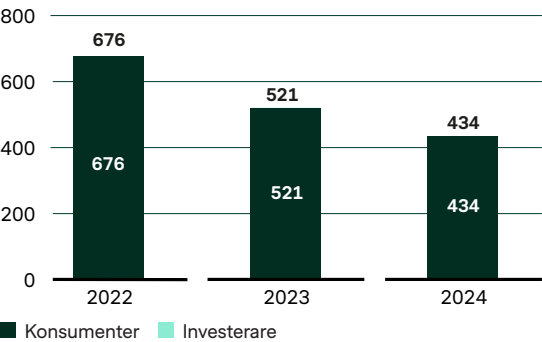
Antal sålda bostäder till konsumenter var 511 (321). Försäljningsgraden i pågående produktion uppgick till 23 (19) procent. Under året och föregående år såldes inga bostäder till investerare.

Finansiell ställning

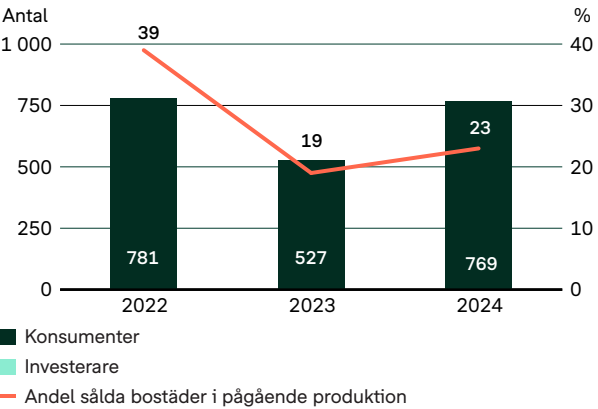
Det sysselsatta kapitalet uppgick till 1 584 (1 409) MSEK. Avkastningen på sysselsatt kapital var något lägre och uppgick till 3,1 (5,2) procent.

	2024	2023
Nettoomsättning	651	770
Operativt rörelseresultat	47	68
Operativ rörelsemarginal, %	7,3	8,9
Sysselsatt kapital	1 584	1 409
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,1	5,2
Antal anställda, medelantal	219	257
Byggrätter		
Byggrätter, antal	6 400	6 800
varav byggrätter ej i balansräkningen, antal	1 500	2 000
Bostadsutveckling till konsumenter		
Sålda bostäder, antal	511	321
Försäljningsvärdet av sålda bostäder	712	460
Startade bostäder, antal	660	384
Bostäder i pågående produktion, antal	769	527
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	23	19
Resultatavräknade bostäder, antal	434	521
Bostadsutveckling till investerare		
Sålda bostäder, antal		
Försäljningsvärdet av sålda bostäder		
Startade bostäder, antal		
av vilket förvaltningsfastigheter		
Bostäder i pågående produktion, antal		
av vilket förvaltningsfastigheter		
Försäljningsgrad i pågående produktion, %		
Resultatavräknade bostäder, antal		

Resultatavräknade bostäder, antal



Antal bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad¹⁾



¹⁾ Exklusive förvaltningsfastigheter.

Risker och riskhantering

Med ett strukturerat ramverk för riskhantering är Bonavas mål att identifiera, hantera och minska risker i verksamheten för att öka motståndskraften och stödja beslutsfattande och därigenom säkerställa kontinuitet i verksamheten och uppnåendet av företagets finansiella och strategiska mål. 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. Revisionsutskottet följer upp och utvärderar kontinuerligt Bonavas riskhantering, inklusive dess interna kontrollprocesser och -miljö.

I den årliga riskbedömningsprocessen har ett antal riskområden identifierats och utvärderats utifrån hur sannolikt det är att de inträffar och vilken potentiell ekonomisk påverkan de angivna riskerna skulle kunna ha.

Bonava har en riskkommitté som består av bolagets CFO, Chief Legal Officer, SVP Brand & Culture, Group Head of Treasury och Group

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.
Bostadsmarknad och konkurrens	
Bolaget står inför förändringar på bostadsmarknaden som negativt påverkar 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 produkter de efterfrågar. Bonava följer marknaden noga och följer förändringar i efterfrågan för att säkra den finansiella ställningen.

Head of Risk & Compliance. Riskkommittén är ansvarig för att organisera, samordna och driva Bonavas riskhanteringsarbete. Riskkommittén rapporterar regelbundet till revisionsutskottet.

Efterfrågan på bostäder påverkas av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, inflation och räntenivåer, sysselsättningsnivån, takten i nyproduktion av bostäder, förändringar i infrastruktur och demografiska trender.

Bostäder utvecklas under en lång period och kräver en långfristig finansiering. Bonava behöver därför tillgång till långfristig extern finansiering för att kunna bedriva verksamheten. I februari 2024 tecknade Bonava avtal med nuvarande långgivare om att förlänga befintliga kreditfaciliteter och nuvarande obligationer till mars 2027.

Om Bonava, av någon anledning, inte erhåller finansiering för att bedriva den pågående verksamheten 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 verksamheten.

Cyberhoten både ökar och blir mer sofistikerade vilket kräver en noggrann övervakning av företagets cybersäkerhet genom dess centrala IT-organisation.

I tabellen nedan presenterar Bonava utvalda större risker som bolaget har identifierat har en inverkan på förmågan att uppnå uppsatta mål och faktorer för att mildra dessa risker.

Operativ risk

Beskrivning	Motverkande faktorer
Byggrättsporföljförvaltning	
Bolaget tar dåligt informerade beslut om investeringar och avyttringar i mark- och bostadsprojekt.	Investeringar i och avyttringar av mark hanteras genom en formell process med en kontrollmiljö på flera nivåer som inkluderar en väl utvecklad due diligence-process och en investeringsspecifik risk- och möjlighetsbedömning. Styrelsens godkännande krävs i samband med större investeringar.
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.
Inköp	
Bristen på byggmaterial och tjänster orsakar förseningar i bolagets bostadsprojekt och leder till ökade kostnader.	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.

Operativ risk, forts.

Beskrivning	Motverkande faktorer
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.
Miljö och klimat	
Bolagets verksamhet följer inte internt beslutade och externt ställda miljökrav vilket leder till förseningar, administrativa böter och anseendeskador.	Bonavas interna verksamhetsstyrning för varje enskild marknad säkerställer efterlevnad av nationella och lokala krav. Bonavas långsiktiga analys av klimatriskscenarier ligger till grund för beslutet att sätta vetenskapligt baserade mål för brådskande klimatåtgärder, som är i linje med målen 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.
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.
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 anmälان och varningar om allvarliga olyckor eller tillbud uppstår, samt ett professionellt arbetsmiljönätverk över hela koncernen.

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 utvärderar företagets verksamhetsbehov och noggrant övervakar IT-säkerheten.
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, visuellblåsfunktion, riskbedömningsprocess samt regelbunden intern rapportering och kommunikation.
Försäljning och marknadsföring	
Bolagets erbjudande möter inte kundernas krav samtidigt som försäljnings- och marknadsföringsaktiviteterna är ineffektiva och inte tillräckligt främjar försäljningen av bostäder.	Bonava kan lita på ett omfattande nätverk av lokala experter med lång erfarenhet och djup kunskap om kundernas förväntningar på Bonavas marknader. Denna kompetens omvandlas till försäljnings- och marknadsprocesser som är bäst lämpade för varje kundgrupp.
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 design och produktion samt mäter KPI:er knutna till exempelvis genomsnittliga svarstider.
Kriser	
Företaget kan inte reagera adekvat på krissituationer som har en betydande inverkan på kundbeteende, leveranskedjor eller Bonavas rykte.	Bolaget har etablerat krisledningsteam i alla affärsenheter för att säkerställa att krisberedskap och krishantering sker i enlighet med dokumenterade processer.

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.

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 färdigställandemetoden, vilket innebär att intäkterna och kostnaderna är kända vid tidpunkten för vinstredovisning. Företaget har också en strukturerad process för att budgetera utestående kostnader vid tidpunkten för vinstredovisning. Även för icke-finansiella poster används en strukturerad process.

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 garanti-tidens utgång återkrävs.

Finansmarknadsrisk

Bolagets lönsamhet påverkas negativt på grund av räntehöjningar, valutakursförändringar eller andra finansiella marknadsrörelser.

Bolaget följer noga utvecklingen på ränte- och valutamarknaderna och kan mildra risker från ogynnsamma förändringar i dessa variabler genom användning av finansiella instrument.

Finansiering

Bolaget kan inte erhålla tillräcklig långfristig finansiering till rimliga kostnader.

Bonava samarbetar med flera banker och har nära kontakt med dem. Syftet är att minska risken för att inte kunna säkra extern finansiering till marknadsmässiga räntor när företaget efterfrågar det.

Koncernens resultaträkning

	Not	2024	2023
Kvarvarande verksamhet	1, 12		
Nettoomsättning	2, 3	8 194	13 269
Kostnader för produktion	4, 5, 7, 9, 11, 15, 21	-7 514	-11 849
Bruttoresultat		680	1 421
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 9, 11, 21	-658	-760
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	2	22	660
Jämförelsestörande poster	25		-1 279
Rörelseresultat		22	-619
Finansiella intäkter		48	19
Finansiella kostnader		-571	-537
Finansnetto	8	-524	-518
Resultat före skatt		-501	-1 137
Skatt på årets resultat	14	-17	-5
Årets resultat¹⁾		-518	-1 143
Avvecklad verksamhet			
Årets resultat från avvecklad verksamhet	28		-194
Årets resultat från kvarvarande verksamhet och avvecklad verksamhet		-518	-1 337
Nyckeltal per aktie (före och efter utspädning)			
Årets resultat avseende kvarvarande verksamhet, SEK	26	-1,85	-10,66
Årets resultat avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	26	-1,85	-12,47
Årets resultat avseende avvecklad verksamhet, SEK	26		-1,81
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK		2,02	-3,15
Eget kapital, SEK		22,36	61,58
Vägt genomsnitt antal aktier i miljoner		279,9	107,2
Antal aktier vid årets utgång, miljoner		321,6	107,2

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

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat		-518	-1 337
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		93	-3
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	28		-43
varav omfört till resultaträkningen	28		-7
Årets övrigt totalresultat		93	-47
Årets totalresultat¹⁾		-425	-1 384

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

Koncernens balansräkning

	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR	1, 12, 23		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	22	22
Övriga immateriella tillgångar	9		
Förvaltningsfastigheter	10	286	239
Rörelsefastigheter	11	33	38
Nyttjanderättstillgångar byggnader		89	84
Maskiner och inventarier	11	105	126
Nyttjanderättstillgångar maskiner och inventarier		40	47
Långfristiga fordringar	13	625	665
Uppskjutna skattefordringar	14	137	136
Summa anläggningstillgångar	24	1 338	1 358
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Exploateringsfastigheter	15	7 150	8 138
Pågående bostadsprojekt	15	6 565	6 933
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt		33	33
Färdigställda bostäder	15	1 007	1 593
Bostadsprojekt		14 755	16 697
Skattefordringar		16	20
Kundfordringar		255	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57	173
Övriga fordringar	13	240	432
Likvida medel	23	593	180
Summa omsättningstillgångar	24	15 917	17 738
SUMMA TILLGÅNGAR		17 254	19 097

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	538	434
Övrigt tillskjutet kapital		5 368	4 569
Reserver		459	366
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		817	1 226
Eget kapital hänförligt till Bonava AB:s aktieägare		7 184	6 596
Innehav utan bestämmande inflytande		5	5
Summa eget kapital		7 189	6 601
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 810	126
Långfristiga räntebärande leasingskulder	17	103	102
Övriga långfristiga skulder	19	18	11
Uppskjutna skatteskulder	14	42	30
Långfristiga avsättningar	18	510	1 184
Summa långfristiga skulder	24	3 483	1 452
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 341	5 536
Kortfristiga räntebärande leasingskulder	17	56	58
Leverantörsskulder		292	337
Skatteskulder		112	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 035	1 244
Övriga kortfristiga skulder	19	3 423	3 604
Kortfristiga avsättningar	18	322	
Summa kortfristiga skulder	24	6 582	11 044
Summa skulder		10 065	12 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 254	19 097

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 2023-01-01	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
Årets resultat				-518	-518		-518
Övrigt totalresultat			93		93		93
Summa totalresultat	0	0	93	-518	-425	0	-425
Nedsättning aktiekapital	-325			325	0		0
Fondemission	216			-216	0		0
Nyemission	214	836			1 050		1 050
Emissionskostnader		-37			-37		-37
Prestationsbaserat incitamentsprogram					0		0
Summa transaktioner med ägare	105	799	0	109	1 013	0	1 013
Utgående eget kapital 2024-12-31	538	5 368	459	817	7 184	5	7 189

Förändring av eget kapital

Förändringen av eget kapital består av årets resultat och övrigt totalresultat, utdelning, nyemission samt effekter av det långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogrammet.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

Reserver

Reserver avser omräkningsreserven som innefattar alla 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.

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. Under 2024 har balanserade vinstmedel även påverkats av genomförd nedsättnings av aktiekapital och fondemission.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-501	-1 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
– Avskrivningar	5	109	132
– Nedskrivningar		271	938
– Valutakurseffekter		-232	81
– Förändringar avsättningar		-382	273
– Övrigt inklusive rearesultat avyttrade verksamheter		-24	241
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-258	1 665
Betald skatt		-159	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-918	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Försäljningar av bostadsprojekt		6 943	11 293
Investeringar i bostadsprojekt		-4 815	-8 099
Förskott från kunder		-39	-2 135
Övriga förändringar i rörelsekapital		-605	-1 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		1 484	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		566	-337

	Not	2024	2023
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av koncernföretag	13, 28	93	1 239
Förvärv av byggnader och mark		-37	-167
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8	-42
Försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		9	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56	1 054
Kassaflöde före finansieringsverksamheten		621	716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		1 050	
Emissionskostnader		-37	
Ökning av räntebärande finansiella skulder		7 480	6 662
Minskning av räntebärande finansiella skulder		-8 729	-7 495
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		-1	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-237	-833
Årets kassaflöde		384	-117
Likvida medel vid årets början	23	180	303
Kursdifferens i likvida medel		29	-6
Likvida medel vid årets slut	23	593	180

	Not	2024	2023
VARAV KASSAFLÖDE FRÅN AVVECKLAD VERKSAMHET			
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			360
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten			1 248
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten			-375
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretagen			1 233

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 11 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2025.

Nya standarder som tillämpas 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.

Övriga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under 2024 har inte haft någon väsentlig inverkan på Bonava.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av Bonava

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 kontraktstillfället, 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 bygglövet 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 hyreskostnaden. Några väsentliga variabla leasingbetalningar kopplade till index eller pris förekommer inte.

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

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 under räkenskapsåret 2024, men kommer att börja tillämpa detta undantag från och med 1 januari 2025.

Jämförelsestörande poster

Under denna rubrik redovisas händelser och transaktioner, vilkas resultat effekter 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.

Rapportering av rörelsesegment

Ett rörelsesegments resultat följs löpande upp av den högste verkställande beslutsfattaren, i Bonavas fall verkställande direktören, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till verkställande direktören, i Bonavas fall med utgångspunkt i de geografiska områden där Bonava bedriver verksamhet i.

Från och med andra kvartalet 2024 har uppföljning av segmenten delvis förändras varför Bonava redovisar ett operativt bruttoreultat och operativt rörelseresultat (segmentsresultat), som motsvarar det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet utgörs av resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivningar, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader. De tal som baseras på segmentsredovisningen är markerade med brunt i tabellerna i denna rapport. Se vidare not 2.

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 värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Under 2023 avbröts ett hyresrättsprojekt i Sverige. Samma projekt har omvärderats med -123 MSEK under 2023 och klassificerades därefter som exploateringsmark och värderades därmed som byggrätt. Per 31 december 2024 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas. Klassificering är i nivå 3 enligt IFRS 13.

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. Utvecklingskostnader relaterat till mark som Bonava har kontroll över aktiveras.

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. Byggrätterna redovisas som omsättningstillgångar och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, post för post.

Under det tredje kvartalet 2024 har byggrättsportföljen värderats, dels genom externa värderingar, dels internt genom värdering av diskonterade framtida kassaflöden (diskonterat nuvärde). De externa värderingarna omfattar cirka 30 procent av portföljen, därutöver har den interna modellen stämts av externt avseende modell och avkastningskrav. I de fall en extern värdering har erhållits för en post har Bonava använt sig av det lägsta av värdet enligt extern värdering och det diskonterade nuvärdet enligt intern beräkning. Bonavas värderingsmodell för byggrätter är en värderingsmodell där kassaflöde från tilltänkt projekt som ska uppföras på exploateringsmarken värderas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Risk i kassaflöden beaktas dels genom att det där inkluderas riskavsättningar dels via bedömning utifrån var i projektfasen projekten befinner sig. Utifrån den bedömda risken tilldelas en diskonteringsränta som reflekterar risken. Vid värdering 2024 var diskonteringsräntan (obelånad) i ett spann om 8,4–11,5 (12,5) procent med en genomsnittlig obelånad diskonteringsränta om 9,2 procent.

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.

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 rörelse-resultatet 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 prestationsmålen 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 tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecia, vilka har bedömts vara en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 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 skulders 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 2023 och 2024 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.

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

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.

2 Rapportering av rörelsesegment

Bonavas verksamhet är uppdelad i fyra rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som vd, den högsta verkställande beslutsfattaren, följer upp. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till vd. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats: Tyskland, Sverige, Finland, och Baltikum (Estland, Lettland och Litauen). Samtliga segment utvecklar och säljer bostäder. Ingen väsentlig försäljning sker mellan segmenten. Av de operativa justeringarna om -267 MSEK avser -244 genomförda nedskrivningar i Tyskland, Sverige och Finland.

2024	Tyskland	Sverige	Finland	Baltikum	Övrig verksamhet ¹⁾	Summa
Nettoomsättning, konsumenter	4 723	759	169	638		6 288
Nettoomsättning, investerare	773	5	621			1 399
Nettoomsättning, mark	181	302				483
Övriga intäkter	1	7	1	13	2	24
Försäljnings- och administrationskostnader (inklusive avskrivningar)	-263	-118	-105	-47	-126	-658
Avskrivningar	-76	-8	-12	-6	-6	-109
Operativt rörelseresultat	431	-57	-8	47	-124	290
Operativa justeringar	-114	-123	-30			-267
Jämförelsestörande poster						
Rörelseresultat	316	-180	-38	47	-124	22
Finansiella poster						-524
Resultat före skatt						-501
Anläggningstillgångar	208	125	42	288	675	1 338
Sysselsatt kapital	6 087	2 636	669	1 584	524	11 499

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
Operativt rörelseresultat	628	77	107	68	-219	660
Operativa justeringar						
Jämförelsestörande poster	-879	-303	-90		-7	-1 279
Rörelseresultat	-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

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

Nettoomsättning per land	Tyskland	Sverige	Finland	Danmark	Lettland	Estland	Litauen
2024	5 678	1 074	791	0	353	221	77
2023	7 283	2 685	2 531	0	381	313	75

Ingen kund utgör omsättning överstigande 5 procent av koncernens nettoomsättning.

3 Intäkter

Beräknat färdigställande per kvartal

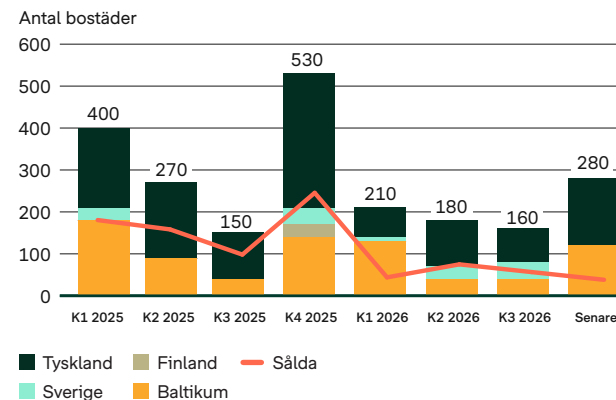
Diagrammen visar bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter och investerare. Förändringar som tidpunkt för erhållna bygglov, störningar i logistik- och produktionskedjan eller andra faktorer kan påverka det bedömda färdigställandet i båda riktningarna. Risken för ändrade bedömningar av när i tiden färdigställande ska ske ökar när osäkerhet 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 2024.

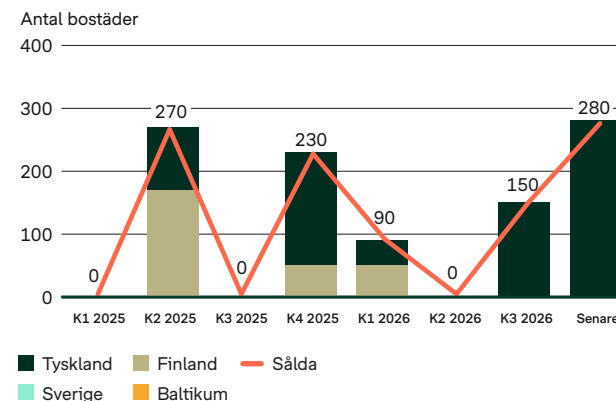
Försäljningsvärdet av sålda bostäder i startade projekt var totalt per balansdagen 4 314 (4 363) MSEK för konsument och 3 242 (2 766) MSEK för investerare.

Förskott från kunder	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	3 129	5 103
Avyttrad verksamhet		-30
Inbetalda förskott	7 709	7 978
Resultatavräknade förskott	-7 747	-9 951
Övriga förändringar i förskott från kunder		-1
Årets omräkningsdifferens	116	29
Redovisat värde vid årets slut	3 206	3 129

Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till konsumenter



Bedömd färdigställandetidpunkt för bostäder till investerare



4 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	133	56	213	103
Tyskland	453	285	836	564
Finland	110	69	168	104
Danmark	8	4	12	5
Estland	50	28	72	46
Lettland	134	84	157	101
Litauen	35	17	28	13
Totalt	923	543	1 486	936

Könsfördelning i företagsledningen, andel kvinnor, %	2024	2023
Styrelsen	29	29
Ledande befattningshavare	43	43

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 3 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 2024 uppgick Alectas preliminära över-skott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (158).

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموالدا 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 2024 var antalet ledande befattningshavare sju. Av dessa var en interimskonsult, fyra var anställda i moderbolaget och två anställda i dotterföretag.

Rörlig ersättning

För verkställande direktören Peter Wallin var den rörliga ersättningen för 2024 maximerad till 60 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Ersättning avseende verksamhetsåret 2024 var 2,9 (1,9) 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

	2024			2023		
	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Löner och andra ersättningar	35	820	855	47	1 468	1 515
Sociala kostnader			214			313
varav pensionskostnad			66			97

Ersättningar, avsättningar och övriga förmåner under 2024

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensionskostnad
Verkställande direktör Peter Wallin	11 303	6	2 859		2 481
Styrelsens ordförande Mats Jönsson	895				
Styrelseledamoten Viveca Ax:son Johnson	328				
Styrelseledamoten Per-Ingemar Persson	404				
Styrelseledamoten Nils Styf	404				
Styrelseledamoten Anette Frumerie	363				
Styrelseledamoten Olle Boback	432				
Styrelseledamoten Tobias Lönnevall	516				
Övriga ledande befattningshavare koncernen (sex personer) ⁴⁾	24 961	517	4 219		3 174
Totalt ledande befattningshavare	34 532	523	7 078		5 655

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

²⁾ Styrelsearvoden är periodiserade från årsstämodatum 2024. Vid årsstämman 2024 omvaldes samtliga ledamöter. 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

⁴⁾ Interim CFO Lars Ingman har inte varit anställd, i stället har konsultarvode utgått. Arvodet är inkluderat i de redovisade beloppen.

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 2023

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner ^{1) 2)}	varav förmåner	varav rörlig ersättning ³⁾	varav avsatt för aktierelaterad ersättning	Pensions- kostnad
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⁾ Styrelsearvodet är periodiserade från årsstämmomodatum 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.

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 två utestående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Bonavakoncernen (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. Inget LTI-program lanserades under 2024.

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 erhåller 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 åttondel av antalet prestationsaktierätter) för vilka någon måluppfyllnad inte krävs annat än bibehålllet 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). 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 åttondel 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 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 2024	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	320 014	185 895
Tilldelade under perioden		
Förverkade under perioden	-87 395	-56 325
Omräkning av antal under perioden	197 042	109 753
Utestående vid periodens slut	429 661	239 324

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

Syntetiska aktier 2024	Koncern	Moderbolag
Utestående vid periodens början	313 285	185 895
Tilldelade under perioden		
Förverkade under perioden	-80 666	-56 325
Omräkning av antal under perioden	197 042	109 753
Utestående vid periodens slut	429 661	239 324

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

Antalet aktierätter och syntetiska aktier har räknats om genom att multipliceras med faktorn 1,8471 för att ta hänsyn till den utspädningsseffekt som den under våren 2024 genomförda nyemissionen medfört.

