



# Inbjudan till teckning av aktier i Bonava AB (publ)

**Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde.**

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 27 februari 2024, eller
- avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier senast den 22 februari 2024.

Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

**Distribution av detta prospekt är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information".**



**SE|B**



**BONAVA**

## VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se "Vissa definitioner" på nästa sida.

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380, ("Bonava" eller "Bolaget") av högst 22 139 706 nya A-aktier och högst 192 241 228 nya B-aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet").

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte beaktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Prospektet kommer att passporteras till Finland, Danmark och Norge.

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Bonava har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige, Finland, Danmark och Norge.

Erbjudandet och Prospektet riktas inte till personer som är bosatta i eller har en registrerad adress i USA. Erbjudandet riktas sig inte heller i övrigt till personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribution, eller publicering av Prospektet skulle vara olaglig eller kräva ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras eller publiceras i något land eller någon jurisdiktion, där distribution eller publicering kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bonava, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bonava och Bonava ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Bonavas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Prospekt under tiden som Erbjudandet gäller kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Prospektet finns tillgängligt på Bonavas webbplats, [www.bonava.com](http://www.bonava.com) och kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats [www.fi.se](http://www.fi.se) (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bonavas webbplats utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte informationen uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

### Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tekniska aktier eller aktier utgivna av Bonava ("Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överförs, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperen erbjuds utanför USA med stöd av Regulation S i Securities Act. Det kommer inte att lämnas något erbjudande till allmänheten i USA. Ett eventuellt erbjudande av Värdepapper i USA kommer endast lämnas i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act till ett begränsat antal investerare som både är befintliga aktieägare i Bonava och "kvalificerade institutionella investerare" (Eng. *qualified institutional buyers*) såsom definieras i Rule 144A i Securities Act förutsatt att de har undertecknat och skickat ett så kallat "investor letter" till Bonava i förutbestämt format och med innehåll som är acceptabelt för Bonava. Bonava kommer inte att genomföra några transaktioner eller förhandla eller försöka att förhandla köp eller försäljning av Värdepapper i eller till USA i samband med Erbjudandet. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av Erbjudandet kan ett erbjudande eller överlåtelse av Värdepapperen inom USA av en värdepappersmäklare, oavsett om denne deltar i Företrädesemissionen eller inte, utgöra en överträdelse enligt Securities Act. Värdepapperen har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet enligt Prospektet respektive riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande att sälja eller en uppmaning att lämna ett erbjudande att förvärva några andra värdepapper än Värdepapperen och inte heller ett erbjudande att sälja eller en uppmaning att lämna ett erbjudande att förvärva Värdepapperen under några omständigheter om ett sådant erbjudande eller sådan uppmaning skulle vara olaglig.

### Information till investerare i EES och EU

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra länder än Sverige, Finland, Danmark och Norge. I andra medlemsländer i den Europeiska unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

### Information till investerare i Storbritannien

Detta Prospekt har upprättats med utgångspunkt i att varje erbjudande av Värdepapper i Storbritannien kommer att lämnas i enlighet med ett undantag i förordning (EU) 2017/1129 som utgör del av nationell rätt i Storbritannien enligt European Union (Withdrawal) Act 2018 "Prospektförordningen UK" från skyldigheten att offentliggöra ett prospekt för erbjudanden av värdepapper. Följaktligen får alla personer som lämnar eller avser att lämna ett erbjudande i Storbritannien avseende Värdepappererna, endast göra det under sådana omständigheter att ingen skyldighet uppstår för Bonava att i samband med ett sådant erbjudande offentliggöra ett prospekt enligt Section 85 i Financial Services and Markets Act 2000 (i dess ändrade lydelse, "FSMA") eller göra tillägg till ett prospekt enligt artikel 23 i Prospektförordningen UK. Bonava har inte godkänt, eller godkänner, lämnandet av ett erbjudande av Värdepapper under sådana omständigheter att en skyldighet uppstår för Bonava att offentliggöra eller göra tillägg till ett prospekt för ett sådant erbjudande.

I Storbritannien distribueras och riktas detta Prospekt endast till (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern"); (ii) Intellectuals and Companies (Eng. *high net-worth companies*), och andra personer till vilka det lagligen kan delges, som faller inom artikel 49(2) (a) till (e) i Ordern; eller (iii) är personer till vilka en inbjudan eller incitament att delta i investeringsverksamhet (i den mening som avses i avsnitt 21 i FSMA) i samband med emission eller försäljning av värdepapper på annat sätt lagligen kan riktas till eller medverkar i riktandet till under förutsättning att de utgör "kvalificerade investerare" enligt definitionen i artikel 2 i Prospektförordningen UK (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Värdepapperen är endast tillgängliga för, och varje inbjudan, erbjudande eller avtal om att teckna, köpa eller på annat sätt förvärva sådana värdepapper kommer endast att behandlas avseende relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte handla utifrån eller förlita sig på informationen i Prospektet.

### Framåtriktad information

Prospektet innehåller vissa uttalanden som inte avser historiska händelser utan är framåtriktad information som återspeglar Bonavas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Framåtriktad information förekommer på olika ställen, bland annat under rubriken "Sammanfattning", och i avsnitten, "Riskfaktorer", "Bakgrund och motiv" samt "Verksamhetsbeskrivning". Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att skilja sig väsentligen från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bonavas framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". När investerare förlitar sig på framåtriktad information bör de nogta överväga ovanstående faktorer och andra osäkerhetsfaktorer samt händelser. Sådan framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bonava åtar sig därmed inte att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs av tillämplig lag. Bonava lämnar inga utfästelser, garantier eller förutsägelser om att de resultat som antas i sådan framåtriktad information kommer att uppnås, och sådana framåtriktade uttalanden representerar i varje fall endast ett av många möjliga scenarier.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser hänförlig till Bonavas verksamhet vilka inhämtats från tredje part. Även om Bonava anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Prospektet, har Bonava inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Bonava har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bonavas styrelse känner till och kan utrona, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

### Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av en revisor.

### Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "producent" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har Värdepappererna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställts till Värdepappererna är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II ("Målmarknadsbedömningen"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Oktaktet där föregående bör distributörer notera att: priset på Värdepappererna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Värdepappererna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapital-skydd, och att en investering i Värdepappererna endast är lämplig för investerare som inte behöver någon garanti avseende avkastning eller kapital-skydd, som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i Värdepappererna inte lämplig för investerare som behöver fullständig kapital-skydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garantier eller förutsebar avkastning. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Företrädesemissionen.

Målmarknadsbedömningen utgör, till undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Värdepappererna.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende Värdepappererna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.



# Innehållsförteckning

Sammanfattning	2	Kapitalstruktur och annan finansiell information	47
Riskfaktorer	9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	51
Inbjudan till teckning av aktier i Bonava	17	Aktiekapital och ägarförhållanden	59
Bakgrund och motiv	18	Legala frågor och kompletterande information	63
Villkor och anvisningar	20	Adresser	67
Verksamhetsbeskrivning	25		
Utvald historisk finansiell information	38		

## Företrädesemissionen i sammandrag

### Företrädesrätt

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bonava erhåller en (1) teckningsrätt av A-aktie för varje innehavd A-aktie i Bolaget och en (1) teckningsrätt av B-aktie för varje innehavd B-aktie i Bolaget, med förbehåll för de restriktioner som framgår i avsnittet "Villkor och anvisningar - Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" nedan. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier i Företrädesemissionen, där en (1) teckningsrätt av A-aktie berättigar till teckning av två (2) nya A-aktier och en (1) teckningsrätt av B-aktie berättigar till teckning av två (2) nya B-aktier. Teckning av nya aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

### Teckningskurs

4,90 SEK per A-aktie respektive per B-aktie

### Viktiga datum

#### Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt

9 februari 2024

#### Teckningsperiod

13 februari – 27 februari 2024

#### Handel med teckningsrätter

13 februari – 22 februari 2024

#### Handel med BTA

13 februari – 5 mars 2024

#### Offentliggörande av slutligt utfall:

Omkring 29 februari 2024

## Övrig information

**Kortnamn A-aktie:** BONAV-A

**Kortnamn B-aktie:** BONAV-B

**ISIN A-aktie:** SE0008091573

**ISIN B-aktie:** SE0008091581

**ISIN A-aktie teckningsrätt:** SE0021514775

**ISIN B-aktie teckningsrätt:** SE0021514809

**ISIN A-aktie BTA:** SE0021514783

**ISIN B-aktie BTA:** SE0021514817

**LEI-kod:** 213800SLYJ6HYXWP8L95

## Finansiell kalender

Q1-rapport 2024, 24 april 2024

Årsstämma 2024, 10 april 2024

Q2-rapport 2024, 19 juli 2024

Q3-rapport 2024, 24 oktober 2024

## Vissa definitioner

"**Bonava**" och "**Bolaget**" avser, beroende på sammanhanget Bonava AB (publ) (org.nr. 556928-0380), den koncern vari Bonava AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

"**Carnegie**" avser Carnegie Investment Bank AB (publ).

"**EUR**" avser Euro och "**MEUR**" avser miljoner Euro.

"**Euroclear Sweden**" avser Euroclear Sweden AB.

"**Erbjudandet**" eller "**Företrädesemissionen**" avser nyemission av A-aktier och B-aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta prospekt.

"**Nasdaq Stockholm**" avser, beroende på sammanhanget, den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

"**SEB**" avser Skandinaviska Enskilda Banken AB.

"**SEK**" avser svenska kronor och "**MSEK**" avser miljoner svenska kronor.

# Sammanfattning

## Inledning och varningar

<b>Värdepapperens namn och ISIN-kod</b>	A-aktier med ISIN-kod SE0008091573 och kortnamn (ticker) BONAV-A. B-aktier med ISIN-kod SE0008091581 och kortnamn (ticker) BONAV-B.
<b>Emittentens namn, kontaktuppgifter och LEI-kod.</b>	Bonava AB (publ) Org.nr 556928-0380 Kontor: Lindhagensgatan 74, 112 18, Stockholm, Sverige Telefon: +468-40954400 Hemsida: www.bonava.com LEI-kod: 213800SLYJ6HYXWP8L95
<b>Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet</b>	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129.  Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se.
<b>Datum för godkännande</b>	Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 9 februari 2024.
<b>Varningar</b>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet (" <b>Prospektet</b> "). Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

## Nyckelinformation om emittenten

### Vem är emittent av värdepapperen?

<b>Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning</b>	Bolagets företagsnamn och handelsbeteckning är Bonava AB (publ). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och registrerades i Sverige den 8 april 2013 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har org.nr 556928-0380 och LEI-kod 213800SLYJ-6HYXWP8L95. Bolaget har sitt säte i Stockholm.
<b>Emittentens huvudverksamhet</b>	Bonava AB (publ) (" <b>Bonava</b> " eller " <b>Bolaget</b> ") är en väletablerad bostadsutvecklare i norra Europa med verksamhet i sex länder; Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen. Bonavas affärsidé är att förädla byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap utifrån förståelsen för kundernas behov och områdets unika förutsättningar, vilket bygger på visionen om att skapa lyckliga grannskap för fler. Under 2023 hade Bolaget en nettoomsättning om 13 269 MSEK, varav 55 procent var hänförlig till verksamheten i Tyskland, 20 procent till verksamheten i Sverige, 19 procent till verksamheten i Finland och 6 procent till verksamheten i Baltikum. Bonavas nettoomsättning består huvudsakligen av tre intäcksströmmar; bostäder sålda till konsumenter, bostäder sålda till investerare och, i mindre utsträckning, försäljning av mark. Under 2023 var 70 procent av nettoomsättningen hänförlig till försäljningar till konsumenter, 29 procent till försäljning till investerare och 1 procent till försäljning av mark.

<b>Emittentens större aktieägare</b>	<p>Informationen om större aktieägare nedan är baserad på ägardata per den 31 januari 2024 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet.</p> <p>Nordstjärnan Aktiebolag ("<b>Nordstjärnan</b>") är Bolagets största aktieägare med cirka 24,51 procent av kapitalet och cirka 49,54 procent av antalet röster i Bolaget. Nordstjärnan kan till följd av sitt stora innehav utöva ett betydande inflytande över Bonava i vissa frågor, exempelvis vid val till styrelsen där den person som har fått flest röster anses vald. I samband med företrädesemissionen ("<b>Företrädesemissionen</b>" eller "<b>Erbjudandet</b>") kan Nordstjärnans innehav komma att öka ytterligare beroende på teckningsgraden i Företrädesemissionen och hur stor andel av Nordstjärnans garantiåtagande som eventuellt tas i anspråk.</p> <p>Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.</p> <table border="1" data-bbox="435 510 1433 1055"> <thead> <tr> <th>Ägare</th> <th>A-aktier</th> <th>B aktier</th> <th>Andel kapital, %</th> <th>Andel röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nordstjärnan</td> <td>8 500 000</td> <td>18 077 265</td> <td>24,51</td> <td>49,54</td> </tr> <tr> <td>Fjärde AP-fonden</td> <td>131 462</td> <td>9 891 274</td> <td>9,24</td> <td>5,39</td> </tr> <tr> <td>Schroders</td> <td>-</td> <td>6 539 674</td> <td>6,03</td> <td>3,13</td> </tr> <tr> <td>Nordea Liv &amp; Pension</td> <td>48</td> <td>6 051 252</td> <td>5,58</td> <td>2,91</td> </tr> <tr> <td>Swedbank Robur Fonder</td> <td>-</td> <td>4 881 874</td> <td>4,50</td> <td>2,35</td> </tr> <tr> <td>Avanza Pension</td> <td>42 378</td> <td>3 541 247</td> <td>3,30</td> <td>1,91</td> </tr> <tr> <td>Janus Henderson Investors</td> <td>-</td> <td>2 548 474</td> <td>2,35</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>Dimensional Fund Advisors</td> <td>-</td> <td>1 826 649</td> <td>1,68</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Charles Schwab Investment Management</td> <td>-</td> <td>1 167 618</td> <td>1,08</td> <td>0,56</td> </tr> <tr> <td>Handelsbanken Liv Försäkring AB</td> <td>275</td> <td>1 122 001</td> <td>1,03</td> <td>0,54</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt 10 största aktieägare</b></td> <td><b>8 674 163</b></td> <td><b>55 647 328</b></td> <td><b>59,3</b></td> <td><b>68,42</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga</td> <td>2 395 690</td> <td>41 718 641</td> <td>40,7</td> <td>31,58</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>11 069 853</b></td> <td><b>97 365 969</b></td> <td><b>100,0</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Källa: Monitor, Modular Finance</p>	Ägare	A-aktier	B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %	Nordstjärnan	8 500 000	18 077 265	24,51	49,54	Fjärde AP-fonden	131 462	9 891 274	9,24	5,39	Schroders	-	6 539 674	6,03	3,13	Nordea Liv & Pension	48	6 051 252	5,58	2,91	Swedbank Robur Fonder	-	4 881 874	4,50	2,35	Avanza Pension	42 378	3 541 247	3,30	1,91	Janus Henderson Investors	-	2 548 474	2,35	1,22	Dimensional Fund Advisors	-	1 826 649	1,68	0,87	Charles Schwab Investment Management	-	1 167 618	1,08	0,56	Handelsbanken Liv Försäkring AB	275	1 122 001	1,03	0,54	<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 674 163</b>	<b>55 647 328</b>	<b>59,3</b>	<b>68,42</b>	Övriga	2 395 690	41 718 641	40,7	31,58	<b>Total</b>	<b>11 069 853</b>	<b>97 365 969</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ägare	A-aktier	B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %																																																																			
Nordstjärnan	8 500 000	18 077 265	24,51	49,54																																																																			
Fjärde AP-fonden	131 462	9 891 274	9,24	5,39																																																																			
Schroders	-	6 539 674	6,03	3,13																																																																			
Nordea Liv & Pension	48	6 051 252	5,58	2,91																																																																			
Swedbank Robur Fonder	-	4 881 874	4,50	2,35																																																																			
Avanza Pension	42 378	3 541 247	3,30	1,91																																																																			
Janus Henderson Investors	-	2 548 474	2,35	1,22																																																																			
Dimensional Fund Advisors	-	1 826 649	1,68	0,87																																																																			
Charles Schwab Investment Management	-	1 167 618	1,08	0,56																																																																			
Handelsbanken Liv Försäkring AB	275	1 122 001	1,03	0,54																																																																			
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 674 163</b>	<b>55 647 328</b>	<b>59,3</b>	<b>68,42</b>																																																																			
Övriga	2 395 690	41 718 641	40,7	31,58																																																																			
<b>Total</b>	<b>11 069 853</b>	<b>97 365 969</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																																																																			
<b>Emittentens styrelse och ledande befattningshavare</b>	<p>I tabellen nedan anges ledamöterna i Bonavas styrelse per dagen för detta Prospekt.</p> <table border="1" data-bbox="435 1137 1433 1420"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mats Jönsson</td> <td>Ordförande</td> </tr> <tr> <td>Viveca Ax:son Johnson</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Per-Ingemar Persson</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Nils Styf</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Anette Frumerie</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Olle Boback</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Tobias Lönnevall</td> <td>Ledamot</td> </tr> </tbody> </table> <p>I tabellen nedan anges de personer som ingår Bonavas koncernledning per dagen för detta Prospekt.</p> <table border="1" data-bbox="435 1473 1433 1749"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peter Wallin</td> <td>VD och koncernchef</td> </tr> <tr> <td>Lars Ingman</td> <td>Interim CFO</td> </tr> <tr> <td>Anna Wenner</td> <td>SVP Brand and Culture</td> </tr> <tr> <td>Hedvig Wallander</td> <td>Group Head of Legal</td> </tr> <tr> <td>Riku Patokoski</td> <td>Affärsenhetschef Finland</td> </tr> <tr> <td>Sabine Helterhoff</td> <td>Affärsenhetschef Tyskland</td> </tr> <tr> <td>Michael Björklund</td> <td>Affärsenhetschef Sverige och Baltikum</td> </tr> </tbody> </table>	Namn	Befattning	Mats Jönsson	Ordförande	Viveca Ax:son Johnson	Ledamot	Per-Ingemar Persson	Ledamot	Nils Styf	Ledamot	Anette Frumerie	Ledamot	Olle Boback	Ledamot	Tobias Lönnevall	Ledamot	Namn	Befattning	Peter Wallin	VD och koncernchef	Lars Ingman	Interim CFO	Anna Wenner	SVP Brand and Culture	Hedvig Wallander	Group Head of Legal	Riku Patokoski	Affärsenhetschef Finland	Sabine Helterhoff	Affärsenhetschef Tyskland	Michael Björklund	Affärsenhetschef Sverige och Baltikum																																						
Namn	Befattning																																																																						
Mats Jönsson	Ordförande																																																																						
Viveca Ax:son Johnson	Ledamot																																																																						
Per-Ingemar Persson	Ledamot																																																																						
Nils Styf	Ledamot																																																																						
Anette Frumerie	Ledamot																																																																						
Olle Boback	Ledamot																																																																						
Tobias Lönnevall	Ledamot																																																																						
Namn	Befattning																																																																						
Peter Wallin	VD och koncernchef																																																																						
Lars Ingman	Interim CFO																																																																						
Anna Wenner	SVP Brand and Culture																																																																						
Hedvig Wallander	Group Head of Legal																																																																						
Riku Patokoski	Affärsenhetschef Finland																																																																						
Sabine Helterhoff	Affärsenhetschef Tyskland																																																																						
Michael Björklund	Affärsenhetschef Sverige och Baltikum																																																																						

<b>Emittentens revisor</b>	Bolagets revisor är sedan årsstämman 2018 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Patrik Adolfson (född 1973). Patrik Adolfson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.
----------------------------	---

Finansiell nyckelinformation för emittenten

<b>Finansiell nyckel-information i sammandrag</b>	<b>Koncernens resultaträkning i sammandrag<sup>1)</sup></b>	<b>1 jan – 31 dec 2023</b>	<b>1 jan – 31 dec 2022</b>	
	<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>(ej reviderat)</b>	<b>(ej reviderat)</b>	
	Nettoomsättning	13 269	13 987	
	Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	660	858	
	Jämförelsestörande poster	-1 279	-56	
	Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-619	802	
	Periodens resultat	-1 143	441	
	Periodens resultat per aktie (före och efter utspädning)	-10,66	4,10	
	1) Hämtat från koncernens oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023, med jämförelsesiffror för perioden 1 januari – 31 december 2022. I samband med att Bonava avyttrade verksamheten i Norge under 2023, och meddelade att man har för avsikt att avyttra verksamheten i S:t Petersburg under 2022, uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 – Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Resultat efter skatt från avvecklade verksamhet och verksamhet under avveckling redovisas på egen rad i resultaträkningen. Historiska siffror har omräknats enligt samma principer. Denna omräkning skedde för verksamheten i S:t Petersburg under 2022 och redovisas i koncernens finansiella rapporter för 2022 medan för Norge under 2023 och redovisas i delårsrapporter från andra kvartalet 2023. I enlighet med IFRS är balansräkningar för tidigare år ej omräknade. Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2022 framgår av Bonavas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. Enligt årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 uppgick nettoomsättningen till 15 706 MSEK samt periodens resultat till 505 MSEK.			
	<b>Koncernens balansräkning i sammandrag<sup>1)</sup></b>	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>	
<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>(ej reviderat)</b>	<b>(ej reviderat)</b>		
Summa tillgångar	19 097	25 579		
Summa eget kapital	6 601	7 984		
1) Hämtat från koncernens oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023, med jämförelsesiffror för perioden 1 januari – 31 december 2022. Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2022 framgår av Bonavas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.				
<b>Koncernens kassaflöde i sammandrag<sup>1), 2)</sup></b>	<b>1 jan – 31 dec 2023</b>	<b>1 jan – 31 dec 2022</b>		
<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>(ej reviderat)</b>	<b>(ej reviderat)</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-337	-3 242		
Försäljning av koncernföretag	1 239			
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-185	-104		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-833	2 486		
Periodens kassaflöde	-117	-859		
1) Hämtat från koncernens oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023, med jämförelsesiffror för perioden 1 januari – 31 december 2022. Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåret 2022 framgår av Bonavas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. 2) Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflöde i sammandrag ovan.				

Specifika nyckelrisker för emittenten

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</b>	<p><b>Bonavas verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer</b> Efterfrågan på bostäder, både från konsumenter och investerare, påverkas väsentligt av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Bonavas kontroll, såsom det allmänna ekonomiska läget, inflation och räntenivåer, sysselsättningsnivån, takten i nyproduktion av bostäder, förändringar i infrastruktur, demografiska trender såsom inflyttning eller utflyttning i relevanta områden och befolkningstillväxt. Även om inflations-takten börjat avta kan en hög inflation, en volatil marknad samt höga marknadsräntor påverka efterfrågan på Bonavas bostäder negativt och leda till svag prisutveckling.</p> <p><b>En försvagad ekonomisk utveckling och ett högt ränteläge riskerar att negativt påverka efterfrågan på nyproducerade bostäder i högre utsträckning än andra bostadsalternativ</b> Vid försäljning av nyproducerade bostäder konkurrerar Bonava med motsvarande bostadsalternativ på andrahandsmarknaden, inklusive hyresmarknaden. Försäljningsprocessen för nyproducerade bostäder, som varierar mellan de olika länder där Bonava är verksam, innebär som regel långa ledtider mellan det att avtal ingås till dess att bostäderna är färdigställda för inflyttning. I en marknad med förväntningar om stillastående eller sjunkande bostadspriser och ökad osäkerhet kan intresset för nyproduktion minska, och konsumenter föredra andra bostadsalternativ som upplevs som tryggare, vilket kan bidra till minskad efterfrågan på Bonavas bostäder. Konsumenter och investerare som ingått avtal kan också under tiden fram till färdigställande för inflyttning ändra inställning och, beroende på avtalsvillkoren och rättsläget på den aktuella marknaden, försöka säga upp eller bryta avtalen eller få svårigheter att fullfölja avtal, vilket kan leda till negativa konsekvenser för Bonava.</p>
---	--

<p><b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.</b></p>	<p><b>Bonavas verksamhet påverkas i stor utsträckning av politiska beslut samt lagar och regler</b>          Bolagets värdekedja består av fem steg: (i) markförvärv, (ii) projektplanering, (iii) marknadsföring och försäljning, (iv) projektgenomförande och (v) kundservice. Olika delar av värdekedjan påverkas i olika utsträckning av lagar och regelverk, samt processer och politiska beslut relaterade till dessa, vilket i sin tur påverkar hastigheten och komplexiteten från projektidé till överlämnande av bostäder till kunderna. Lagar och regelverk liksom krav på bostäder och bostadsbyggande varierar både utifrån land, region och kommun inom Bonavas marknader. Det innebär att produkter och processer måste standardiseras på en lämplig nivå och anpassas efter den lokala marknadens behov för att bli effektiv. De olika marknaderna skiljer sig dessutom åt i hur Bonavas underleverantörer arbetar, hur mark ska betalas och hur Bonava får betalt av sina kunder. Då bostadsutveckling kännetecknas av långa ledtider är Bonava exponerat mot förändringar på de respektive marknaderna där Bonava bedriver verksamhet vilket kan innebära att projekt blir dyrare, mindre lönsamma, försenade eller inte lyckas genomföras så som planerat. Det finns vidare en risk för att utvecklingen av regelverk samt kommuners och statliga myndigheters tillämpning av regelverk kan få oönskade effekter för Bonava, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Bonavas kapitalbindning och lönsamhet.</p> <p><b>Risker relaterade till produktionskostnader</b>          Bonavas produktionskostnader består främst av produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror. Produktionskostnaderna ökade framför allt under 2022, bland annat till följd av materialbrist och ökade transportkostnader, men har stabiliserats något under 2023. Det finns inte alltid möjlighet för Bonava att överföra högre produktionskostnader till kunder, vilket kan påverka Bonavas lönsamhet och resultat och kan innebära att produktionsstarten senareläggs om det inte bedöms finnas tillräcklig lönsamhet i projekten. Under 2022 ökade till exempel energikostnaderna i produktionen samtidigt som bostadspriserna stabiliserades eller sjönk, vilket pressade lönsamheten för bostadsutvecklare som Bonava.</p> <p><b>Bonava är beroende av underleverantörer för vissa steg i sin värdekedja på en del av sina marknader</b>          På vissa av Bonavas marknader är Bonava för närvarande beroende av underleverantörer för projektgenomförandet eftersom Bonava bedömt att det, i jämförelse med att ha en egen organisation, ökar Bolagets flexibilitet. Bonava saknar därmed på dessa marknader interna resurser, till exempel när det gäller produktion av bostäder. Användningen av underleverantörer innebär att Bonava inte fullt ut kontrollerar hela värdekedjan vilket exponerar Bonava för ineffektivitet och potentiell otillgänglighet av underleverantörerna samt ställer höga krav på Bonava i fråga om inköp och projektledning för att bibehålla kostnadskontroll. Det kan också vara svårare för Bonava att genomföra sin strategi och nå god lönsamhet i projekten om Bonava inte fullt ut kontrollerar alla steg från projektidé till överlämnande av bostäderna till sina kunder.</p> <p><b>Bonava kan misslyckas med att uppfylla sina betalningsförpliktelser till följd av bristande likviditet</b>          Fastigheter som innehåser framtida utveckling samt pågående och färdigställda bostäder är omsättnings-tillgångar som kräver långfristig finansiering, normalt sett fördelad på eget kapital och räntebärande skulder. Bonava behöver därför tillgång till långfristig finansiering och likviditet för att bedriva sin verksamhet. Bonavas huvudsakliga finansieringskällor är kassaflöde från den löpande verksamheten, eget kapital och externa lån. Under december 2023 har Bolaget omförhandlat sina tidigare låneavtal, inklusive de villkor avseende finansiella åtaganden (kovenanter) som fanns i dessa avtal, och ingick den 1 februari 2024 ett nytt kreditfacilitetsavtal. Kreditfacilitetsavtalet är, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen genomförs. Om Bonavas finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga eller kraftigt begränsade, till exempel till följd av att villkoren avseende finansiella åtaganden (kovenanter) för externa lån inte uppfylls, skulle det kunna väsentligt negativt påverka Bonavas förmåga att fortsätta att bedriva sin verksamhet.</p> <p><b>Bonava kan ha svårigheter att erhålla finansiering eller endast erhålla finansiering på ofördelaktiga villkor</b>          Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas vid en viss tidpunkt, att finansiering endast kan erhållas med ökade kostnader som följd eller att kreditgivare får svårigheter att fullgöra sina finansieringsåtaganden. Utöver Bonavas kassaflöde och egna kapital finansieras Bonavas verksamhet till stor del genom lån från externa långgivare, vilka kan behöva omförhandlas vid vissa tidpunkter eller mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar.          Utvecklingen av bostadsprojekt kan försenas eller påverkas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bonavas kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det leda till att projekt inte färdigställs innan lån förfaller till återbetalning, att sådana ökade kostnader inte täcks av beviljade kreditfaciliteter samt att kassaflödet påverkas negativt, vilket resulterar i ett ökat behov av extern finansiering. Om Bonava inte erhåller finansiering av förvärv, utveckling och produktion, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare säkrad finansiering, eller endast kan erhålla finansiering på ofördelaktiga villkor, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och förmåga att bedriva sin verksamhet.</p> <p><b>Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor</b>          Den 1 februari 2024 ingick Bonava ett nytt kreditfacilitetsavtal om cirka 400 MEUR. Bonava har även ett utestående obligationslån som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK, vilket, förutsatt att Företrädesemissionen genomförs, kommer att förlängas från mars 2024 till mars 2027.          Villkoren för kreditfacilitetsavtalet är kopplade till finansiella åtaganden avseende en miniminivå för EBIT och tillgänglig likviditet och under obligationsvillkoren får inte Bonava ta upp ytterligare skuld förrän vissa nyckeltal uppnås. Kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet är vidare, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen genomförs. Om Bonava eller något annat bolag i koncernen skulle bryta mot ett eller flera av dessa åtaganden i kreditfacilitetsavtalet eller obligationsvillkoren kan det leda till att kreditfaciliteten eller obligationslånet sägs upp till omedelbar återbetalning, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och väsentligt negativt påverka Bonavas förmåga att fortsätta bedriva sin verksamhet.</p>
--	--

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.</b>	<b>Bonava är exponerat mot ränterisk som kan leda till ökade kostnader på grund av förändringar i marknadsräntorna</b> Bonavas huvudsakliga finansieringskällor är kassaflöde från den löpande verksamheten, eget kapital och externa lån. Bonavas räntebärande skulder exponerar Bonava för ränterisk, vilket är risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas räntekostnader. Ökade räntekostnader resulterar i sin tur i ett försämrat kassaflöde och ett sämre resultat. Efter en period med ökad inflation har marknadsräntorna stigit i Sverige och globalt. I den mån fluktuationer i marknadsräntan inte stabiliseras via ingångna räntesäkringsavtal ökar Bonavas räntekostnader och påverkar Bonavas resultat och finansiella ställning. Högre räntekostnader kan också innebära att Bonavas möjligheter att betala sina räntor och amorteringar försämrats och att Bonava riskerar att bryta mot finansiella åtaganden i låneavtal samt får svårare att finansiera sina projekt.
---	--

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepappernas viktigaste egenskaper

<b>Värdepapperstyp, kategori och ISIN</b>	Erbjudandet avser A-aktier med ISIN-kod SE0008091573 och B-aktier med ISIN-kod SE0008091581 i Bonava AB (publ), org.nr 556928-0380. Kortnamn (ticker) för aktierna är BONAV-A för A-aktier och BONAV-B för B-aktier.
<b>Värdepapperens valuta, valör, nominella värde och antal emitterade värdepapper</b>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Bonavas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 433 743 288 SEK, fördelat på 108 435 822 aktier, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 4,0 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.
<b>Rättigheter förenade med värdepapperen</b>	Aktierna i Bonava har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets aktier. Nordstjernen har ingått ett lock up-avtal till förmån för långivarna som tillhandahåller Bonavas kreditfacilitet varigenom Nordstjernen åtagit sig att inte sälja aktier i Bolaget så att Nordstjernans ägande understiger 24,5 procent av det totala antalet aktier eller röster i Bolaget under perioden fram till och med den 30 september 2025. Bolaget kan ge ut aktier av två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktier kan utges till ett antal av högst 80 000 000 aktier samt B-aktier till högst det antal som motsvarar 100 procent av Bolagets utestående aktier. A-aktie berättigar till tio (10) röster och B-aktie till en (1) röst. Ägare till A-aktie ska äga rätt att begära att A-aktie omvandlas till B-aktie. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos Bolaget. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts. Beslutar Bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Beslutar Bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut endast A-aktier eller B aktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som ovan angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Vad som ovan angivits om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler. Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission, där nya aktier ska ges ut, ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.
<b>Utdelningspolicy</b>	Bonavas utdelningspolicy är att 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid. Enligt det kreditfacilitetsavtal som Bonava ingått den 1 februari 2024 är Bonava förhindrat att betala utdelning till sina aktieägare under avtalets löptid fram till mars 2027.

### Var kommer värdepapperna att handlas?

<b>Plats för handel</b>	Bolagets A-aktier och B-aktier är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, med kortnamnen BONAV-A respektive BONAV-B. A-aktier och B-aktier som emitteras genom Företrädesemissionen avses också att upptas till handel på Nasdaq Stockholm.
-------------------------	---

### Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren och Erbjudandet?

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen och Erbjudandet</b>	<b>Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Bonavas aktier</b> En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Priset på Bonavas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Bonavas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Bonava lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktie-marknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Bonavas aktie kan därutöver
--	--



<p><b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen och Erbjudandet, forts.</b></p>	<p>påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bonavas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Bonavas aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god.</p> <p><b>Risker relaterade till utspädning</b>  Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Bonavas aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 66,7 procent av det totala antalet aktier och 66,7 procent av det totala antalet röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>1)</sup></p> <p>1) Utspädning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.</p> <p><b>Bonava är förhindrat att betala utdelning under nuvarande finansieringsavtal och det finns en risk att Bonava inte kommer betala någon utdelning under en period</b>  Bonava har antagit en utdelningspolicy som innebär att 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid. Enligt det kreditfacilitetsavtal som Bonava ingått den 1 februari 2024 är Bonava förhindrat att betala utdelning till sina aktieägare under avtalets löptid fram till mars 2027. Alla potentiella framtida utdelningar som Bonava kan komma att betala kommer även bero på ett antal ytterligare faktorer såsom framtida intäkter, finansiell ställning, kassaflöde, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det föreligger således en risk att Bonava inte kommer betala någon utdelning under en period.</p> <p><b>Bonavas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget</b>  Nordstjernen är Bonavas största aktieägare. I samband med Företrädesemissionen kan Nordstjernans aktieinnehav komma att öka ytterligare beroende på teckningsgraden i Företrädesemissionen och hur stor andel av Nordstjernans garantiåtagande som eventuellt tas i anspråk. Detta innehav gör att Nordstjernen har ett betydande inflytande över Bonava och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nordstjernen har också till exempel möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av samtliga aktier i Bonava genom ett offentligt uppköpserbjudande.</p>
---	---

## Nyckelinformation om Erbjudandet

### På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

<p><b>Allmänna villkor</b></p>	<p>I Företrädesemissionen har Bolagets befintliga aktieägare företrädesrätt att teckna nya A-aktier respektive B-aktier i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen. Erbjudandet omfattar högst 22 139 706 nya A-aktier och högst 192 241 228 nya B-aktier.</p> <p>Pris: Teckningskursen i Erbjudandet uppgår till 4,90 SEK per A-aktie respektive per B-aktie.</p> <p>Företrädesrätt: Den som på avstämningsdagen den 9 februari 2024 är registrerad som ägare av A-aktie med ISIN-kod SE0008091573 eller B-aktie med ISIN-kod SE0008091581 i den av Euroclear förda aktieboken för Bonava, äger företrädesrätt att teckna nya aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehav av A-aktier respektive B-aktier (primär företrädesrätt).</p> <p>Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bonava erhåller en (1) teckningsrätt av A-aktie för varje innehavd A-aktie och en (1) teckningsrätt av B-aktie för varje innehavd B-aktie i Bolaget.</p> <p>En (1) teckningsrätt av A-aktie berättigar till teckning av två (2) nya A-aktier och en (1) teckningsrätt av B-aktie berättigar till teckning av två (2) nya B-aktier.</p> <p>Teckning av aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter. För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till de som tecknat sig utan stöd av teckningsrätter enligt följande tilldelningsgrunder:</p> <p><u>I första hand</u> ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som även tecknat aktier (oavsett aktieslag) med stöd av teckningsrätter, oavsett om aktietecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning (subsidiär företrädesrätt).</p> <p><u>I andra hand</u> ska tilldelning av aktier ske till andra som anmält intresse att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter, och vid överteckning, ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal aktier som var och en har anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.</p> <p><u>I tredje hand</u> ska eventuella återstående aktier tilldelas Nordstjernen, i egenskap av emissionsgarant i enlighet med de villkor och förutsättningar som framgår av garantiåtagandet.</p> <p>Vid övergång av teckningsrätt (den primära företrädesrätten) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nye innehavaren av teckningsrätten.</p> <p>Notera att i händelse att anmälningar om teckning av nya B-aktier med och utan stöd av teckningsrätter överstiger det antal B-aktier som maximalt kan komma att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen, och om samtliga A-aktier som maximalt kan komma att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen inte tecknats, kan A-aktier initialt tilldelas den som ansökt om B-aktier utan stöd av teckningsrätter, varefter Carnegie kommer att, för investerarens räkning, med stöd av fullmakt i anmälningssedeln för teckning av B-aktier, ansöka till Bolaget om att omvandla de initialt tilldelade A-aktierna till motsvarande antal B-aktier i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning. De som ansökt om B-aktier men initialt tilldelats A-aktier kommer aldrig erhålla några A-aktier utan endast att få B-aktier levererade efter att omvandlingen genomförts, vilket beräknas ske omkring den 11 mars 2024 och inte innebära någon försening av aktieliveransen. Notera att investeraren inte behöver vidta någon ytterligare åtgärd med anledning av detta.</p>
--------------------------------	---

<p><b>Allmänna villkor, forts.</b></p>	<p>Teckningsperiod: Teckning av nya aktier ska ske under tiden från och med den 13 februari 2024 till och med den 27 februari 2024. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 27 februari 2024.</p> <p>Handel med teckningsrätter: Handel med teckningsrätter av A-aktier respektive B-aktier kommer äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 13 februari 2024 till och med den 22 februari 2024 under beteckning BONAV TR A respektive BONAV TR B.</p> <p>Handel med BTA: Handel med BTA avseende aktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 13 februari 2024 till och med den 5 mars 2024.</p>
<p><b>Utspänningseffekt</b></p>	<p>För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspänningseffekt om högst cirka 66,7 procent av kapitalet och 66,7 procent av rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>1)</sup></p> <p>1) Utspänning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.</p>
<p><b>Kostnader för Erbjudandet</b></p>	<p>Bolagets totala kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 35 MSEK. Courtage utgår ej.</p>

Varför upprättas detta prospekt?