Tilldelning inom 2021 års långsiktiga aktieprogram

Resultatet för 2021 års aktieprogram uppnådde inte miniminivån för prestationsmåten och inga aktierätter tilldelades därför deltagarna i enlighet med villkoren för 2021 års aktieprogram.

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

Verkligt värde och antaganden

LTIP 2022	2024		2023	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	292	35	171	44
Aktiepris, SEK ²⁾	18,50	18,50	34,18	34,18
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	0,5	0,5	1,5	1,5

LTIP 2023	2024		2023	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK ¹⁾	357	250	459	343
Aktiepris, SEK ²⁾	9,69	9,69	17,89	17,89
Lösenpris, SEK	0	0	0	0
Aktierätternas och de syntetiska aktiernas löptid, år	1,5	1,5	2,5	2,5

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

²⁾ Kursen har dividerats med 1,8471 för att ta hänsyn till den under året genomförda nyemissionens utspädningseffekt.

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning samt skuld för syntetiska aktier	2024		2023	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Aktierätter och syntetiska aktier	0	0	0	0
Sociala kostnader	0	0	0	0
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	0	0	0	0
Redovisad skuld för syntetiska aktier	0	0	0	0

5	Avskrivningar	
	2024	2023
Övriga immateriella tillgångar		6
Rörelsefastigheter	8	8
Nyttjanderättstillgång byggnader	40	46
Maskiner och inventarier	28	29
Nyttjanderättstillgång maskiner och inventarier	18	25
Nyttjanderättstillgång pågående bostadsprojekt	15	17
Summa avskrivningar	109	132

6	Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	
	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	9	10
varav till moderbolagets revisorer	5	5
Arvoden revisionsrelaterat		
Arvoden för skattefrågor		
Övriga arvoden	1	1
varav till moderbolagets revisorer	1	1
Summa PwC	10	11
Andra revisionsfirmor		
Revisionsuppdrag	0	0
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	10	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 huvudsakligen uttalanden i samband med prospekt samt lagstadgade yttranden vid emissioner.

7	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	
	2024	2023
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	6 781	10 919
Lagerförändringar		8
Personalkostnader	1 069	1 483
Avskrivningar	109	132
Nedskrivningar	213	67
Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader	8 172	12 609

8	Finansnetto	
	2024	2023
Finansiella intäkter	48	19
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-459	-484
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen	-9	-4
Netto valutakursförändringar	13	-10
Övriga finansiella kostnader	-117	-39
Finansiella kostnader	-571	-537
Finansnetto	-524	-518

9	Immateriella tillgångar	
2024	Goodwill	Övrigt ¹⁾
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	67	472
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	472
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		-412
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-412
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-59
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-45	-59
Restvärde vid årets början	22	0
Restvärde vid årets slut	22	0

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

9 Immateriella tillgångar forts.

2023	Goodwill	Övrigt ¹⁾
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	122	472
Investeringar		1
Avyttringar	-56	
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	67	472
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-406
Årets avskrivning enligt plan		-6
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		-412
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-45	-59
Akkumulerade 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.

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkningen

	2024	2023
Kostnader för produktion		
Försäljnings- och administrationskostnader		6
Summa	0	6

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.

Baserat på utförda beräkningar för Sverige har inget nedskrivningsbehov identifierats.

10 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Verkligt värde vid årets början	239	262
Investeringar	37	140
Värdeförändring		-123
Omklassificering		-36
Årets omräkningsdifferenser	9	-4
Verkligt värde vid årets slut	286	239

Under 2023 avbröts ett hyresrättsprojekt i Sverige. Samma projekt har omvärderats med -123 MSEK under 2023 och omklassificerades därefter till exploateringsfastigheter och värderades som byggrätt. Per 31 december 2024 bedöms verkligt värde motsvara bokfört värde varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas.

11 Materiella anläggningstillgångar

2024	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	129	448	577
Investeringar	2	4	6
Avyttringar och utrangeringar	-7	-28	-35
Årets omräkningsdifferens	5	13	18
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	129	437	566
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början	-91	-322	-413
Avyttringar och utrangeringar	7	27	34
Årets avskrivningar	-8	-28	-36
Årets omräkningsdifferens	-3	-9	-12
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-95	-332	-427
Restvärde vid årets början	38	126	164
Restvärde vid årets slut	33	105	138

11 Materiella anläggningstillgångar forts.

2023	Rörelse- fastigheter	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
Akkumulerade 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
Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut	-91	-322	-413
Restvärde vid årets början	52	123	175
Restvärde vid årets slut	38	126	164

12 Andelar i gemensamma verksamheter

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

	2024	2023
Intäkter	19	1
Kostnader	-11	-2
Resultat	8	0
Anläggningstillgångar	47	39
Omsättningstillgångar	222	138
Summa tillgångar	270	177
Långfristiga skulder		16
Kortfristiga skulder	103	111
Summa skulder	103	127
Nettotillgångar	166	50

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
Stadspuls Utveckling AB	50

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

13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

	2024	2023
Långfristiga fordringar		
Andra långfristiga aktieinnehav	2	2
Säljarrevers	554	580
Övriga långfristiga fordringar	69	83
Långfristiga fordringar	625	665
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar från sålda bostadsprojekt	84	89
Förskott till leverantörer	12	13
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål		35
Fordringar i bostadsrättsföreningar		145
Säljarrevers	40	91
Övriga kortfristiga fordringar	103	59
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	240	432

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. Under 2024 har Bonava erhållit amorteringar om 93 MSEK avseende reversen, vilka i koncernens kassaflöde rubricerats som "försäljning av koncernföretag". För mer information kring säljarreversen och hur den hanterats i bokföringen se vidare i not 24 samt not 28.

14 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Skatt på årets resultat

	2024		2023	Effektiv skatt	2024		2023	
					Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
Aktuell skattekostnad	-4		19	Resultat före skatt		-501		-1 137
Uppskjuten skattekostnad	-13		-25	Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	21	103	21	234
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-17		-5	Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	3	13	6	64
				Ej avdragsgilla kostnader	-16	-80	-9	-97
				Ej skattepliktiga intäkter	5	28	6	73
				Ej nyttjade skattemässiga underskottsavdrag	-34	-170	-22	-247
				Nyttjande av ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag	18	93	0	2
				Skatteeffekt till följd av omvärderade underskottsavdrag			-4	-42
				Skatt hänförlig till tidigare år	1	-5	1	6
				Övrigt	0	1	0	1
				Genomsnittlig skattesats/redovisad skatt	-3	-17	0	-5

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

	2024		2023	Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	Tillgångar		Skulder		Netto	
					2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingående bokfört värde	106		126	Pågående bostadsprojekt	10	15			10	15
Redovisad skatt i årets resultat	-13		-25	Exploateringsfastigheter		10	-7		-7	10
Årets omräkningsdifferens	1		0	Obeskattade reserver	6	6			6	6
Utgående bokfört värde	95		106	Avsättningar	53	54			53	54
				Underskottsavdrag	73	45			73	45
				Övrigt		6	-41	-30	-41	-24
				Nettoredovisning	-5		5			
				Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	137	136	-43	-30	95	106

Aktiverade underskottsavdrag beräknas kunna utnyttjas inom en femårsperiod.
Det finns i koncernen ej aktiverade underskottsavdrag om 1 437 (862) 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, vilket innebär att Bonava omfattas av reglerna om tilläggsskatt för 2024. Bolaget bedömer att förenklingsregeln är tillämplig i alla länder utom Lettland. Den tilläggsskatt som kan komma att debiteras för Lettland är dock inte materiell.

15 Bostadsprojekt

2024	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Färdigställda bostäder	Summa
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	9 298	7 037	1 623	17 961
Investeringar ¹⁾	592	4 168		4 759
Avyttringar	-468	-4 935	-1 579	-6 982
Omklassificering	-1 108	150	958	0
Årets omräkningsdifferens	231	250	36	517
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	8 544	6 670	1 038	16 252
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 161	-103	-30	-1 294
Årets nedskrivningar	-213			-213
Avyttringar	5			5
Årets omräkningsdifferens	-25	-2	-1	-29
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-1 394	-105	-31	-1 531
Restvärde vid årets början	8 137	6 934	1 593	16 664
Restvärde vid årets slut	7 150	6 565	1 007	14 721

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

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
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-477	-38	-30	-546
Avgår avyttrad verksamhet	50			50
Årets nedskrivningar	-756	-67		-824
Årets omräkningsdifferens	22	2	0	25
Akkumulerade 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 färdigställda och som ännu ej tillträtts eller försålts.

16 Aktiekapital

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, TSEK
Antal aktier den 1 januari 2024	108 435 822	433 743
Antal aktier den 31 december 2024	322 816 756	538 324

Aktierna fördelas på 30 158 334 A-aktier och 292 658 422 B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie till en röst. Kvotvärde per aktie är 1,67 SEK. Den året genomförda nyemission har ökat antalet aktier.

För att kunna fullfölja sina åtaganden för de långsiktiga incitamentsprogrammen innehar Bonava AB per den 31 december 2024 1 245 355 (1 245 355) B-aktier i eget förvar.

NCC AB delade den 9 juni 2016 ut samtliga aktier i Bonava AB till aktieägarna. NCC AB kvarstår som minoritetsägare i Bonava Deutschland GmbH men Bonava innehar en option att förvärva NCC AB:s andelar som löper ut under 2027. På grund av denna option konsolideras det tyska bolaget i sin helhet. Genom ett avtal om vinst-delning avser sig NCC AB utdelning för att i stället erhålla en årlig ersättning om 1,3 MEUR vilken kostnadsförs löpande.

17	Räntebärande skulder	
	2024	2023
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	2 719	
av vilket grön obligation	951	
Leasingskulder	103	102
Skulder avseende projektfinansiering	91	126
Summa	2 913	227
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och investerare	1 021	4 994
av vilket grön obligation		1 200
Skulder avseende projektfinansiering	320	542
Leasingskulder	56	58
Summa	1 397	5 594
Totalt räntebärande skulder	4 310	5 821

För återbetalningstider och villkor se not 24.

18	Avsättningar		
	Garantier	Övrigt	Totalt
2024			
Ingående balans	521	663	1 184
Årets avsättning	158	101	260
Årets utnyttjande	-182	-343	-526
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-42	-74	-116
Årets omräkningsdifferens	17	14	31
Utgående balans	472	361	832
varav kortfristig avsättning	120	201	322
2023			
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

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. Posterna bedöms regleras inom 1–10 år.

19	Övriga skulder	
	2024	2023
Övriga långfristiga skulder		
Skulder markförvärv		10
Övriga långfristiga skulder	18	1
Summa	18	11
Övriga kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	3 206	3 129
Skulder för markförvärv	67	203
Derivatinstrument som inte används för säkringsändamål	6	6
Övriga kortfristiga skulder	144	266
Summa	3 423	3 604

20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2024	2023
Lönerelaterade kostnader	137	159
Projekterelaterade kostnader	841	1 001
Administrationskostnader	35	50
Räntekostnader	13	30
Övriga kostnader	9	3
Summa	1 035	1 244

21	Leasing	
	2024	2023
Räntekostnader för leasingskulder	7	7
Kassaflöde för leasingavtal	78	92

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

	2024	2023
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar	355	235
Nettotillg. i koncernen exkl. moderbolaget	2 000	
Övriga ställda säkerheter	611	13
Totalt ställda säkerheter	2 966	249
Borgens- och garantiförpliktelser		
<i>Egna förbindelser:</i>		
Motförbindelser gentemot externa garantigivare	600	600
Eventalförpliktelser ¹⁾	395	393
Övriga borgensförbindelser ²⁾	129	803
Summa borgens- och garantiförpliktelser	1 124	1 796

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, svenska bostadsrättsföreningar och finansiering av förvaltningsfastigheter i Baltikum.

Motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Bonava Sverige AB utgör 600 (600) MSEK. Insatsgarantier gäller intill dess ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering från kreditinstitut samt Bonavas gröna obligation ställt säkerheter över aktier i dotterbolag och väsentliga fordringar (med därtill vidhängande säkerheter) samt borgens- och garantiförpliktelser. Vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts. Dessa har eliminerats i koncernen.

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 2024 uppgick värdet för dessa till 1 184 (1 427) MSEK. Nedanstående tabell visar när investeringsringarna förväntas regleras, givet att villkoren i avtalen uppfylls.

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

Därutöver har Bonava ingått avtal som ger möjlighet till att förvärva byggrätter. I de fall möjligheten utnyttjas innebär det ett framtida kassa-utflöde. I de fall möjligheten inte utnyttjas kan det innebära en kostnad för Bonava, främst genom nedskrivning av redovisade förskott.

	2025	2026	2027 och senare	Summa
Förväntad investeringsperiod				
Byggrätter	676	135	373	1 184

Övriga förändringar i rörelsekapitalet	2024	2023
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		12
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar	299	4
Ökning (-)/Minskning (+) av skulder	-904	-1 609
Summa övriga förändringar i rörelsekapitalet	-605	-1 625
Likvida medel	2024	2023
Kassa och bank	593	180
Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys	593	180

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.

Upplysningar om betalda räntor

Under året erhållen ränta uppgick till 20 (12) MSEK. Under året erlagd ränta uppgick till 433 (474) MSEK.

	2023	Kassaflöde	Omklassifi- cering	Valuta	2024
Långfristiga räntebärande fordringar	582		16	-7	591
Kortfristiga räntebärande fordringar	108	-93	43	-1	57
Totala räntebärande fordringar	690	-93	59	-8	648

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

	2023	Kassaflöde	Valutakurs- förändringar	Omklassifice- ringar	Nya leasingavtal	2024
Långfristiga räntebärande skulder	125	2 679	5			2 810
Räntebärande leasingkulder	160	-72	0		72	160
Kortfristiga räntebärande skulder	5 536	-3 857	8	-347		1 341
Totala räntebärande skulder	5 821	-1 250	13	-347	72	4 311

	2022	Kassaflöde	Valutakurs- förändringar	Omklassifice- ringar	Förändring avytttrad verksamhet	Nya leasingavtal	2023
Långfristiga räntebärande skulder	3 914	-2 291	-6	-1 492			125
Räntebärande leasingkulder	228	-91	1			21	160
Kortfristiga räntebärande skulder	3 442	1 548	5	679	-136		5 536
Totala räntebärande skulder	7 583	-833	0	-813	-136	21	5 821

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. Bonava har under 2024 beslutat om en ny finanspolicy som tillsammans med uppdateringen av de finansiella målen ger ett större fokus på att skapa finansiell stabilitet och minska de finansiella riskerna över tid. Finanspolicyn beslutas av Bonavas styrelse och anger hantering av finansiella risker i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Bonavas finansiella risker hanteras därefter av finansavdelningen i syfte att hantera koncernens sammanlagda finansiella riskposition och tillvarata koncerngemensamma intressen. I Bonava hanteras koncernens ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens finansavdelning. Kundkreditrisker hanteras i respektive affärsenhet. Lokal projektfinansiering förekommer och kräver godkännande av finansavdelningen.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att Bonava inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt. Bonavas finansieringsbehov varierar under året till följd av pågående projektvolym. För att säkerställa tillgänglig finansiering ska Bonava eftersträva en spridning av central skuld och projektfinansiering. För att minska refinansieringsrisken ska Bonava eftersträva en riskprofil som ger goda förutsättningar för bank och marknadsfinansiering till förmånliga villkor över tid. Vid projektfinansieringen ska finansieringen vara knuten till ett eller flera specifika bostadsprojekt eller fastigheter. För 2024 har projektfinansiering tagits upp till finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar där löptiden speglar projektens tidpunkt för färdigställande samt B2M för finansiering i Baltikum.

Projektfinansieringen per 31 december 2024 uppgick till 411 (667) till en kapitalbindning om 19 (9) månader. Per 31 december 2024 uppgick kapitalbindningen till 26 (3) månader för företagets övriga skuldportfölj¹⁾. Bonavas syndikerade kreditavtal inkluderar två lånevillkor. Den första är att rörelseresultatet, med vissa avtalsjusteringar, ska överstiga bestämda nivåer som varierar för varje kvartal. Den andra är en nivå för minsta tillgängliga likviditet som koncernen ska hålla i form av likvida medel eller tillgängliga krediter. Båda lånevillkoren var uppfyllda på balansdagen.

Kapitalstruktur

Kapital definieras i Bonava som eget kapital inklusive minoritetsandel i enlighet med vad som visas i balansräkningen. Under 2024 har Bonava genomfört en nyemission om cirka 1 050 MSEK före transaktionskost-

nader för att stärka balansräkningen. Det innebär att kapitalet per den 31 december 2024 uppgick till 7 189 MSEK (6 601).

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.

Finansiella mål och ramverk

Vid uppföljning av kapitalstrukturen använder Bonava nyckeltal avseende bl a nuvarande och prognostiserad soliditet och följer löpande likviditetsprognoser på kort och lång sikt. 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 2024 var soliditeten 41,7 procent. För att säkerställa en hälsosam skuldsättning ska Bonavas nettoprojekttillgångar överstiga nettoskulden, detta innebär att mark- och byggrätter som ännu inte ingår i ett pågående projekt ska täckas av eget kapital. Per den 31 december 2024 var nettoprojekttillgångar i förhållande till nettoskuld 1,6 (1,2). Bonavas styrelse föreslår att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2024. Under det nya finansieringspaketet som togs fram 2024 finns även begränsningar att utdelning inte kan lämnas inom de närmsta tre åren.

Under 2024 har en revidering av de finansiella målen skett som fastställdes 2023. Målet är att rörelsemarginalen före jämförelsestörande poster ska uppgå till lägst 10 procent på årsbasis från 2026 samt att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid.

Förfallostruktur kapitalbindning 2024¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel %
2025	271	6
2026	557	13
2027	3 304	78
2028	0	0
2029	91	2
Totalt	4 224	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Under 2024 har Bonava ingått ett nytt långsiktigt finansieringsavtal för den centrala skulden som omfattar en utestående obligation samt ett facilitetesavtal som kan utnyttjas i EUR, SEK eller NOK med Bonavas bankmotparter. Per 31 december 2024 uppgick obligationens nominella belopp till 960 MSEK med förfall i mars 2027, medan facilitetsavtalet uppgick till totalt 380 MEUR med slutlig förfalldag i mars 2027. Notera dock att ramen successivt kommer att minska med 22 MEUR per kvartal fram till förfall.

Av den totala projektfinansieringen förfaller 271 MSEK 2025, 49 MSEK 2026 och 91 MSEK 2029.

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 2024 att Bonava styr likviditetsrisken genom två begränsningar, om likviditeten förväntas sjunka under det första gränsvärdet ska interna åtgärder vidtas för att återställa likviditetsprognosen samt ett lägre belopp som aldrig får understigas.

Tillgänglig likviditet definieras som likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade bindande kreditfaciliteter och checkkrediter. Tillgängliga likvida medel ska placeras i bank tillgänglig i koncernkontostrukturen i den mån det är möjligt. All överskottslikviditet ska användas för att amortera den externa skulden.

Bonavas tillgängliga likviditet uppgår till 2 105 (2 065) MSEK varav likvida medel samt kortfristiga placeringar per den 31 december 2024 uppgick till 575 (167) 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.

Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

2024	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	594	650		41	609		
Övriga räntebärande fordringar	54	54		17	37		
Kundfordringar	255	255	255				
Valutaderivat	-6						
inflöde		1 688	1 688				
utflöde		-1 693	-1 693				
Likvida medel	593	593	593				
Totalt	1 492	1 548	842	58	646	0	2
Räntebärande skulder	3 739	4 419	52	217	4 150		
Räntebärande skulder i projektfinansiering	411	438	7	274	57	100	
Räntebärande leasingskulder	160	266	15	44	78	9	119
Leverantörsskulder	292	292	292				
Totalt	4 602	5 414	366	535	4 285	109	119

Återbetalning av ett förskott om 18,7 MEUR kommer att ske under 2025. Eftersom projektet som detta förskott är hänförligt till sannolikt kommer att vidareförlas, bedöms nettoeffekten på kassaflödet vara begränsad.

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 bostadsaktiebolag 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

Ränterisker

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas resultat negativt. Såväl de räntebärande skulderna och tillgångarna är därmed utsatta för ränterisk. Per den 31 december 2024 låg alla positioner exponerade mot rörlig ränta och är under strategisk översyn inför 2025.

Räntebindningstiden för projektfinansiering om 411 (667) MSEK uppgick till 5 (5) månader. Den räntebärande skulden avseende företags övriga skuldportfölj uppgick till 3 813 (4 996) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader. Per 31 december 2024 uppgick Bonavas totala räntebärande bruttoskuld till 4 224 (5 663) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 (2) månader¹⁾.

Inga ränteswappar var utestående per den 31 december 2024 eller 2023.

En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en ökning av räntekostnaderna med -28 (-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 82 för valutafördelningen och de underliggande basräntorna för Bonavas lån.

Räntekänslighet¹⁾

Resultat	Resultateffekt, MSEK	
	2024	2023
Marknadsränta ± 1%	28	45

Förfallostruktur räntebindning 2024¹⁾

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel, %
2025	4 224	100
Totalt	4 224	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 2024, ska transaktionsexponeringen rapporteras och hanteras av Bonavas centrala finansavdelning då den överstiger 1 MEUR. 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.

Translationsexponering säkras inte.

Räntebärande skulder 2024¹⁾

Motvärde i svenska kronor	Belopp	Andel, %
EUR	2 594	61
NOK	489	12
SEK	1 141	27
Totalt	4 224	100

¹⁾ Avser nominella belopp exklusive skulder avseende leasing.

Omräkningsexponering

Nedanstående tabell visar Bonavas nettoinvesteringar per valuta.

Motvärde i SEK

Valuta	2024 Nettoinvestering	2023 Nettoinvestering
DKK	295	281
EUR	2 071	2 267
Totalt	2 366	2 548

Per den 31 december skulle en försvagning av den svenska kronan gentemot andra valutor med fem procent medföra en ökning av eget kapital med 118 (127) MSEK.

Valutakänslighet och transaktionsexponering

Per den 31 december 2024 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. Bonavas kreditrisk för finansiella motparter utgår främst av placeringar samt marknadsvärde i befintliga derivatkontrakt. För att minimera dessa risker krävs att de banker som Bonava placerar pengar eller ingår derivatkontakt har en kreditrating om 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.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 8 (53) MSEK vid utgången av 2024. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden, dvs marknadsvärdet på derivatet med tillägg av

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda bostadsprojekt per 31 december 2024

	Brutto	Förväntad förlustnivå i %	Kreditförlustreserv	Summa
Ej förfallna fordringar	204	0,3–4	1	203
Förfallna fordringar 1–30 dagar	53	0,3–5	2	51
Förfallna fordringar 31–60 dagar	9	2,4–50	1	8
Förfallna fordringar 61–180 dagar	71	3–100	6	65
Förfallna fordringar >180 dagar	14	3–100	3	11
Summa	351		12	339

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 tidsspänn.

riskförändring (1 procent på nominellt belopp). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 593 (180) MSEK. Vid försäljningen av den norska verksamheten 2023 mottogs säljarreverser om 767 MSEK. Dessa betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund. Dessa är exponerade mot en kreditrisk på köparen och är därmed värderade till 594 MSEK per den 31 december 2024.

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	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	12	16
Årets reservering	3	1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–1	–4
Årets bortskrivna kundfordringar	–2	–2
Utgående balans per 31 december	12	12

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 2024	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		592			592
Kundfordringar		255			255
Övriga fordringar		141			141
Likvida medel		593			593
Derivatinstrument					
Summa tillgångar	2	1 581			1 583
Långfristiga räntebärande skulder				2 913	2 913
Övriga långfristiga skulder				18	18
Kortfristiga räntebärande skulder				1 397	1 397
Leverantörsskulder				292	292
Övriga kortfristiga skulder				67	67
Derivatinstrument			6		6
Summa skulder			6	4 686	4 692

Klassificering av finansiella instrument 2023	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

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 960 MSEK 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.

	2024			2023		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		594	594		671	671
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning					35	35
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2	2		2	2
Summa finansiella tillgångar		597	597		708	708
Finansiella skulder värderade till verkligt värde						
Derivatinstrument som inte används för säkringsredovisning		6	6		6	6
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
Övriga skulder (räntebärande skulder) ¹⁾		3 199	3 199		4 461	4 461
Obligationslån	968		968	1 200		1 200
Summa finansiella skulder	968	3 204	4 137	1 200	4 467	5 667

¹⁾ Exklusive skulder avseende leasing.

25 Jämförelsestörande poster

Under 2024 har inga jämförelsestörande poster redovisats. Jämförelsestörande poster under 2023 avser nedskrivningar av exploateringsfastigheter, aktiverade utvecklingskostnader, negativ värdeförändring av ett B2M-projekt samt omstruktureringar och uppgick totalt till -1 279 MSEK. För ytterligare information om de jämförelsestörande posterna och vilka segment som de avser se not 2.