<p><b>Motiv och användning av emissionslikvid</b></p>	<p>Styrelsen och ledningen för Bonava bedömer att marknadsutsikterna kommer att förbli utmanande under åtminstone 2024 samt att uthålligt högre räntenivåer kommer att påverka hur lönsam bostadsutveckling kan bedrivas framåt. Styrelsen och ledningen bedömer att Bolaget har en god utgångspunkt med en stark position som bostadsutvecklare av hållbara hem och grannskap på flera geografiska marknader med exponering mot snabbt växande regioner, en attraktiv byggrättsportfölj och vidtagna åtgärder för ökad kostnadseffektivitet, högre projektmarginaler och effektivare kapitalutnyttjande. Enligt styrelsens och ledningens bedömning underbygger det strukturella utbudsunderskottet av bostäder och behov av moderna, välplanerade och hållbara bostäder på Bonavas marknader att den långsiktiga efterfrågan på bostäder kommer att öka.</p> <p>För att säkerställa Bolagets tillgång till långfristig finansiering har Bonava ingått ett nytt kreditfacilitetsavtal om totalt cirka 400 MEUR samt lånevillkor som medger tillräcklig operativ och finansiell flexibilitet för att kunna verka på Bolagets nuvarande utmanande bostadsmarknader. Det nya kreditfacilitetsavtalet som kommer att löpa fram till mars 2027 ger enligt Bonavas bedömning verksamheten erforderliga förutsättningar att möta och hantera rådande marknadsförhållanden.</p> <p>Det nya kreditfacilitetsavtalet är, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen fulltecknas samt att Bolagets obligationslån förlängs till den 11 mars 2027, vilket också är villkorat av att Företrädesemissionen fulltecknas. Styrelsens bedömning är därför att Företrädesemissionen är nödvändig för att säkerställa Bolagets tillgång till långfristig finansiering då det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet inte är tillräckligt för att täcka Bonavas finansiella behov under den kommande tolv månadersperioden.</p> <p>Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 1 015 MSEK<sup>1)</sup> ska användas till att minska Bolagets nettoskuld vilket ger tillgång till långfristig finansiering som säkerställer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden och framåt. Företrädesemissionen beräknas tillsammans med kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet ge Bonava erforderlig finansiell kapacitet och operativa förutsättningar för att hantera de varierande utmaningarna i de olika marknader där Bonava bedriver verksamhet samtidigt som en lägre finansiell riskprofil etableras i Bolaget. För det fall Företrädesemissionen inte fulltecknas kan Bolaget på nytt tvingas att inleda förhandlingar med innehavarna av Bolagets utestående obligationslån och söka omförhandla villkoren för sina befintliga kreditfaciliteter och/eller söka alternativa finansieringsmöjligheter.</p> <p>1) Emissionskostnaderna uppgår till cirka 35 MSEK. Därutöver tillkommer kostnader om cirka 110 MSEK hänförliga till det nya finansieringspaketet.</p>
<p><b>Teckningsförbindelser och garantiåtaganden</b></p>	<p>Bonavas största aktieägare Nordstjernen och Fjärde AP-fonden har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar motsvarande cirka 34,1 procent<sup>1)</sup> av Företrädesemissionen.</p> <p>Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelser garanteras av Nordstjernen utöver dess teckningsförbindelse. Garantiersättning om två (2) procent av garantiåtagandet utgår, motsvarande cirka 13,8 MSEK. Varken garantiåtagande eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller på annat sätt. Nordstjernans och Fjärde AP-fondens respektive åtaganden är vidare villkorade bland annat av att långgivarna inte sagt upp kreditfacilitetsavtalet och att vissa villkor under kreditfacilitetsavtalet är uppfyllda. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.</p> <p>Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtagande summeras till cirka 1 050 MSEK, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.</p> <p>1) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.</p>
<p><b>Intressekonflikter</b></p>	<p>Carnegie Investment Bank AB (publ) ("<b>Carnegie</b>") och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("<b>SEB</b>") är finansiella rådgivare till Bonava i samband med Företrädesemissionen. SEB är även långgivare till Bolaget och Carnegie och SEB har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella, och andra tjänster åt Bonava för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Carnegie och SEB kommer också att erhålla ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.</p>

# Riskfaktorer

En investering i Bonavas aktier är förenad med risker. Innan ett investeringsbeslut fattas är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som anses vara av betydelse i förhållande till Bonava och aktiernas framtida utveckling. Detta gäller bland annat risker hänförliga till Bonavas verksamhet och bransch, legala och regulatoriska risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen. De riskfaktorer som för närvarande bedöms vara väsentliga för Bonava och dess aktier beskrivs nedan. Riskfaktorernas väsentlighet har bedömts utifrån sannolikheten för att de ska inträffa och den förväntade omfattningen av deras negativa påverkan. De riskfaktorer som för närvarande anses vara mest väsentliga presenteras först i varje kategori, men i övrigt är riskfaktorerna inte rangordnade i någon specifik ordning efter betydelse. Beskrivningen av riskfaktorerna nedan baseras på sådan information som för närvarande är tillgänglig och uppskattningar som gjorts per dagen för detta Prospekt.

## Risker relaterade till Bonavas verksamhet och bransch

Bonavas verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer

Bonavas verksamhet består för närvarande av fyra affärsenheter i sex länder; Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen (där de tre sistnämnda länderna tillsammans utgör affärsenheten Baltikum). Under 2023 var 55 procent av Bonavas nettoomsättning hänförlig till verksamheten i Tyskland, 20 procent till verksamheten i Sverige, 19 procent till verksamheten i Finland och 6 procent till verksamheten i Baltikum. Bonavas nettoomsättning består huvudsakligen av tre intäcksströmmar; bostäder sålda till konsumenter, bostäder sålda till investerare och, i mindre utsträckning, försäljning av mark. Under 2023 var 70 procent av Bonavas nettoomsättning hänförlig till försäljningar till konsumenter, 29 procent till försäljning till investerare och 1 procent till försäljning av mark. Under 2023 sålde Bonava totalt 1 493 bostäder, fördelat på konsumentbostäder (83 procent) och investerarbostäder (17 procent).

Efterfrågan på bostäder, både från konsumenter och investerare, påverkas väsentligt av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Bonavas kontroll, såsom det allmänna ekonomiska läget, inflation och räntenivåer, sysselsättningsnivån, takten i nyproduktion av bostäder, förändringar i infrastruktur, demografiska trender såsom inflyttning eller utflyttning i relevanta områden och befolkningstillväxt.

Under 2022 och 2023 har flera av världens centralbanker höjt styrräntorna för att sänka inflationen, vilket har lett till signifikant ökade marknadsräntor på samtliga Bolagets marknader. De stigande räntenivåerna har, tillsammans med inflationen, minskat köpkraften, investeringsviljan och finansieringsmöjligheterna hos

konsumenter och investerare. I linje med denna utveckling har Bonava upplevt en mer avvaktande marknad med längre försäljningstider, minskad efterfrågan och försämrad prisutveckling. Även om inflationstakten börjat avta kan en hög inflation, en volatil marknad samt höga marknadsräntor påverka efterfrågan på Bonavas bostäder negativt och leda till svag prisutveckling.

En svag efterfrågan kan tvinga Bonava att senarelägga produktionsstarter. Under 2023 uppgick till exempel antalet produktionsstarter på Bolagets största marknader, Tyskland och Sverige, till 786 respektive 88, vilket kan jämföras med 879 produktionsstarter i Tyskland och 374 produktionsstarter i Sverige under 2022 respektive 1 490 och 1 131 under 2021. Inom ramen för projekt avseende exploatering av mark kan Bonava åta sig skyldigheter att bebygga en fastighet eller vidta andra åtgärder inom viss tid, vilket kan innebära att Bonava tvingas färdigställa projekt eller annars ådra sig kostnader även om försäljningsgraden för ett visst projekt inte är tillfredsställande, vilket är en risk som kan förstärkas i en volatil marknad. Se även "*En försvagad ekonomisk utveckling och ett högt ränteläge riskerar att negativt påverka efterfrågan på nyproducerade bostäder i högre utsträckning än andra bostadsalternativ*" nedan.

Höga räntenivåer påverkar även Bolagets finansieringskostnader negativt, vilket påverkar Bonavas resultat och finansiella ställning, se mer nedan under "*Bonava är exponerat mot ränterisk som kan leda till ökade kostnader på grund av förändringar i marknadsräntorna*".

En fortsatt negativ utveckling av en eller flera makroekonomiska faktorer på en eller flera av Bonavas marknader skulle således kunna ha en väsentlig negativ inverkan på efterfrågan på Bonavas bostäder, vilket i sin tur skulle kunna leda till att färre bostäder säljs, att Bonava pressas att sänka sina priser och att färre produktionsstarter sker.

En sådan utveckling skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bonavas resultat, kassaflöde och framtidsutsikter, och i sin tur på Bonavas finansiella ställning.

En försvagad ekonomisk utveckling och ett högt ränteläge riskerar att negativt påverka efterfrågan på nyproducerade bostäder i högre utsträckning än andra bostadsalternativ

Vid försäljning av nyproducerade bostäder konkurrerar Bonava med motsvarande bostadsalternativ på andrahandsmarknaden, inklusive hyresmarknaden. Försäljningsprocessen för nyproducerade bostäder, som varierar mellan de olika länder där Bonava är verksam, innebär som regel långa ledtider mellan det att avtal ingås till dess att bostäderna är färdigställda för inflyttning. I en marknad med förväntningar om stillastående eller sjunkande bostadspriser och ökad osäkerhet kan intresset för nyproduktion minska, och konsumenter föredra andra bostadsalternativ som upplevs som tryggare, vilket kan bidra till minskad efterfrågan på Bonavas bostäder. Konsumenter och investerare som ingått avtal kan också under tiden fram till färdigställande för inflyttning ändra inställning och, beroende på avtalsvillkoren och rättsläget på den aktuella marknaden, försöka säga upp eller bryta avtalen eller få svårigheter att fullfölja avtal, vilket kan leda till negativa konsekvenser för Bonava.

På vissa av Bonavas marknader kan även stigande marknadsräntor relativt sett komma att få större påverkan på nybildade bostadsrättsföreningar som i många fall har en högre skuldsättning än bostadsrättsföreningar som existerat under en längre tid och som därmed haft möjlighet att amortera ned banklån och på så vis ha lägre årliga räntekostnader. En bostadsrättsförening med höga räntekostnader kan behöva ta ut högre årsavgifter av bostadsrättsinnehavarna, vilket i sin tur gör bostadsalternativet mindre attraktivt.

Efterfrågan på nyproducerade bostäder kan i enlighet med det föregående vara särskilt exponerad mot en fortsatt svag ekonomisk utveckling för konsumenter och investerare med höga marknadsräntor och större svårigheter att erhålla finansiering för investeringar i nyproducerade bostäder, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bonavas konkurrenskraft och finansiella ställning.

Bonavas verksamhet påverkas i stor utsträckning av politiska beslut samt lagar och regler

Bonavas värdekedja består av fem steg: (i) markförvärv, (ii) projektplanering, (iii) marknadsföring och försäljning, (iv) projektgenomförande och (v) kundservice. Olika delar av värdekedjan påverkas i olika utsträckning av lagar och regelverk, samt processer och politiska beslut relaterade till dessa, vilket i sin tur påverkar hastigheten och komplexiteten från projektid till överlämnande av bostäder till kunderna.

Relevanta regelverk omfattar bland annat frågor om markförvärv, plan- och byggregler, säkerhetsföreskrifter, miljöstandarder, effektivitetsstandarder för vatten- och energiförbrukning, restriktioner för användning av olika material samt återvinning och de hållbarhetskrav som gäller vid utveckling av bostäder. Utvecklandet av Bonavas fastigheter kräver olika tillstånd och beslut som innefattar detaljplaner, bygglov och olika typer av fastighetsbildningar, vilka beviljas och utfärdas av bland annat kommuner (eller deras utländska motsvarigheter) och statliga myndigheter.

Värdekedjans längd påverkar Bonavas kapitalbindning, eftersom Bolaget framför allt gör investeringar i början av värdekedjan, medan Bolaget, beroende på marknaden, erhåller större delen av köpeskillingen för sina bostäder i slutet av värdekedjan när bostaden överlämnas till kunden. På flera av Bonavas marknader krävs att kunden erlägger handpenning i början av processen. Storleken på handpenningen varierar beroende på marknaden. I Tyskland, som är Bonavas största marknad, betalas köpeskillingen löpande under projektet genom delbetalningar motsvarande upparbetad produktionskostnad. Förhållandet att Bonava gör väsentliga investeringar inledningsvis i värdekedjan medan köpeskillingen först erhålls i ett senare skede medför att Bonava binder relativt mer kapital i verksamheten som påverkar Bonavas möjligheter att finansiera nya projekt.

Lagar och regelverk liksom krav på bostäder och bostadsbyggande varierar både utifrån land, region och kommun inom Bonavas marknader. Det innebär att produkter och processer måste standardiseras på en lämplig nivå och anpassas efter den lokala marknadens behov för att bli effektiv. De olika marknaderna skiljer sig dessutom åt i hur Bonavas underleverantörer arbetar, hur mark ska betalas och, som nämnts ovan, hur Bonava får betalt av sina kunder. Då bostadsutveckling kännetecknas av långa ledtider är Bonava exponerat mot förändringar på de respektive marknaderna där Bonava bedriver verksamhet som kan innebära att projekt blir dyrare, mindre lönsamma, försenade eller inte lyckas genomföras så som planerat. Det finns vidare en risk för att utvecklingen av regelverk samt kommuners och statliga myndigheters tillämpning av regelverk kan få oönskade effekter för Bonava, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Bonavas kapitalbindning och lönsamhet.

Utöver de lagar, regler och politiska beslut som direkt påverkar Bonava i dess verksamhet så påverkas efterfrågan på Bonavas bostäder även av olika regler och politiska beslut rörande exempelvis amorteringskrav, räntenivåer samt lagändringar och krav i förhållande till nybildande bostadsrättsföreningar. Exempelvis påverkas Bonavas svenska verksamhet av den lagändring i bostadsrättslagen (1991:614) som trädde i kraft 1 januari 2024 som innebär att styrelsen för nybildade bostadsrättsföreningar måste upprätta en långsiktig teknisk underhållsplan vilket kan komma att påverka avgifterna i nya föreningar.



Bonava är beroende av förmågan att skapa attraktiva boenden

Som framgår ovan under rubriken "– Efterfrågan på Bonavas bostäder påverkas av makroekonomiska faktorer", är Bonavas verksamhet beroende av Bolagets möjligheter och förmåga att sälja bostäder till konsumenter och investerare. Utöver de makroekonomiska faktorer som styr konsumenters och investerares köpkraft, investeringsvilja, finansieringsmöjligheter och framtidstro så styrs konsumenters och investerares vilja att köpa bostäder till stor del av hur väl en specifik bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, inklusive attraktiviteten i den region eller det område där bostäderna är belägna. Bonava ser generellt att områden utanför storstadskärnorna är där Bonava kan utveckla större volymer av attraktiva bostäder och Bonava arbetar för att skapa bostäder med olika upplåtelseformer som människor har möjlighet och vilja att köpa eller hyra. Om Bonava misslyckas med att förutse vilka regioner, områden, boendemiljöer och bostäder som kommer att vara attraktiva i framtiden, eller om konsumenters eller investerares flyttmönster eller konsumentbeteende i övrigt förändrats sedan Bonava förvärvade den relevanta marken, skulle det ha en negativ inverkan på Bonavas förmåga att sälja sina bostäder, vilket i sin tur skulle ha en negativ inverkan på Bonavas lönsamhet och resultat, och i förlängningen en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning.

Bonavas förmåga att skapa attraktiva boenden är inte endast beroende av dess förmåga att analysera och förutse vilka regioner, områden och boendemiljöer som kommer vara attraktiva i framtiden utan även Bonavas möjligheter att förvärva (och utveckla) byggrätter i sådana områden. Projektstarter är motorn i Bonavas verksamhet och för att kunna starta projekt behöver Bonava ha detaljplanerade byggrätter redo. Tillgången till mark är dock begränsad och ofta utsatt för hög konkurrens, i synnerhet i attraktiva geografiska områden vilket gör det svårare att förvärva mark på för Bonava gynnsamma villkor. Därtill förutsätts för markförvärv i attraktiva lägen god lokalkännedom, etablerade och effektiva arbetsprocesser på den lokala marknaden samt, beroende på hur försäljningsprocessen ser ut, ofta en stark finansiell ställning. Om Bonava misslyckas med att förvärva nya byggrätter till fördelaktiga villkor i attraktiva områden kan det ha en negativ inverkan på Bonavas försäljning och i förlängningen dess kassaflöde och lönsamhet. Om Bonava förvärvar för många byggrätter finns det dock en risk att kapitalbindningen i dessa byggrätter blir för stor, vilket kan accentueras i en svagare marknad, varvid Bonava kan tvingas att sälja eller skriva ned värdet på byggrätterna och orsakas förluster. Vidare kan förvärv av för många byggrätter innebära att Bonava inte kommer att ha tillräckligt med tillgänglig likviditet för att utveckla bostäderna eller att göra andra attraktiva investeringar när möjligheter till sådana uppstår.

Risker relaterade till produktionskostnader

Bonavas produktionskostnader består främst av produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror. Produktionskostnaderna ökade under framför allt 2022, bland annat

till följd av materialbrist och ökade transportkostnader, men har stabiliserats något under 2023. Det finns inte alltid möjlighet för Bonava att överföra högre produktionskostnader till kunder, vilket kan påverka Bonavas lönsamhet och resultat, vilket i sin tur kan innebära att produktionsstarter senareläggs om det inte bedöms finnas tillräcklig lönsamhet i projekten. Under 2022 ökade till exempel energikostnaderna i produktionen samtidigt som bostadspriserna stabiliserades eller sjönk, vilket pressade lönsamheten för bostadsutvecklare som Bonava. Brist på material eller produktionskapacitet kan också leda till försenade projekt och i slutändan ge slutkunderna rätt till kompensation eller i värsta fall rätt att säga upp sina avtal. Oförutsedda och ökade kostnader för material, underleverantörer eller anställda kan också uppstå på grund av otillräcklig eller bristfällig projektplanering, analys och/eller kostnadskontroll. Parallellt finns det trender som driver efterfrågan på energieffektiva bostäder, attraktiva närmiljöer och digitala lösningar, vilket också kan ställa ytterligare krav på Bonavas förmåga att producera effektiva och attraktiva bostäder. Om dessa risker skulle materialiseras skulle de kunna ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning, lönsamhet och framtidsutsikter.

Bonava är beroende av underleverantörer för vissa steg i sin värdekedja på en del av sina marknader. Eftersom Bonavas mål är att erbjuda prisvärda bostäder till sina kunder är det av yttersta vikt att Bonavas verksamhet är effektiv och att kostnaderna är acceptabla och kan hållas på vissa nivåer.

På vissa av Bonavas marknader är Bonava för närvarande beroende av underleverantörer för projektgenomförandet eftersom Bonava bedömt att det, i jämförelse med att ha en egen organisation, ökar Bolagets flexibilitet. Bonava saknar därmed på dessa marknader interna resurser, till exempel när det gäller produktion av bostäder. Användningen av underleverantörer innebär att Bonava inte fullt ut kontrollerar hela värdekedjan vilket exponerar Bonava för ineffektivitet och potentiell otillgänglighet av underleverantörerna samt ställer höga krav på Bonava i fråga om inköp och projektledning för att bibehålla kostnadskontroll. Det kan också vara svårare för Bonava att genomföra sin strategi och nå god lönsamhet i projekten om Bonava inte fullt ut kontrollerar alla steg från projektidé till överlämnande av bostäderna till sina kunder.

I en instabil och osäker marknad med lågt bostadsbyggande finns även en risk att Bonavas underleverantörer inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bonava på grund av att underleverantörerna tvingas dra ned på sin verksamhet, hamnar på obestånd eller försätts i konkurs, vilket kan kräva att Bonava kontrakterar andra underleverantörer vilket kan fördyra och/eller försena projekt.

Om ovan risker skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ inverkan på Bolagets resultat och lönsamhet.

Förändrade marknadsförhållanden och andra omständigheter kan resultera i att Bonava tvingas att göra ytterligare nedskrivningar av värdet på mark och outnyttjade byggrätter

Exploateringsfastigheter utgörs redovisningsmässigt av Bonavas innehav av mark och outnyttjade byggrätter för framtida boendeutveckling samt aktiverade projektutvecklingskostnader. Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de alternativt säljs vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras årligen avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling samt när marknadsutveckling eller andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker en nedskrivning av mark och outnyttjade byggrätter.