Under 2024 och 2023 har följande jämförelsestörande poster redovisats:

	2024	2023
Nedskrivning av mark		-606
Värdejustering av B2M-projekt		-123
Nedskrivning av aktiverade projekt-utvecklingskostnader		-115
Organisatoriska förändringar		-435
Summa jämförelsestörande poster		-1 279

Av de organisatoriska förändringarna om 435 MSEK under 2023 har 426 MSEK påvekat försäljnings- och administrationskostnader. Restande 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.

	2024	2023
Nettoomsättning	8 194	13 269
Kostnader för produktion	-7 514	-12 702
Bruttoresultat	680	567
Försäljnings- och administrationskostnader	-658	-1 186
Rörelseresultat	22	-619
Finansiella intäkter	48	19
Finansiella kostnader	-571	-537
Finansnetto	-524	-518
Resultat efter finansiella poster	-501	-1 137
Skatt på årets resultat	-17	-5
Årets resultat	-518	-1 143

26 Resultat per aktie

	2024	2023
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande verksamhet, SEK	-1,85	-10,66
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande verksamhet, MSEK	-518	-1 143
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, SEK	-1,85	-12,47
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende kvarvarande och avvecklad verksamhet, MSEK	-518	-1 337
Resultat per aktie före och efter utspädning avseende avvecklad verksamhet SEK		-1,81
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare avseende avvecklad verksamhet, MSEK		-194
Antal aktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning, miljoner	279,9	107,2

27 Väsentliga händelser efter årets slut

Bonava har under februari 2025 genomfört en emission av säkerställda gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad. Kupongen på den nya obligationen är STIBOR +475 bp och löptiden är 3,5 år. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur var betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet.

S:t Petersburg

Under 2022 meddelade Bonava att verksamheten i S:t Petersburg kommer att avvecklas och ett avtal ingicks senare under året. Med anledning av detta har verksamheten redovisats som verksamhet under avveckling sedan 2022.

Den tilltänka köparen erhöll ej nödvändiga tillstånd varför kontraktet annullerades. Beslutet om att avveckla verksamheten har legat fast.

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 2023, 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 65 (74) MSEK som ska övertas av köparen.

Avytttrade 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 eventualförpliktelser	
Ställda säkerheter ¹⁾	129
	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

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

	2023
Nettoomsättning	682
Kostnader för produktion	-499
Bruttoresultat	183
Försäljnings- och administrationskostnader	-25
Rörelseresultat	157
Finansiella intäkter	-
Finansiella kostnader	-15
Finansnetto	-15
Resultat före skatt	142
Skatt på årets resultat	-28
Resultat från verksamhet under avveckling efter skatt	114
Transaktionskostnader	-14
Nedskrivning av nettotillgångar	450
Resultat från verksamhet under avveckling	602
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	-38
Övrigt totalresultat från verksamhet under avveckling	-38
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	307
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	502
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-342
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	467

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.

På balansdagen återstår borgenförpliktelser för den norska verksamheten som ska övertas av köparen om 64 (729) 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 köpeskilling	
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
Nettoomsättning	627
Kostnader för produktion	-538
Bruttoresultat	89
Försäljnings- och administrationskostnader	-24
Rörelseresultat	65
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader	-1
Finansnetto	0
Resultat före skatt	65
Skatt på årets resultat	-6
Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt	59
Transaktionskostnader	-30
Resultat vid försäljning av dotterföretag efter skatt (se nedan)	-824
Resultat från avvecklad verksamhet	-795
Valutakursdifferenser vid omräkning av verksamhet under avveckling	-5
Övrigt totalresultat från avvecklad verksamhet	-5
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	53
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	746
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-33
Nettoökning av likvida medel som genererats av dotterföretaget	766

Den del av Bonavas företrädesemission som inte täcktes av teckningsförbindelser garanterades av Nordstjernan utöver dess teckningsförbindelse. Garantiersättning om två procent av garantiåtagandet har utgått under 2024, motsvarande 13,8 MSEK.

30 Brygga mellan operativt och legalt kassaflöde

Från och med andra kvartalet 2024 har Bonava börjat redovisa "Operativt Kassaflöde". För att underlätta förståelsen och hur det operativa kassaflödet förhåller sig till kassaflöde före finansieringsverksamheten som återfinns i det legala kassaflödet har en brygga med förklaringsposter sammanställts nedan.

	2024	2023
Operativt kassaflöde	1 524	538
Valutaomräkning	77	-63
Finansiella poster	-482	-521
Betald skatt	-151	-137
Förändring i projektfinansiering	-347	-807
Försäljning av koncernföretag		1 239
Övrigt		469
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	621	716

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	1	167	213
Kostnader för produktion		-5	-6
Bruttoresultat		162	207
Administrationskostnader		-266	-372
Rörelseresultat	2, 3, 4	-103	-165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5		-1 119
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		892	646
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-622	-471
Resultat efter finansiella poster		166	-1 109
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade			-170
Resultat före skatt		166	-1 279
Skatt på årets resultat	11	-2	-3
Årets resultat		164	-1 282

Moderbolagets balansräkning

	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	7		
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier		0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		0	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	2 084	2 084
Fordringar hos koncernföretag	9	8 048	
Andra långfristiga fordringar	10	658	682
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 790	2 766
Summa anläggningstillgångar		10 790	2 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		132	9 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	73
Övriga fordringar		46	274
Kassa och bank		138	113
Summa kortfristiga fordringar		341	9 554
SUMMA TILLGÅNGAR		11 131	12 320

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		538	434
Fond för utvecklingsutgifter			
Summa bundet eget kapital		538	434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		799	
Balanserad vinst		5 802	6 975
Årets resultat		164	-1 282
Summa fritt eget kapital	16	6 765	5 693
Summa eget kapital		7 304	6 127
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		17	14
Summa avsättningar		17	14
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	12	2 719	
Summa långfristiga skulder		2 719	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9	17
Skulder till koncernföretag		15	1 079
Räntebärande skulder	12	1 019	4 994
Övriga skulder		2	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	47	86
Summa kortfristiga skulder		1 091	6 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 131	12 320

Moderbolagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	434	6	0	6 648	321	7 409
Vinstdisposition				321	-321	
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter		-6		6		
Prestationsbaserat incitamentsprogram						0
Utdelning						
Årets resultat					-1 282	-1 282
Utgående eget kapital 2023-12-31	434	0	0	6 975	-1 282	6 127
Vinstdisposition				-1 282	1 282	
Nedsättning aktiekapital	-325			325		
Fondemission	216			-216		
Nyemission	214		836			1 050
Emissionskostnader			-37			-37
Överföring till/från fond för utvecklingsutgifter						
Prestationsbaserat incitamentsprogram						0
Årets resultat					164	164
Utgående eget kapital 2024-12-31	538	0	799	5 802	164	7 304

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		166	-1 109
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
– Anteciperad utdelning			390
– Avskrivningar	3		6
– Nedskrivningar	5, 7		482
– Förändringar avsättningar		3	3
– Övrigt inklusive rearesultat avyttrade verksamheter		-15	249
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		-12	1 131
Betald skatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		154	22
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-46	50
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		-39	-73
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-85	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70	-2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i aktier i dotterföretag		-2 084	-481
Försäljning av aktier i dotterföretag		2 177	875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		93	394
Kassaflöde före finansieringsverksamheten		163	392
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission efter emissionskostnader		1 013	
Ökning av räntebärande fordringar		-8 602	-1 265
Minskning av räntebärande fordringar		9 785	1 076
Ökning av räntebärande skulder		3 737	78
Minskning av räntebärande skulder		-6 069	-168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-137	-279
Årets kassaflöde		25	113
Likvida medel vid årets början		113	
Likvida medel vid årets slut		138	113

	2023	Kassaflöde	Omklassificering	2024
Kortfristiga räntebärande fordringar	9 906	-9 785	-75	46
Långfristiga räntebärande fordringar		8 602		8 602
Totala räntebärande fordringar	9 906	-1 182	-75	8 649
	2022	Kassaflöde	Konvertering av fordran	2023
Kortfristiga räntebärande fordringar	10 403	189	-686	9 906
Totala räntebärande fordringar	10 403	189	-686	9 906
	2023	Kassaflöde	Omklassificering	2024
Kortfristiga räntebärande skulder	6 069	-6 069	1 019	1 019
Långfristiga räntebärande skulder		3 737	-1 019	2 719
Totala räntebärande skulder	6 069	-2 332		3 738
	2022	Kassaflöde	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

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 749 (640) MSEK.
Under året erlagd ränta uppgick till 415 (397) 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 47 (61). De anställda utgörs av 32 (38) kvinnor och 15 (22) män.

	Andel kvinnor, %	
	2024	2023
Styrelsen	29	29
Ledande befattningshavare	43	43

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar	68	88
Sociala kostnader	39	53
varav pensionskostnad	16	20

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

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

	2024		2023	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	15	53	14	74
varav tantiem o.d.	3	3	2	10

3 Avskrivningar

	2024	2023
Immateriella tillgångar		6
Materiella tillgångar		
Summa avskrivningar		6

4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	5	3
Övriga tjänster	1	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	6	4

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

	2024	2023
Utdelning		-390
Nedskrivningar		-480
Resultat vid försäljning av dotterföretag		-249
Summa		-1 119

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader kreditinstitut	402	397
Räntekostnader koncernföretag	13	26
Övriga finansiella kostnader	208	48
Summa	622	471

7 Immateriella tillgångar

	2024	2023
Förvärvade immateriella tillgångar		
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	411	411
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	411	411
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-352	-346
Årets avskrivning enligt plan		-6
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-352	-352
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-59	-59
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	-59	-59
Restvärde vid årets början	0	6
Restvärde vid årets slut	0	0

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2024
Bonava Group Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	2 143	2 084
Bonava Holding GmbH, HRB 16008 FF, Tyskland	100		
Bonava Wohnbau GmbH, HRB15662 FF, Tyskland	10		
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100		
Bonava Suomi OY, 2726714-3, Finland	100		
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100		
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100		
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100		
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100		
Summa andelar i koncernföretag			2 084

Namn, organisationsnummer, säte	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2023
Bonava Danmark A/S, 32 65 55 05, Danmark	100	5 000	280
Bonava East Holding AB, 556495-9079, Stockholm	100	1 000	
Bonava Eesti OÜ, 11398856, Estland	100	1	41
Bonava Holding GmbH, HRB 16008 FF, Tyskland	100	373	1 059
Bonava Latvija SIA, 40003941615, Lettland	100	15 780 000	176
Bonava Lietuva UAB, 305099434, Litauen	100	250	9
Bonava Suomi Oy, 2726714-3, Finland	100	10 000	300
Bonava Supply AB, 559261-2807, Stockholm			
Bonava Sverige AB, 556726-4121, Stockholm	100	1 000	218
Bonava Wohnbau GmbH, HRB 15662 FF, Tyskland	10	2 500	1
SP Residential Holding AB, 559377-4358, Stockholm			
Summa andelar i koncernföretag			2 084

För 2024 avser det direkta ägandet endast aktier i Bonava Group Holding AB, resterande innehav i tabellen avser indirekt kontrollerade bolag som är direktägda av Bonava Group Holding AB. Förutom ovan nämnda bolag kontrollerar Bonava AB indirekt ett antal rörelsedrivande och vilande dotterdotterbolag.

Under året har ägandet i alla koncernens dotterbolag samlats genom aktieägartillskott eller apportemission där Bonava AB överlätit ägandet i de enskilda dotterbolagen till Bonava Group Holding (tidigare namn Bonava East Holding AB). Därmed äger Bonava AB endast aktier direkt i Bonava Group Holding AB.

	2024	2023
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	2 844	3 466
Långsiktigt incitamentsprogram		
Sålda bolag	-2 740	-1 788
Kapitaltillskott	2 084	1 166
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	2 188	2 844
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-760	-945
Sålda bolag	656	665
Årets nedskrivningar		-480
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	-104	-760
Redovisat värde vid årets början	2 084	2 521
Redovisat värde vid årets slut	2 084	2 084

9 Fordringar hos koncernföretag

Andra långfristiga fordringar	2024	2023
Redovisat värde vid årets början		
Tillkommande fordringar	8 048	
Redovisat värde vid årets slut	8 048	

10 Andra långfristiga fordringar

Andra långfristiga fordringar	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	682	102
Tillkommande fodringar		580
Amortering	-1	
Övriga värdeförändringar	16	
Omklassificering	-40	
Redovisat värde vid årets slut	658	682

11 Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar

Skatt på årets resultat	2024	2023
Uppskjuten skattekostnad	-2	-3
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-2	-3

	Resultat	
	2024	2023
Effektiv skatt		
Resultat före skatt	166	-1 279
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-34	263
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-231
Ej skattepliktiga intäkter	46	36
Ej redovisat skattemässigt underskott	-9	-70
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-1
Redovisad skatt	-2	-3
Effektiv skatt, %	1	0

Det finns i moderbolaget ej aktiverade underskottsavdrag om 802 (757) MSEK.

12 Räntebärande skulder

	2024	2023
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 719	
varav grön obligation	951	
Summa långfristiga skulder	2 719	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 019	4 994
varav grön obligation		1 200
Skulder till koncernföretag		1 075
Summa kortfristiga skulder	1 019	6 069
Totalt räntebärande skulder	3 738	6 069

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

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Lönerelaterade kostnader	24	34
Administrationskostnader	9	22
Räntekostnader	13	30
Summa	47	86

14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Utnyttjat belopp	
	2024	2023
Motförbindelse gentemot externa garantigivare	5 731	6 528
Borgen för projektspecifik finansiering	192	432
Borgen för koncernföretag	993	1 723
Övriga borgensförbindelser ¹⁾	129	803
Aktier i dotterbolag	2 084	
Fordran på dotterbolag	8 048	
Övriga ställda säkerheter	611	13
Summa	17 788	9 499

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

	2024	2023
Motförbindelse gentemot externa garantigivare ²⁾	789	600
Borgen för projektspecifik finansiering	192	432
Summa	982	1 032

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.

15 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 2024 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnt koncernen. I koncernen ingår även innehaven i intresseföretag. Bonava har för sina skyldigheter under kredit-facilitetsavtalet och obligationslånet ställt säkerheter över aktierna i det helägda dotterbolaget Bonava Group Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag har samlats genom aktieägartillskott eller apportemission. Väsentliga fordringar och vissa koncerninterna fordringar har också pantsatts för Bonava ABs skyldigheter under kredit-facilitetsavtalet.

16 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, SEK	6 765 313 947
<i>Disponeras enligt följande:</i>	
I ny räkning balanseras	6 765 313 947
Summa SEK	6 765 313 947

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 2024. 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 18 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2025.

Stockholm den 18 mars 2025

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 18 mars 2025
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–95 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Bonava AB (publ) är ett bostadsutvecklingsbolag. Verksamheten består i att förädla byggbar mark till prisvärda och hållbara bostadsmiljöer i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Estland, Lettland och Litauen. Bonava utvecklar och säljer både flerbostadshus och småhus åt konsumenter och investerare främst i storstadsregioner.

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

Bonava genomförde i februari 2024 en företrädesemission som tillförde bolaget MSEK 1050 och strax därefter färdigställdes en refinansiering. Under våren 2024 innefattade vår revision en granskning av såväl redovisning som hantering i finansiell rapportering avseende dessa transaktioner. Särskilt betydelsefullt område i revisionen har därefter varit värdering av bostadsprojekt, vilket påverkas av de antaganden om framtiden som inkluderas i koncernens prognoser. I revisionen har vi genomfört bl.a. följande aktiviteter:

- Granskning av intern kontroll över finansiell rapportering, rutiner och processer med fokus på nyckelkontroller avseende finansiell rapportering och redovisning av bostadsprojekt;
- Översiktlig granskning av bokslutet 30 september 2024 i syfte att avge översiktlig granskningsrapport;
- Revision av årsbokslutet per 31 december 2024 med fokus på värdering av exploateringsmark och osålda fastigheter, bedömningar och antaganden avseende pågående bostadsbyggnadsprojekt, upplupna kostnader, avsättning för garantier, tvister, omstruktureringskostnader 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. Utöver detta har medlemmar i det centrala teamet under året genomfört möten med bl.a. verksamheterna i Lettland, Estland och Tyskland i syfte att skapa en

förståelse för verksamheten i dessa enheter och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera intern kontroll samt göra en översiktlig genomgång av den finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper. För övriga enheter inom koncernen som inte är föremål för lagstadgad revision, görs andra analytiska granskningsinsatser som del i granskningen av koncernredovisningen.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammantaget, på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt 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 behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering bostadsprojekt

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

Bostadsprojekt uppgick den 31 december 2024 till MSEK 14 756 och utgör därmed 86 procent av koncernens tillgångar. Bostadsprojekt består av pågående bostadsprojekt (MSEK 6 598), färdigställda bostäder (MSEK 1 007) och exploateringsmark (MSEK 7 150).

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

påverkan på värderingen. Avvaktande marknad och längre planerings-, tillstånds- och projektprocesser kan även få påverkan på värdering av exploateringsmark då denna värderas utifrån perspektivet vad det slutliga projektet ger för resultat. Antaganden och bedömningar påverkar alla nämnda poster men har störst påverkan på värderingen av exploateringsmark. Det har under året förekommit nedskrivningar av projekt. 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 och då bolagets bedömning bygger på antaganden, utgör granskningen av värdering av denna post 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 värderingsrapporter 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 behäftat med en inneboende osäkerhet när redovisningen delvis bygger på antaganden som kan förändras, så har vi utifrån vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–35 respektive 100–155. Dokumentet Bonava ersättningsrapport 2024 utgör annan information 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 Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2024 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 betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 2024.

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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, med Patrik Adolfson som huvudansvarig revisor, utsågs till Bonava AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2018.

Stockholm den 18 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



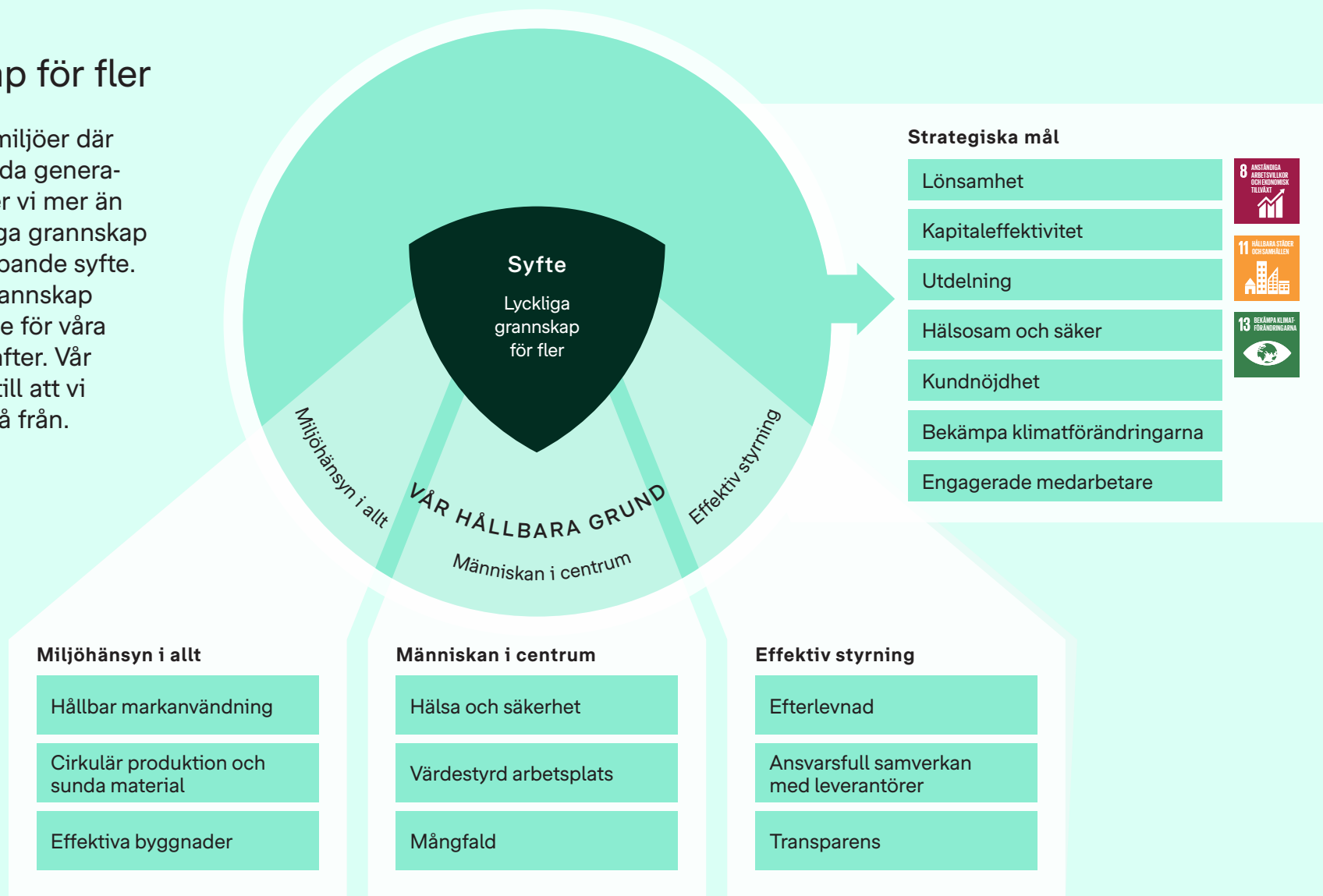
Fördjupad hållbarhetsinformation

Hållbarhet utgör grunden i vår affär. Genom socialt och miljömässigt välfungerande bostadsområden, möter vi 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.



Hållbarhetsmål 2024

Sammanfattning av 2024 års resultat

Fokusområden i Bonavas hållbarhetsagenda	Bonavas strategiska och övriga hållbarhetsmål	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022
Miljöhänsyn i allt	Öka tillgängligheten för grön finansiering. För 2024 genom 100 procent miljömärkta byggstarter i Sverige och energiklass A eller B i Finland, Tyskland och Baltikum. ¹⁾	Sverige: 100% Finland: 100% Tyskland: 93% Baltikum: 100%	Sverige: 100% Finland: 100% Tyskland: 96%	Sverige: 100% Norge: 34%
Miljöhänsyn i allt	Utsläpp, scope 1-2, absoluta tal -50% (2030) Utsläpp, scope 3 per produktionstartad bostad -50% (2030) Utsläpp, scope 3, absoluta tal (följs upp men ej målsatt)	Scope 1-2: -61% Scope 3 per enhet: +5% Scope 3: -75%	Scope 1-2: -49% Scope 3 per enhet: +134% Scope 3: -55%	Scope 1-2: -35% Scope 3 per enhet: +53% Scope 3: -40%
Människan i centrum	Everyone Plan uppfyllelse ≥90% ²⁾ Frekvens allvarliga incidenter = <7,1 ³⁾ Engagemangsindex = 88 ⁴⁾	Everyone Plan uppfyllelse = 95% Frekvens allvarliga incidenter = 4,1 Engagemangsindex = 83	Everyone Plan uppfyllelse = 90% Frekvens allvarliga incidenter = 7,5 Engagemangsindex = 83	Everyone Plan uppfyllelse = 89% Frekvens allvarliga incidenter = 14,3 Engagemangsindex = 85
Styrning för bästa resultat	Årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s standard och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.	Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen ⁵⁾	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning	Externt granskad och bestyrkt hållbarhetsredovisning

¹⁾ Under 2024 har projekt från den baltiska affärsenheten inkluderats i poolen för grön finansiering. Miljömärkta byggstarter inkluderar Svanenmärkning samt energiklass A eller B i linje med Bonavas gröna kriterier i det Gröna Finansiella ramverket. Norge avyttrades juni 2024 och hade inga pågående projekt 2023.

²⁾ Bonavas hälsa- och säkerhetsstrategi – Everyone plan – innehåller förbättringsaktiviteter relaterat till hälsa och säkerhet. I resultatet ingår Tyskland, Finland, Baltikum, Sverige och Bonavas koncernfunktion.

³⁾ Mål att halvera allvarliga incidenter 2026 med basår 2022. Allvarliga incidenter definieras som skador och tillbud som skulle kunnat leda till en allvarlig incident.

⁴⁾ Mål om att medarbetarnas engagemang ska vara i linje med de 10 procent bästa företagen, enligt Brilliant Futures högpresterande benchmark, som för 2024 var 88.

⁵⁾ 2024 års hållbarhetsredovisning är enligt årsredovisningslagen och innefattar inte översiktlig granskning.

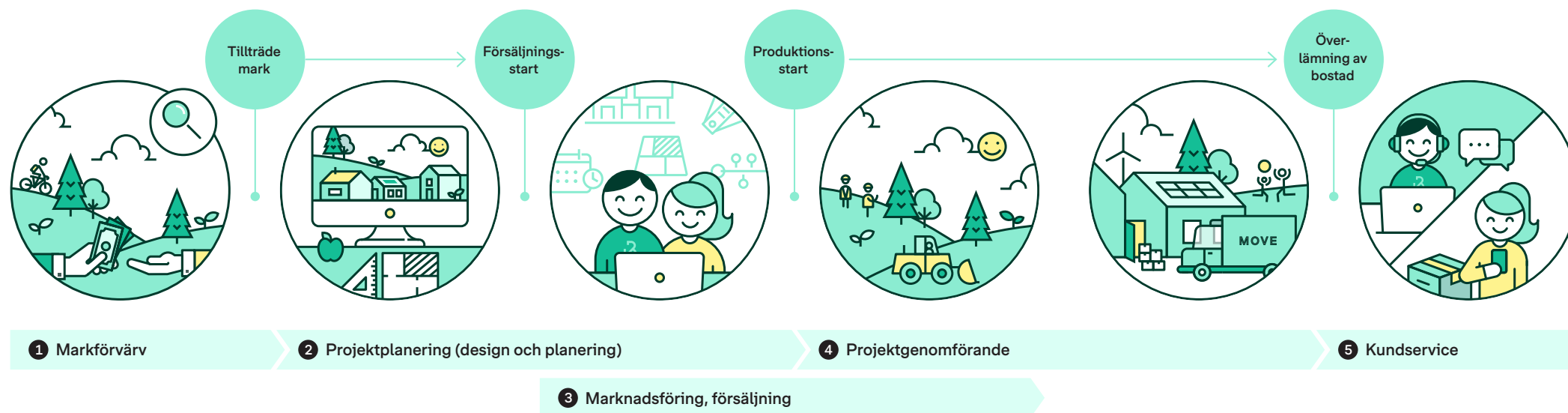


FN:s globala mål för hållbar utveckling

Bonava har identifierat att vårt syfte Lyckliga grannskap för fler och våra strategiska mål, främst kan bidra till dem globala hållbarhetsmålen 8; Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 11; Hållbara städer och samhällen och 13; Bekämpa klimatförändringarna. Många av de övriga globala hållbarhetsmålen är också av relevans för Bonava. Att bidra till dessa övriga mål och delmål hjälper oss att leverera på de tre övergripande målen, se vidare not H20.



Så arbetar Bonava



Hållbarhetspåverkan i Bonavas affär

Markförvärv

Mark som tas i anspråk och hur denna är lokaliserad i förhållande till infrastruktur och samhällsfunktioner har stor social och miljömässig påverkan, både direkt vid produktion och indirekt genom framtida möjlighet att leva hållbart. Inför markförvärv undersöker vi platsens förutsättningar och analyserar både långsiktiga hållbarhetsrisker och hållbarhetspotential.

Projektplanering

Design och planering är den viktigaste fasen för vår långsiktiga och indirekta sociala och miljömässiga påverkan. I samverkan med myndigheter och andra aktörer, samt genom dialog med våra kunder, närboende och allmänheten planerar vi för lyckliga grannskap för fler.

Vår Uppförandekod och 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 de 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 antikorruption även utanför den egna verksamheten.

Kundservice

Efter färdigställande är vår påverkan i huvudsak indirekt. Viktigast är att säkerställa slutbesiktningar, korrigeringar och injustering av installationer samt underhållsmöjligheter och

instruktioner. Med samarbetsavtal eller förmedling av kontakter kan vi även ha stor indirekt hållbarhetspåverkan, till exempel genom att stödja kunderna vid deras val av leverantörer för service och underhåll samt avtal för energiförsörjning. Bonava kan ha ytterligare indirekt social och miljömässig påverkan genom att underlätta samverkan mellan de boende och genom att ge dem information och stöd för att kunna utnyttja byggnadernas och områdets förutsättningar för en hållbar 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 42.

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 en del av grunden i bolagets strategi, mål och rörliga ersättning till ledande befattningshavare.

Hållbarhet är inbäddat i Bonavas syfte och strategi. När en översyn av Bonavas hållbarhetsagenda genomförs, genom väsentlighetsanalys och intressentdialog, tas denna upp i styrelsen, 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 Head of Legal tar också upp eventuella övriga allvarliga incidenter eller händelser inom andra områden såsom exempelvis miljö vid styrelsemötena. Under året har en incident relaterat till överträdelse av vår uppförandekod inträffat som varit av den allvarlighetsgrad att det rapporterats till styrelsen.

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 bygg-arbetsplats.

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 om vad som gäller vid bland annat intressekonflikter.

Vårt gröna kunderbjudande

Ramverk för grön finansiering

Med Bonavas Gröna Finansiella Ramverk, framtaget 2020, emitteras gröna skuldinstrument såsom obligationer och lån. Med detta erbjuds marknaden att vara med och finansiera eller refinansiera befintliga och framtida projekt som syftar till att begränsa klimatförändringarna, genom energieffektivisering, i de projekt som Bonava utvecklar.

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 Sustainalytics. Under 2025 kommer Bonava uppdatera sitt Gröna Finansiella Ramverk, i linje med Green Bond Principles 2021 och Green Loan Principles 2023, för att motsvara marknads förväntningar på ett modernt grönt ramverk.

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.

Den sammantagna uppfattningen, som exempelvis framkommit i dialog med olika banker, är att EU taxonomins kriterier har och kommer ha en stor inverkan på bolags gröna finansiella ramverk.

Det är viktigt för oss och inte minst för våra investerarkunder att det finns en gemensam definition för vad som motsvarar en hållbar nyproduktion av bostäder.

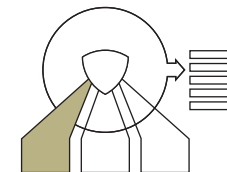
Vårt nuvarande gröna ramverk är delvis anpassat till EU taxonomin till följd av att vi har energiklass A eller B som grönt kriterium. Framöver har Bonava Finland, drivet av efterfrågan från investerare, åtagit sig att alla nya business to business-projekt ska vara i linje med EU-taxonomin. Vår affärsenhet Sverige har åtagit sig att nya projekt, i projekte-

ringsfasen, ska innehålla Svanenmärkningen version 4.0 med ambitionen att även vara i linje med EU taxonomin.

EU taxonomins kriterier för väsentligt bidrag och för att inte göra betydande skada (DNSH) är integrerade i vårt projektrapporteringsystem för miljödata. Minimiskyddsåtgärderna (MS) har översiktligt granskats av revisorer. En kartläggning av interna riktlinjer och bedömningar har genomförts baserat på OECD:s vägledning för företag och mänskliga rättigheter och dess sex steg för att integrera frågor om mänskliga rättigheter, miljö, arbetsförhållanden och anti-korruption, skatt och konkurrenslagstiftning i riktlinjer och processer.

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

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

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. 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.

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 del i arbetet att ta fram relevanta klimatnyckeltal för vår verksamhet. En sammanfattande översikt av analysen finns i not H7.

Bonavas klimatomställningsresa

Beslut och initiativ som tagits de två senaste åren, för att leverera på våra klimatmål, inkluderar bland annat att alla slutförda projekt inom varje affärsområde senast vid utgången av 2024 har genomfört livscykelanalyser (LCA). Baserat på denna specifika utsläppsdata kommer Bonava, år 2025, att göra en ny baslinje för våra utsläpp och uppdatera våra

klimatmål 2030 enligt SBTi Buildings Sector Guidance. Ett beslut fattades också 2024 om att alla affärsområden ska utveckla fullständiga utsläppsminskingsplaner i två steg:

- Steg 1: 2025 kommer att fokuseras på att identifiera insikter och möjligheter till att reducera utsläpp i byggnadens hela livscykel baserat på data för utsläpp och relaterade kostnader.
- Steg 2: Senast vid utgången av 2026 ska alla affärsområden ha utvecklat en fullständig utsläppsminskingsplan i linje med våra klimatmål 2030.

Från och med 2025 kommer klimat även att vara en viktig del av vår kompensationsmodell. En utvärdering av klimataktioner kommer nu att vara en del av den totala prestationsbedömningen för ledande befattningshavare som tillämpas på både kortsiktiga (STI) och långsiktiga (LTI) incitamentsprogram, vilket är godkänt av ersättningsutskottet. De klimataktioner som utvärderas 2025 är kopplat till steg 1 av affärsenheternas utsläppsminskingsplan.

Sammantaget förstärker och konkretiserar dessa initiativ; vårt engagemang, meningsfulla klimatåtgärder och framsteg mot våra klimatmål för 2030.

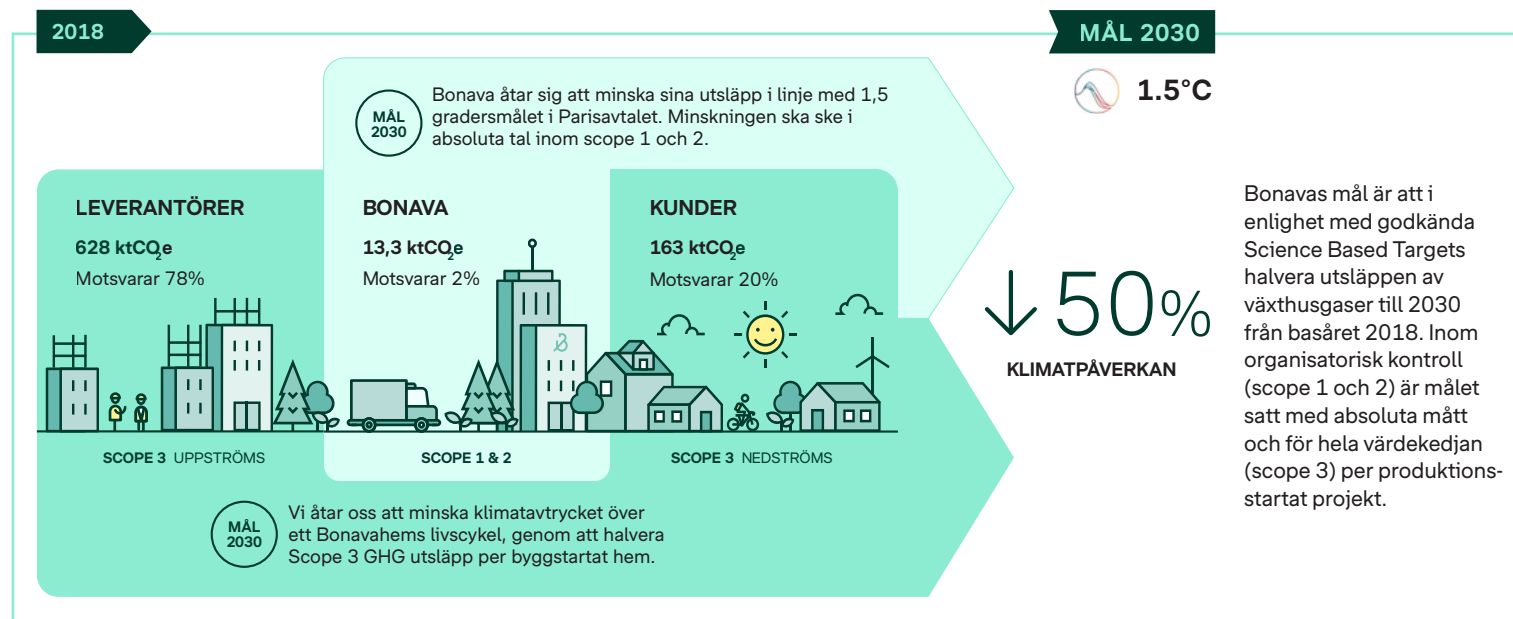
Utsläpp scope 1 och 2

I vår kartläggning av utsläpp är energi en mycket viktig fråga och samarbetet med energileverantörer är 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. Den näst största kategorin under scope 3 är den framtida klimatpåverkan från byggnaderna efter att våra kunder tagit över dem.

Bonavas Science Based Targets för att bekämpa klimatförändringarna



För bättre styrning och uppföljning av vårt intensitetsmål i scope 3 kommer vi under 2025 att gå från att mäta "CO₂e per produktionsstartad bostadsenhet" under innevarande rapporteringsår till mätning av "CO₂e per m² BTA" i avslutade projekt. Det möjliggör för uppföljning på projektnivå, vilket tidigare inte varit möjligt, snarare än uppföljning på en aggregerad bolagsnivå under just ett rapporteringsår. Läs mer om detta i not H6.

Uppföljning och resultat

Utsläppen i scope 1 minskade med 31 procent från 2023 och utsläppen i scope 2 minskade med 19 procent. Sammantaget minskade utsläppen i scope 1 och 2 med 25 procent från föregående år och har minskat med 61 procent sedan 2018. Utsläppen i scope 3 per produktionsstartad bostad minskade med 55 procent från föregående år och har ökat med 5 procent sedan 2018. För mer detaljerad redovisning av utsläpp av växthusgaser i scope 1, 2 och 3 samt intensitet, se nedan samt not H6.

Hållbar markanvändning

I våra klimatmål inkluderas förändrad markanvändning som en direkt negativ klimatpåverkan när tidigare grönområden bebyggs på sådant sätt att markens kolbindande förmåga försämras. Detta sätt att beräkna stöds av FN:s klimatpanel.

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 görs planer 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.

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.

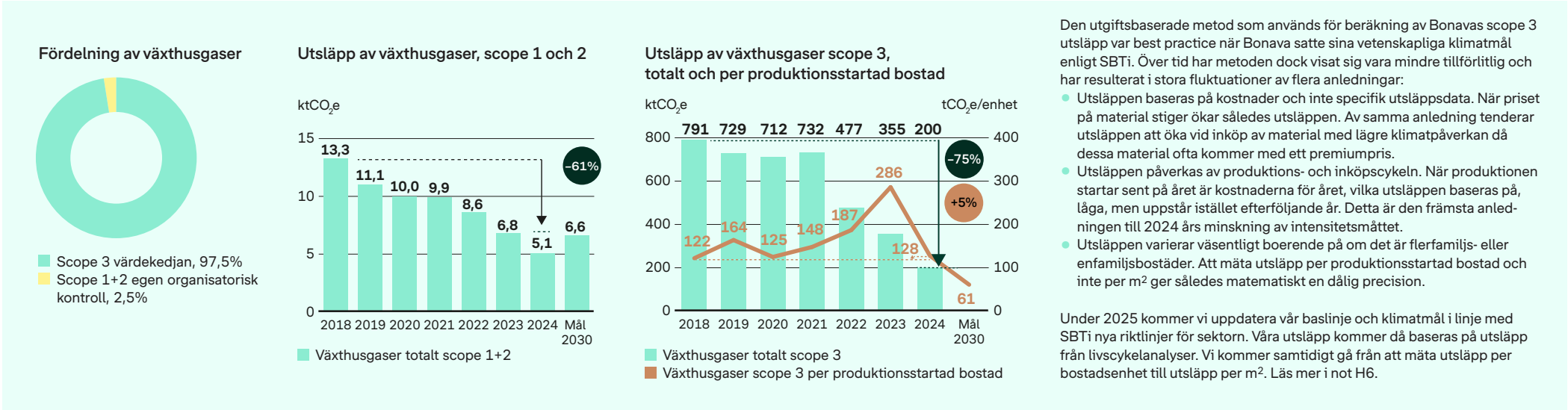
Materialanvändning utgör också en betydande del av Bonavas indirekta klimatpåverkan. Det är därför också viktigt att optimera materialanvändningen för att vi ska nå våra klimatmål.

Uppföljning och resultat

För att få djupare insikt i vår materialanvändning har vi under 2024 förfinat vårt sätt att rapportera. Vi har gått från att rapportera om material vid projektets början till att rapportera om det material som faktiskt har förbrukats vid projektets slut. Detta har förbättrat noggrannheten och fullständigheten av vår data och linjerar nu med våra utsläppsberäkningar för färdigställda bostäder.

Utöver ovan har vi beslutat om att göra vissa förändringar av de material som vi kommer att rapportera på. Genom en väsentlighetsbedömning har vi kommit fram till att exkludera gipsbaserade produkter då dessa har så pass låga utsläpp. Vi kommer istället fokusera på rapportering av betong- och cementbaserade komponenter, stål och trä. Det är material som står för upp till 80 procent av byggnaden och/eller bidrar med mest utsläpp.

Från och med 2024 antar vi kaskadprincipen för virkesanvändning. Det betyder att vi ska försöka få ut så mycket värde som möjligt av varje träd. Därför har vi börjat att följa upp på att vi använder det bästa träet till saker som hus och möbler, och att vi använder resten av träet till andra saker som plywood och spånplattor. På så sätt minskar vi både mängden spill och skador på miljön.



För att ytterligare förstärka vårt engagemang för ansvarsfull resursanvändning och cirkulär produktion har vi implementerat ett ytterligare måttetal som kommer att övervakas noga: Andel sekundära återanvända och återvunna komponenter och hållbart framställt trä.

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 växthusgasutsläppen 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 effektiv hushållning 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.

Information och märkning av produkter

Produktionsstartade bostäder	Andel miljömärkta ¹⁾ bostäder, %		
	2024	2023	2022
Tyskland ²⁾	93	96	i.t.
Sverige	100	100	100
Finland ²⁾	100	100	i.t.
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.
Estland ²⁾	100	100	i.t.
Lettland ²⁾	100	100	i.t.
Litauen ²⁾	100	100	i.t.

i.t. = Icke tillämpligt

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

²⁾ Energiklass A eller B ingick inte i definitionen av hållbarhetsmärkningar 2022.

Hur mycket mer energieffektiva Bonavas bostäder ska vara, jämfört med det som anges i nationella byggregler för nyproduktion, bedöms och fastställs inom respektive affärsenhet. Detta utifrån respektive geografiska marknadsförutsättningar och som del av aktivitetsplanerna för att nå klimatmålen. Här 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. 76 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 hållbarhetserbjudande gentemot både kunder och finansörer är i nuläget genom hållbarhetsmärkning och energieffektiva bostäder. Samtliga projekt som produktionsstartas i Sverige ska miljömärkas med Svanenmärkningen version 4.0 från 2024 och framåt, om inte lokala myndigheter eller kunder kräver annan certifiering. Svanen version 4.0 är dessutom i linje med EU

Färdigställda bostäder	Andel miljömärkta ¹⁾ bostäder, %		
	2024	2023	2022
Tyskland ²⁾	100	100	i.t.
Sverige	100	100	100
Finland ²⁾	100	95	i.t.
Danmark	100	i.t.	100
Estland	100	100	i.t.
Lettland	100	100	i.t.
Litauen	100	i.t.	i.t.

taxonomin för nyproduktion av byggnader. Bonava Finland har sedan 2022 som mål att uppnå energiklass A för alla framtida projekt. Dessutom åtar sig Bonava Finland, från 2024 och framåt, att linjera investeringsprojekt med EU taxonomin samt att konsumentprojekt ska inneha miljömärkningen YL. Under 2024 färdigställde Bonava Finland ytterligare ett taxonomiförenligt projekt.

Uppföljning och resultat

Målpuppfyllnad följs upp i koncernledning och styrelse årligen. Bonavas kommitté för grön 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.

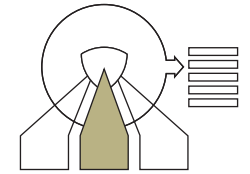
Under 2025 kommer Bonava uppdatera sitt Gröna Finansiella Ramverk, i linje med Green Bond Principles 2021 och Green Loan Principles 2023, för att motsvara marknadens förväntningar på ett modernt grönt ramverk.



Solenergi i Tammerfors

I Tuike-projektet i Tammerfors används den producerade solenergin vanligtvis för att primärt täcka bostadsbolagets elbehov. För att uppnå energiklass A behöver vi dock producera ett överskott av solenergi. I Tuike-projektet kommer överskottet att fördelas till de boende genom ett solenergisamfund. Det kommer innebära att både lägenhetsägare och bostadsbolaget får en kreditering på sin elräkning som ersättning för sin andel av den gemensamma energin.

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. Genom "Walk the Talk" i alla led strävar vi på Bonava att förverkliga visionen om en säker och hälsosam arbetsplats för alla – överallt, varje dag.

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

Vår långsiktiga vision för hälsa och säkerhet är enkel: Alla ska kunna komma hem säkra och välmående varje dag. Vi har två nyckeltal för vår strategiperiod fram till 2026 som sätter en hög standard för vårt arbete:

- 1 **Everyone Plan $\geq 90\%$.** Varje affärsenhet har en *Everyone Plan* som innehåller specifika förbättringsaktiviteter inom hälsa och säkerhet, och målet är att uppnå minst 90 procent av dessa åtgärder årligen.
- 2 **Severity reduction $> 50\%$.** Vi fokuserar på att halvera frekvensen av allvarliga incidenter¹⁾, inklusive både skador och tillbud, i syfte att minimera risken för allvarliga händelser och skapa en trygg arbetsmiljö. Basåret är 2022.

Lokalt engagemang för långsiktiga resultat

Våra strategiska hälsa- och säkerhetsplaner, *Everyone Plans*, är centrala för vårt arbetsmiljöarbete. Varje affärsenhet ansvarar för sin egen *Everyone Plan*, vilket stärker det lokala ägarskapet och säkerställer att förbättringsaktiviteterna är anpassade efter de unika behov och förhållanden som råder lokalt. Genom detta ansvar bygger vi en kultur av ansvar och engagemang.

Planerna ägs av respektive affärsenhetschef och följs upp månadsvis. Vår koncernfunktion för hälsa och säkerhet ger stöd och återkoppling på affärsenheternas arbete, och möjliggör för förbättringsinitiativ som gäller för hela koncernen.

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.



Tre övergripande teman vägleder oss i planeringen:

- 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 Fokus på ständigt lärande och förbättringsarbete.

En lärande kultur för ökad säkerhet

Arbete på en byggarbetsplats är förenat med risker. Vi jobbar proaktivt för att identifiera, bedöma, minimera och hantera de risker som kan ha negativ inverkan på våra egna medarbetare och våra entreprenörers hälsa och säkerhet. Proaktivt hälsa- och säkerhetsarbete utgör även en del av den prestationsbaserade utvärderingen av ledningen.

Risikanalys är en del av beslutsunderlaget inom våra projekt och görs alltid i förebyggande syfte för att kunna minimera risknivån. Risker och tillbud identifieras löpande och hanteras via vårt gemensamma rapporteringssystem, ansvariga chefers arbetsmiljöuppföljningar, inspektioner och skyddsronder.

Allvarlighetsgraden av riskobservationer och tillbud bedöms i Bonavas systemstöd för hälsa och säkerhet varpå observationer med hög risk kan 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, tillbud och skador genomförs utredningar för att identifiera rotorsaken och säkerställa att nödvändiga åtgärder vidtas. Det är viktigt för att kunna identifiera det faktiska problemet, att lära av det som gått fel och det som gjorts rätt.

Under 2024 har vi fortsatt arbeta med öppenhet och förtroende i syfte att öka kunskapen om varför det är viktigt att rapportera riskobservationer och tillbud, inte minst allvarliga tillbud. Vi har också arbetat vidare med 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 produktionscheferforum.

Ambitionen är att affärsenheterna ska kunna identifiera och agera på liknade risker inom den egna verksamheten.

Bonavas krisledningsarbete har under året inkluderat uppföljning av samtliga affärsenheters implementering avseende gemensam dokumentation och processer. Flera affärsenheter



har utfört krisberedskapsövningar i respektive krisgrupp. Fler medarbetare har även utbildats i första hjälpen.

För osäkra alternativt ohälsosamma situationer eller beteenden använder vi verktyget Time Out, vilket innebär att arbetet pausas för att säkra en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Initiativet är förankrat i högsta ledningen och syftar till att stärka en kultur där alla känner sig trygga att ta en Time Out. Under 2024 användes Time Out vid 348 tillfällen. Det höga antalet visar resultatet av ett dedikerat arbete med att skapa psykologisk trygghet på våra arbetsplatser.

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 medarbe-

tare erbjuds hälsokontroller och friskvård premieras både direkt i form av friskvårdsbidrag och indirekt genom anordnande av gemensamma hälsobefrämjande 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 arbetsmiljökommittémöten och deltagarrepresentanter finns från både arbetsgivar- och arbetstagar sidan. Hälsa och säkerhet berörs även i kollektivavtalen på de geografiska marknader där sådana finns.

Under året har Bonava Estland uppmärksamats för sitt arbete med mental hälsa. Peaasi.ee, som är en organisation som jobbar för att främja psykisk hälsa, har tilldelat Bonava Estland sin Guldtävlingsmedalj med motiveringen att Bonava Estland jobbar framgångsrikt med bland annat inkludering, stöttning och kommunikation som främjar medarbetarnas mentala hälsa. Även Bonava Finland har uppmärksamats för sitt hälsoarbete och har under året fått MIELI's utmärkelse för psykisk hälsa och välbefinnande på arbetsplatsen.