Vidare redovisas Bonavas bostadsprojekt 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. 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. Höjda räntenivåer, ökade energipriser, inflation och en ökad osäkerhet har framför allt resulterat i en minskad efterfrågan på Bonavas bostäder men även en försämrad prisutveckling.

Under tredje kvartalet 2023 genomförde Bonava en översyn av sin byggrättsportfölj genom både interna och externa värderingar vilket medförde nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 7 procent av marknadsvärdet, motsvarande 686 MSEK. Under det andra kvartalet 2023 avbröts även ett hyresrättsprojekt i Sverige, som skrevs ned med 123 MSEK under tredje kvartalet och klassificeras, sedan utgången av tredje kvartalet, som exploateringsmark och värderas därmed som byggrätt.

**Bonavas verksamhet är exponerad för hållbarhetsrisker**

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. Energikrisen har satt fokus på energieffektivitet under bostadens hela livscykel, liksom på fastigheternas möjliga roll i det framtida energisystemet. Ny lagstiftning och nya initiativ läggs fram på global, nationell och lokal nivå för att bromsa den globala uppvärmningen och skydda naturvärden. Lokala myndigheter ställer samtidigt allt högre krav på bostads- och fastighetsutvecklare i urbana miljöer kring hur bostäderna och närmiljön utvecklas för att främja en hälsosam och hållbar livsstil.

Växande krav på Bonava från både konsumenter, investerare och Bonavas medarbetare bidrar också till ökade krav på Bonavas externa och interna hållbarhetsarbete. Om Bonavas hållbarhetsarbete skulle visa sig vara otillräckligt utifrån vad Bolagets intressenter efterfrågar och förväntar sig och de krav som ställs från lokala myndigheter och utifrån andra lokala branschinitiativ, till exempel "Hållbar byggbransch" på den svenska marknaden, kan det skada Bonavas renommé, medföra att Bonava har svårt att konkurrera på ett effektivt sätt, påverka möjligheten till projektspecifik finansiering och leda till kostnader för åtgärdande.

Bonavas verksamhet sysselsätter många medarbetare, både personer anställda av Bonava och hos dess underleverantörer, och Bolaget är beroende av att en god arbetsmiljö upprätthålls både hos Bonava och ute på byggarbetsplatser. Om Bonava inte skulle lyckas upprätthålla en god arbetsmiljö för sina medarbetare eller säkerställa en god arbetsmiljö för de underentreprenörer som anlitas, kan det försvåra för Bonava att rekrytera medarbetare, leda till skadeståndsansvar eller skada Bonavas renommé, vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och framtidsutsikter.

### Legala risker

Bonava är från tid till annan involverat i tvister och andra rättsprocesser som kan leda till skadestånd, andra kostnader eller skada Bonavas anseende. Bonava är från tid till annan involverat i tvister inom ramen för den normala affärsverksamheten och riskerar bland annat att bli föremål för anspråk till följd av fel eller brister i sålda bostäder eller verksamheter. Till exempel har det under andra halvåret 2023 påbörjats en utredning avseende eventuellt garantifel i ett projekt i Sverige, där utgången ännu inte är känd eller helt kan bedömas.

Bonavas verksamhet innefattar vidare både drift och utveckling av fastigheter, vilket kan ha en påverkan på miljön och vilket regleras av en omfattande miljölagstiftning avseende exempelvis byggmaterial, buller och föroreningar. Som en följd av Bonavas verksamhet som fastighetsägare och fastighetsutvecklare kan krav riktas mot Bonava avseende marksanering, skydd av ekologiska värden eller efterbehandling i samband med förekomst eller misstanke om förorening i mark, avrinningsområden eller grundvatten i enlighet med bestämmelserna i tillämplig miljölagstiftning.

Dessa, och andra potentiella typer av tvister, anspråk, utredningar och förfaranden kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten, medföra betydande kostnader och resultera i administrativa och/eller rättsliga sanktioner och åtgärder. Om sådana tvister, anspråk, förfrågningar och förfaranden inträffar och Bonava hålls ansvarigt finns det en risk att anspråken inte fullt ut täcks av Bonavas försäkringar och att Bonavas verksamhet, utöver de direkta negativa ekonomiska konsekvenserna, påverkas negativt mot bakgrund av sådana tvister, till exempel på grund av rykten och negativ publicitet eller att sådana tvister tar

värdefull tid och fokus från den löpande verksamheten. Sådana potentiella tvister, anspråk, förfrågningar och förfaranden kan således ha en negativ inverkan på Bonavas verksamhet och resultat.

Bonava är exponerat mot skatterelaterade risker. Skatt (inkomstskatt och i vissa länder även till betydande del mervärdesskatt samt fastighetsskatt och andra skatter och avgifter) är en kostnadspost för Bonava och Bonava bedriver verksamhet och är skattskyldigt i Sverige, Tyskland, Finland, Estland, Lettland och Litauen med olika skatte-regler i respektive land. Därtill har Bonava även viss skatte-exponering relaterat till den begränsade verksamhet som fortfarande bedrivs i Danmark som ett led i utvecklingen av den tidigare verksamheten där.

Regelverken för beskattning som är relevanta för Bonava är komplexa och omfattande. Relevanta myndigheters tolkning och tillämpning av regelverken kan förändras över tid. Exempel på regeländringar som skulle kunna ha en negativ inverkan på Bonava är höjda skattesatser, försämrade möjligheter att utnyttja ränteavdrag eller begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag. Förändringar i de för Bonava relevanta skatteregelverken, eller i tolkningen och tillämpningen av dessa av rättsliga organ eller myndigheter, kan leda till ökade skattekostnader eller skatteskulder för Bonava.

Från tid till annan har Bonava ärenden som granskas av, och pågående dialoger med, skattemyndigheter i de jurisdiktioner där Bonava bedriver sin verksamhet. Resultatet av sådana granskningar eller slutliga avgöranden kan, på grund av komplexiteten i de rättsliga systemen, meddelas Bonava långt efter det att granskningen inleddes eller det ursprungliga avgörandet meddelades. Detta kan medföra att åtgärder vidtagna av Bonava som tidigare ansetts tillåtna enligt rådande tolkning och tillämpning av regelverken kan behöva revideras vid en senare tidpunkt. Ovanstående skulle kunna leda till att Bonava åläggs ytterligare skattekostnader eller skatteskulder.

Bonavas verksamhet är exponerat mot risken att bli utnyttjat för penningtvättsändmål och andra brister i regelefterlevnad

Fastighetsmarknaden är en sektor som typiskt sett är exponerad för penningtvätt eftersom fastigheter erbjuder en relativt stabil investering som kan hyras ut och ge intäkter och det finns möjlighet till penningtvätt i större skala då transaktionerna avser höga belopp. Bostadsutvecklare kan riskera att bli utnyttjade för penningtvättsändamål, exempelvis i samband med att handpenning betalas in och av något skäl återbetalas helt eller delvis. Det finns en risk att anställda, agenter, representanter eller andra personer kopplade till Bonavas verksamhet gör sig skyldiga till överträdelser av den lagstiftning som syftar till att förhindra penningtvätt och andra förbjudna ageranden. Regelöverträdelser kan även ske av Bonavas interna regelverk och policier i andra avseenden, exempelvis i relation till de kontrakt som ingås under försäljningsprocessen av bostäder. Risken att bli utnyttjad för penningtvättsändamål eller

risken för att andra typer av regelöverträdelser sker ställer krav på Bonava att ha effektiva kontrollmekanismer. Om dessa risker skulle materialiseras kan det få en negativ inverkan på Bonavas verksamhet och resultat.

## Finansiella risker

Bonava kan misslyckas med att uppfylla sina betalningsförpliktelser till följd av bristande likviditet. Fastigheter som innehas för framtida utveckling samt pågående och färdigställda bostäder är omsättnings-tillgångar som kräver långfristig finansiering, normalt sett fördelad på eget kapital och räntebärande skulder. Bonava behöver därför tillgång till långfristig finansiering och likviditet för att bedriva sin verksamhet. Bonavas huvudsakliga finansieringskällor är kassaflöde från den löpande verksamheten, eget kapital och externa lån. Likviditetsrisken består av risken för att Bonava inte kan uppfylla sina betalningsåtaganden när de förfaller eller att fullgörande av betalningsförpliktelserna endast är möjligt till kraftigt ökade kostnader för Bolaget. Under december 2023 har Bolaget omförhandlat sina tidigare låneavtal, inklusive de villkor avseende finansiella åtaganden (kovenanter) som fanns i dessa avtal, och ingick den 1 februari 2024 ett nytt syndikerat seniort lån och revolverande kreditavtal ("**Kreditfacilitetsavtalet**") med sina långgivare avseende ett totalt belopp om cirka 400 MEUR, se mer nedan under "*Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor*". Kreditfacilitetsavtalet är, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen genomförs. Om Bonavas finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga eller kraftigt begränsas, till exempel till följd av att villkoren avseende finansiella åtaganden (kovenanter) för externa lån inte uppfylls, skulle det kunna väsentligt negativt påverka Bonavas förmåga att fortsätta att bedriva sin verksamhet.

Bonava kan ha svårigheter att erhålla finansiering eller endast erhålla finansiering på ofördelaktiga villkor

Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas vid en viss tidpunkt, att finansiering endast kan erhållas med ökade kostnader som följd eller att kreditgivare får svårigheter att fullgöra sina finansieringsåtaganden. Utöver Bonavas kassaflöde och egna kapital finansieras Bonavas verksamhet till stor del genom lån från externa långgivare, vilka kan behöva omförhandlas vid vissa tidpunkter eller mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar, se mer ovan under "*Bonava kan misslyckas med att uppfylla sina betalningsförpliktelser till följd av bristande likviditet*" samt nedan under "*Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor*".

Utvecklingen av bostadsprojekt kan försenas eller påverkas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bonavas kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det leda till att projekt inte färdigställs innan lån förfaller till återbetalning, att sådana ökade kostnader inte täcks av beviljade kreditfaciliteter samt att kassaflödet påverkas negativt, vilket resulterar i ett

ökat behov av extern finansiering. Om Bonava inte erhåller finansiering av förvärv, utveckling och produktion, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare säkrad finansiering, eller endast kan erhålla finansiering på ofördelaktiga villkor, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och förmåga att bedriva sin verksamhet.

### Risker relaterade till finansiella åtaganden i låneavtal och obligationsvillkor

Den 1 februari 2024 ingick Bonava ett nytt Kreditfacilitetsavtal om cirka 400 MEUR. Bonava har även ett utestående obligationslån som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK, vilket, förutsatt att Företrädesemissionen genomförs, kommer att förlängas från mars 2024 till mars 2027.

Villkoren för Kreditfacilitetsavtalet är kopplade till finansiella åtaganden avseende en miniminivå för EBIT och tillgänglig likviditet och under obligationsvillkoren får inte Bonava ta upp ytterligare skuld förrän vissa nyckeltal uppnås. Kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet är vidare, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen genomförs. Det finns även sedvanliga åtaganden i Kreditfacilitetsavtalet och obligationsvillkoren om bland annat upptagande av skuld, ställande av säkerhet och försäljningar och förvärv. Om Bonava eller något annat bolag i Bonava-koncernen skulle bryta mot ett eller flera av dessa åtaganden i Kreditfacilitetsavtalet eller obligationsvillkoren kan det leda till att kreditfaciliteten eller obligationslånet sägs upp till omedelbar återbetalning, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och väsentligt negativt påverka Bonavas förmåga att fortsätta bedriva sin verksamhet.

### Risker relaterade till Bonavas ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För en del av Bonavas verksamhet finns det från tid till annan ett behov för Bonava att utfärda moderbolagsgarantier för vissa av sina dotterbolags förpliktelser. Per den 31 december 2023 hade Bonava eventalförpliktelser om 9 486 MSEK och ställda säkerheter om 13 MSEK i Bonava AB.

Vidare är försäljning av bostäder till konsumenter föremål för lagar och regler som på vissa av Bonavas marknader kräver att banker eller kreditförsäkringsbolag utfärdar garantier för att Bonava ska fullgöra projektet samt kunna erhålla betalning från konsumenten före överlämnandet och om så ej kan ske till acceptabla villkor riskerar det att ha en negativ inverkan på Bonavas kassaflöde och förmåga att starta projekt.

Som exempel kan nämnas att Bonava på den svenska marknaden säljer bostäder i form av bostadsrättsföreningar, vilka bildas i ett tidigt skede av värdekedjan när bostadsprojektet påbörjas. Finansieringen av dessa projekt säkras vanligtvis i form av projektfinsiering från banker, medan bostadsrättsföreningen är låntagare och Bonava från tid till annan utfärdar garantier för bostadsrättsföreningens finansiella skyldigheter fram till överlämnandet.

Det finns en risk att till exempel bostadsrättsföreningar eller Bonavas dotterbolag inte erhåller betalning som förväntat eller av andra skäl inte kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden och att Bonava, genom garantierna, blir betalningsskyldigt gentemot berörda banker, kreditförsäkringsbolag och andra motparter, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bonavas finansiella ställning och förmåga att bedriva sin verksamhet.

Bonavas Kreditfacilitetsavtal och obligationslån kommer också säkerställas med aktiepant i Bonava East Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag ska samlas. Även aktier i andra väsentliga dotterföretag och koncerninterna lån kommer att pantsattas som säkerhet för Bonavas finansiering. Om Bonava inte fullgör sina betalningsförpliktelser och Bonavas långivare eller obligationsinnehavarna skulle realisera panten skulle det väsentligt påverka Bonavas verksamhet och finansiella ställning.

### Bonava är exponerat mot ränterisk som kan leda till ökade kostnader på grund av förändringar i marknadsräntorna

Som beskrivits ovan är Bonavas huvudsakliga finansieringskällor kassaflöde från den löpande verksamheten, eget kapital och externa lån. Bonavas räntebärande skulder exponerar Bonava för ränterisk, vilket är risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Bonavas räntekostnader. Ökade räntekostnader resulterar i sin tur till ett försämrat kassaflöde och ett sämre resultat. Efter en period med ökad inflation har marknadsräntorna stigit i Sverige och globalt. I den mån fluktuationer i marknadsräntan inte stabiliseras via ingångna räntesäkringsavtal, ökar Bonavas räntekostnader och påverkar Bonavas resultat och finansiella ställning. Högre räntekostnader kan också innebära att Bonavas möjligheter att betala sina räntor och amorteringar försämras och att Bonava riskerar att bryta mot finansiella åtaganden i låneavtal samt får svårare att finansiera sina projekt. Per den 31 december 2023 uppgick Bonavas räntebärande skulder till 5 821 MSEK med en genomsnittlig ränta (baserat på den genomsnittliga räntan vid årets slut 2023, exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal) om 7,07 procent och under 2023 uppgick Bonavas finansiella kostnader till 537 MSEK. En höjning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en minskning av årets resultat efter finansnetto med 37 MSEK givet de räntebärande skulderna per den 31 december 2023. Detta avser rörlig ränta, då inga externa lån löper med fast ränta.

### Bonava är exponerat mot valutakursrisker

Med valutakursrisk avses risken för att förändringar i valutakurser har en negativ inverkan på Bonavas resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. Bonava har en begränsad transaktionsrisk, då transaktioner med leverantörer och kunder i allt väsentligt sker i varje dotterbolags respektive redovisningsvaluta. Bonava är däremot exponerat mot att valutakursdifferenser kan uppstå på koncernnivå när fluktuationer uppstår mellan Bonava AB:s redovisningsvaluta, som är SEK, och dotterbolagens funktionella valuta



när utländska dotterbolags resultat- och balansräkningar konsolideras till SEK (s.k. omräkningsrisk). O gynnsamma valutakursförändringar kan ha en negativ inverkan på Bonavas resultat och egna kapital. Per den 31 december 2023 skulle en försvagning av SEK mot EUR med fem procent medföra en förändring av eget kapital med 127 MSEK.

### Risker relaterade till värdepapperen och erbjudandet

Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Bonavas aktier. En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Bonavas aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 8 januari 2024 – 22 januari 2024 har stängningskursen för Bonavas A-aktie respektive B-aktie uppgått till som lägst 10,90 SEK respektive 11,11 SEK och som högst 14,70 SEK respektive 14,96 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Bonavas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Bonavas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Bonava lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Bonavas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Bonavas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Bonavas aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god.

### Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Bonavas aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 108 435 822 aktier till högst 322 816 756 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 66,7 procent av det totala antalet aktier och 66,7 procent av det totala antalet röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>1)</sup> Framtida emissioner av aktier eller andra instrument i Bonava kan leda till en ytterligare utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella

emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, till exempel vid apportemissioner, kvittningsemmissioner eller riktade kontantemissioner.

Bonava är förhindrat att betala utdelning under nuvarande finansieringsavtal och det finns en risk att Bonava inte kommer betala någon utdelning under en period.

Bonava har antagit en utdelningspolicy som innebär att 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid. Enligt det Kreditfacilitetsavtal som Bonava ingått den 1 februari 2024 är Bonava förhindrat att betala utdelning till sina aktieägare under avtalets löptid fram till mars 2027. Alla potentiella framtida utdelningar som Bonava kan komma att betala kommer även bero på ett antal ytterligare faktorer såsom framtida intäkter, finansiell ställning, kassaflöde, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det föreligger således en risk att Bonava inte kommer betala någon utdelning under en period.

Bonavas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget. Nordstjernans ägande uppgick per den 31 december 2023 till motsvarande 24,51 procent av aktiekapitalet och 49,54 procent av rösterna i Bonava. I samband med Företrädesemissionen kan Nordstjernans innehav komma att öka ytterligare beroende på teckningsgraden i Företrädesemissionen och hur stor andel av Nordstjernans garantiåtagande som eventuellt tas i anspråk. Detta innehav gör att Nordstjernen har ett betydande inflytande över Bonava och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nordstjernen har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av samtliga aktier i Bonava genom ett offentligt uppköpserbjudande.

### Handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 13 februari 2024 till och med den 22 februari 2024 respektive från och med den 13 februari 2024 till och med den 5 mars 2024. Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på teckningsrätterna och BTA bland annat bero på kursutvecklingen för Bonavas A-aktie respektive B-aktie och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för nämnda aktier. Priset på Bonavas A-aktie respektive B-aktie kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Bonava såväl som en generell nedgång på aktiemarknaden.

1) Utspädning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

Tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda samt är föremål för vissa villkor. Bolagets största aktieägare, Nordstjernen och Fjärde AP-fonden har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 34,1 procent<sup>1)</sup> av Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras vidare av Nordstjernen. Varken Nordstjernans eller Fjärde AP-fondens respektive åtagande är säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller på annat sätt. Nordstjernans och Fjärde AP-fondens respektive åtaganden är vidare villkorade bland annat av att långivarna inte sagt upp Kreditfacilitetsavtalet och att vissa villkor under Kreditfacilitetsavtalet är uppfyllda. Det finns därmed en risk att tecknings- och garantiåtagandena i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande och därmed på förutsättningarna för Bonavas fortsatta verksamhet.

1) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

# Inbjudan till teckning av aktier i Bonava

Bonavas styrelse beslutade den 20 december 2023, under förutsättning av extra bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av aktier med företrädesrätt för Bonavas aktieägare ("**Företrädesemissionen**"), samt offentliggjorde den 2 februari 2024 de fullständiga villkoren för emissionen. En extra bolagsstämma i Bonava den 7 februari 2024 godkände styrelsens beslut om Företrädesemissionen. Företrädesemissionen omfattar högst 22 139 706 A-aktier, ISIN SE0008091573, och högst 192 241 228 B-aktier, ISIN SE0008091581, som emitteras till en teckningskurs om 4,90 SEK per A-aktie respektive B-aktie innebärande att Bolaget beräknas tillföras cirka 1 050 MSEK före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 35 MSEK<sup>1)</sup>.

Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna nya A-aktier respektive B-aktier i Bonava i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen (primär företrädesrätt). Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bonava erhåller en (1) teckningsrätt av A-aktie för varje innehavd A-aktie i Bolaget och en (1) teckningsrätt av B-aktie för varje innehavd B-aktie i Bolaget. En (1) teckningsrätt av A-aktie berättigar till teckning av två (2) nya A-aktier och en (1) teckningsrätt av B-aktie berättigar till teckning av två (2) nya B-aktier.

Teckning av aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter. För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till de som tecknat sig utan stöd av teckningsrätter enligt följande tilldelningsgrunder: I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som även tecknat aktier (oavsett aktieslag) med stöd av teckningsrätter, oavsett om aktietecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning (subsidiär företrädesrätt). I andra hand ska tilldelning av aktier ske till andra som anmält intresse att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter, och vid överteckning, ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal aktier som var och en har anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I tredje hand ska eventuella återstående aktier tilldelas Nordstjernen, i egenskap av emissionsgarant i enlighet med de villkor och förutsättningar som framgår av garantiåtagandet. Vid övergång av teckningsrätt (den primära företrädesrätten) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nye innehavaren av teckningsrätten.

Teckningsperioden beräknas pågå från och med den 13 februari 2024 till och med den 27 februari 2024, eller det senare datum som beslutas av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "*Villkor och anvisningar*". Handel i teckningsrätter väntas äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 13 februari 2024, till och med den 22 februari 2024.

Genom Företrädesemissionen, och med beaktande av effekterna av minskningen av aktiekapitalet och fondemissionen vilka beslutades om vid den extra bolagsstämman 7 februari 2024 (se mer information under "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktieinformation*"), ökar Bonavas aktiekapital från nuvarande 433 743 288 SEK till högst 538 324 219 SEK. Antalet aktier i Bolaget ökar därmed med högst 214 380 934 aktier, varav högst 22 139 706 nya A-aktier respektive högst 192 241 228 nya B-aktier, från 108 435 822 aktier till högst 322 816 756 aktier (inklusive aktier i eget innehav). Utspädning för de aktieägare som inte väljer att delta i Företrädesemissionen uppgår till högst 66,7 procent av det totala antalet aktier och 66,7 procent av det totala antalet röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>2)</sup>

Härmed inbjuds aktieägarna i Bonava AB (publ) att med företrädesrätt teckna nyemitterade A-aktier respektive B-aktier i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 9 februari 2024

**Bonava AB (publ)**  
Styrelsen

1) Därutöver tillkommer kostnader om cirka 110 MSEK hänförliga till det nya finansieringspaketet.

2) Utspädning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

# Bakgrund och motiv

Bonava är aktivt på bostadsmarknaderna i Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen, där det finns gynnsamma långsiktiga och strukturella marknadsförutsättningar. Förändrade makroekonomiska förutsättningar med kostnadsinflation, stigande räntenivåer, minskad köpkraft hos konsumenter och en generell svagare ekonomisk utveckling har i olika utsträckning påverkat Bonavas marknader negativt. Försäljningen har minskat väsentligt varför Bonava valt att produktionsstarta färre bostäder. Sammantaget har detta lett till att rörelseresultat och kassaflöde har minskat under andra halvåret 2022 och under 2023. I kombination med investeringar i byggrättsportföljen under 2022, enligt avtal ingångna tidigare år, har detta inneburit en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning. Under rådande marknadsförhållanden, och mot bakgrund av att Bonavas obligationslån förfaller i mars 2024 och vissa kreditfaciliteter förfaller i början av 2025, har detta resulterat i ett behov av att justera kapitalstrukturen genom en nyemission av aktier för att trygga en långfristig finansiering som medger tillräcklig operativ och finansiell flexibilitet. Den nya strukturen innebär att Bonava kommer att ha en lägre skuldsättning, vilket minskar den finansiella risken i Bolaget, på både kort och lång sikt.

Sedan inledningen av 2022 har Bolaget agerat handlingskraftigt och genomfört ett flertal åtgärder för att förbättra lönsamheten och stärka den finansiella beredskapen, samt för att motverka effekterna av minskande försäljnings- och produktionsvolym. Dessa åtgärder har innefattat att aktivt minska antalet produktionsstarter, en förstärkt investeringsprocess, åtgärder för att öka kostnads kontroll och prognossäkerhet i projektutvecklingen samt strukturella kostnadsbesparingar och andra åtgärder för att stärka rörelseresultat och kassaflöde. Bonava redovisar omkostnader netto, efter aktivering av kostnader till pågående projekt. Vid fullt genomförande ska besparingarna uppgå till cirka 620 MSEK netto (1 miljard SEK brutto) från den 1 januari 2025. Omstruktureringkostnader om 434 MSEK förväntas påverka kassaflödet negativt under 2024, och belastade resultatet negativt under det tredje kvartalet 2023. Besparingarna har inkluderat förändrade arbetsmetoder med ökad decentralisering där centrala funktioner och initiativ minskats väsentligt och där ansvaret för operativa beslut förts ut närmare kund och marknad. Design och produktion har anpassats till nya arbetssätt i flertalet affärsenheter. Verksamheterna i Danmark, S:t Petersburg och Norge har avvecklats eller avyttrats, vilket både haft positiv effekt på kassaflödet och ökat möjligheten att allokera kapital till de marknader där det finns bäst potential att generera god avkastning. Försäljningen av verksamheten i S:t Petersburg och Norge resulterade i positiva effekter på kassaflöde om 564 respektive 765 MSEK under 2023. Ytterligare 767 MSEK har erlagts via säljarreverser avseende försäljningen i Norge och ska betalas av köparen i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund.

Välbelägna byggrätter utgör grunden för att Bonava fortsatt ska kunna utveckla attraktiva hem och grannskap. För att säkerställa vilka byggrätter som har en långsiktig attraktiv potential för Bonava och vilka som bedöms vara mindre strategiska har en genomgång genomförts av byggrättsportföljen. För att säkerställa att byggrättsportföljen inte binder för mycket kapital och för att fatta rätt investeringsbeslut har en stor del av byggrätterna också marknadsvärderats externt av oberoende värderingsinstitut inför bokslutet för det tredje kvartalet 2023. Genomgången innebär att byggrättsportföljen belastades med nedskrivningar om 686 MSEK, vilka främst var hänförliga till de icke-strategiska byggrätterna. Övervärdet i byggrättsportföljen efter dessa nedskrivningar uppskattades till 1 200 MSEK vid utgången av det tredje kvartalet 2023.

Styrelsen och ledningen för Bonava bedömer att marknadsutsikterna kommer att förbli utmanande under åtminstone 2024 samt att uthålligt högre räntenivåer kommer att påverka hur lönsam bostadsutveckling kan bedrivas framåt. Styrelsen och ledningen bedömer att Bolaget har en god utgångspunkt med en stark position som bostadsutvecklare av hållbara hem och grannskap på flera geografiska marknader med exponering mot snabbt växande regioner, en attraktiv byggrättsportfölj och vidtagna åtgärder för ökad kostnadseffektivitet, högre projektmarginaler och effektivare kapitalutnyttjande. Enligt styrelsens och ledningens bedömning underbygger det strukturella utbudsunderskottet av bostäder och behov av moderna, välplanerade och hållbara bostäder på Bonavas marknader att den långsiktiga efterfrågan på bostäder kommer att öka.



Bonavas verksamhet är långsiktig. För att säkerställa Bolagets tillgång till långfristig finansiering har Bonava ingått ett nytt Kreditfacilitetsavtal med sina långgivare om cirka 400 MEUR. Det nya Kreditfacilitetsavtalet som kommer att löpa fram till mars 2027 ger enligt Bonavas bedömning verksamheten erforderliga förutsättningar att möta och hantera rådande marknadsförhållanden.

Det nya Kreditfacilitetsavtalet är, bland annat, villkorat av att Företrädesemissionen fulltecknas samt att Bolagets obligationslån förlängs till den 11 mars 2027, vilket också är villkorat av att Företrädesemissionen fulltecknas. Styrelsens bedömning är därför att Företrädesemissionen är nödvändig för att säkerställa Bolagets tillgång till långfristig finansiering då det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet inte är tillräckligt för att täcka Bonavas finansiella behov under den kommande tolv månadersperioden.

Bolagets största aktieägare, Nordstjernen och Fjärde AP-fonden har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 34,1 procent<sup>1)</sup> av Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras vidare av Nordstjernen. Åtagandena är föremål för villkor avseende att långgivarna inte sagt upp Kreditfacilitetsavtalet och att vissa villkor under Kreditfacilitetsavtalet är uppfyllda. Varken Nordstjernans eller Fjärde AP-fondens respektive åtagande är säkerställt genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning eller på annat sätt.

Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 1 015 MSEK<sup>2)</sup> ska användas till att minska Bolagets netto-skuld vilket ger tillgång till långfristig finansiering som säkerställer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden och framåt, se vidare under "*Kapitalstruktur och annan finansiell information – Rörelsekapitalutlåning*". Företrädesemissionen beräknas tillsammans med Kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet ge Bonava erforderlig finansiell kapacitet och operativa förutsättningar för att hantera de varierande utmaningarna i de olika marknader där Bonava bedriver verksamhet samtidigt som en lägre finansiell riskprofil etableras i Bolaget. För det fall Företrädesemissionen inte fulltecknas kan Bolaget på nytt tvingas att inleda förhandlingar med innehavarna av Bolagets utestående obligationslån och söka omförhandla villkoren för sina befintliga kreditfaciliteter och/eller söka alternativa finansieringsmöjligheter.

*Styrelsen för Bonava är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgetts korrekt och såvitt Bonava känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.*

Stockholm den 9 februari 2024

**Bonava AB (publ)**

Styrelsen

1) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

2) Emissionskostnaderna uppgår till cirka 35 MSEK. Därutöver tillkommer kostnader om cirka 110 MSEK hänförliga till det nya finansieringspaketet.

# Villkor och anvisningar

## Företrädesrätt och teckningsrätter

Erbjudandet omfattar högst 214 380 934 nya aktier, varav högst 22 139 706 nya A-aktier och högst 192 241 228 nya B-aktier. De som på avstämningsdagen den 9 februari 2024 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Bonavas räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier innehavaren äger på avstämningsdagen.

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bonava erhåller en (1) teckningsrätt av A-aktie för varje innehavd A-aktie i Bolaget och en (1) teckningsrätt av B-aktie för varje innehavd B-aktie i Bolaget. En (1) teckningsrätt av A-aktie berättigar till teckning av två (2) nya A-aktier och en (1) teckningsrätt av B-aktie berättigar till teckning av två (2) nya B-aktier.

För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspädningseffekt om högst cirka 66,7 procent av kapitalet och 66,7 procent av rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>1)</sup>

## Teckningskurs

De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 4,90 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 9 februari 2024. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 7 februari 2024. Aktierna i Bolaget handlades exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 8 februari 2024.

## Teckningsperiod

Teckning av de nya aktierna med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 13 februari 2024 till och med den 27 februari 2024. Under denna period kan också anmälan om teckning av aktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 27 februari 2024. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bonavas hemsida, [www.bonava.com](http://www.bonava.com).

## Emissionsredovisning

### Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 9 februari 2024 var registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut.

### Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

## Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där delta-gande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt, inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya aktier. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter för A-aktier och B-aktier kommer äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 13 februari 2024 till och med den 22 februari 2024 under beteckningen BONAV TR A respektive BONAV TR B. Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna för A-aktier är SE0021514775. ISIN-koden

1) Utspädning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

för teckningsrätterna för B-aktier är SE0021514809. Vid försäljning övergår såväl den primära som den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten.

### Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med 13 februari 2024 till och med den 27 februari 2024. Efter teckningsperiodens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 27 februari 2024 kommer ej utnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya aktier senast den 27 februari 2024, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 22 februari 2024.

En teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och förvärvaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av nya aktier.

#### *Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige*

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

Bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin.

Anmälningssedeln märkt "*Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter*" ska användas om teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade aktierna, vilket ska ske på samma sätt som för andra bankgiro betalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor. Vid betalning måste VP-kontonummer där teckningsrätterna innehas anges.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9488 eller laddas ner från Carnegies hemsida [www.carnegie.se](http://www.carnegie.se). Anmälningssedel och betalning ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 27 februari 2024. Vänligen observera att betalning för teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter som ej är Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 27 februari 2024, kommer att lämnas utan avseende varför betalning måste ske i god tid dessförinnan.

#### *Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter*

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)  
Transaction Support  
SE-103 38 Stockholm, Sverige  
SWIFT adress: ESSESESS  
IBAN: SE385000000052211000363  
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste förvärvarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen ska vara mottagaren tillhanda är den 27 februari 2024.

Om teckning avser ett annat antal aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "*Anmälningssedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter*" användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9488 eller laddas ner på Carnegies hemsida [www.carnegie.se](http://www.carnegie.se). Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion med VP-kontonummer där teckningsrätterna innehas som referens. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 15.00 den 27 februari 2024.

#### *Förvaltarregistrerade förvärvare*

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina respektive förvaltare.

### Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på förvärvarens VP-konto.

De nya aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett vid Bolagsverket. Registrering av nya aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 4 mars 2024. Därefter kommer BTA att bokas om till aktier vilket beräknas ske omkring den 11 mars 2024 utan särskild avisering från Euroclear Sweden. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA för A-aktier samt BTA för B-aktier kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 13 februari 2024 till och med den 5 mars 2024. Carnegie och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA. ISIN-koden för BTA för A-aktier är SE0021514783, ISIN-koden för BTA för B-aktier är SE0021514817.

## Teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

### *Direktregistrerade aktieägare och övriga*

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningsedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningsedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningsedeln kommer att beaktas.

Om anmälan avser annan person än undertecknaren skall även en särskild blankett "Förmyndare och fullmakts-havare" fyllas i och skickas tillsammans med anmälnings-sedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter".

Anmälningsse-dlar och blanketter kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies hemsida, [www.carnegie.se](http://www.carnegie.se), samt från Bonavas hemsida, [www.bonava.com](http://www.bonava.com). Anmälningsedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm, lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige eller skickas per e-post till [transactionsupport@carnegie.se](mailto:transactionsupport@carnegie.se). Anmälningsedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 15.00 den 27 februari 2024.

### *Legal Entity Identifier (LEI-kod) & National Client Identifier (NID-nummer)*

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer som är obligatorisk vid värdepappers-transaktioner. Tänk på att ansöka om registrering av LEI-kod i god tid om sådan inte innehas då koden behöver anges på anmälnings-sedeln. Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se). För att få delta i Företrädesemissionen och tilldelas nya aktier som tecknas utan stöd av tecknings-rätter måste juridiska personer inneha och uppge sin LEI-kod.

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner som är obligatorisk vid värdepapperstransaktioner. Har du enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara något annat typ av nummer. För mer informa-tion om hur NID-nummer erhålls vänligen kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälnings-sedeln.

### *Förvaltarregistrerade aktieägare*

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förval-tare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

## Tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier kan även ske utan stöd av tecknings-rätter. För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till de som tecknat sig utan stöd av teckningsrätter enligt följande tilldelningsgrunder:

I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som även tecknat aktier (oavsett aktieslag) med stöd av teckningsrätter, oavsett om aktietecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning (subsidiär företrädesrätt).

I andra hand ska tilldelning av aktier ske till andra som anmält intresse att teckna aktier utan stöd av tecknings-rätter, och vid överteckning, ska tilldelning ske pro-rata i förhållande till det antal aktier som var och en har anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I tredje hand ska eventuella återstående aktier tilldelas Nordstjernen, i egenskap av emissionsgarant i enlighet med de villkor och förutsättningar som framgår av garanti-åtagandet. Vid övergång av teckningsrätt (den primära företrädesrätten) övergår även den subsidiära företrädes-rätten till den nye innehavaren av teckningsrätten.

Som bekräftelse på tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till förvärvaren omkring den 29 februari 2024. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om till-delning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till förvärvare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till förvärvaren.

Efter att betalning av tecknade och tilldelade nya aktier skett och de nya aktierna har registrerats hos Bolags-verket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftelse på att de nya aktierna bokats in på VP-kontot. Förvärvaren erhåller aktier direkt, inga BTA kommer att bokas in på förvärvarens VP-konto. Registrering av de nya aktierna tecknade utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 8 mars 2024. Inbokning av nya aktier på VP-konton beräknas ske omkring den 11 mars 2024.

I händelse av att anmälningar om teckning av nya B-aktier överstiger det antal B-aktier som maximalt kan komma att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen, och om samtliga A-aktier som maximalt kan komma att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen inte tecknats, kan A-aktier initialt tilldelas den som ansökt om B-aktier utan stöd av teckningsrätter, varefter Carnegie kommer att, för investerarens räkning, med stöd av full-makt i anmälnings-sedeln för teckning av B-aktier, ansöka



till Bolaget om att omvandla de initialt tilldelade A-aktierna till motsvarande antal B-aktier i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning. De som ansökt om B-aktier men initialt tilldelats A-aktier kommer inte erhålla några A-aktier utan erhålla B-aktier efter att omvandlingen genomförts, vilket beräknas ske omkring den 11 mars 2024. Investeraren behöver inte vidta någon ytterligare åtgärd med anledning av förfarandet.

### Handel med nya aktier

Bolagets A-aktier och B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat de nya aktierna kommer även dessa att handlas på Nasdaq Stockholm. Första dagen för handel i nya aktier, tecknade med stöd av teckningsrätter, beräknas infalla omkring den 11 mars 2024. Första dag för handel i nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter, beräknas infalla omkring den 11 mars 2024.

### Rätt till utdelning på aktier

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till aktier som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

### Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och förvärvaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya aktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag.

### Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 29 februari 2024 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

### Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, nya aktier kommer lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att

lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel. Till Finansinspektionen och Skatteverket. Du kan läsa mer om hur Carnegie behandlar personuppgifter på <https://www.carnegie.se/personuppgifter/>.

### Övrig information

Carnegie agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte att Carnegie betraktar den som anmält sig för teckning i Företrädesemissionen som kund hos Carnegie. För det fall ett för stort belopp betalats in av en förvärvare för de nya aktierna kommer Bonava att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

### Beskattning

För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Viktig information om beskattning*".



# Verksamhetsbeskrivning

## Om Bonava

Bonava är en väletablerad bostadsutvecklare i norra Europa med verksamhet i sex länder; Tyskland, Sverige, Finland, Estland, Lettland och Litauen (där de tre sistnämnda länderna tillsammans utgör affärsenheten Baltikum). Bonavas affärsidé är att förädla byggbar mark till attraktiva och hållbara grannskap utifrån förståelse för kundernas behov och områdets unika förutsättningar, vilket bygger på visionen om att skapa lyckliga grannskap för fler. Bonava fokuserar primärt på storstadsregioner i de olika länder där Bonava är verksamt och strävar efter att stärka positionen på marknader med stor potential för ett långsiktigt värdeskapande.

Bonavas erbjudande innefattar flera typer av bostäder; lägenheter i flerbostadshus samt fristående hus, par- och radhus (sammantaget s.k. "småhus" eller enfamiljshus). Både flerbostadshus och småhus tillhandahålls med olika upplåtelseformer och säljs till både investerare och konsumenter.

De senaste åren har Bonava genomfört en strategisk översyn och proaktivt minskat antalet produktionsstarter och genomfört flera åtgärder för att anpassa organisationen till lägre volymer och en högre grad av decentralisering. Som ett led i den strategiska översynen utvecklade Bonava sin verksamhet i Danmark under 2021 och under 2023 avyttrades verksamheten i Norge.

Under 2023 hade Bolaget en nettoomsättning om 13 269 MSEK, varav 55 procent var hänförlig till verksamheten i Tyskland, 20 procent till verksamheten i Sverige, 19 procent till verksamheten i Finland och 6 procent till verksamheten i Baltikum. Bonavas nettoomsättning består huvudsakligen av tre intäktströmmar; bostäder sålda till konsumenter, bostäder sålda till investerare och, i mindre utsträckning, försäljning av mark. Under 2023 var 70 procent av nettoomsättningen hänförlig till försäljningar till konsumenter, 29 procent till försäljning till investerare och 1 procent till försäljning av mark.