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. Verksamheten i Tyskland är ISO45001-certifikerad. 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 2024 har Bonavas "Health and Safety procedure" uppdaterats tillsammans med riktlinjerna för Hälsa och Säkerhet på byggarbetsplatsen och Bonavas guideline för "Contractor Collaborations". Under 2024 har även kraven för hälsa och säkerhet i Bonavas investeringsprocess vidareutvecklats 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 en veckas Awareness event för all personal och entreprenörer på Bonavas 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 2024 var temat "Walk the Talk". 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. Temat introducerades i samband med Världsdagen för säkerhet och hälsa då vi även lanserade Manager Talk för ledningen i respektive affärsområde, som är en modernisering av manager audit, med fokus på dialog, relationer och samarbete på arbetsplatsen.

Förebyggande arbetsmiljöarbete knutet till affärsrelationer

Vi ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete hos 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 2024 har vårt koncernövergripande arbete fortsatt med "tredjepartsrisker" och implementering av aktiviteter inom arbetsmiljö och hälsa samt miljö och socialt ansvar i respektive affärsområde.

Uppföljning och resultat

Utfallet för 2024 blev 95,4 (90) procent uppfyllelse av Bonavas Everyone Planer.

Utfall av Severity frekvens 2024 blev 4,1 (7,5) vilket är en minskning från föregående år. 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 globala hälsa- och säkerhetsforum och produktionscheferforum.



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. Värderingarna ska ge oss riktning i allt vi gör varje dag, i våra handlingar och beteenden. Det kan exempelvis 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.

Under 2024 beslutades att komplettera affärsenheternas insatser med ett koncerngemensamt ledarskapsprogram, Committed to Growth, som löper över 12 månader och inkluderar 75 ledare. Programmet består av totalt cirka 60 timmars faciliterade genomgångar och övningar, som främst genomförs genom digitala möten. Kärnan i programmet är självreflektion, erfarenhetsutbyte och praktiska övningar baserat på varje ledares vardagliga arbete och utmaningar. Programmet arrangeras av Group HR i samarbete med tre externa partners.

Uppföljning

Vårt strategiska affärsmål kopplat till en värdestyrd arbetsplats är Engagemangsindex som syftar till att mäta engagemang hos våra medarbetare. Målet är att Bonavas engagemangsindex ska höra till de 10 procent bästa företagen. Resultatet baseras på vår medarbetarundersökning och benchmark baseras på cirka 830 000 svar från över 350 nordiska och internationella organisationer.

Medarbetarundersökningen, tillsammans med vårt HR-system, utgör ett av våra viktigaste verktyg för datainsamling



och analys. 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. Vi genomför 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 hur väl medarbetaren lever våra värderingar och hur väl medarbetaren presterat på individuella affärs mål samt mål för beteende och utveckling.

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 88 där Bonavas resultat 2024 var 83.

I övrigt visar medarbetarundersökningen på stabila och övergripande goda resultat med en fortsatt hög nivå vad gäller exempelvis engagemang, ledarskap och gruppeffektivitet. Under 2024 ser vi särskilt goda resultat vad gäller gruppeffektivitet där vårt gruppindex under året har ökat från 81 till 86. Vi tror att detta är ett resultat av något mindre team och att vi jobbat med tydlig kommunikation inom teamen.

Medarbetarnas vilja att rekommendera Bonava som arbetsgivare (eNPS) har minskat från 33 våren 2022 till -6 våren 2024. 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 (42) procent av alla medarbetare har sina utvecklingssamtal genomförda. Från och med 2022 mäter vi genomförda prestations- och utvecklingssamtal, till skillnad från tidigare då data kunde baseras på exempelvis halvårsöversyn eller slutårsöversyn. 2024 års data avser föregående års resultat på grund av att resultat blir klart i mars efterföljande år. I den årliga medarbetarundersökningen svarade 89 (83) procent att de har regelbundna medarbetarsamtal med sin närmast chef/team ledare.

Engagemang och lojalitet

	2024	Global benchmark	2023	Global benchmark	2022	Global benchmark
Engagemangsindex	83	81	83	80	85	80
eNPS ¹⁾	-6	15	-2	33	33	16

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

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.

I september i år utsågs Bonava AB återigen till ett av Sveriges mest jämställda företag i AllBrights årliga jämställdhetsrapport.

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.

Vår rekryteringsprocess är ett av våra viktigaste verktyg för att skapa mångfald. Vi tillämpar kompetensbaserad rekrytering där varje roll beskrivs utefter de kompetenser som krävs för tjänsten. Kompetenserna ligger därefter till grund för processen och de kandidater som erbjuds anställning hos oss. Vi använder oss exempelvis av kompetens och färdighetstester för att säkerställa en objektiv kompetensbedömning. Utöver kompetens tas även hänsyn till teamets sammansättning och mångfald. Kandidater som erbjuds anställning ska gärna berika mångfalden i sitt team, exempelvis vad gäller ålder, kön och personlighet.

Vi genomför regelbunden lönekartläggning för att identifiera eventuella löneojämligheter och vi har en process för lönejustering, utöver den vanliga årliga lönerevisionen.

I Bonavas olika affärsenheter erbjuds praktik och lärlingsprogram för studenter.



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 (87) procent för 2024, 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 2024 låg på 88 (88) procent mot undersökningens jämförelseindex på 86 procent.

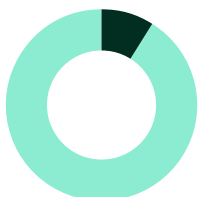
För ytterligare information se not H14. Se även not H13 för information om medarbetare samt not H15 kring medarbetare som omfattas av kollektivavtal.

Tjänstemän 2024



■ Kvinnor, 41%
■ Män, 59%

Yrkesarbetare 2024



■ Kvinnor, 9%
■ Män, 91%

Styrelse 2024



■ Kvinnor, 29%
■ Män, 71%

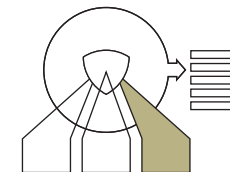
Koncernledning 2024¹⁾



■ Kvinnor, 50%
■ Män, 50%

¹⁾ CFO är del av ledningsgruppen men är inte med i statistiken för 2024 på grund av att han då var konsult.

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 elva 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 tjänste-



leverantör. 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 and Compliance och inkluderar CFO, Chief Legal Officer, SVP Brand & Culture och Group Head of Treasury. 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-korruptionspolicyer 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.

Bonava har ett återkommande utbildningsformat som kallas Our Foundation-teamdiskussioner som har ersatt de tidigare organiserade fysiska träningssessionerna som hölls av Ethics Advisors. Teamdiskussion leds av respektive linjechef och omfattar gemensamma diskussioner om etiska dilemman. Det är ett krav att ha minst en teamdiskussion per år. Den främsta fördelen med det här formatet är den direkta interaktionen

mellan chefer och medlemmar i teamen när det gäller vikten av etiskt uppförande.

Bonavas etiska riktlinjer 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

7 (5) avvikelser rapporterades under 2024, varav 1 (0) väsentlig avvikelse som ledde till uppsägning. Övriga rapporter om avvikelser avsåg främst påstådda tjänstefel begångna av chefer på Bonava. Vid årets utgång hade 89 (94) procent av samtliga medarbetare genomfört Bonavas grundläggande utbildning för efterlevnad av Uppförandekoden – inklusive riktlinjer för anti-korruption.

Under första halvåret av 2025 kommer Bonava lansera ett nytt digitalt utbildningsformat avseende efterlevnad. Mot slutet av 2024 har således den nuvarande uppföljningen angående slutförande av grundutbildningen avslutats.



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.

Genom att ställa samma krav på våra leverantörer som på oss själva – när det gäller grundläggande principer för mänskliga rättigheter, säkra arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption – kan Bonava mildra potentiellt negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan.

Vi har koncerngemensamma krav som alla leverantörer till Bonavas bostadsprojekt måste uppfylla. Detta inkluderar krav på ett systematiskt hälso-, säkerhets-, miljö- och kvalitetsarbete

(HSEQ) och efterlevnad av FN:s Global Compact i form av Bonavas krav på acceptabla lönenivåer, arbetstider och betald semester samt krav avseende ansvar för mänskliga rättigheter, antikorruption och skattebetalningar. Leverantörer måste också uppfylla våra krav på dokumentation och ge Bonava möjlighet att inspektera deras verksamhet.

Bonavas leverantörskrav uppmuntrar leverantörer att ta upp problem direkt med Bonava eller genom vårt visselblåsarssystem, SpeakUp, om de misstänker överträdelser av de förväntade standarderna.

År 2023 utvecklades och godkändes vår tredjepartsriskstrategi, baserad på en riskanalys i varje affärsenhet. Implementeringen av denna strategi i varje affärsenhet startades under 2024 i syfte att följa upp de krav vi ställer på våra leverantörer.

Uppföljning och resultat

Under 2024 innefattade 97 (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.

Bonava kommer behöva efterleva Corporate Sustainability Reporting Directive från och med verksamhetsår 2025, med reservation för eventuella konsekvenser av EU-kommissionens föreslagna ändringar rörande bland annat CSRD, i de så kallade Omnibusförslagen.



Hållbarhetsnoter

H1	Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen	118
H2	Förändringar i rapporten	118
H3	Medverkan i externa initiativ och organisationer	118
H4	Väsentlighetsanalys	118
H5	Intressentdialog	120
H6	Utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 och 3 samt intensitet	121
H7	TCFD	122
H8	Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi	124
H9	Hållbar markanvändning	129
H10	Materialåtgång	129
H11	Effektiva byggnader	130
H12	Hälsa och säkerhet	131
H13	Medarbetare	134
H14	Mångfald	136
H15	Medarbetare med kollektivavtal	136
H16	Efterlevnad	136
H17	Ansvarsfull samverkan med leverantörer	137
H18	Ratio årlig total kompensation	137
H19	Transparens	138
H20	SDG-mappning mot Bonavas mål	138
H21	Kontakt	139

H1 Redovisningsprinciper för hållbarhetsredovisningen

Detta är Bonavas åttonde 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 140–143. Den legala hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 6, 14–26, 41–42, 55–57 och 100–143. Hållbarhetsrapporten avgavs av styrelsen.

Redovisningen inkluderar Bonavas samtliga enheter och omfattar perioden helåret 1 januari – 31 december 2024. Om inget annat anges omfattar redovisningen samma period som den finansiella rapporteringen. Hållbarhetsredovisningen publicerades den 18 mars 2024. Kontaktperson för frågor kring rapporten, se not H21.

H2 Förändringar i rapporteringen

Under året togs ett beslut om att inte genomföra översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten.

Från och med 2025 och framåt är det krav med översiktlig granskning enligt CSRD, med reservation för eventuella konsekvenser av EU-kommissionens föreslagna ändringar rörande bland annat CSRD, i de så kallade Omnibusförslagen.

Mätetalen Happy Index, Home and Neighbourhood Sustainability inom fokusområdet – Lyckliga grannskap för fler – rapporterar Bonava inte på i år. Ett omtag görs internt för att utveckla mer ändamålsenliga och värdefulla nyckeltal.

H3 Medverkan i externa initiativ och organisationer

Bonava är medlem i FN:s Global Compact, Transparency International Sveriges Corporate Supporters Forum och i Swedish Standards Institut (SIS).

Bonava 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). Under 2024 har Bonava Sverige blivit medlem i HS30 (Hållbart Sthlm 2030) vars syfte är att accelerera omställningen till en hållbar bostadsbransch i Mälardalen.

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 är fortsatt 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.

H4 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. Bonava anser att den existerande hållbarhetsagendan utgör bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor för 2024.

Under 2024 har vi fortsatt att fokusera på att genomföra den dubbla väsentlighetsanalysen i enlighet med CSRD. Analysen har presenterats för ledningsgruppen och för revisorer. Analysen har även validerats med interna sakägare, styrgruppen, ESG kommittén och Risk kommittén samt via benchmark och samtal med branschkollegor.

Under året har vi också fokuserat på CSRD-implementering och integrering av krav för att få framdrift i frågor kopplade till strategi, policy och datainsamling. Vissa strategiska beslut har tagits relaterat till att utveckla utsläppsminskingsplaner för samtliga affärsenheter till 2026, samt arbetet med implementeringsplaner relaterat till tredjepartsrisker.

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 affärsetik 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 101–116	- 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 = $< 7,1$. - Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen. Benchmark för 2024 är 88	Årligen hållbarhetsrapportera enligt GRI:s standard och redovisa framsteg till FN:s Global Compact.
Mått Läs mer på sidorna 101–139	Mått på kundnöjdheten: Mäts genom NPS Consistency.	- Utsläppsmått (Scope 1,2,3) - Hållbarhetsmärkningar - Hållbar markanvändning inklusive den biologiska mångfalden - Energieffektiva byggnader - Materialåtgång - Miljömässig lagefterlevnad - TCFD-nyckeltal - Nyckeltal enligt EU-taxonomin	- Sjukfrånvaro - Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa (LTIFR, TRIFR) - Arbetsrelaterad ohälsa - Medarbetarnyckeltal - Lärande och utbildning - Engagemang - Kollektivavtal - Mångfald och lika möjligheter, inklusive lön	- Anti-korruptionsarbete och arbete mot konkurrensbegränsande beteende - Rapporter om överträdelser - 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.	- Beslut på utsläppsminskingsplaner för samtliga affärsenheter senast 2026. 2025 ska insikter och möjligheter för utsläppsminskning tas fram vilket också är kopplat till bonusprogram - Förberedelser för ny baslinje och uppdaterade klimatmål under 2025 - Förberedande att uppdatera Bonavas Gröna Finansiella Ramverk inför 2025	- Implementering, genomförande och uppföljning av vår strategi för hälsa och säkerhet – Everyone Plan - Lansering av larskapsprogrammet, Committed to Growth, som löper över 12 månader och inkluderar 75 ledare	- Framtagande och start med implementeringsplaner för tredjepartsrisker. - Analys och åtgärder inom frågor gällande affärsetik baserat på CSRD.

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.

Nedan är en sammanfattning dialogen med våra nyckelintressenter. För ytterligare beskrivning av hur styrning och metoder utvecklats för att ta tillvara insikterna från intressentdialogerna, se info för respektive fokusområde.

Nyckelintressenter	Hur intressentdialogen är organiserad	Syftet med intressentdialogen	Exempel på utfall av intressentdialogen
Kunder	• Publika evenemang för potentiella kunder. • Kundåtkomst till Bonava kundportal. • Bonava kundtjänst. • Kundnöjdhet övervakas genom Net Promoter Score (NPS) och NPS Consistency.	• Leverera på vårt kundlöfte. • Mäta kundnöjdhet. • Håll kund informerad och involverad under hela processen. • Bygga förtroende.	• Produktförbättring. • Processförbättring.
Medarbetare	• Årlig så kallad Passionate workplace-undersökning på team och organisationsnivå. • Prestations- och utvecklingsprocess på individnivå. Uppföljning på halvårs- och helårsbasis. • Återkommande 1:1-möten med chefen minst en gång i månaden. • Off-boarding undersökning följs upp kvartalsvis. • Arbetarskyddsrepresentation. • Årlig så kallad Health and Safety Awareness week.	• Säkerställa välbefinnande, högt engagemang, motivation, prestation och utveckling av individer, team och organisationen. • Insikter i vad Bonava gör väl och kan förbättra vad gäller medarbetarresan. • Skapa engagemang och medvetenhet kring hälsa och säkerhet.	• Individuella mål och utvecklingsplaner. • Handlingsplaner på team-nivå för att adressera väsentliga utvecklingsområden baserat på resultatet från Passionate workplace undersökningar. • Medarbetarstyrkort som följs upp på kvartalsbasis. • Hälsa & Säkerhetsstyrkort som följs upp på månadsbasis.
Investerare, finansiärer, ägare	• Investerarmöten, mejl och frågeformulär. • ESG-rankingar. • Kapitalmarknadsdagar. • Möten, nätverksevenemang, mejl med banker och obligationersägare inklusive dialog om grön finansiering.	• Förstå och kunna svara upp mot förväntningar på ESG-data från investerare, finansiärer och ägare.	• ESG-rating. • Uppdatering av Grönt Finansiellt Ramverk.
Leverantörer	• Ge tydlighet i kravställan, som utvecklare, i upphandlingsprocessen för att säkerställa rätt kompetens och förmågor. • Våra leverantörskrav ställer krav på mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöskydd och anti-korruption. • I projekt arbetar Bonava med introduktion, samordning, uppföljning och utvärdering av entreprenörerna.	• Efterlevnad av vår Uppförandekod och leverantörskrav. • Skydda mänskliga rättigheter och arbetstagares rättigheter genom hela värdekedjan. • Säkerställa att köpta varor och tjänster stödjer vår miljö- och klimatambition.	• Förtroende och samarbete. • Öka medvetenhet och transparens runt leverantörskrav. • Kunskapsbyggande för att möta projektbehov. • Riskhantering.
Myndigheter, kommuner	• Genom Plan- och byggprocessen finns många beröringspunkter, koordineringsfrågor och dialoger mellan Bonava och kommuner, och i många fall representanterna från det lokala samhället. Det gäller frågor i tidigt skede, planering och uppföljning.	• Förstå och integrera kommuners visioner, för utveckling av ett visst område, i projektutvecklingsplanen. • Samordning och involvering av intressenter i ett visst område. • Identifiera, minska, mildra och åtgärda potentiell negativ påverkan på miljö. • Teknisk samordning och kravställan.	• Byggnadstillstånd. • Olika bedömningar, rapporter, åtgärder för att säkerställa ekologiska, kulturella och sociala värden av en specifik plats.

Resultat, scope som definierat för Bonavas Science Based Targets i linje med 1,5°C-scenario med basår 2018.

	2024			2023			2022		
	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⁾	2 228	0,27	i.t.	3 245	0,24	i.t.	3 569	0,22	i.t.
Scope 2 ²⁾	2 900 (3 619)	0,35	i.t.	3 570 (5 860)	0,20	i.t.	5 052 (6 809)	0,31	i.t.
Scope 3	199 642	24,36	128,0	355 402	24,79	286,0	477 171	29,4	187,0
	2021			2020			2019		
	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⁾	3 086	0,20	i.t.	3 209	0,19	i.t.	4 114	0,27	i.t.
Scope 2 ²⁾	6 801 (7 372)	0,44	i.t.	6 830 (7 154)	0,40	i.t.	6 961 (6 555)	0,45	i.t.
Scope 3	731 520	47,2	147,6	711 930	41,9	124,7	729 019	47,1	163,8

¹⁾ Biogena emissioner tCO₂e till scope 1 = 71 (95 år 2023, 113 år 2022, 123 år 2021, 129 år 2020, 72 år 2019, 69 år 2018).

²⁾ Marked based (location based).

i.t. = icke tillämpligt

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Egen operativ kontroll (scope 1–2)

Scope 1 utsläppen minskade med 31 procent. Denna minskning drevs av en betydande nedgång i nybyggnation av obebyggd mark i Tyskland och på den svenska marknaden, en minskning av antalet företagsfordon och en växande andel elbilar samt byggscheman i Baltikum vilket möjliggjort för en övergång från bränslebaserad uppvärmning till fjärrvärme under vinterarbetet.

Scope 2 utsläppen minskade med 19 procent, främst på grund av en minskning av antalet byggarbetsplatser och en högre andel fossilfri energi i Finland samt en ökad andel förnybar energi i Tyskland. Sammantaget minskade Scope 1 och 2 utsläppen med 25 procent från föregående år och med 61 procent sedan 2018.

Värdekedjan absoluta tal (scope 3)

Utsläppen i scope 3, absoluta tal, minskade med 44 procent från föregående år och har minskat med 75 procent sedan 2018. Minskningen från föregående år beror främst på grund av en minskning av utsläppen från köpta varor och tjänster, på grund av lägre inköpsvolym och tidpunkten för projektcykler (dvs. när inköp sker). Dessutom ledde minskningen av färdigställda enheter till lägre utsläpp i kategorierna "Use-of-sold products" (den näst största scope 3-kategorin) och "End-of-life treatment".

Värdekedjan per produktionsstartad enhet (scope 3)

Intensitetsutsläppen per produktionsstart minskade med 55 procent från föregående år och har totalt ökat med 5 procent sedan 2018.

Den utgiftsbaserade metod som används för beräkning av Bonavas scope 3 utsläpp var best practice när Bonava satte sina vetenskapliga klimatmål enligt SBTi. Över tid har metoden dock visat sig vara mindre tillförlitlig och har resulterat i stora fluktuationer av flera anledningar:

- Utsläppen baseras på kostnader och inte specifik utsläppsdata. När priset på material stiger ökar således utsläppen. Av samma anledning tenderar utsläppen att öka vid inköp av material med lägre klimatpåverkan då dessa material ofta kommer med ett premiumpris.
- Utsläppen påverkas av produktions- och inköpscykeln. När produktionen startar sent på året är kostnaderna för året, vilka utsläppen baseras på, låga, men uppstår istället efterföljande år. Detta är den främsta anledningen till 2024 års minskning av intensitetsmättet.
- Utsläppen varierar väsentligt boerande på om det är flerfamiljs- eller enfamiljsbostäder. Att mäta utsläpp per produktionsstartad bostad och inte per m² ger således matematiskt en dålig precision.

Under 2025 kommer vi uppdatera vår baslinje och klimatmål i linje med SBTi nya riktlinjer för sektorn. Våra utsläpp kommer då baseras på utsläpp från livscykelanalyser. Vi kommer samtidigt gå från att mäta utsläpp per bostadsenhet till utsläpp per m².

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR OM VÄXTHUSGASER

Utsläppen från avfall uppskattades baserat på bruttoarea som färdigställdes föregående år. Även om relevant aktivitetsdata för 2024 samlades in, kunde den inte bearbetas fullständigt inom rapporteringstidsramen. Arbetet kommer att fortsätta för att förbättra databearbetningskapaciteten för att säkerställa noggrannhet i framtida rapporteringscykler. Bonava följer GHG-protokollets Corporate Accounting and Reporting Standard respektive Corporate Value Chain (scope 3) Accounting and Reporting Standard för att mäta och rapportera utsläpp av växthusgaser. Vi har valt att tillämpa 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, Exiobase 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)-metodiken 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.	16–17, 25, 42, 55–57, 104	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	25, 105–108, 119, 122–123	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	55–57, 103–104, 118–119	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.	16–17, 102, 106–108, 121, 124–130
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	16–17, 42, 103–14, 106, 108	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	11, 25, 55–57, 104, 122–123	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	61, 103–104, 112–115, 126, 131	B. Utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.	16–17, 107, 121
		C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	112–113, 122–123	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	55–57, 103–104	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	16–17, 102, 106–108

Ytterligare TCFD-upplysningar

Balans

Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning	2024	2023
			Utgående balans (MSEK)	Utgående balans (MSEK)
Gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Total volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk ¹⁾	6 163	4 600
Gröna tillgångar nyttjade för extern finansiering	Anpassning och begränsning	Gröna lån	-1 038	-1 689
		Gröna obligationer	-960	-1 200
		Projektspecifik finansiering, Svanenmärkta BRF-projekt Sverige	-174	-71
Tillgängliga gröna tillgångar	Anpassning och begränsning	Kvarvarande volym gröna tillgångar enligt Bonavas gröna finansieringsramverk, kategori Svanenmärkta projekt samt energiklass A eller B	3 990	1 640

Resultat

Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning	Intäkter/kostnader (MSEK)	Intäkter/kostnader (MSEK)
Intäkter	Anpassning och begränsning	Försäljning av 204 (2023: 887) stycken miljömärkta bostäder (andel av total försäljning)	1 073 (13%)	2 685 (20%)
Kostnader	Energi	Kostnad köpt energi (elektricitet, värme och fjärrkyla) 16 305 MWh varav 7057 MWh förnybar, (2023: 25 217 MWh varav 10 596 MWh förnybar)	35	47
Kostnader	Bränslen	Kostnad köpt bränsle 593 (2023: 801) m ³ diesel och 70 (2023: 87) m ³ bensin	13	17
Kostnader	Köpta varor och tjänster	Kostnad för inköpta varor och tjänster med hög växthusgasemissionsfaktor ²⁾	2954	4 256

¹⁾ Kategori fastigheter för framtida utvecklingsprojekt samt relaterade kapitaliserade kostnader, pågående byggprojekt, osålda färdigställda bostäder, sålda färdigställda bostäder i linje med Svanenmärkning eller energiklass A eller B.

²⁾ 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, Gisstemp/NASA och KNMI Climate Explorer.