Bonava har cirka 1 300 medarbetare<sup>1)</sup> och huvudkontoret är beläget i Stockholm. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.

## Historik

**1997** – NCC Aktiebolag ("NCC") förvärvar SIAB vars verksamhet till stor del består av bostadsproduktion såväl i Sverige som i Tyskland.

**2009** – NCC Housing, numera Bonava, blir ett eget affärsområde inom NCC.

**2013–2015** – Byggverksamheten i Lettland och Estland flyttas från NCC Building Finland till Bonava. Byggverksamheten för småhus i Sverige flyttas från NCC Building Sverige till Bonava.

**2016** – NCC:s årsstämma beslutar att dela ut samtliga aktier i Bonava till aktieägarna i NCC och aktierna i Bonava noteras på Nasdaq Stockholm.

**2020** – Bonava startar det första projektet i Vilnius, Litauen.

**2021** – Bonava avvecklar verksamheten i Danmark.

**2022** – Bonava fattar beslut om att lämna verksamheten i S:t Petersburg, Ryssland, efter den ryska invasionen av Ukraina.

**2023** – Bonava avyttrar verksamheten i Norge och S:t Petersburg.

## Finansiella mål

Finansiella mål och utdelningspolicy

- Rörelsemarginal 2026, lägst 10 procent på årsbasis.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent över tid.
- Utdelningspolicy – 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid.

Finansiella målen vilar på ett finansiellt ramverk i syfte att balansera de finansiella riskerna i verksamheten. Soliditeten ska överstiga 30 procent och nettoskuld ska inte överstiga nettoprojekt tillgångarna.

## Konkurrensfördelar och strategi

Väletablerad bostadsutvecklare av hållbara hem på flera geografiska marknader

Bonava är en väletablerad aktör inom bostadsutveckling i Sverige, Tyskland, Finland och Baltikum. Koncernen har sin största verksamhet i Tyskland där varumärket är välkänt<sup>2)</sup>. Bolaget knoppades av från NCC 2016, och har idag en diversifierad byggrättsportfölj och projektportfölj avseende kundsegment, produktmix och geografisk spridning, se mer nedan under "*Kunder och affärsmodell*" samt "*Projektportfölj*". Styrelsen och ledningen bedömer att Bonava har en stark position som bostadsutvecklare av hållbara hem på flera geografiska marknader.

Bonava har stort fokus på hållbarhet och var den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets Initiative<sup>3)</sup>. Koncernen har även betyg AA i hållbarhetsrankingen MSCI ESG 2022<sup>4)</sup>, vilket innebär att Bonava ses som en branschledande aktör inom hållbarhet. Detta gör att Bonava har möjlighet

1) Baserat på antalet anställda i medeltal under 2023.

2) Bonava var rankat som det starkaste varumärket inom bostadssektorn i Tyskland 2023. Källa: European Real Estate Brand Institute.

3) The Science Based Targets Initiative ("SBTi") är en icke-statlig klimatorganisation som arbetar i partnerskap med CDP, United Nations Global Compact, World Resources Institute (WRI) och World Wide Fund for Nature (WWF).

4) MSCI ESG Ratings syftar till att mäta företags hantering av finansiellt relevanta ESG-risker och möjligheter. Betygen sträcker sig från "leader" (AAA, AA), "average" (A, BBB, BB) to "laggard" (B, CCC).



att tillgodose de ökande kraven på hållbarhet från både konsumenter, investerare och medarbetare i hela värdekedjan inom bostadsutveckling. För mer information om Bolagets hållbarhetsmål och hållbarhetsarbete, se nedan under "– Hållbarhet".

Aktiv på flera bostadsmarknader med goda strukturella och långsiktiga marknadsförutsättningar. Förändrade makroekonomiska förutsättningar med kostnadsinflation, stigande räntenivåer, minskad köpkraft hos konsumenter och en generellt svagare ekonomisk utveckling har resulterat i nuvarande utmanande marknadsläge för bostadsutveckling. Styrelsen och ledningen för Bonava bedömer dock att det strukturella utbudsunderskottet av bostäder och behovet av moderna, välplanerade och hållbara bostäder på Bonavas marknader underbygger att efterfrågan på bostäder kommer att öka. Befolknings-tillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner såsom exempelvis Stockholm och Göteborg i Sverige och Berlin och Köln i Tyskland.

#### Tyskland

I Tyskland, Bonavas största marknad, har det under flera år rådit brist på bostäder, framför allt i Tysklands större städer, och det ackumulerade underskottet av lägenheter uppskattas till 400 000<sup>1)</sup>, vilket är cirka 230 gånger så många bostäder som Bonava producerat i Tyskland i genomsnitt per år från 2018 till 2022. Bostäder inom det så kallade affordable-segmentet<sup>2)</sup> ligger högt på den politiska agendan och landets regering har som mål att det ska byggas 400 000 nya lägenheter årligen i Tyskland<sup>3)</sup>. Vidare så medför gällande regelverk i Tyskland att konsumenter erlägger flera delbetalningar under ett projekts löptid vilket

är en gynnsam betalningsmodell för Bonava som innebär att Bonava har lågt sysselsatt kapital i projekten under pågående produktion och ett mer stabilt kassaflöde.

Historiskt har den tyska marknaden kännetecknats av ett stort antal lokala aktörer som genom goda relationer kunnat förvärva ny mark. Det finns tidiga tecken på konsolidering, vilket kan vara gynnsamt för en större aktör med nationell täckning som Bonava, som är en av Tysklands mest aktiva bostadsutvecklare. Bonava är väl positionerat för att dra fördel av det långsiktiga bostadsunderskottet genom geografisk närvaro i attraktiva tillväxtregioner som täcker cirka 35–40 procent av befolkningen i landet.

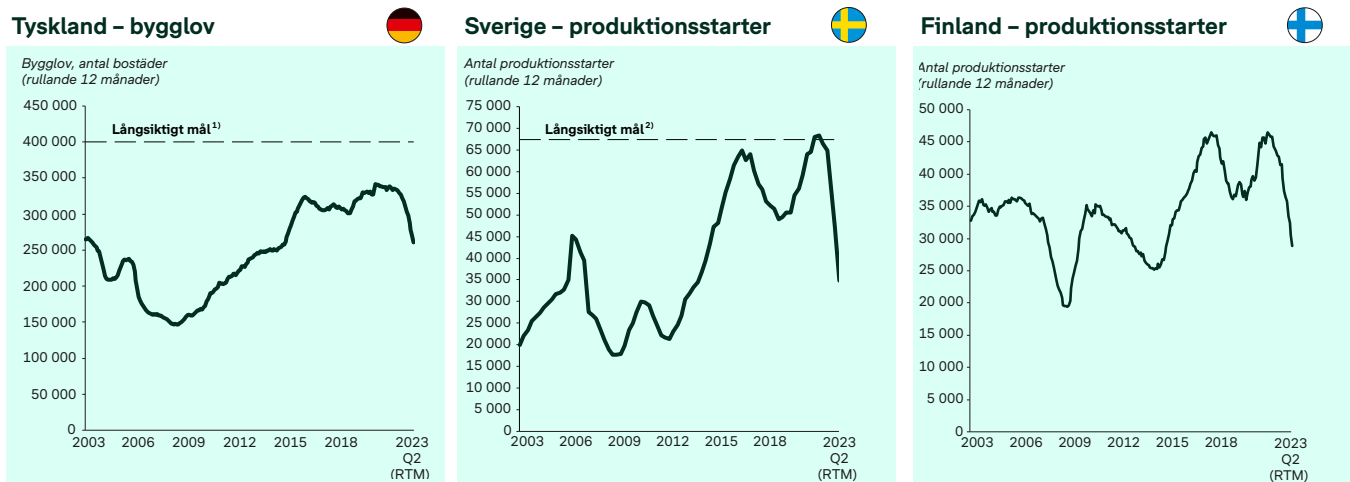
#### Sverige

Högre levnadskostnader och stigande räntenivåer har bidragit till en avvaktande bostadsmarknad där det skett en tydlig inbromsning av både produktionsstarter och försäljning av bostäder under 2022 och 2023. Även i Sverige råder det ett betydande utbudsunderskott om cirka 175 000 bostäder<sup>4)</sup>, motsvarande cirka 190 gånger Bonavas genomsnittliga årliga produktionsvolym i landet från 2018 till 2022. I Sverige förväntas bostadsbristen öka ytterligare under de kommande åren på grund av få produktionsstarter av nya bostäder.

#### Finland

I Finland är efterfrågan på bostäder främst koncentrerad till storstadsregionerna med störst befolkningstillväxt och utbyggd infrastruktur; Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Bostadsunderskottet i Finland är inte lika betydande som i övriga Norden på grund av en väl fungerande hyresmarknad. I Finland förväntas fortsatt urbanisering driva behovet av nya bostäder, och Bonava är väletablerad i de regioner som förväntas att ha störst efterfrågan på bostäder framgent.

Figuren nedan visar historisk utveckling för bostadsmarknaderna i Tyskland, Sverige och Finland (utveckling av antal godkända bygglov i Tyskland, samt antal produktionsstarter i Sverige och Finland).



Källa: SCB, Boverket, Statistikcentralen, Destatis, Tysklands regerings hemsida 1) Långsiktigt mål satt av den tyska regeringen för antalet lägenheter som ska byggas per år. 2) Baserat på Boverkets uppskattningar för den nödvändiga årliga takten för nybyggnation av bostäder i Sverige. Boverket är myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende i Sverige.

- 1) German Property Federation (ZIA).
- 2) Billiga och prisvärda bostäder.
- 3) Tysklands regerings hemsida.
- 4) Boverket, "Behov av bostadsbyggande 2023–2030".



### Baltikum

Samtliga tre baltiska huvudstadsmarknader är växande ekonomier med låg arbetslöshet och en ökad köpkraft bland yngre högutbildade konsumenter. Det finns idag många äldre byggnader med låga standarder som byggdes under andra halvan av 1900-talet, vilket skapar en stor efterfrågan på nya bostäder som uppfyller moderna föreskrifter och standarder inom säkerhet och hållbarhet.

De tre baltiska marknaderna kännetecknas av en ökande effektivitet och digital mognad hos myndigheter, med effektiva processer för detaljplanering och bygglov. Bonava är den största bostadsutvecklaren i Lettland och den tredje största i Estland. I Litauen startades det första projektet 2020 och i Vilnius har en attraktiv byggrättsportfölj byggts upp under de senaste åren för att kunna öka volymerna. Under 2023 utsågs Bonava till Developer of the Year i Lettland i samband med Real Estate Leaders Conference, en utmärkelse baserad på över 900 branschexperters utlåtanden.

### Strategi för att öka lönsamheten i befintliga geografier

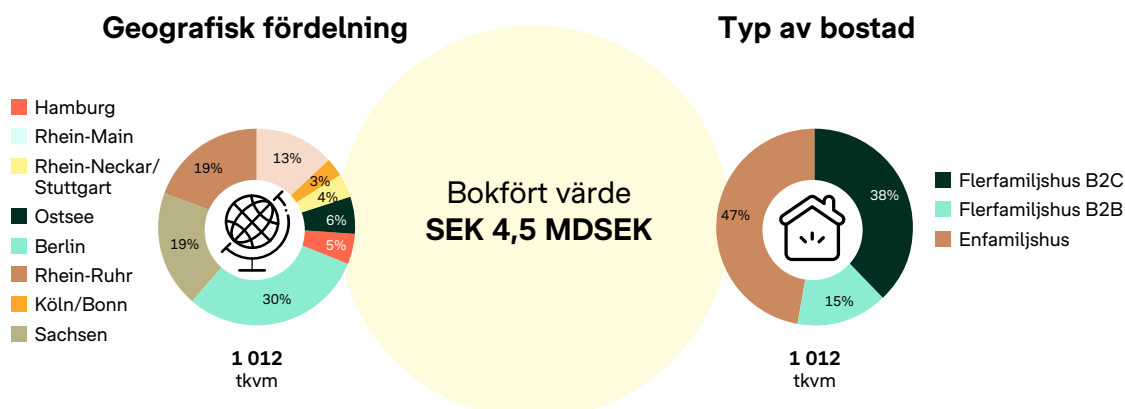
Sedan inledningen av 2022 har Bonava genomfört ett flertal åtgärder för att förbättra lönsamheten och stärka den finansiella beredskapen samt för att motverka effekterna av minskande försäljnings- och produktionsvolym. Dessa åtgärder har innefattat att aktivt minska antalet produktionsstarter mot bakgrund av en mer avvaktande bostadsmarknad samt strukturella kostnadsbesparingar och andra åtgärder för att stärka rörelseresultat och kassaflöde. Bonava redovisar omkostnader netto, efter aktivering av kostnader till pågående projekt. Vid fullt genomförande ska besparingarna uppgå till cirka 620 MSEK netto (1 miljard SEK brutto) från den 1 januari 2025. Till följd av detta anser sig Bonava vara starkt positionerat för att växa

med ökad lönsamhet i takt med att marknaden återvänder till tidigare nivåer. Bonava har identifierat att en produktionsnivå för koncernen om 3 500–4 000 produktionsstarter per år, vilket är i linje med produktionsnivån under 2019, är en optimal nivå givet nuvarande organisation och kostnadsbas. Bonava har också antagit en mer flexibel organisationsstruktur där stor del av styrningen är decentraliserad och där centrala funktioner och initiativ minskas väsentligt och där ansvaret för operativa beslut förts ut närmare kund och marknad, samtidigt som stora investeringsbeslut tas centralt i organisationen. Detta ger koncernen förutsättningar för att kunna agera snabbt på förändrade marknadsförhållanden och kundbehov.

### Tyskland

Bonava är en etablerad och framgångsrik bostadsutvecklare i Tyskland med verksamhet i åtta storstadsregioner. Bonavas effektiva byggsystem, flexibla organisation och starka erbjudande ger goda förutsättningar att genomföra bostadsprojekt med god lönsamhet. Som en del av ovan nämnda besparingsåtgärder, genomför Bonava i Tyskland en omorganisation för att göra den tyska verksamheten mer flexibel, decentraliserad, och mer konkurrenskraftig. Detta förväntas bland annat resultera i en minskning av kostnadsbasen med cirka 400 MSEK per år, med full förväntad effekt från 2025. Framöver kommer Bonava att fortsätta dra nytta av sin starka marknadsposition och kostnadseffektivitet inom både bostäder som säljs direkt till konsumenter och hyresrättsprojekt som säljs till investerare. Bonava avser även att öka andelen småhus, där kostnader för design och konstruktion som andel av försäljningsvärdet tenderar att vara lägre än för flerfamiljshus. Denna strategi stöds av den attraktiva byggrättsportföljen i Tyskland, där cirka 47 procent av bruttoarean<sup>1)</sup> utgörs av mark för utveckling av småhus.

### Översikt byggrättsportföljen – Tyskland<sup>1)</sup>



Källa: Information från Bolaget.

1) Byggrättsdata inklusive bokförda byggrätter samt byggrätter som omfattas av optionsavtal och villkorade avtal. Fördelning på geografi och typ av bostad avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

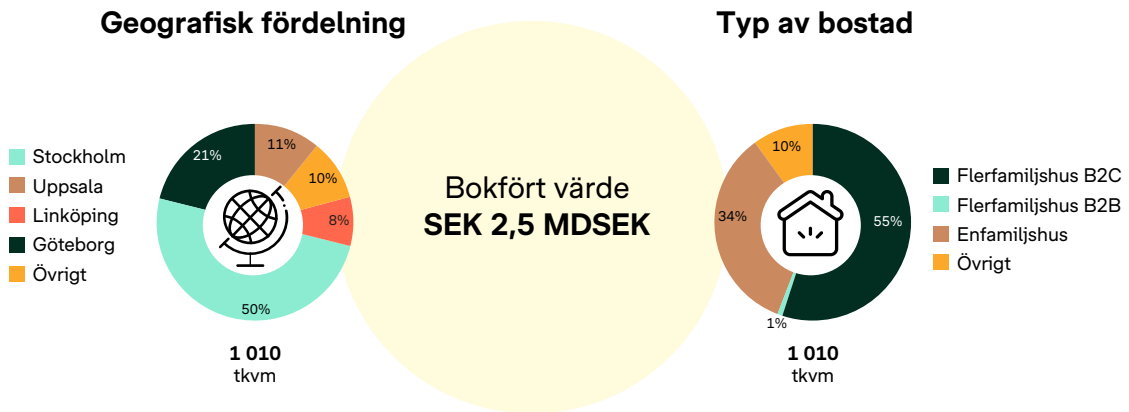
1) Avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

**Sverige**

Bonava har ett brett erbjudande av bostäder i Sverige. Samtidigt krävs starkare kontroll i projekten för att säkerställa god lönsamhet. För att öka lönsamheten i Sverige har Bonava bland annat genomfört en omstrukturering av organisationen och anpassat storleken för lägre volymer med flexibilitet för att kunna växa när marknaden tillåter. Bonava har minskat omfattningen av in-house funktioner såsom exempelvis för design och produktion, och ökat användningen av externa leverantörer i projekteringsarbetet. Detta har minskat den fasta kostnadsbasen, vilket

möjliggör högre lönsamhet vid lägre volymer. Vidare avser Bonava Sverige att vara mer selektiva vid projektstarter och fokusera på marknader och typer av projekt som historiskt visat sig mer lönsamma både vad gäller projektmarginal samt avkastning på investerat kapital som till exempel flerbostadshus på centrala lägen i universitetsstäder samt småhus i tillväxtkommuner runt Stockholm. Denna strategiska inriktning stöds av byggrättsportföljen där cirka 50 procent av bruttoarean<sup>1)</sup> utgörs av mark utanför Stockholm och 34 procent utgörs av mark för utveckling av småhus.

**Översikt byggrättsportföljen – Sverige<sup>1)</sup>**



Källa: Information från Bolaget.

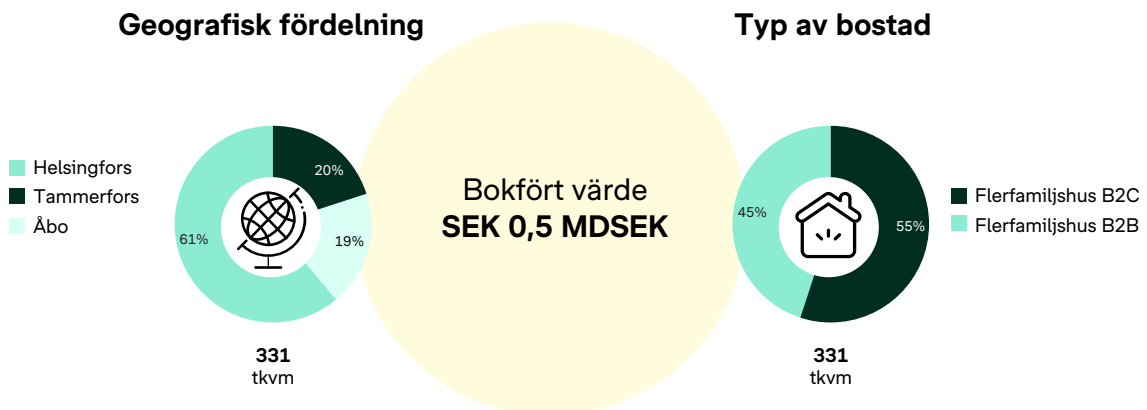
1) Byggrättsdata inklusive bokförda byggrätter samt byggrätter som omfattas av optionsavtal och villkorade avtal. Fördelning på geografi och typ av bostad avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

**Finland**

I Finland, som är Bolagets tredje största marknad, fokuserar Bonava på de tre storstadsregionerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo, där efterfrågan på nyproducerade bostäder bedöms vara som högst. Bonavas erbjudande omfattar företrädesvis flerbostadshus till konsumenter och investerare. För att öka kostnadskontrollen och därmed förutsättningarna för lönsamhet, så har den

finska verksamheten omorganiserats i takt med minskad aktivitet på marknaden. För att förbättra och minska fluktuationer i projektmarginaler fokuserar Bonava på att vara noggrannare vid förvärv och uppstart av projekt och alltid säkerställa att rätt kompetens är tillgänglig och att kostnaderna är säkrade. Detta har fått till följd att projektlönsamheten ökat och stabiliserats.