Klimatscenarion

Rcp 8,5

Risker

- Utmanande tekniska krav för nyproduktion av bostäder, för att stå emot förändrade yttre påfrestningar.
- Konflikter i spår av extrema väderförhållanden kan påverka exempelvis förutsättningar för global handel och tillgång till byggmaterial.
- Hälsa och välbefinnande för kunder och medarbetare påverkas vid extremvädersituationer.
- Tillgång till mark för bostadsutveckling försvåras av fysiska effekter av klimatförändring lokalt samt potentiell intressekonflikt på grund av global brist på odlingsbar mark.

Möjligheter

Att utveckla hem och grannskap som är anpassade för att hantera effekterna av klimatförändring och skyddar de boendes hälsa och välmående.

Finansiell påverkan

Ökade kostnader för mer tekniskt avancerade byggkonstruktioner, fördyrade byggmaterial, större garantikostnader och högre investeringskostnad mark samt risk för förgäveskostnader om redan investerad mark inte längre lämpar sig för bostadsbyggande.

Rcp 8,5

Växthusgaserna fortsätter att öka med nuvarande takt

Inga större åtgärder

Utan större klimatåtgärder, 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 av extremväder.
- Hälsa och välbefinnande påverkas.
- Minskade 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 klimatomål stödjer detta scenario.

Finansiell påverkan

Med verksamhet i linje med Bonavas klimatomål 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 scenarion 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

1 Väsentligt bidra till minst ett av de sex utpekade miljömålen

2 Inte göra någon avsevärd skada på något av de övriga miljömålen

3 Uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder enligt OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s principer för mänskliga rättigheter

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, CE3.1) men även en mindre del inom den ekonomiska aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader (CCM7.7).

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 2024 har Bonava färdigställt ett taxonomiförenligt projekt i Finland till en fastighetsinvestering. Bedömningen av förenlighet med dem tekniska granskningskriterierna har gjorts med hjälp av Green Building Council Finland, ett internt koncernövergripande vägledningsdokument samt erfarenheten från den övergripande granskningen, av revisorer, av våra två taxonomiförenliga projekt under 2023.

Taxonomin kriterier för sociala minimiskyddsåtgärder tolkades under 2023 med hjälp av experter och granskat av revisorer. En mappning gjordes 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

2023 års gap-analys över tekniska granskningskriterier för CCM7.1 visade att typ projekt i respektive marknad inte automatiskt är förenliga varken för väsentliga bidragskriterier eller DNSH. Dock bidrar både strategiska beslut internt likväl som CSRD till att fler tekniska kriterier efterlevs eller kommer efterlevas framöver. Exempelvis gör varje färdigställt projekt, från 2024, livscykelanalyser (LCA) enligt beslut 2023. Från och med 2025 kommer vi börja att göra klimatriskanalyser på investeringsnivå eller projektnivå.

Under 2024 genomfördes en gap-analys över tekniska granskningskriterier för den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader CE3.1 och CCM7.7. Det som framkom från analysen av CE3.1 var utmaningen framförallt att uppfylla det tekniska granskningskriteriet som handlar om att minimera användningen av primära råmaterial (kriterie 4 till väsentligt bidrag till cirkulär ekonomi). För CCM 7.7 gällande

förvärv och ägande av byggnader avser det en byggnad som är byggd efter 31 december 2020 och ska därför uppfylla samma tekniska granskningskriterier som i 7.1 Nyproduktion av byggnader. Projekten efterlever per automatik inte samtliga tekniska granskningskriterier.

Bonava Finland har tagit beslut om att nya investeringsprojekt från 2024 och framåt ska vara förenliga med den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader (CCM7.1). Därtill åtar sig Bonava Sverige att nya projekt, i designfas, ska certifieras med Svanen version 4.0 som är linjerad med EU taxonomin. Därtill mäter Bonava andel projekt som efterlever det väsentliga bidragskriteriet, inom (CCM7.1), att nyproducerade byggnader ska ett primärenergital som är minst 10 procent lägre än NZEB eller nationell bygglagstiftning. För 2024 uppfyllde 76 procent av samtliga färdigställda projekt ovan nämnda kriterium.

Total omsättning

Bonavas nettoomsättning redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasingavtal, och omfattar huvudsakligen fyra intäktsflöden i form av försäljning av bostäder till konsumenter, försäljning av bostadsprojekt till investerare, hyresintäkter från konsumenter 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 bedöms tillämpliga för CCM7.1 och CE3.1.

Under året har Bonava investerat ytterligare i Förvaltningsfastigheter och byggnader, som hyrs ut under året, som under taxonomin faller under CCM7.7 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.

Tillämplig capex under året:

- Förvaltningsfastigheter 37 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Byggnader 18 MSEK
- Maskiner och inventarier 4 MSEK
- Nyttjanderättstillgångar Maskiner och inventarier 21 MSEK
- Övrigt: 3 MSEK

Se Koncernens not 10 Förvaltningsfastigheter raden Investeringar, not 11 Materiella anläggningstillgångar raden Investeringar för Rörelsefastigheter samt Maskiner och inventarier.

Total opex

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.

Bonava bedriver ingen forskning och utveckling och har inga kortfristiga leasingavtal som kostnadsförs. 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.

Tillämplig opex

Bonava bedömer att samtliga opex kostnader är hänförliga den verksamhet som bedrivs genom ekonomiska aktiviteterna CCM7.1 och CE3.1.

Förändringar sedan föregående år

För 2024 ska Bonava rapportera inte bara tillämplighet med den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av byggnader CE3.1 utan även rapportera på förenlighet. För ytterligare upplysningar se rubrik "Bonavas fortsatta arbete med EU:s taxonomi".

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 CCM7.1, CE3.1. 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 (exklusive 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 omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Verksamhetsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomiförenlig andel av omsättningen (A.1.) eller omsättning som omfattas (A.2.), 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)		
	Kod/ koder	Omsätt-ning	Andel av omsätt-ning 2024	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skydds-åtgärder					
Ekonomiska aktiviteter		MSEK	%	Y; N; N/ EL	Y; N; N/ EL	Y; N; N/ EL	Y; N; N/ EL	Y; N; N/ EL	Y; N; N/ EL	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																					
Nyproduktion av byggnader	CCM7.1, CE7.1	165	2%	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N	N/EL	–	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	3%	–	–	
De miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		165	2%	2%	–	–	–	–	–	–	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	3%			
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	7 522	92%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL											99%	
Befintliga byggnader	CCM7.7			EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											–	
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		7 522	92%	92%	–	–	–	–	–											99%	
A. Total omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		7 687	94%	94%	–	–	–	–	–											99%	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		507	6%																		
Totalt		8 194	100%																		

Andel av omsättningen/ total omsättning	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	2%	94%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	0%	92%
PPC	-	-
BIO	-	-

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Verksamhetsår 2024	2024			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.), 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)		
	Kod/ koder	Kapital-utgifter	Andel av kapital-utgifter 2024	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald						
Ekonomiska aktiviteter		MSEK	%	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																					
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	37	44%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	46	55%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		83	99%	99%	-	-	-	-	-												
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		83	99%	99%	-	-	-	-	-												
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1	1%																		
Totalt		84	100%																		

Andel kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0%	99%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	0%	45%
PPC	-	-
BIO	-	-

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Verksamhetsår 2024	2024			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.), 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)			
	Kod/ koder	Kapital-utgifter	Andel av kapital-utgifter 2024	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald							
Ekonomiska aktiviteter		MSEK	%	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y; N; N/EL	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	Y/N	%	E	T			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
A.1. Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																						
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	8	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL											100%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7			EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL													
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)		0	0%																			
Totalt		8	100%																			

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0%	100%
CCA	-	-
WTR	-	-
CE	0%	100%
PPC	-	-
BIO	-	-

Urval av mätetalen för hållbar markanvändning

Nyckeltal	2024	2023	2022
Andel tidigare exploaterad, %	64	56	47
Andel tidigare oexploaterad, %	36	44	47
Marksanering (av totalt), ha	3 (28)	13 (74)	8 (36)
Andel projekt med väsentliga insatser för bevarande av ekologiska värden, %	32	44	29
Antal skyddsvärda arter som påverkas	14	6	10

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Uppgiften om marksanering gäller utförd marksanering för samtliga projekt som färdigstälts under året. Motsvarande yta avseende totalt exploaterad mark visas inom parentes.

De skyddsvärda arter som påverkas av projekt som Bonava har beviljat byggstart för under året uppgår till 14 arter. Av dessa 14 arter har endast en art, Barbastella barbastellus, en klassificering som tillhör den näst lägsta hotkategorin (Near Threatened). Övriga arter är klassificerade i den lägsta hotkategorin (Least Concern) enligt IUCN. Dessa arter är: Dvärgbatis (Batis Perkeo), Gråsparv (Passer domesticus), Grönfläckig padda (Bufotes viridis), Gölgroda (Pelophylax lessonae), Sandödlä (Lacerta agilis), Klockgroda (Bombina bombina), Större brunfladdermus (Nyctalus noctula), Brunlångöra (Plecotus auritus), Sydfladdermus (Eptesicus serotinus), Barbastell (Barbastella barbastellus), Dvärgfladdermus (Pipistrellus pygmaeus), Pipistrell (Pipistrellus pipist-

rellus), Ek (Quercus robur). Samtliga arter förutom eken har observerats i projekt i Tyskland, medan eken förekom i ett projekt i Litauen. I ett av de tyska projekten identifierades 10 arter som potentiellt kunde finnas inom området. Vid inventeringen observerades dock endast en av dessa arter. Eftersom de övriga nio arterna hade en potentiell förekomst, inkluderades samtliga tio arter i rapporteringen.

Exempel på bevarandeinsatser för dessa och andra ekologiska värden innefattar främst skapande av häckningsplatser, förflyttning av arter till närliggande lämpliga habitat, samling av död ved för att skapa habitat, skogsplantering samt undanröjning av den invasiva arten parkslide. Dessa åtgärder har huvudsakligen genomförts i Tyskland, men även i Baltikum och Sverige.

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Tabellen presenterar en uppdelning av material som använts för alla Bonavas färdigställda bostäder under 2024. Övergången från att spåra material för påbörjade projekt till färdigställda förbättrar datanoggrannheten och överensstämmer med våra utsläppsberäkningar.

En direkt jämförelse mellan 2023 och 2024 års volymer är inte helt korrekt, eftersom förra årets data omfattade påbörjade enheter, medan detta år återspeglar färdigställda. Dessutom har beräkningsmetoden utvecklats och användningen av materialberäkning för alla projekt är nu helt LCA-baserad (livscykelanalys).

Isolering och gipsbaserade produkter uteslöts på grund av deras låga materialpåverkan. Istället har vi infört spårning av sekundära återanvända och återvunna komponenter, samt hållbart producerat trä. Även om andelen av dessa material förväntas vara högre, innebär pågående förbättringar i rapporteringen att fullständig data för 2024 ännu inte är tillgänglig. Vi kommer att fortsätta att förfina vår datainsamling för att öka noggrannheten och transparensen.

Materialåtgång utifrån vikt och volym

Material	2024				2023		2022	
	Total mängd	Mängd/100 m ² färdigställd bruttoarea	Återvunnet, %	Hållbart anskaffat,%	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea	Total mängd	Mängd/100 m ² produktionsstartad bruttoarea
Betong (m ³)	132 363	44,8	0,0	i.t.	54 200	24,9	99 639	34,7
Prefabricerade betongelement (m ³)	17 133	5,8	0,0	i.t.	52 894	24,3	37 507	13,1
Konstruktionsblock (m ³)	97 455	32,9	0,0	i.t.	23 324	10,7	55 076	19,2
Puts (m ³)	215	0,1	0,0	i.t.	3 812	1,7	19 317	6,7
Isolering (m ³)	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	25 836	11,8	65 425	22,8
Stål (ton)	12 850	4,3	18,1	i.t.	7 246	3,3	14 244	5,0
Trä högvärdiga tillämpningar (ton)	480	0,2	0,0	17,8	975	0,4	2 351	0,8
Trä medelvärdiga tillämpningar (ton)	1 479	0,5	0,0	17,5	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.

i.t.= Icke tillämpligt

Se resultat för energiintensitet som energibehov per uppvärmd area enligt respektive lands definitioner i byggregler, i tabellen nedan.

Produktionsstartade bostäder

	Bonavas energiprestanda, kWh/m²			Krav energiprestanda, kWh/m²			Bättre än krav, %		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Tyskland	26	29	37	44	44	41	42	35	10
Sverige	65	61	57	89	76	79	27	19	29
Finland	73	65	68	90	90	79	19	28	14
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Estland	114	119	115	115	125	121	1	5	5
Lettland	36	44	38	40	64	43	10	31	13
Litauen	128	102	102	175	191	191	27	46	46

i.t. = icke tillämpligt, Danmark hade ingen verksamhet under 2024.

Färdigställda bostäder

	Andel av bostäderna med energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav, %	Bonavas energiprestanda, kWh/m²			Krav energiprestanda, kWh/m²			Bättre än krav, %		
	2024	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Tyskland	72	37	38	41	48	50	44	24	24	7
Sverige	100	59	58	69	75	82	83	15	28	17
Finland	100	68	81	81	90	92	90	25	12	10
Danmark	i.t.	i.t.	i.t.	26	i.t.	i.t.	33	i.t.	i.t.	10
Estland	0	113	118	114	115	121	122	2	3	8
Lettland	100	29	30	38	40	42	48	27	29	19
Litauen	100	132	i.t.	99	191	i.t.	164	31	i.t.	40

i.t. = icke tillämpligt, Danmark hade ingen verksamhet under 2024.

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Bonava följer upp energiberäkningar per produktionsstartade och färdigställda bostäder. Med hjälp av uppföljning av produktionsstartade bostäder kan vi identifiera gröna tillgångar kopplat till vårt gröna finansiella ramverk. Uppföljning av färdigställda bostäder signalerar hur våra projekt möter EU taxonomins väsentliga bidragskriterium där primärenergitalet ska vara minst 10 procent lägre än NZEB eller nationell bygglagstiftning för nyproduktion. Medelresultatet för 2024 visar att 76 procent av samtliga färdigställda bostäder inom Bonava har en energiprestanda mer än 10 procent lägre än krav. Att jämföra 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⁾						Arbetsskadefrekvens, förlorad tid ²⁾						Arbetsskadefrekvens, totalt ³⁾			Antal allvarliga incidenter ⁶⁾		Frekvens allvarliga incidenter ⁶⁾	
	2024 ⁴⁾	2024 ⁵⁾	2023 ⁴⁾	2023 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2024 ⁴⁾	2024 ⁵⁾	2023 ⁴⁾	2023 ⁵⁾	2022 ⁴⁾	2022 ⁵⁾	2024 ⁴⁾	2023 ⁴⁾	2022 ⁴⁾	2024 ⁴⁾	2023 ⁴⁾	2024 ⁴⁾	2023 ⁴⁾
Tyskland	15	5	27	9	30	10	4,7	4,2	6,8	5,8	7,2	5,6	5,0	7,4	7,2	13	23	4,1	5,8
Sverige ⁷⁾	0 (1)	0	4	0	5	0	0,0 (3,9)	0,0	5,4	0,0	5,1	0,0	0,0 (3,9)	8,1	8,2	0	3	0,0	4,1
Finland	1	0	10	0	17	1	3,2	0,0	14,4	0,0	16,9	2,6	9,5	17,3	24,9	4	10	12,6	14,4
Danmark	0	0	0	0	7	0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,1	0,0	0,0	28,6	37,1	0	0	0,0	i.t.
Baltikum	1	1	2	1	2	1	1,1	2,9	1,6	2,3	1,4	1,9	2,3	3,2	4,2	2	14	2,3	11,2
Total ⁸⁾	17 (18)	6	44	10	64	14	3,7 (3,9)	3,0	6,2	3,4	6,8	3,6	4,5 (4,7)	7,4	8,6	19	51	4,1	7,5

¹⁾ Antal arbetsskador som medfört sjukfrånvaro (LTI).
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. (Anställda i projekt med extern platsledning. Följs upp från och med 2024 ej medräknat i 2023).
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⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data.
⁸⁾ De totala värdena avser det som rapporterats in för respektive år. Data 2023 avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni 2023 och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023.

i.t. = icke tillämpligt

KOMMENTAR TILL RESULTATET

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 17, år 2024. I Sverige har en skada inträffat på projekt med extern platsledning. Under 2024 har uppföljning av projekt med extern projektledning följts parallellt och kommer integreras i rapporteringen 2025. Minskningen kan till viss del förklaras av en generell minskning av antal projekt i framförallt Sverige och Finland. Utöver det har ökad medvetenhet och transparens medfört att många risker mitigerats innan skadan varit framme. Den vanligaste typen av arbetsskador är stukning/vrickning/sträckning, sårskador, samt kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada. De vanligaste orsakerna för skador är kopplad till fall i samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål och skador orsakade av handhållna verktyg. Frekvensen för det totala antalet arbetsskador (TRIFR) som rapporterats är högre än frekvensen för arbetsskador som medfört sjukfrånvaro (LTIFR), vilket är positivt. Det betyder dels att skador tagits omhand på sådant sätt att sjukfrånvaro kunnat undvikas, 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 4,1 år 2024 (med 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 avvecklade, och vi har sett en kraftig minskning från 155 år 2022 till 19 år 2024. Minskningen kan till viss del förklaras av en generell minskning av antal projekt i framförallt Sverige och Finland. Det har även skett en minskning av rapporterade tillbud. Arbetet med det mätetalet har bidragit till ökat fokus och kvalitet i utredningsarbetet och hanteringen av incidenter utifrån allvarlighetsgrad. Det har bidragit till bättre analyser, åtgärdsplaner med effektivare åtgärder samt prioriteringar av Bonavas arbete utifrån risk. Den vanligaste typen av allvarliga incidenter kopplas till arbete på höjd, kontakt med vasst föremål och fall i samma nivå (snubbla, halka).

Arbetsrelaterad ohälsa

	Sjukfrånvaro, % ¹⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, antal ²⁾			Arbetsrelaterad ohälsa, frekvens ³⁾		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Tyskland	7,6	8,3	8,4	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Sverige ⁴⁾	1,7	2,6	2,8	5	7	11	23,1	19,9	22,9
Finland	2,3	3,2	3,3	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Danmark	3,4	1,2	1,7	0	0	0	i.u.	0	0
Baltikum	3,0	3,2	3,5	i.u.	0	0	i.u.	0	0
Total ⁵⁾	5,5	5,8	5,6	5	7	19	2,5	2,4	4,9

¹⁾ Antal sjukfrånvarotimmar, både arbetsrelaterad och icke arbetsrelaterad sjukfrånvaro, relativt totalt arbetade timmar Bonavas medarbetare.
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⁾ De totala värdena avser det som rapporterats in för respektive år. Data 2023 avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni 2023 och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023.

i.u.= Ingen uppgift

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Sjukfrånvarosiffrorna visar högre sjukfrånvaro i länder där Bonava har egna yrkesarbetare, det vill säga i Tyskland och Lettland, där arbetet sker fysiskt på plats. I Tyskland har man inga egna yrkesarbetare sedan oktober 2024, som ersatts helt av entreprenörer. Andelen sjukfrånvarotimmar på grund av arbetsrelaterad sjukdom mäts och följs upp i Sverige. Antalet fall rapporterade för 2024 är 5 varav 3 är samma fall som rapporterats 2023 men fortsatt under året. De fall som rapporterats har främst varit utmattningssymptom och fall kopplat till stress som till viss del har varit arbetsrelaterad.

Under 2024 startades en proaktiv hälsosatsning i Sverige tillsammans med en extern partner, för att följa upp vår nuvarande status och förbättra det proaktiva hälsoarbetet genom exempelvis personlig hälso-coachning. I både Estland och Finland har man aktivt arbetat med att främja mental hälsa med bland annat inkludering, stöttning och kommunikation.

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.

De största riskerna för arbetsrelaterade sjukdomar, identifierad genom Bonavas koncernövergripande 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 fortsatt stärka medarbetarnas prestations- och utvecklingsprocess.

Passionate Workplace undersökningen visar att Bonava har en hög engagemangsnivå, trots omorganisationer och den tuffa marknad som präglat 2024. Under 2024 ser vi särskilt goda resultat vad gäller grupp-effektiviteten vilket vi tror är ett resultat av något mindre team och att vi jobbat med tydlig kommunikation inom teamen. Vårt ledarskap anses fortsatt vara bra och atmosfären anses fortsatt vara mycket inkluderande.

Under 2024 beslutades att komplettera affärsenheternas insatser med ett koncerngemensamt ledarskapsprogram, Committed to Growth, som löper över 12 månader och inkluderar 75 ledare. Programmet består av totalt cirka 60 timmars faciliterade genomgångar och övningar, som främst genomförs genom digitala möten. Kärnan i programmet är självreflektion, erfarenhetsutbyte och praktiska övningar baserat på varje ledares vardagliga arbete och utmaningar. Programmet arrangeras av Group HR i samarbete med tre externa partners.

Uppfyllelse Everyone Plan och rapporterade risker och tillbud

	% Everyone Plan uppfyllelse		Antal rapporterade riskobservationer ²⁾		Antal rapporterade tillbud		Frekvens rapporterade riskobservationer ³⁾		Frekvens rapporterade tillbud ³⁾		Antal rapporterade audits och inspektioner		Frekvens rapporterade audits och inspektioner ³⁾	
	2024	2023	2024 ⁴⁾	2023	2024 ⁴⁾	2023	2024 ⁴⁾	2023	2024 ⁴⁾	2023	2024	2023	2024	2023
Tyskland	87	92	307	17	2	0	97	4	1	0	1 455	1 798	459	456
Sverige ¹⁾	100 / 100	93 / 72	17 (23)	71	1 (2)	2	66 (90)	96	4 (8)	3	20	94	78	127
Finland ⁵⁾	90	93	48	23	3	9	151	33	10	13	180	591	567	854
Danmark	i.t.	i.t.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baltikum	100	100	2197	2 200	4	17	2 502	1 762	5	14	843	846	960	678
Total⁶⁾	95	90	2 569 (2 575)	2 447	10 (11)	29	554 (555)	344	2 (2)	4	2 498	3 342	539	470

¹⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data med undantag % Everyone Plan Uppfyllelse 2023 då affärsenheten Sverige och koncernfunktionen rapporterades separat.
²⁾ Rapporterade i Bonavas gemensamma rapporteringssystem.
³⁾ Antal rapporter per miljon arbetade timmar.
⁴⁾ Anställda och entreprenörer under Bonavas platsledning. (Anställda i projekt med extern platsledning. Följs upp från och med 2024, ej medräknat i 2023).
⁵⁾ Antalet riskobservationer har justerats för 2023, se kommentar till resultat nedan.
⁶⁾ De totala värdena avser det som rapporterats in för respektive år. Data 2023 avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni 2023 och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023.
i.t.= Icke tillämpligt

KOMMENTAR TILL RESULTAT

Som en del i Bonavas hälsa och säkerhetsstrategi arbetar vi med proaktiva indikatorer. Vårt primära proaktiva måttetal, och ett av Bonavas nyckeltal, är Everyone Plan uppfyllelse. Utfallet för Everyone Plan 2024 blev 94,5 procents uppfyllelse av förbättringsaktiviteter i respektive affärsenhetsplan. Mycket fokus i 2024 års planer har varit kopplad till ökat fokus på hälsa-säkerhet i planering nya projektstarter. Exempel på förbättringsaktiviteter som skett under året är:

- Ledarsapsutbildning av nyckelpersoner inom produktion och projektledare i Tyskland med bla. fokus på riskbedömning och prioritering.
- Implementering av arbetssätt att sammanställa lärdommar från avslutade projekt för kompetensåterföring till nya projekt som del av beslutsprocessen i Baltikum.
- Förbättringsaktiviteter kopplade till proaktiv hälsa- och välmående i Finland och i koncernfunktionen.
- Förbättrat arbetssätt kopplat till integrering av hälsa säkerhet i upphandling av entreprenörer i tidiga skeden i Sverige.

Under 2024 uppnåddes riskobservationsfrekvenstalet 555 som är det högsta talet rapporterat. Antal riskobservationer kommer från det gemensamma rapporteringssystemet. Majoriteten av riskobservationer kommer från Baltikum som arbetat med att skapa lokalt ägandekap i projekten och på byggarbetsplatserna. De har engagerat organisationen genom uppföljning, snabba åtgärder och kommunikation. Det finns även produktionsbonus kopplat till att lägga in observationer i systemet och inte bara åtgärda dem odokumenterade. Finlands låga nivå kopplas till att bara de allvarligaste riskobservationerna rapporterats in i systemet.

Tidigare år har även andra observationer räknats med. För jämförbara siffror med övriga marknader har det nu justerats. Minskningen av riskobservationer i Sverige kan förklaras av drastiska minskningen av projekt och majoriteten av riskobservationer kommer från koncernfunktionen. Tyskland har ökat sin rapportering under 2024 som del i nytt fokus och även arbetssätt inom hälsa- och säkerhetsorganisationen som står för majoriteten av rapporterna. Arbete 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.