**Översikt byggrättsportföljen – Finland<sup>1)</sup>**



Källa: Information från Bolaget.

1) Byggrättsdata inklusive bokförda byggrätter samt byggrätter som omfattas av optionsavtal och villkorade avtal. Fördelning på geografi och typ av bostad avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

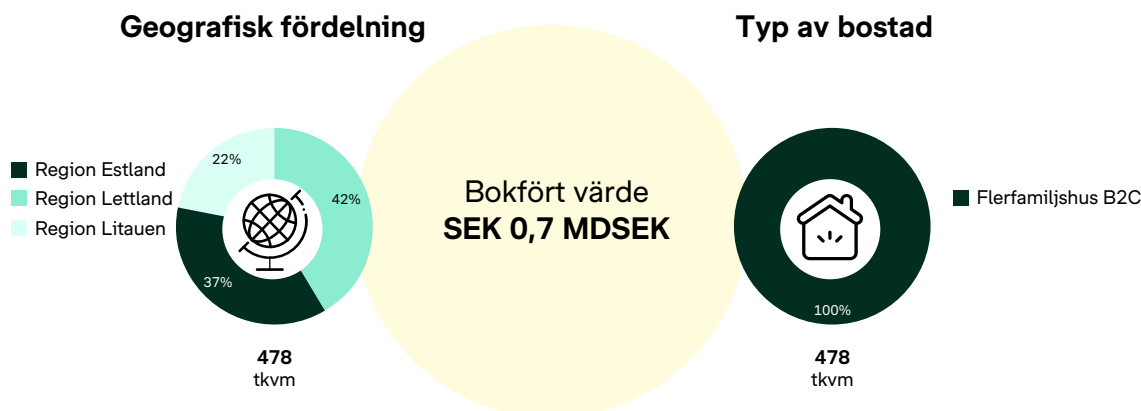
1) Avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

### Baltikum

I Baltikum bygger Bonava bostäder i Tallinn, Riga och Vilnius. Bonava har goda marknadspositioner och en gradvis växande verksamhet i dessa regioner där Bonava fortsätter att optimera investeringarna i attraktiv mark utifrån risk och avkastning. Målsättningen är att utöka portföljen med pågående större projekt i etapper under flera år. I Baltikum planerar Bonava att driva ökad lönsamhet

genom kontinuerliga förbättringar av kunderbjudandet och genom att fortsätta nyttja lärdomarna från det tyska byggsystemet som Bolaget framgångsrikt har implementerat. I Bonavas målsättning för Baltikum ingår även hyresrättsprojekt som Bonava kan välja att behålla i egen förvaltning över viss tid. Vidare förväntas snabb tillväxt i antal byggstarter bland annat i Vilnius, Litauen, där Bonavas organisation är relativt nystartad.

### Översikt byggrättsportföljen – Baltikum<sup>1)</sup>



Källa: Information från Bolaget.

1) Byggrättsdata inklusive bokförda byggrätter samt byggrätter som omfattas av optionsavtal och villkorade avtal. Fördelning på geografi och typ av bostad avser bruttoarea ovan mark ("ljus BTA").

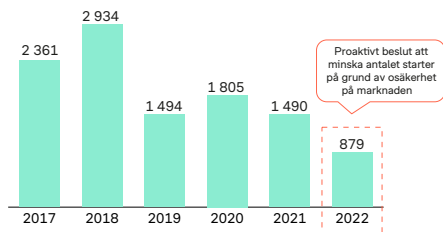
### Samtliga delmarknader

För att Bonava ska förbättra sin rörelsemarginal i koncernens samtliga delmarknader har Bonava identifierat tre centrala områden:

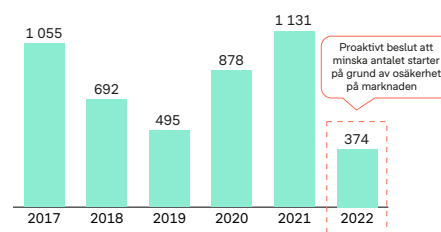
- **Minskad kostnadsbas:** Bonava har genomfört flera åtgärder för att minska koncernens fasta kostnader, med förväntad full effekt från och med 1 januari 2025. Koncernen har även genomfört åtgärder för att göra kostnadsbasen mer rörlig genom att öka användandet av externa leverantörer i projekten, vilket ökar förutsättningar för lönsamhet vid lägre volymer.
- **Mixeffekter:** Bonava avser att vara mer selektiva vid projektstarter och fokusera på marknader och segment med hög förväntad projektmarginal, hög kostnadsvisibilitet och låg projektrisk.
- **Ökade volymer och positiva mixeffekter:** Givet de goda strukturella marknadsförutsättningarna som driver Bonavas marknader på lång sikt, förväntar sig Bonava att marknadsvolymer framöver ska återhämta sig och återgå till tillväxt. Detta förväntas ha en positiv effekt på koncernens rörelsemarginal då fler projektstarter ger högre nyttjandegrad av Bonavas interna resurser och mer hävstång på koncernens fasta kostnadsbas. Vidare väntas segment med högre marginaler såsom Tyskland och Baltikum att bidra till ökad lönsamhet över tid.

**God position för att växa lönsamt i högre takt än marknaden**

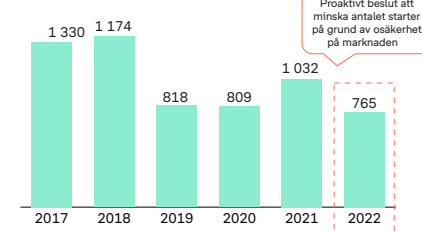
Tyskland – Produktionsstarter, antal bostäder



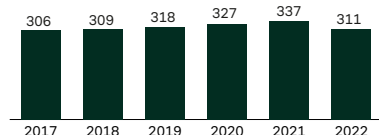
Sverige – Produktionsstarter, antal bostäder



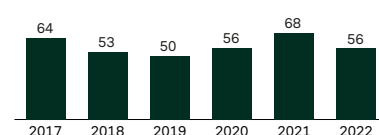
Finland – Produktionsstarter, antal bostäder



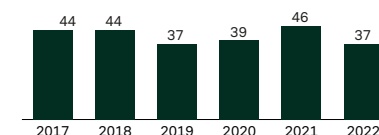
Tyskland – Bygglov, antal bostäder (tusental)



Sverige – Produktionsstarter, antal bostäder (tusental)



Finland – Produktionsstarter, antal bostäder (tusental)



■ Bonava produktionsstarter      ■ Produktionsstarter för respektive marknad<sup>1)</sup>

Källa: SCB, Statistikcentralen och Destatis.

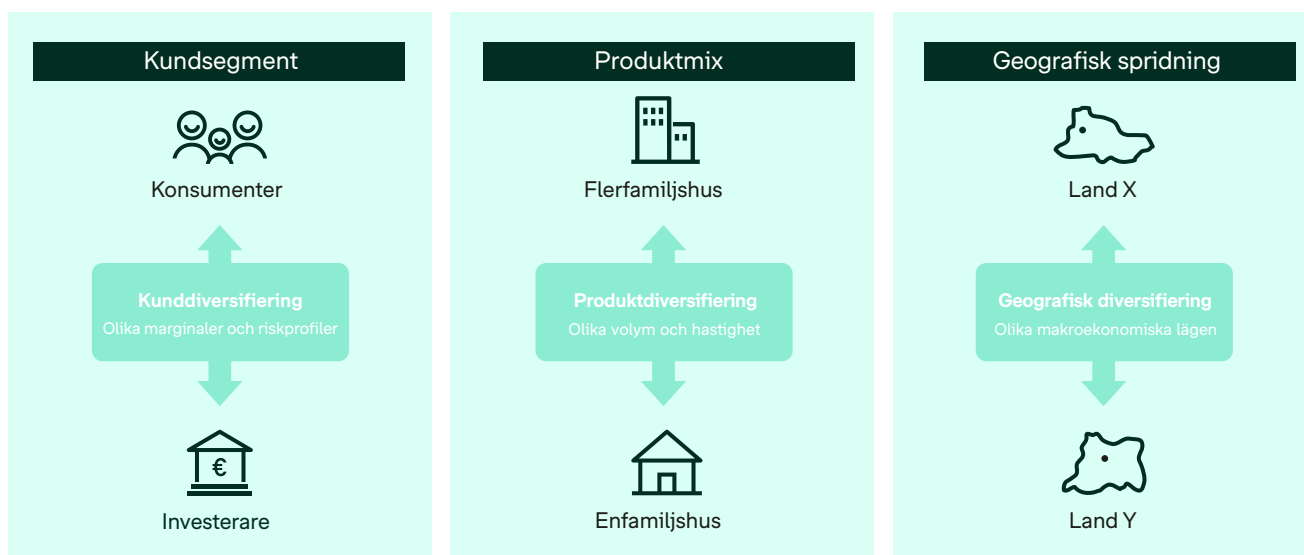
1) Antal bygglov använt som proxy för produktionsstarter för den tyska marknaden.

Bonava är väl positionerat för att både kunna hantera en svagare marknad framöver, men även för att kunna dra nytta av en återhämtning från växande volymer i Bolagets marknader. De senaste åren har Bonava proaktivt minskat antalet produktionsstarter och genomfört flera åtgärder

för att anpassa organisationen till lägre volymer. Bonava bedömer vidare att koncernen har en fördelaktig exponering mot växande geografiska regioner och byggrättsportföljer som ger goda förutsättningar att leverera på Bolagets strategi.

**Kunder och affärsmodell**

Bonavas projektportfölj är diversifierad avseende kundsegment, produkttyp samt geografi. Bonava är aktivt i hela värdekedjan, från markanskaffning till dess att bostaden lämnas över till kund. Vilket kundsegment som är mest aktivt och vilken typ av bostäder som efterfrågas varierar över tid, dessutom kan den makroekonomiska situationen skilja sig mellan Bonavas olika marknader vilket påverkar hur efterfrågan på bostäder ser ut på de olika marknaderna.



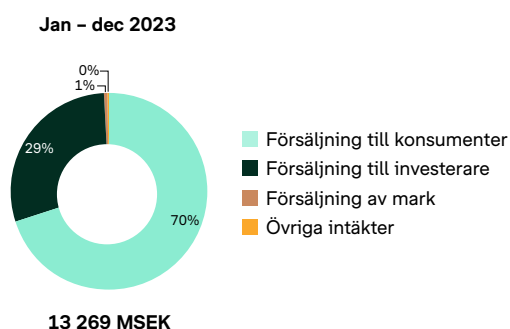
Källa: Bonava.



## Konsumenter och investerare

Bonavas affär riktar sig till både konsumenter och investerare men kärnverksamheten är att sälja och leverera bostäder till privatpersoner. Samtidigt utgör projekt riktade till investerare ett attraktivt komplement genom att bidra till lägre risk och förbättrad kassaflödesprofil då investeringsprojekt på flera av Bonavas marknader betalas under byggtiden medan privatpersoner i större utsträckning på flera av Bonavas marknader betalar först vid tillträde. Den generellt sett lägre risken och förbättrade kassaflödet i investeringsaffären kompenseras däremot av högre lönsamhet i konsumentaffären.

## Nettoomsättning per intäktström



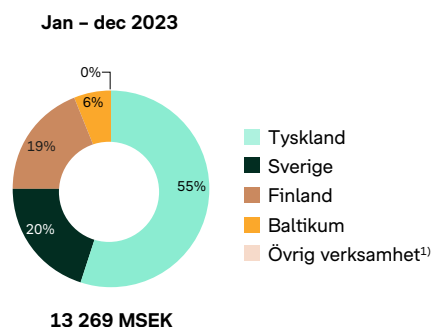
## Mix av produkttyper

Bonavas erbjudande innefattar flera typer av bostäder; lägenheter i flerbostadshus samt fristående hus, par- och radhus (sammantaget s.k. "småhus" eller enfamiljshus). Både flerbostadshus och småhus tillhandahålls med olika upplåtelseformer och säljs till både investerare och konsumenter. Bolagets produktmix skapar inte bara kundvärden i form av lyckliga grannskap, den bidrar också till att minska risken genom att marginaler, volymer samt försäljnings- och bygghastighet varierar. En bred mix av produkttyper ökar möjligheterna att vara en långsiktig och trovärdig partner för kommuner samt att vara relevant i större områden. Efterfrågan på olika produkttyper varierar över tid, bland annat beroende på det makroekonomiska klimatet men även till följd av andra omständigheter, såsom att efterfrågan på småhus till exempel ökade under covid-19-pandemin. Ett bredare produktutbud ger ökade möjligheter att behålla efterfrågan över olika perioder.

## Geografisk spridning

Bonava har geografisk närvaro i 19 regioner i sex länder efter att under de senaste två åren avvecklat verksamheterna i Danmark (efter Bolagets strategiska översyn under 2021) S:t Petersburg (efter Rysslands invasion av Ukraina) och Norge under 2023. Genom dessa avvecklingar, så har Bolaget både frigjort kapital och garantiutrymme, vilket skapar förutsättningar att öka lönsamheten i Bolaget. Den breda geografiska närvaron möjliggör för Bonava att möta lokala förändringar i efterfrågan genom att investera i de marknader som genererar bäst avkastning. Bolaget bevakar och utvärderar det makroekonomiska klimatet och andra kriterier på marknaderna löpande för att säkerställa att Bonava verkar på de marknader som är mest attraktiva för Bolagets långsiktiga affär. För mer information om Bonavas olika affärsenheter, se ovan under "– Aktiv på flera bostadsmarknader med goda strukturella och långsiktiga marknadsförutsättningar" samt nedan under "– Affärsenheter".

## Nettoomsättning per affärsenhet



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

## Affärsenheter

Bonavas verksamhet är uppdelad i, och rapporteras som, fyra rörelsesegment; Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum.

### Tyskland

Tyskland är Bonavas största marknad och under 2023 var 55 procent av Bonavas nettoomsättning hänförlig till verksamheten i Tyskland. Verksamheten är fokuserad till storstadsregionerna Berlin, Hamburg, Sachsen, Rhen-Ruhr, Köln/Bonn, Rhen-Main och Rhen-Neckar/Stuttgart, samt till Östersjökusten och Bonavas erbjudande innefattar både lägenheter och småhus till privatpersoner och flerbostadshus med hyresrätter till investerare.

<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>1 jan – 31 dec 2023</b>
Nettoomsättning	7 283
Nettoomsättning, konsumenter	5 849
Nettoomsättning, investerare	1 404
Nettoomsättning, mark	30
Byggrätter, antal	9 000
– varav byggrätter ej i balansräkningen	1 600
Sålda bostäder, konsumenter, antal	724
Sålda bostäder, investerare, antal	176
Produktionsstartade bostäder, konsumenter, antal	610
Produktionsstartade bostäder, investerare, antal	176

### Sverige

Sverige är Bonavas näst största marknad där Bonava erbjuder en bredd av olika bostäder med olika upplåtelseformer, i eller nära större städer. Under 2023 var 20 procent av Bonavas nettoomsättning hänförlig till verksamheten i Sverige. I Sverige verkar Bonava huvudsakligen i fem städer; Stockholm, Göteborg, Linköping, Uppsala och Umeå, både vad avser erbjudanden till konsumenter och investerare. Investeraraffären har historiskt bedrivits även i bl.a. Västerås och Malmö.

<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>1 jan – 31 dec 2023</b>
Nettoomsättning	2 685
Nettoomsättning, konsumenter	1 819
Nettoomsättning, investerare	814
Nettoomsättning, mark	44
Byggrätter, antal	9 500
– varav byggrätter ej i balansräkningen	2 500
Sålda bostäder, konsumenter, antal	110
Sålda bostäder, investerare, antal	
Produktionsstartade bostäder, konsumenter, antal	88
Produktionsstartade bostäder, investerare, antal	

### Finland

Finland är Bonavas tredje största marknad och under 2023 var 19 procent av Bonavas nettoomsättning hänförlig till verksamheten i Finland. I Finland är Bonavas erbjudande lägenheter i flerbostadshus till konsumenter och hyresrättsprojekt till investerare. Verksamheten är fokuserad till storstadsregionerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo.

<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>1 jan – 31 dec 2023</b>
Nettoomsättning	2 531
Nettoomsättning, konsumenter	827
Nettoomsättning, investerare	1 654
Nettoomsättning, mark	4
Byggrätter, antal	3 600
– varav byggrätter ej i balansräkningen	2 100
Sålda bostäder, konsumenter, antal	87
Sålda bostäder, investerare, antal	75
Produktionsstartade bostäder, konsumenter, antal	
Produktionsstartade bostäder, investerare, antal	75

## Baltikum

Baltikum är Bonavas minsta affärsenhet och under 2023 var 6 procent av nettoomsättningen hänförlig till Baltikum. I Baltikum är verksamheten fokuserad till huvudstadsregionerna Tallinn, Riga och Vilnius och erbjudandet är främst inriktat på lägenheter i flerbostadshus till konsumenter, men Bonava erbjuder även hyresrättsprojekt för investerare.

MSEK (om inget annat anges)	1 jan – 31 dec 2023
Nettoomsättning	770
Nettoomsättning, konsumenter	768
Nettoomsättning, investerare	
Nettoomsättning, mark	
Byggrätter, antal	6 800
– varav byggrätter ej i balansräkningen	2 000
Sålda bostäder, konsumenter, antal	321
Sålda bostäder, investerare, antal	
Produktionsstartade bostäder, konsumenter, antal	384
Produktionsstartade bostäder, investerare, antal	

## Projektportfölj

Bonava har lång erfarenhet av bostadsutveckling och sedan avknoppningen från NCC och noteringen på Nasdaq Stockholm under 2016 har mer än 30 000 Bonava-bostäder överlämnats till konsumenter och investerare. Under 2023 uppgick antalet sålda bostäder till 1 493 och antalet byggstartade bostäder till 1 333.

Bonavas projektportfölj består av byggrättsportföljen, pågående bostadsprojekt samt färdigställda bostäder. Byggrättsportföljen om 28 900 byggrätter<sup>1)</sup> utgör grunden för Bolagets verksamhet och ger möjlighet till långsiktig lönsamhet.

Bonava utvecklar byggrätter som ska bebyggas med bostäder. Exempelvis deltar Bolaget i utvecklingen av detaljplaner, med målsättningen att skapa fler startklara byggrätter, och Bonava har kontinuerligt investerat i mark för framtida produktion för att säkerställa Bolagets tillgång till mark där framtida kunder vill bo och leva. Bonavas totala byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter som Bolaget äger och som därmed återfinns i balansräkningen, dels byggrätter som Bolaget har en på option att förvärva, alternativt som utgör nyttjanderätt till mark. De byggrätter som Bolaget har en option på att förvärva eller som utgör nyttjanderätter är inte upptagna i Bolagets balansräkning. Per den 31 december 2023 hade Bolaget 28 900 byggrätter totalt, varav 8 200 redovisades utanför balansräkningen.

## Urval av genomförda och pågående projekt

Nedan presenteras ett urval av grannskap som Bonava utvecklat eller håller på att utveckla i Tyskland, Sverige, Finland och Lettland.



*Hugos, Berlin, Tyskland: Effektivt byggande i kvarteret HUGOS*

I södra Berlin uppför Bonava ett helt kvarter som präglas av grönska och natur. Fram till 2026 kommer över 1400 invånare att flytta in i cirka 450 moderna bostadsrätter, hyresrätter och radhus. För att öka effektiviteten i byggprocessen utgår Bonava från befintliga hustyper och anpassar dem till projektets plats och målgrupp. Bonava har utvecklat smarta byggsystem med tydliga rutiner som skapar trygghet i alla processer, samt bidrar till att byggnationen blir kostnads- och tidseffektiv. Dessutom strävar Bolaget efter att bygga med hållbara material och att bostäderna försörjs med grön el.