Tillbudsrapporteringen fortsatte minska under året. Minskningen kan till viss del förklaras av minskat antal projekt i vissa marknader, men också ökat behov av utbildning för att förstå skillnad mellan riskobservation och tillbud. De tillbud som rapporteras är av hög kvalitet och är oftast allvarliga tillbud. Det ökade fokuset på allvarliga incidenter de senaste åren har givit resultat av ökad kvalitet på det som rapporterats, samt att man skapat förtroende lokalt att rapportera in både riskobservationer och framförallt allvarliga tillbud.

I Danmark fanns ingen produktion kvar 2023. 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). Under 2024 utfördes flertalet "Manager Talks" som ersätter "Manager audits", med fokus på dialog och bygga relationer istället för att pricka av check-listor och inspektera. Det har framgångsrikt gjorts i framförallt i Baltikum och Finland.

Antal medarbetare per yrkeskategori, årets utgång

Yrkeskategori	Tjänstemän								Yrkesarbetare			
	Totalt		Kvinnor		Män				Kvinnor		Män	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tyskland	Tillsvidare, heltid	490	762	132	231	262	392	0	0	15	139	
	Tillsvidare, deltid	49	65	43	55	6	10	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	30	48	7	15	23	30	0	0	0	3	
	Visstid, deltid	1	2	1	1	0	1	0	0	0	0	
Sverige	Tillsvidare, heltid	123	148	70	80	53	68	0	0	0	0	
	Tillsvidare, deltid	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
	Linjekonsult, heltid	12	13	6	6	6	7	0	0	0	0	
	Linjekonsult, deltid	8	8	6	5	2	3	0	0	0	0	
	Visstid, heltid	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	
	Visstid, deltid	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
Finland	Tillsvidare, heltid	97	124	40	43	57	81	0	0	0	0	
	Tillsvidare, deltid	1	3	0	1	1	2	0	0	0	0	
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Linjekonsult, deltid	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	
	Visstid, heltid	1	3	0	2	1	1	0	0	0	0	
	Visstid, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR OM ANTAL MEDARBETARE

På grund av det fortsatt svåra marknadsläget har samtliga affärsenheter behövt se över sina organisationer och minska antalet anställda. Majoriteten av våra anställda faller inom kategorin heltid - tillsvidare, vilken för tjänstemän har minskat totalt från 1 078 till 787 och för yrkesarbetare har minskat totalt från 181 till 43. Även övriga kategorier av medarbetare har minskat. Data kommer från vårt koncerngemensamma HR-system, studenter och internsips är exkluderade.

Yrkeskategori	Tjänstemän								Yrkesarbetare			
	Totalt		Kvinnor		Män				Kvinnor		Män	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Danmark	Tillsvidare, heltid	4	7	1	4	3	3	0	0	0	0	
	Tillsvidare, deltid	2	1	2	1	0	0	0	0	0	0	
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Visstid, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Visstid, deltid	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	
Baltikum	Tillsvidare, heltid	197	218	72	74	97	102	4	4	24	38	
	Tillsvidare, deltid	6	7	5	5	1	2	0	0	0	0	
	Linjekonsult, heltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Linjekonsult, deltid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Visstid, heltid	0	3	0	0	0	0	0	1	0	2	
	Visstid, deltid	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
Totalt	Tillsvidare, heltid	830	1 259	315	432	472	646	4	4	39	177	
	Tillsvidare, deltid	60	78	52	64	8	14	0	0	0	0	
	Linjekonsult, heltid	12	13	6	6	6	7	0	0	0	0	
	Linjekonsult, deltid	8	9	6	6	2	3	0	0	0	0	
	Visstid, heltid	33	55	8	18	25	31	0	1	0	5	
	Visstid, deltid	5	3	2	1	1	2	0	0	2	0	

KOMMENTAR TILL RESULTAT

Bonava har minskat antal arbetade timmar för egna medarbetare på samtliga marknader jämfört med 2023. Även antal mantimmar för entreprenörer har minskat. 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 från 2023. Arbetade timmar för entreprenörer under Bonavas platsledning kommer från system för närvaroregistrering på arbetsplatserna, förutom för Tyskland där timmarna utgår från fakturor. Arbetade timmar för egna medarbetare baseras på uppgifter från lönehanteringssystemen.

Bonava har minskat antal medarbetare jämfört med 2023 på alla marknader, flest till antalet i Tyskland som är den största marknaden. Anledningen är det rådande svåra marknadsläget. 40 nya medarbetare har börjat under 2024.

Miljoner arbetade timmar

	Entreprenörer under Bonavas platsledning		Egna medarbetare	
	2024	2023	2024	2023
Tyskland	1,98	2,40	1,19	1,54
Sverige ¹⁾	0,04	0,39	0,22	0,35
Finland	0,12	0,39	0,20	0,30
Danmark	0	0	0,02	0,03
Baltikum	0,53	0,81	0,35	0,44
Total²⁾	2,67	4,14	1,97	2,98

¹⁾ Koncernfunktionen är inkluderat i Sveriges data.

²⁾ De totala värdena avser det som rapporterats in för respektive år. Data 2023 avser perioden fram till och med dagen för affärsenheternas avvecklande. Norge avvecklades 30 juni 2023 och S:t Petersburg avvecklades 2 november 2023.

Nyanställning och personalomsättning summerat¹⁾

	Antal 2024		Antal 2023	
	Andel av hela personalen, %		Andel av hela personalen, %	
Nyanställda	40	4	43	3
Avslutade	488	52	447	33

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar).

Nyanställning och personalomsättning per åldersgrupp och kön¹⁾

		< 30 år						30-50 år				> 50 år			
		Totalt		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tyskland	Nyanställda	10	1	1	0	2	0	3	0	3	1	1	0	0	0
	Avslutade	353	147	5	7	16	6	68	32	105	53	31	11	128	38
Sverige	Nyanställda	9	10	1	1	0	0	3	6	2	2	1	1	2	0
	Avslutade	63	114	0	1	0	1	20	36	22	43	10	13	11	20
Finland	Nyanställda	2	4	1	0	0	0	0	3	0	1	1	0	0	0
	Avslutade	23	81	0	8	1	3	6	18	7	28	4	6	5	18
Danmark	Nyanställda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Avslutade	1	19	0	0	0	0	1	0	0	9	0	5	0	5
Baltikum	Nyanställda	19	28	5	12	3	3	2	3	7	13	1	0	1	5
	Avslutade	46	86	5	3	2	12	17	20	18	33	0	2	4	13

¹⁾ Inkluderar inte tidsbegränsade anställningar (linjekonsulter och visstidsanställningar). Medarbetardatan speglar hur organisationen såg ut vid årets utgång.

H14 Mångfald

Mångfald inom styrelse, koncernledning och bland anställda

	< 30 år				30-50 år				> 50 år			
	Kvinnor		Män		Kvinnor		Män		Kvinnor		Män	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelse	0	0	0	0	0	0	2	2	2	4	3	4
Koncernledning ¹⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	4
Tjänstemän	46	58	58	72	237	326	292	397	91	129	154	220
Yrkesarbetare	0	0	2	12	1	1	24	65	3	4	15	105
Linjekonsulter	0	1	0	0	9	8	6	8	3	3	1	2

¹⁾ CFO är del av ledningsgruppen men är inte med i statistiken för 2023 på grund av att han då var konsult.

KOMMENTAR TILL RESULTATET

Bonava har en målsättning om att vara en arbetsplats som speglar samhället och uppnår en könsfördelning med minst 40% kvinnor och män. Vad gäller åldersfördelning bevakas den men det finns inget uttalat mål. Bonava har en jämn fördelning mellan män och kvinnor på tjänstemannasidan, som utgör 94% av populationen, även på koncernledningsnivå. Fördelningen mellan män och kvinnor bland yrkesarbetare är ojämn och majoriteten är män, en utmaning som vi liksom hela branschen behöver jobba mer med att förändra. Gällande åldersfördelning bland tjänstemän är majoriteten (60 procent) av medarbetare i spannet 30-50 år, 30% <50 år och cirka 10% under 30 år. Varken könsfördelning eller åldersfördelnign har påverkats nämnvärt av senaste årets minskning av antal medarbetare.

H15 Medarbetare med kollektivavtal

Andel medarbetare med kollektivavtal, %	2024	2023
Tyskland	96	94
Sverige	100	100
Finland	52	54
Danmark	0	0
Baltikum	0	0

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR

I Sverige är Bonava som arbetsgivare bunden av kollektivavtal med fackförbund vilket inkluderar alla förutom vd. I Tyskland och Finland har tjänstemän kollektivavtal. Högre tjänstemän i Finland omfattas inte av kollektivavtal. I Tyskland omfattas inte studenter av kollektivavtal. I Estland, Lettland, Litauen och Danmark är inga kollektivavtal tecknade.

H16 Efterlevnad

Avvikelse	2024		2023		2022	
	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens	Antal	Kommentar konsekvens
Avvikelse						
Bonava SpeakUp	6		4		8	
Övriga kanaler	1		1		5	
Totalt antal rapporter	7		5		13	
Varav signifikanta avvikelser:	1	En anställning har avslutats	0		5	Tre anställningar avslutade, tre formella varningar
Varav efter utredning bedömt grundlösa eller ej signifikant nog för formell konsekvens:	6		5		8	
Varav rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamheter eller betydande sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser:	0		0		0	

KOMMENTAR TILL RESULTATET

7 (5) avvikelser rapporterades under 2024, varav 1 (0) betydande avvikelse.

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR

Utöver resultatet kopplat till avvikelserapportering följer Bonava upp andelen anställda som genomgått grundläggande utbildning kopplat till Uppförandekoden, inklusive riktlinjer för anti-korruption. I slutet av 2024 hade 89 (94) procent av alla anställda genomgått utbildningen.

Nyanställda som ännu inte genomgått utbildning påminns både av systemet självt och respektive chef.

4 miljöincidenter (32) rapporterades 2024 genom Bonavas koncerngemensamma systemstöd för riskhantering och rapportering av incidenter rörande miljö, hälsa och säkerhet i verksamheten. Alla rapporter omfattade mindre avvikelser från rutiner eller incidenter utan bestående skada på miljön som resulterade i korrigerande åtgärder och kommunikationsåtgärder.

H17 Ansvarsfull samverkan med leverantörer

Nytecknade och omtecknade avtal under 2024 med Bonavas leverantörskrav inkluderat

	2024		2023	
	Antal ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat	Andel ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskraven inkluderat, %	Antal ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat	Andel ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskraven inkluderat, %
Tyskland	1 253	100	919	100
Sverige	26	100	53	100
Finland	83	100	163	100
Danmark ¹⁾	i.t.	i.t.	i.t.	i.t.
Estland	58	98	71	99
Lettland	120	92	112	90
Litauen	78	93	50	90

¹⁾ Danmark har inte haft någon projektverksamhet under 2023 eller 2024.

i.t.= Icke tillämpligt

H18 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	2024	2023	Förändring mot fg år, %
Tyskland	BU President	6,4	6,6	-0,2
Sverige	CEO	10,0	10,7	-0,7
Finland	BU President	3,4	3,5	-0,1
Danmark	Managing Director	2,2	1,8	0,4
Estland, Lettland & Litauen	Country Manager	3,9	4,0	-0,1

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 2024 är medelantalet ny- och omtecknade projektrelaterade kontrakt med leverantörskrav inkluderat 97 procent.

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. Riskanalysen ligger till grund för en tredjepartsstrategi vars implementeringsplan lanserats med start från 2024.

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR

På grund av omdefiniering av nyckeltalet redovisas ingen data för 2022.

KOMMENTAR TILL RESULTAT

Ration för årlig total kompensation mellan organisationens högst betalda individ och medianlönen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen) har visat en viss förändring under 2024 jämfört med 2023. Den största minskningen av ration observerades i Sverige, medan kompensationsration i Danmark förändrades ration huvudsakligen på grund av små populationseffekter vid personalomsättning.

Vid beräkningen jämförs den fasta lönen för den högst betalda individen med den fasta medianlönen för alla anställda, exklusive den högst betalda individen. Alla fast anställda per den 31 december i respektive land inkluderas i analysen. För deltidsanställda har lönerna justerats till heltidslön för att säkerställa jämförbarhet.

För att möjliggöra en mer relevant jämförelse har beräkningarna gjorts per marknad, då detta bättre speglar lokala marknadsvillkor. Vi är medvetna om att denna ratio inte återspeglar den totala kompensationen för våra anställda, då endast fasta löner har inkluderats i beräkningarna.

Ersättningsrapporten i Bonavas årsredovisning ger en detaljerad redogörelse av ersättningen i absoluta tal för vd och ledningsgruppen.

Utöver vår legala hållbarhetsrapport redovisar Bonava årligen framsteg enligt GRI Universal Standards 2021 och FN:s Global Compact. Genom nyttjande av systematiken från GRI Standards principer arbetar Bonava löpande med uppföljning och transparens i rapporteringen. Under verksamhetsåret 2025 omfattas Bonava av CSRD, med reservation för eventuella konsekvenser av EU-kommissionens föreslagna ändringar rörande bland annat CSRD, i de så kallade Omnibusförslagen.

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
	8.8	Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla
Hållbara städer och samhällen	11.1	Säkra bostäder till överkomlig kostnad
	11.3	Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering
	11.6	Minska städers miljöpåverkan
	11.7	Skapa säkra och inkluderande grönområden och offentliga platser
Bekämpa klimatförändringarna	13.1	Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer
	13.2	Främja integrering av åtgärder mot klimatförändringar i politik, strategier och planering
	13.3	Öka kunskap, medvetenhet och kapacitet för att motverka och anpassning till klimatförändringarna

Möjliggörande och/eller överlappande övriga relevanta detaljmål:

God hälsa och välbefinnande	3.9	Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark
God utbildning	4.4	Öka antalet personer med färdigheter för sysselsättning och anständigt arbete
	4.7	Utbildning som säkerställer att alla får de kunskaper och färdigheter som behövs för att främja en hållbar utveckling
Jämställdhet	5.1	Utröta diskriminering av kvinnor och flickor
	5.5	Säkerställ fullt deltagande för kvinnor och lika möjligheter i ledarskap och beslutsfattande
Rent vatten och sanitet	6.4	Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning
	6.6	Skydda och återställ vattenrelaterade ekosystem
Hållbar energi	7.2	Öka andelen förnybar energi
	7.3	Fördubbla ökningen av energieffektivitet
Hållbar industri och innovationer	9.5	Öka forskningsinsatser och uppgradera teknisk kapacitet inom industrisektorn
Minskad ojämlikhet	10.2	Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
Hållbar konsumtion och produktion	12.2	Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
	12.4	Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
	12.5	Minska uppkomsten av avfall, genom att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall
	12.8	Säkerställ att människor har relevant information och medvetenhet för hållbar utveckling och hållbara livsstilar
Hav och marina resurser	14.1	Minska föroreningarna i haven
Ekosystem och ekologisk mångfald	15.5	Vidta åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och hejda förlusten av biologisk mångfald
Fredliga och inkluderande samhällen	16.5	Bekämpa korruption och mutor
	16.7	Säkerställ ett lyhört, inkluderande och representativt beslutsfattande
Genomförande och partnerskap	17.1	Öka inhemsk kapacitet för skatte- och andra intäkter
	17.16	Komplettera det globala partnerskapet för hållbar utveckling med partnerskap mellan flera parter som mobiliserar och utbyter kunskap, expertis, teknik och finansiella resurser
	17.17	Uppmuntra effektiva partnerskap
	17.19	Utveckla nya sätt att mäta framsteg mot hållbar utveckling

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 2024-01-01 – 2024-12-31.
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	48	Gråmarkering av celler anger att avsteg inte är tillåtet.
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	118	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	118, 139	
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	118	
	2-5	Extern bestyrkande	144	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3-5, 14, 103, 116	
	2-7	Medarbetare	134-135	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	134-135	
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	37-44	Avvikelse för underrepresenterade sociala grupper
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	37-38	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	38, 43	
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	42, 104	
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	42, 104	
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	42, 104	
	2-15	Intressekonflikter	42, 104, 114	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	38, 42, 104	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	43, 104	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	39, 104	
	2-19	Ersättningspolicy	39-40	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	39-40	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	137	Avvikelse: Beräkningsmodellen avviker 2023 och 2024.
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11, 13, 15	
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	39-40, 114-116, 124	
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	104, 114-116	
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	124	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	114-116	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	136	
	2-28	Medlemskap i organisationer	118	
	2-29	Metoder för intressentengagemang	103, 120	
	2-30	Kollektivavtal	136	

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	102-103, 105-108, 119	
GRI 304: Biodiversitet 2016	304-4	Skyddade och rödlistade arter	129	
Landdegradering, förorening och sanering	G4-CRE5	Marksanering	107, 129	
Cirkulär produktion och sunda material				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 105, 107, 119	
GRI 301: Material 2016	301-1	Materialåtgång utifrån vikt och volym	129	
GRI 417: Marknadsföring och märkning 2016	417-1	Krav på information och märkning av produkter	102, 104, 108	
Effektiva byggnader				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 105, 108, 119	
Energi	G4CRE1	Byggnaders energiintensitet	130	
Utsläpp av växthusgaser				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	11, 16-17, 105-107, 119	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	106, 121	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	106, 121	
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	106-107, 121	
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	106, 121	

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	16-17, 109-113, 119	
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1 – 7	Samtliga obligatoriska upplysningar	109-111	
	403-8	Arbetare som täcks av verksamhetsstyrningssystemet för hälsa och säkerhet	109-111, 131-135	
	403-9,10	Arbetsrelaterade olyckor och ohälsa	131-133	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	16-17, 109, 112-113, 119	
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställning och personalomsättning	135	
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-3	Andel anställda med regelbunden prestations- och karriärutvecklingsuppföljning	112-113	
Passionale Workplace	Egen	Engagemang och lojalitet	112-113	
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109, 113, 119	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	113, 136	
Effektiv styrning				
Efterlevnad				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	114-116, 119, 136	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning inom anti-korruption	104, 115, 136	Information men ej obligatorisk utbildning för styrelsemedlemmar.
	205-3	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	136	
GRI 206: Anti-konkurrens 2016	206-1	Rättsliga åtgärder mot konkurrensbegränsande verksamhet	136	
Ansvarsfull samverkan med leverantörer				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	116, 119	
GRI 409: Tvångsarbete 2016	409-1	Risk för incidenter och tvångsarbete	116	
GRI 308: Miljömässig leverantörs-uppföljning 2016	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	116	
GRI 414: Social leverantörs-uppföljning 2016	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	116	
Transparens				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	116, 119	
	Egen	Transparent hållbarhetsredovisning	138	

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	114–116
<i>Princip 2</i>	säkerställa att de inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	103, 114–116
Arbetsvillkor		
<i>Princip 3</i>	Företag ska upprätthålla föreningsfrihet och de facto erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;	136
<i>Princip 4</i>	avskaffande av alla former av tvångsarbete;	114–116
<i>Princip 5</i>	de facto avskaffande av barnarbete; och	114–116
<i>Princip 6</i>	avskaffande av diskriminering avseende anställning och yrkesutövning.	113, 114–116
Miljö		
<i>Princip 7</i>	Företag ska stödja försiktighetsprincipen avseende miljörisker;	105
<i>Princip 8</i>	ta initiativ för att främja större miljöansvar; och	105–108
<i>Princip 9</i>	uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	105–108
Antikorrupption		
<i>Princip 10</i>	Företag ska motverka alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	114–116

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 6, 14–26, 41–42, 55–57 och 100–143 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 18 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Upplysningar för den lagstadgade hållbarhetsrapporten	Sidor
Miljö	21–22, 105–108
Sociala förhållanden	109–113
Personal	109–113
Respekt för mänskliga rättigheter	22, 114–116
Motverkande av korruption	22, 114–116
Affärsmodell	6, 103–104
Policydokument för hållbarhet	42, 104, 119
Väsentliga risker för hållbarhet	25, 55–57
Centrala resultatindikatorer för hållbarhet	14–17, 101–102, 119–121, 129–138
Upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning, artikel 8 (EU) 2020/8252	124–128



Övrig information

Kapitalstruktur och finansiering

Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och i Bonavas balansräkning finns tillgångar i form av 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 samt projektfinansiering i lokal valuta. Bonavas främsta likviditetskällor är kassaflödet från den löpande verksamheten samt upplåning från externa långivare.

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, Baltikum 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 104.

Finansiering per den 31 december 2024

Lånetyp	Valuta	Rambelopp	Förfallodag	Räntebas	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Kreditfacilitet (RCF)	MEUR	265	mars 2027	Rörlig	132	133
Lån	MEUR	69	mars 2027	Rörlig	69	0
Lån	MEUR	46	september 2025	Rörlig	46	0
Företagsobligationer	MSEK	960	mars 2027	Rörlig	960	0

Tabellen specificerar Bonava AB:s finansieringsramar. Därutöver finns outnyttjade avtalade krediter för projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.

Långfristig lånefinansiering

Under 2024 ersattes Bonavas samtliga tidigare lånefaciliteter och bilaterala lån. Det nya säkerställda lånepaketet består av en revolving credit facility (RCF) på 265 MEUR, som kan dras i EUR, SEK och NOK, samt två lån om 64 MEUR och 69 MEUR, totalt 398 MEUR. Deltagande banker är AB Svensk Exportkredit, Danske Bank, Nordea Bank, OP Bank, Skandinaviska Enskilda Banken, Svenska Handelsbanken och Swedbank. Finansieringspaketet löper till mars 2027. RCF och lånen amorteras kvartalsvis, med den första amorteringen i december 2024.

Företagsobligationer

Bonava har en säkerställd grön företagsobligation om 960 MSEK utestående, med förfallodag i mars 2027. Nominellt belopp på obligationen var 1 200 MSEK, två amorteringar gjordes under 2024. Bonava genomförde under februari 2025 en emission av säkerställda gröna obligationer om 960 MSEK, som blev väsentligt övertecknad. Kupongen på den nya obligationen är STIBOR +475 bp och löptiden är 3,5 år. Den tidigare obligationen, som på grund av en step-up struktur var betydligt dyrare, löstes och återköptes på en kurs motsvarande 102 procent av det nominella värdet. Obligationen är noterad på Nasdaqs lista för hållbara obligationer (Nasdaq Sustainable Bond List) och finansierar initialt projekt med Svanenmärkning.

Projektfinansiering

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 Bonava, dels genom byggkreditiv hos banker, där utbetalningen av lånen sker i takt med att projektutvecklingen 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. I Baltikum äger Bonava två egenutvecklade förvaltningsfastigheter som finansieras med extern skuld varav den ena finansierades per balansdag och den andra i januari 2025.

Garantier

Bonavas kunder betalar in förskottsbetalningar och dessa förskott kräver säkerheter, exempelvis i form av bankgarantier. I exempelvis Tyskland betalas kostnaden för bostaden 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 påbörjade bostadsprojekt. Den säkerheten ges

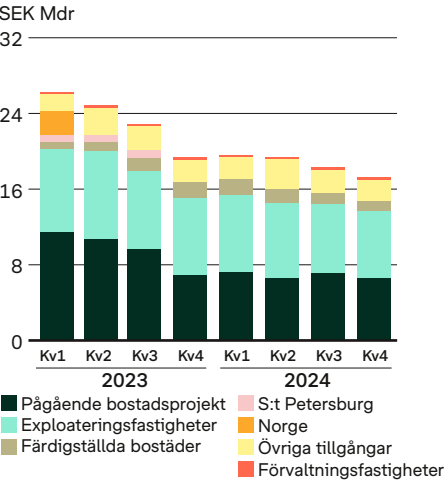
i form av en garanti utfärdad av bank eller kreditförsäkringsbolag, och det medför ett stort behov av kreditlimiter hos dessa motparter. Säkerhet kan i vissa fall även utgöras av garantier utfärdade av ett bolag i koncernen.

Säsongsvariationer påverkar skuldsättningen

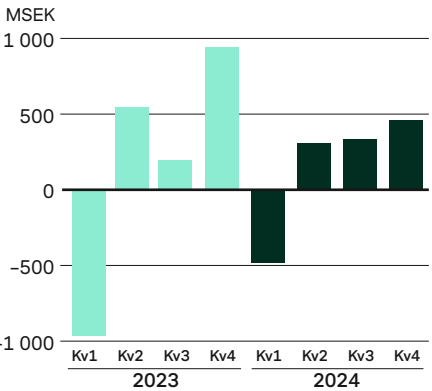
Både Bonavas verksamhet och nettoskuld uppvisar stora säsongsvariationer. Under årets första tre kvartal ökar vanligtvis skulderna till följd av investeringen i startade projekt och många bostäder i produktion. Under det tredje kvartalet är skuldsättningen normalt som högst, då bostäder som är nära färdigställande binder som mest kapital. Under det fjärde kvartalet överlämnas många bostäder till kunder, vilket genererar kassainflöden som 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 projektfinansiering.

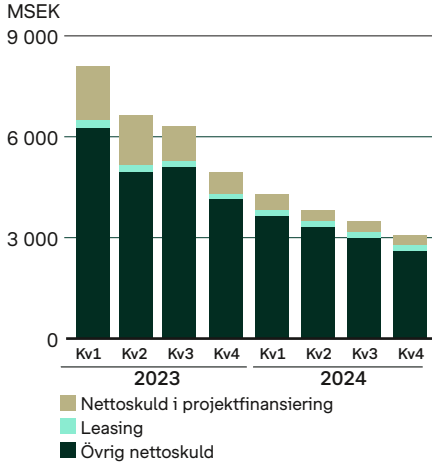
Fördelning av tillgångar i balansräkningen



Kassaflöde före finansieringsverksamheten



Nettoskuld



Specifikation nettoskuld	2024	2023
Långfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	591	582
Kortfristiga räntebärande fordringar ¹⁾	57	108
Likvida medel ²⁾	575	167
Räntebärande fordringar	1 224	857
Långfristiga räntebärande skulder	2 719	0
Kortfristiga räntebärande skulder	1 021	4 994
Räntebärande skulder³⁾	3 739	4 994
Nettoskuld i projektfinansiering	393	654
Nettoskuld exkl. leasing	2 908	4 791
Leasingskulder	160	160
Nettoskuld	3 068	4 951

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 13.

²⁾ Exklusive likvida medel för projektfinansiering.

³⁾ Varav grön skuld 1 998 (2 889) MSEK. Den belånade gröna tillgångsbasen bestod av tillgångar i Sverige som är, eller kommer att bli, certifierade med Svanen-märkning samt specifika projekt i Finland, Baltikum och Tyskland med energiklass A eller B.

Andel av nettoskuld som avser projektfinansiering	2024	2023
Likvida medel	18	13
Bruttolåneskuld	411	667
Nettoskuld i projektfinansiering	393	654

Starkt kassaflöde genom tidiga kundbetalningar i Tyskland

När Bonava får betalt för en bostad skiljer sig mycket åt mellan våra marknader. Upplägget för betalningar när Bonava säljer till investerare förhandlas mellan parterna i varje enskild affär på alla marknader.

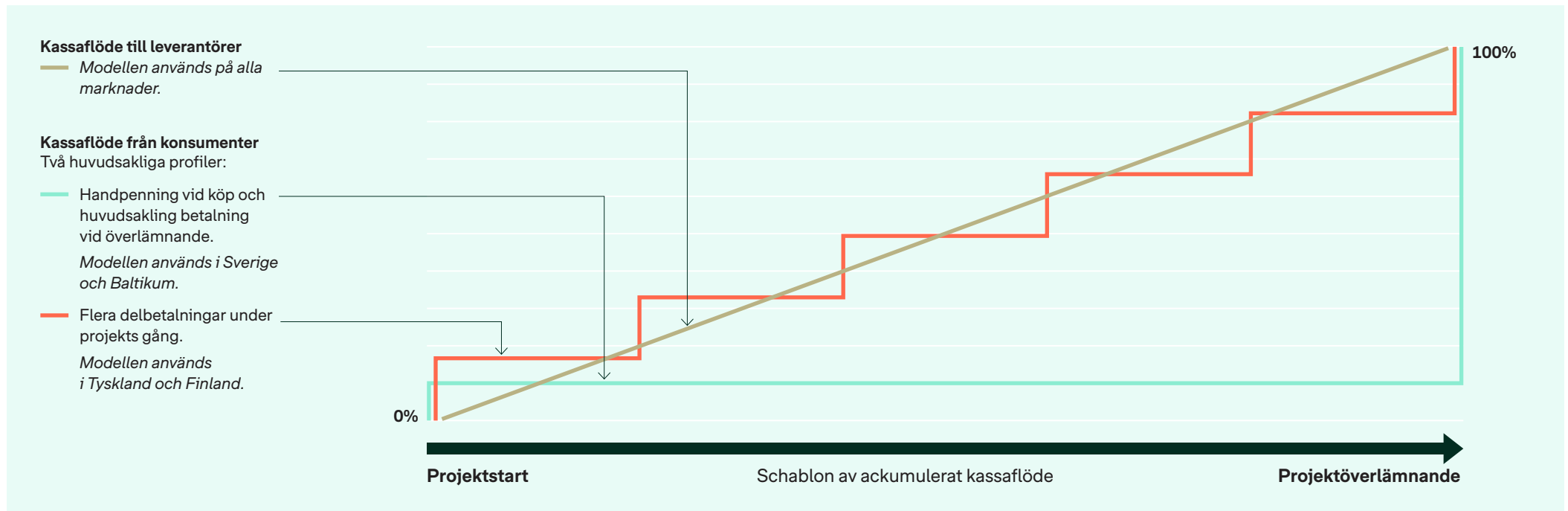
Regelverk och traditioner varierar mellan Bonavas marknader, vilket gör att konsumenter betalar sin bostad vid olika tidpunkter. I Tyskland gör kunderna sju delbetalningar enligt gällande regelverk, där mer än hälften av priset på bostaden betalas i ett tidigt skede.

Det innebär att Bonava har lågt sysselsatt kapital i projekten som är under pågående produktion. Finland har en liknande betalningsmodell, som dock anpassas efter marknadsförutsättningar. 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 produktions-tiden för verksamheten i Sverige och Baltikum.

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 utomhusytor i 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 2024 till 538 MSEK fördelat på 322 816 756 aktier och 594 241 762 röster. Antalet A-aktier uppgick till 30 158 334 och antalet B-aktier till 292 658 422. Läs mer om aktiekapitalets utveckling på bonava.com/aktien/aktiekapitalets-utveckling.

Ägare och ägarstruktur

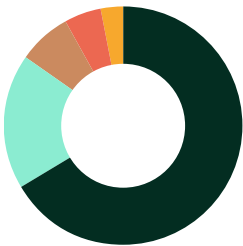
Antalet kända aktieägare uppgick vid årets utgång till cirka 28 260. Den största aktieägaren, Nordstjernen AB, kontrollerade 49,8 procent av rösterna och 24,7 procent av kapitalet. Ingen annan aktieägare innehar,

direkt eller indirekt, mer än 10 procent av aktierna i Bonava (röster eller kapital). Vid årets utgång ägde svenska institutioner och företag 50,3 procent av kapitalet och 66,6 procent av rösterna. Motsvarande siffra för utländska ägare var 22,7 procent, respektive 13,2 procent.

Utveckling under året

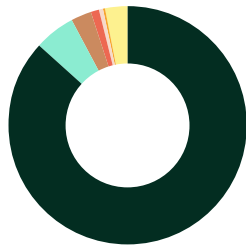
Priset på Bonavas B-aktie ökade under året ned med 6,08 procent, samtidigt som OMXSPI under samma period ökade med 5,73 procent. Sista betalkurs per den 30 december 2024 var 10,50 SEK per A-aktie och 7,94 SEK per B-aktie, motsvarande ett börsvärde om 2,6 miljarder SEK.

Ägarkategorier



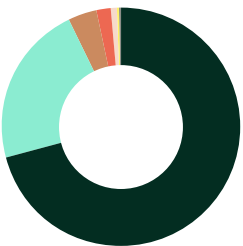
- Svenska Institutionella ägare, 66,6%
- Svenska privatpersoner, 18,2%
- Utländska Institutionella ägare, 7,2%
- Övriga, 5,1%
- Okänd ägartyp, 2,9%

Ägarfördelning per land



- Sverige, 86,8%
- Storbritannien, 5,6%
- Norge, 2,6%
- USA, 1,3%
- Finland, 0,6%
- Övriga, 0,2%
- Okänt land, 2,9%

Marknadsandel (handel)



- Nasdaq, 71,0%
- Cboe Global Markets, 22,1%
- London Stock Exchange, 3,9%
- Aquis Stock Exchange, 1,9%
- Liquidnet EU Limited Equity MTF, 0,7%
- Boerse Berlin Equiduct Trading, 0,2%
- ITG Posit, 0,1%
- Sigma-X, 0,1%

Största ägare per 31 december 2024

Största aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Nordstjernen	24 000 000	55 731 795	24,7	49,8
Fjärde AP-fonden	394 386	29 173 822	9,2	5,6
Schroders		22 471 725	7,0	3,8
Nordea Liv & Pension	144	17 583 992	5,5	3,0
Swedbank Robur Fonder		14 737 158	4,6	2,5
Frederik W. Mohn		13 804 849	4,3	2,3
Avanza Pension	89 234	12 074 359	3,8	2,2
Janus Henderson Investors		10 221 405	3,2	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring	56 250	6 768 533	2,1	1,2
Dimensional Fund Advisors		4 107 006	1,3	0,7
Delsumma 10 största aktieägare	24 540 014	186 674 644	65,4	72,7
Övriga	5 618 320	105 983 778	34,6	27,3
Totalt antal aktier	30 158 334	292 658 422	100,0	100,0

Ägarstorleksfördelning per 31 december 2024

Storleksklass	Ägare, antal	Ägare, %	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1-500	16 892	59,8	2 572 741	0,8	1,1
501-1 000	3 919	13,9	2 919 133	0,9	1,1
1 001-10 000	6 312	22,3	19 747 226	6,1	5,7
10 001-1 000 000	1 116	4,0	50 683 086	16,0	13,0
1 000 001-5 000 000	13	0,0	25 395 233	7,9	4,4
5 000 001-	9	0,0	207 107 652	64,2	72,0
Okänd innehavsstorlek			14 391 685	4,1	2,9
Totalt	28 261	100	322 816 756	100	100,0

Omsättning och handel

Den genomsnittliga dagsomsättningen av antalet B-aktier uppgick under året till 406 170. Bonavas B-aktier handlades på flera olika marknadsplatser varav Nasdaq Stockholm svarade för 71,0 procent av omsättningen.

Genomsnittlig dagsomsättning (antal aktier)	2024
A-aktier	3 984
B-aktier	406 170
Handel i B-aktien	
Antal omsatta aktier, miljoner	101,9
Värdet av omsatta aktier, per 31 december	894,7 MSEK
Genomsnitt dagsomsättning	3,6 MSEK

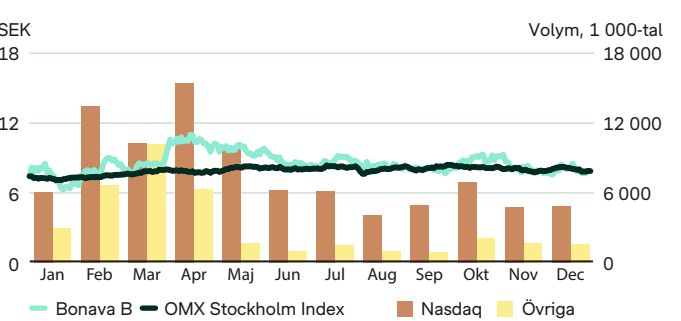
Utdelning och utdelningspolicy

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 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2024 beslutade att bolaget ska äga rätt att återköpa B-aktier i bolaget. Under 2024 återköptes inga B-aktier. Per den 31 december 2024 fanns 1 245 355 B-aktier i eget förvar.

Bonava B kurs- och omsättningsutveckling 2024



Källa sid 149–150: 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 2024 konverterades totalt 3 136 254 A-aktier till 3 136 254 B-aktier.

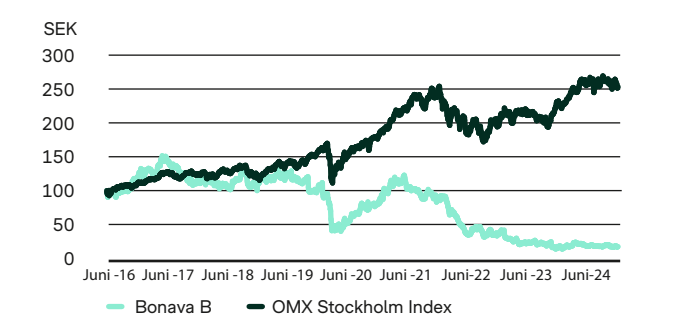
Långsiktigt incitamentsprogram

Bonava har under året haft tre aktiebaserade incitamentsprogram som vart och ett omfattar cirka 45 medarbetare. Styrelsen beslutade att för 2024 inte införa ett aktiebaserat incitamentsprogram för koncernledningen och vissa nyckelpersoner, men har för avsikt att föreslå långsiktiga incitamentsprogram ånyo 2025. Under 2024 avslutades det aktiebaserade incitamentsprogram som beslutades vid årsstämman 2021. 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 SEK till 538 324 219 SEK. Det totala antalet aktier har ökat med 22 139 706 A-aktier och 192 241 228 B-aktier, till sammanlagt 322 816 756 aktier, varav 30 158 334 A-aktier och 292 658 422 B-aktier.

Bonava B kursutveckling 2016–2024



Data per aktie per 31 december	2024	2023
Börskurs A-aktien, SEK	10,50	13,25 ¹⁾
Börskurs B-aktien, SEK	7,94	13,13 ¹⁾
Högsta notering, B-aktien, SEK	11,00	34,20
Lägsta notering, B-aktien, SEK	6,33	10,91
Aktiekursutveckling, %	6,08 ¹⁾	-55,37
Eget kapital per aktie, SEK	22,36	61,58
Utdelning, SEK	0 ²⁾	0
Totalavkastning, %	6,08	-55,37
Resultat per aktie ³⁾ , SEK	-1,85	-10,66
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	2,02	-3,15
P/E-tal	-4,3	-1,23
Vägt genomsnittligt antal aktier	281 131 574	108 435 822
Antal aktier per balansdag	322 816 756	108 435 822
Antal aktieägare	28 261	30 385

¹⁾ Kursen per 31 december 2023 vid beräkning av aktiekursutvecklingen har justerats med omräkningsfaktorn 1,7542 för att ta hänsyn till den genomförda nyemissionen under året. Börskurserna för A- och B-aktien 31 december 2023 har inte räknats om.
²⁾ Baseras på föreslagen utdelning.
³⁾ Före och efter utspädning.

Analytiker som följer Bonava	Namn
ABG Sundal Collier	Fredrik Stensved, Markus Henriksson
Carnegie	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	322 816 756
Börsvärde 31 dec 2024	2,6 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	2024	2023	2022	2021	2020
Byggrätter	25 900	28 900	29 400	28 000	25 800
Varav byggrätter utanför balansräkningen	6 300	8 200	11 350	13 500	10 100
Bostadsutveckling till konsumenter					
Sålda bostäder	1 727	1 242	1 682	3 438	3 086
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	6 329	4 795	6 096	11 239	10 805
Startade bostäder	1 462	1 082	1 428	3 297	3 164
Bostäder i pågående produktion	2 167	2 153	3 871	5 271	4 615
Försäljningsgrad i pågående produktion, %	40	36	51	58	55
Reservationsgrad i pågående produktion, %	5	3	1	4	4
Färdigställandegrad i pågående produktion, %	53	61	56	43	49
Bostäder till salu (pågående och färdigställda)	1 610	1 875	2 042	2 295	2 434
Resultatavräknade bostäder	1 630	2 419	2 744	3 002	3 463
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	4 314	4 363	8 220	11 828	10 419
Bostadsutveckling till investerare					
Sålda bostäder	573	251	854	1 028	1 678
Försäljningsvärde av sålda bostäder, MSEK	1 743	802	2 162	2 863	4 221
Startade bostäder	573	251	1 085	1 223	1 481
av vilka förvaltningsfastigheter			231	195	
Bostäder i pågående produktion	1 010	902	2 627	3 363	3 421
av vilka förvaltningsfastigheter			426	195	
Försäljningsgrad i pågående produktion, % ²⁾	100	100	100	94	100
Färdigställandegrad i pågående produktion, % ²⁾	43	45	47	41	37
Resultatavräknade bostäder	465	1 550	1 625	1 476	1 494
Värdet av sålda, ej resultatavräknade bostäder, MSEK	3 242	2 766	5 746	6 510	7 525

1) Kvarvarande verksamhet. 2022–2020 har omräknats.

2) Exklusive förvaltningsfastigheter.

Finansiella nyckeltal³⁾

MSEK om inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁴⁾ ⁵⁾	–0,3	4,3	6,9	9,6	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵⁾	0,1	–1,1	4,4	7,7	8,3
Soliditet, %	41,7	34,6	31,2	35,1	34,6
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	25,0	30,5	29,6	18,9	20,6
Nettoskuld	3 068	4 951	7 259	3 313	3 311
Nettoskuld exkl projektfinansiering	2 675	4 297	5 802	2 121	2 061
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,8	0,9	0,4	0,4
Sysselsatt kapital vid periodens slut	11 499	12 422	15 568	12 794	12 641
Sysselsatt kapital, genomsnitt	12 394	14 707	14 816	12 677	13 953
Kapitalomsättningshastighet, ggr ⁵⁾	0,7	0,9	1,1	1,3	1,2
Andel riskbärande kapital, %	41,9	34,7	31,4	35,6	35,2
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ⁶⁾	7,58	7,07	4,03	2,38	2,18
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁶⁾	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ⁷⁾	4,41	5,58	3,70	1,65	1,50
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁷⁾	0,5	0,4	0,3	0,2	0,3

Data per aktie

Resultat efter skatt, SEK ⁸⁾	–1,85	–10,66	4,10	6,64	4,92
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK	2,02	–3,15	–30,25	6,71	35,30
Utdelning SEK ⁹⁾				3,50	5,25
Eget kapital SEK	22,36	61,58	74,49	77,64	73,77
Antal utestående aktier i miljoner, genomsnitt	279,9	107,2	107,2	107,2	107,4
Antal utestående aktier i miljoner vid periodens utgång	321,6	107,2	107,2	107,2	107,4

³⁾ Inklusive avvecklad verksamhet fram till tidpunkten för avyttring. 2022–2020 har omräknats.

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 projektfinansiering. För mer information se rubriken "Bygginfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁷⁾ Avser lån i projektfinansiering. För mer information se rubriken "Bygginfinansiering av bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag" under avsnittet "Kapitalstruktur och finansiering".

⁸⁾ Exklusive avvecklad verksamhet.

⁹⁾ Utdelning 2024 avser styrelsens förslag till årsstämma.

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.

Finansiella nyckeltal

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder 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.

EBITDA

Rörelseresultat före finansnetto, skatt och avskrivningar.

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 resultat effekter 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.

Nettoprojekttillgångar

Bokförda värdet av pågående bostadsprojekt, färdigställda bostäder och förvaltningsfastigheter minskat med förskott från kunder.

Nettoprojekttillgångar i förhållande till nettoskuld

Förhållandet mellan nettoprojekttillgångar och nettoskulden exklusive leasingskulder.

Nettoskuld

Räntebärande skulder, leasingskulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoskulsättningsgrad

Nettoskuld dividerad med eget kapital.

Operativt bruttoresultat och operativt rörelseresultat

Det resultat som respektive segment följs upp på inom koncernen. Det operativa resultatet motsvarar resultat före jämförelsestörande poster med justering för nedskrivning, försäljning av mark, poster avseende omstruktureringar samt förvärvskostnader.

Operativ bruttomarginal och operativ rörelsemarginal

Operativt bruttoresultat respektive rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Operativt kassaflöde

EBITDA justerat för nettoinvesteringar i anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder samt förändringar i rörelsekapital, utan korrigeringar för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfinansiering

Lån upptagna i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag samt skuld som direkt finansierar förvaltningsfastigheter.

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 skatteskulder.

Totalavkastning

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

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.

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 boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingsfastigheter.

Färdigställandegrad

Bokförda kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

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.

Försäljningsgrad i pågående produktion

Antal sålda bostäder i produktion i relation till totalt antal bostäder i produktion.

Försäljningsvärdet av sålda bostäder

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 bostaden har byggstartat.

Information till aktieägare

Årsstämma 2025

Årsstämman i Bonava AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 9 april 2025 i Stockholm. Samtliga stämmohandlingar finns tillgängliga på: bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2025

Deltagande

Aktieägare som önskar delta i stämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 1 april 2025,
- dels senast torsdagen den 3 april 2025 anmäla sitt deltagande till bolaget.

Anmälan

Anmälan kan göras:

På Bonavas hemsida:

bonava.com/bolagsstamma/arsstamma-2025

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 1 april 2025 kommer att beakta rösträttsregistreringar som har gjorts senast den 3 april 2025. 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 2024.

Finansiell kalender

Årsstämma 2025	9 april 2025
Delårsrapport, kv. 1 jan-mar 2025	9 maj 2025
Delårsrapport, kv. 2 jan-jun 2025	18 juli 2025
Delårsrapport, kv. 3 jan-sep 2025	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké jan-dec 2025	29 januari 2026

IR-kontakt

Jon Johnsson
Vice vd och CFO
jon.johnsson@bonava.com
Tel: +46 700 888 605

Fredrik Hammarbäck
Group Head of Press and Public Affairs
and acting Head of Investor Relations
fredrik.hammarback@bonava.com
Tel: +46 739 056 063

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

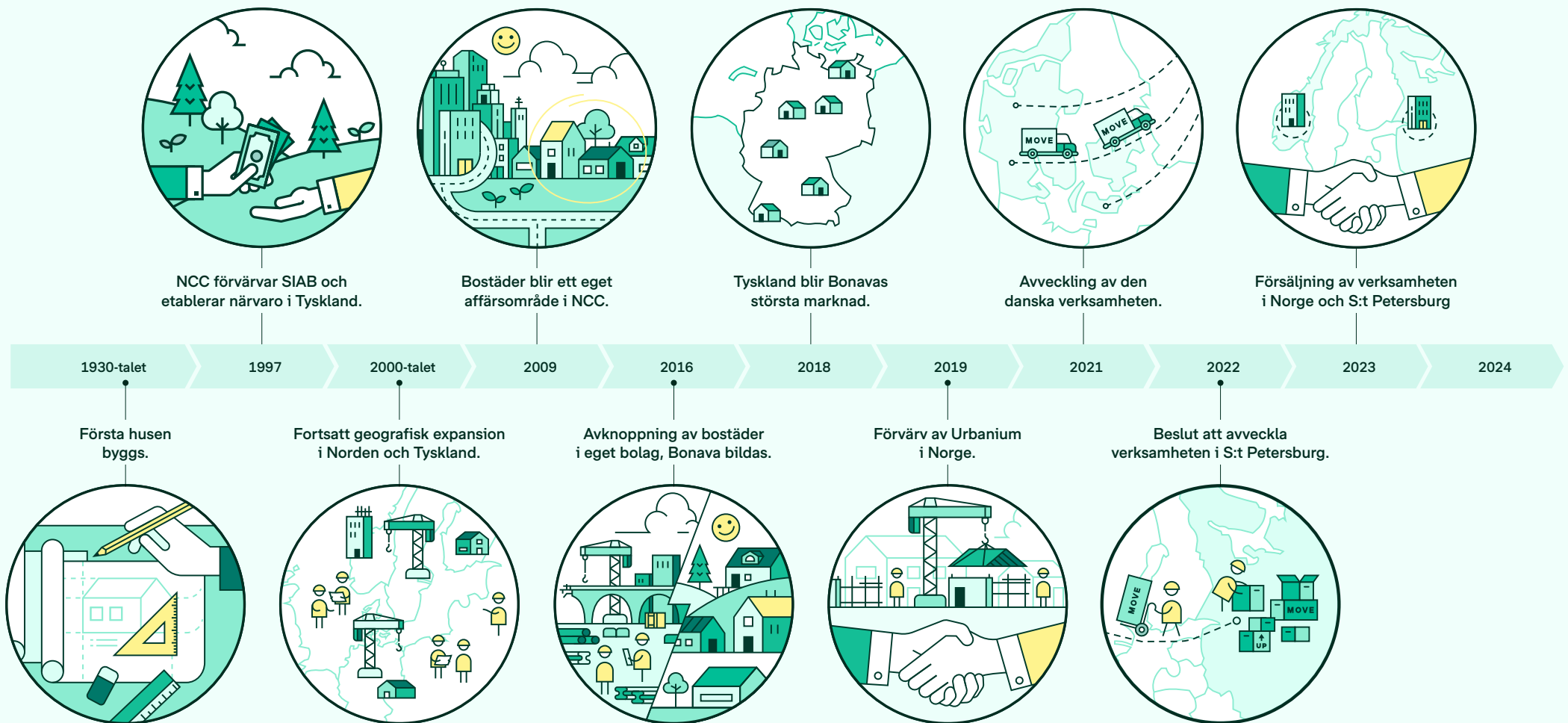
Bonava Litauen
L. Zamenhofo. g. 5
Vilnius, LT-06332
Tel. +370 670 64222
bonava.lt



Produktion: Bonava i samarbete med Addira.

Foto: Norbert Braun, Stina Gränfors, Björn Jalkeby, Tambet Kask, Agnes Maltesdotter, Pontus Orre, Fredrik Wannerstedt. 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