1) Rätten att bebygga ett markområde.





*Kapellgården, Uppsala, Sverige: Hållbar stadsdel på cykelavstånd från Uppsala centrum*

Under 2023 slutfördes bostadsprojektet Kapellgården, Uppsala. Här har Bonava förvandlat ett område präglat av småskalig industri till ett omtyckt bostadsområde och totalt uppfört cirka 1 000 bostäder. Grannskapet har en stadsmässig kvartersstruktur med tydliga kvarter och blandade upplåtelseformer, vilket ger större mångfald. Förutom bostäder har det även uppförts lekpark, skatepark, gym och närservice i grannskapet för att erbjuda förhöjd levnadskvalitet till de boende.



*Sitadelli 4, Helsingfors, Finland: Hållbart investeringsprojekt som väcker intresse*

Projektet Sitadelli 4 i Finland är sålt till en investerare och är den fjärde etappen i ett grannskap beläget i Vuosaari i östra Helsingfors där Bonava planerar för totalt 550 bostäder. Sitadelli 4 har erhållit klassificeringssystemet för ekoeffektiva byggnader, BREEAM:s<sup>1)</sup>, nivå "excellence". Grannskapet ligger endast en kort promenad från havet, där stranden och naturen möjliggör för utomhusaktiviteter. Därtill ligger området nära såväl köpcentrum som skolor och kollektivtrafik. Den beräknade tidpunkten för hela områdets färdigställande är 2025.



*Ältadalen, Nacka, Stockholm, Sverige: Naturnära småhusområde uppfört enligt Bonavas effektiva byggsystem*

I Nacka strax utanför Stockholm har Bonava uppfört 204 Svanen-märkta enfamiljshus enligt Bolagets effektiva byggsystem för småhus. Ältadalen är ett nytt och levande villaområde som passar friluftsläskande familjer. I direkt anslutning till grannskapet ligger Nackareservatet, Hellasgården och Ältasjön, med både motionsspår, badplatser och skidåkning. Grannskapet är typiskt för de många småhusområden som Bonava uppför i Sverige.



*Maskavas, Riga, Lettland: Effektivt byggt grannskap skapat av Bonavas egen studio för design och produktion*

I Maskavas i Riga skapar Bonava ett grannskap bestående av cirka 500 bostäder, fördelat på sex huskroppar. I Baltikum finns ett stort behov av att höja bostäders standard och energieffektivitet. I de fyra första byggnaderna har kunderna redan flyttat in och inom det kommande året avses även de två resterande husen stå klara. Här uppförs det första projektet där Bonava bygger hyresrätter för egen förvaltning, för att, när tiden är mogen, sälja vidare projektet till en investerare. I grannskapet finns möjligheter för utomhusaktiviteter och därtill har en modern dagvattenhantering uppförts med trivsamma bäckar som rinner mellan husen.

1) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett klassificeringssystem för ekoeffektiva byggnader som tittar på en byggnads miljöpåverkan i termer av energi- och vattenförbrukning, materialanvändning, markanvändning och transporter.



## Hållbarhet

### Hållbarhetsmål

- *Hälsosam och säker arbetsplats* – För alla, överallt, varje dag med halvering av allvarliga incidenter 2026, från 2022
- *Engagerade medarbetare* – Medarbetarnas engagemang i linje med de 10 procent bästa företagen<sup>1)</sup>
- *Bekämpa klimatförändringarna* – Minskad klimatpåverkan i linje med Bonavas klimatmål godkända av SBTi för nivå 1,5°C

Allt Bonava gör ska vila på dess stadiga grund Bonavas verksamhet vilar på en stabil bas med Bolagets grundläggande värderingar *Curious, Committed* och *Caring*<sup>2)</sup> som grund. Detta speglar också förhållningssättet till medarbetare, leverantörer, partners och samhället. Genom att inkludera miljöhänsyn i allt som görs bidrar Bonava till den pågående omställningen för att begränsa klimatpåverkan och minska utnyttjandet av naturresurser. Resurseffektiv bostadsutveckling som ligger i linje med de internationella klimatmålen blir allt viktigare för både konsumenter och investerare, liksom för att beviljas tillstånd att utveckla mark för bostadsändamål.

### Miljöhänsyn genomsyrar allt

#### *Vetenskapligt baserat klimatmål*

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

#### *Hållbar markanvändning*

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

#### *Cirkulär produktionsmodell med sunda material*

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

#### *Effektiva byggnader*

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

### Kultur med människan i centrum

Bonava har fokus på kunder, medarbetare och samarbetspartners i fokus när Bolaget prioriterar och planerar för att skapa lyckliga grannskap. Det innebär att Bonava alltid sätter människan i centrum. Bolagets framgång bygger på en företagskultur med engagemang och passion för att alltid göra det bästa för kunderna. Medarbetarengagemang är ett strategiskt mål för Bonava och målet är att placeras bland de tio procent bäst presterande företagen.

#### *Hälsa och säkerhet*

För Bonava handlar hälsa och säkerhet om att inkludera kunder, medarbetare och partners i arbetet för hälsa och säkerhet. Bonava säkerställer detta genom att integrera det i allt Bolaget gör samt genom ett ständigt lärande och förbättringsarbete. Målet är en hälsosam och säker arbetsplats för alla, överallt, varje dag med en halvering av allvarliga incidenter till 2026, från 2022. Bolaget har ett omfattande program, Hälsa och säkerhet, kopplat till målet vilket innehåller detaljerade delmål, aktiviteter och mätetal för uppföljning.

#### *Passion för kundens bästa*

Bonavas framgång utgår från en företagskultur som bygger på engagemang, omtanke och nyfikenhet för att alltid skapa det bästa för kunderna. Att medarbetarna känner ett engagemang är också grunden för att kunna attrahera och behålla viktig kompetens. Bonava är verksam på flera marknader och arbetar aktivt med olika insatser för att stärka den gemensamma kulturen. För att var och en inom Bonava ska ha möjlighet att utvecklas krävs förutsättningar som stödjer goda prestationer och resultat, lika mycket som möjligheter att lära – under bra ledarskap. Bonavas viktigaste medarbetarrelaterade mätetal är engagemangsindex och lojalitetsmättet eNPS. Bonava har valt att lyfta det mest styrande av dessa, medarbetarengagemang, som övergripande mål.

#### *Mångfald skapar bättre hem för fler*

Bonavas syfte är att skapa lyckliga grannskap för fler. Genom att sträva efter att vara en välkomnande och inkluderande arbetsplats, med en hög grad av mångfald bland de anställda, skapar Bonava bättre förutsättningar för att uppnå Bolagets syfte. Hur väl Bolaget som arbetsgivare lyckas åstadkomma detta följs upp i den årliga medarbetarundersökningen *Passionate Workplace*. Aktiv kompetensutveckling och öppen och transparent kommunikation är goda exempel som ökar motivationen. Genom att arbeta för alla medarbetare ska kunna uppnå maximal potential säkrar Bonava att organisationen blir så effektiv och dynamisk som möjligt.

1) Mätt utifrån Bolagets årliga medarbetarundersökning *Passionate Workplace Survey*. Benchmark baseras på cirka 500 000 svar från över 200 nordiska och internationella organisationer.

2) Nyfiken, engagerad och omtänksam.

### Hög affärsetik skapar förtroende

Utveckling av bostäder och bostadsområden är en central del i varje samhälle och det är viktigt att upprätthålla förtroendefulla relationer till många olika intressenter. Bonava ska därför alltid driva verksamheten med hög affärsetik och god transparens. Interna regler och processer definieras i Bonavas uppförandekod, samt i andra policyer och verksamhetsledningssystem. Bolaget har också ett program för efterlevnad av uppförandekoden med bland annat utbildning inom anti-korruption och etik. Bonavas etikkommitté sammanträder regelbundet med syfte att stärka programmet och förbättra processerna. Bolagets visseblåsarfunktion SpeakUp, som hanteras av extern tredje part, är en viktig del i arbetet. Genom denna ges möjlighet för både medarbetare som personer utanför Bonava att anonymt anmäla sina observationer. Bonava har varit medlem i FN:s Global Compact sedan Bolaget bildades. När det gäller att leva upp till dess grundläggande principer om mänskliga rättigheter, trygga arbetsförhållanden, miljöskydd och anti-korruption ställer Bolaget samma krav på sina leverantörer som på Bolaget självt. Långsiktighet och ömsesidigt lärande med leverantörerna är avgörande för att nå flera av Bolagets mål, inte minst klimatmålen och målen för hälsa och säkerhet.

### Medarbetare och organisation

Bonavas antal anställda i medeltal uppgick under 2023 till 1 486 medarbetare fördelat på 836 medarbetare i Tyskland, 153 medarbetare i Sverige, 168 medarbetare i Finland och 257 medarbetare i Baltikum. Under 2023 var andelen kvinnor och män cirka 37 procent respektive cirka 63 procent. Per den 31 december 2023 var andelen kvinnor och män i styrelsen 29 procent respektive 71 procent och bland ledande befattningshavare 43 procent respektive 57 procent.

Bonavas organisation följer uppdelningen i affärsenheter. På nivån under koncernnivå finns de olika affärsenheterna Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum. Vid sidan av Bonavas VD, CFO, SVP Brand and Culture-chef samt Group Head of Legal ingår affärsenhetscheferna från Tyskland, Sverige, Finland och Baltikum i Bonavas koncernledning.





# Utvald historisk finansiell information

I de följande tabellerna redovisas Bonavas utvalda historiska finansiella information avseende perioderna januari – december 2022 samt januari – december 2023. Den utvalda konsoliderade finansiella informationen för perioderna januari – december 2022 och januari – december 2023 har hämtats från koncernens finansiella rapporter i sammandrag vilka ingår i Bonavas delårsrapport för perioden januari – december 2023, med jämförelsesiffror för 2022, och har införlivats genom hänvisning i Prospektet. Koncernens finansiella rapporter för perioden januari – december 2023 är upprättade i enlighet med IAS 34 och har inte reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor.

I samband med att Bonava avyttrade verksamheten i Norge under 2023, och meddelade att man har för avsikt att avyttra verksamheten i S:t Petersburg under 2022, uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 – *Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter*. Avvecklade verksamheter består av väsentlig verksamhet som avyttrats eller utgör avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Innebörden av att en grupp av tillgångar och skulder klassificeras som att de innehas för försäljning är att deras redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. Alla tillgångar som ingår i gruppen presenteras på separat rad i balansräkningen 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. Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling redovisas på egen rad i resultaträkningen. Historiska siffror har omräknats enligt samma principer. Denna omräkning skedde för verksamheten i S:t Petersburg under 2022 och redovisas i koncernens finansiella rapporter för 2022 medan för Norge under 2023 och redovisas i delårsrapporter från andra kvartalet

2023. I enlighet med IFRS är balansräkningar för tidigare år ej omräknade. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2022 framgår av Bonavas årsredovisning för räkenskapsåret 2022 och har införlivats genom hänvisning i Prospektet. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2022 är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS såsom de har antagits av EU och är reviderade av Bolagets revisor i enlighet med tillhörande revisionsberättelse.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen som finns i avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*", Bonavas historiska konsoliderade finansiella rapporter med tillhörande noter som framgår av årsredovisningen för 2022 samt i bokslutskommunikén för perioden januari – december 2023 och är införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Dokument införlivade genom hänvisning*". Angivna belopp i avsnitten "*Utvald historisk finansiell information*" och "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" redovisas avrundade till MSEK medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Vid analys av Bonavas resultaträkning bör beaktas att intäkter och därmed relaterade kostnader redovisas när bostäder eller fastigheter är färdigställda och kunden har tillträtt. I Sverige köper slutkunden i Bonavas konsumentaffär en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. I Finland köper kunden i Bonavas konsumentaffär aktier i bostadsaktiebolaget som motsvarar en särskild lägenhet. Bonavas affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden när kunden tillträder bostaden. Eftersom Bonava har kontroll över såväl bostadsrättsförening som bostadsaktiebolag under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter.



## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Kvarvarande verksamhet, MSEK (om inget annat anges)	1 jan – 31 dec 2023 (ej reviderat)	1 jan – 31 dec 2022 (ej reviderat)
Nettoomsättning	13 269	13 987
Kostnad för produktion	-11 849	-12 298
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 421</b>	<b>1 689</b>
Försäljning och administrationskostnader	-760	-831
<b>Rörelseresultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>660</b>	<b>858</b>
Jämförelsestörande poster	-1 279	-56
<b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>	<b>-619</b>	<b>802</b>
Finansiella intäkter	19	7
Finansiella kostnader	-537	-200
<b>Finansnetto</b>	<b>-518</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 137</b>	<b>609</b>
Skatt på periodens resultat	-5	-169
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>	<b>-1 143</b>	<b>441</b>
<b>Verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>		
Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-194	-743
<b>Periodens resultat från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>	<b>-194</b>	<b>-743</b>
<b>Kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>		
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamhet, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet</b>	<b>-1 337</b>	<b>-303</b>
<b>Data per aktie före och efter utspädning</b>		
Periodens resultat, SEK	-10,66	4,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK	-3,15	-30,25
Eget kapital, SEK	61,58	74,49
Antal aktier i miljoner vid periodens utgång <sup>2)</sup>	107,2	107,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 337</b>	<b>-303</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>		
<i>Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter</i>	-3	186
<i>Periodens omräkningsdifferenser som omklassificerats till resultaträkningen</i>	-43	157
<b>Periodens övriga totalresultat</b>	<b>-47</b>	<b>344</b>
<b>Periodens totalresultat<sup>1)</sup></b>	<b>-1 384</b>	<b>41</b>

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

2) Totalt antal återköpta aktier uppgick per den 31 december 2023 till 1 245 355 st.

## Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK (om inget annat anges)	31 dec 2023 (ej reviderat)	31 dec 2022 (ej reviderat)
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	239	262
Övriga anläggningstillgångar	1 119	708
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 358</b>	<b>971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Exploateringsfastigheter	8 138	9 836
Pågående bostadsprojekt	6 966	12 091
Färdigställda bostäder	1 593	799
Kortfristiga fordringar	861	848
Likvida medel	180	119
Tillgångar som innehas för försäljning		915
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17 738</b>	<b>24 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 097</b>	<b>25 579</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	6 596	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande	5	5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 601</b>	<b>7 984</b>
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	227	3 593
Övriga långfristiga skulder	11	369
Långfristiga avsättningar	1 214	1 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 452</b>	<b>4 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 594	3 532
Övriga kortfristiga skulder	5 450	8 165
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 044</b>	<b>12 612</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 496</b>	<b>17 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 097</b>	<b>25 579</b>

## Koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK (om inget annat anges)	1 jan – 31 dec 2023 (ej reviderat)	1 jan – 31 dec 2022 (ej reviderat)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt <sup>1)</sup>	-1 297	-92
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 665	768
Betald skatt	-139	-149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>229</b>	<b>527</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Försäljningar av bostadsprojekt	11 293	13 312
Investeringar i bostadsprojekt	-8 099	-16 037
Övriga förändringar i rörelsekapital	-3 760	-1 045
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-567</b>	<b>-3 769</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-337</b>	<b>-3 242</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Försäljning av koncernföretag	1 239	
Övrigt kassaflöde från investeringsverksamheten	-185	-104
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>716</b>	<b>-3 345</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utdelning		-375
Ökning av räntebärande skulder	6 662	4 762
Minskning av räntebärande skulder	-7 495	-1 991
Förändring av räntebärande fordringar		91
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-833</b>	<b>2 486</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-117</b>	<b>-859</b>
Likvida medel vid periodens början	303	1 066
Kursdifferens i likvida medel	-6	97
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT<sup>2)</sup></b>	<b>180</b>	<b>303</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN VERKSAMHET UNDER AVVECKLING OCH AVVECKLAD VERKSAMHET</b>		
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	360	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1 248	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-375	518
<b>Nettoökning av likvida medel, verksamhet under avveckling och avvecklade verksamhet</b>	<b>1 233</b>	<b>-35</b>

1) Skillnaden mellan resultat före skatt i koncernens kassaflödesanalys och resultat före skatt i koncernens resultaträkning avser avvecklade verksamhet och verksamhet under avveckling.

2) Skillnaden mellan likvida medel i koncernens kassaflödesanalys och koncernens balansräkning motsvarar likvida medel i verksamhet under avveckling.

**Kassaflöde från verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet**

<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>1 jan – 31 dec 2023 (ej reviderat)</b>	<b>1 jan – 31 dec 2022 (ej reviderat)</b>
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	360	-581
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1 248	28
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-375	518
<b>Nettoökning likvida medel, verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet<sup>1)</sup></b>	<b>1 233</b>	<b>-35</b>

1) Kassaflöde från verksamhet under avveckling ingår i koncernens kassaflöde i sammandrag ovan.

**Nyckeltal**

I detta avsnitt presenterar Bolaget utvalda finansiella nyckeltal inklusive vissa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, vilka därför inte nödvändigtvis är jämförbara med nyckeltal med liknande benämningar som används av andra bolag. De finansiella nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS används, tillsammans med nyckeltal definierade enligt IFRS, för att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av Bolaget. Se under rubriken "*Definitioner av alternativa nyckeltal*" nedan för definitioner av och syfte med alternativa nyckeltal och under rubriken "*Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal*" nedan för avstämningar av ovannämnda nyckeltal. Nyckeltalen nedan presenteras inklusive avvecklad verksamhet, och för historiska jämförelsetal även verksamhet under avveckling och avvecklad verksamhet, om inget annat anges.

<b>MSEK (om inget annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel riskbärande kapital, %	34,7	31,4
Avkastning på eget kapital, R12, % <sup>1)</sup>	-18,5	-3,6
Avkastning på sysselsatt kapital, R12, %	4,3	6,9
Bruttomarginal, % <sup>1),2)</sup>	10,7	12,1
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, % <sup>3)</sup>	7,07	4,03
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,1	0,2
Genomsnittligt ränta, vid periodens slut, % <sup>4)</sup>	5,58	3,70
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,4	0,3
Kapitalomsättningshastighet, R12, (ggr)	0,9	1,1
Nettoskuld	4 951	7 259
Nettoskuldsättningsgrad (ggr)	0,8	0,9
Resultat per aktie, (SEK) <sup>2)</sup>	-10,66	4,10
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	30,5	29,6
Räntetäckningsgrad, (ggr)	-1,1	4,4
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, % <sup>2)</sup>	5,0	6,1
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, % <sup>2)</sup>	-4,7	5,7
Soliditet, %	34,6	31,2
Sysselsatt kapital	12 422	15 568
Underliggande bruttomarginal, % <sup>2)</sup>	11,8	14,8

1) Före jämförelsestörande poster.

2) Exklusive avvecklad verksamhet

3) Exklusive lån i svenska bostadsrättsföreningar, finska bostadsaktiebolag och leasingavtal.

4) Avser lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.



## Definitioner av alternativa nyckeltal

Bland nedanstående definitioner presenteras definitioner av nyckeltal vilka inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Alternativa nyckeltal mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden, men exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det mest jämförbara nyckeltalet som definierats enligt Bolagets redovisningsprinciper. Bolaget använder alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av Bolagets verksamhet och anser att de alternativa nyckeltalen, tillsammans med nyckeltal definierade enligt IFRS, hjälper investerare att förstå Bolagets utveckling från period till period samt kan underlätta en jämförelse med liknande bolag men är inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal med liknande benämningar som används av andra bolag. Bolaget anser att de alternativa nyckeltalen bidrar med användbar och kompletterande information till investerarna. De alternativa nyckeltalen är inte reviderade. Se under rubriken "– Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" nedan för avstämningar av alternativa nyckeltal. Investerare uppmanas att inte fästa allt för stor tillit till de alternativa nyckeltalen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel riskbärande kapital, %	Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.	Underlätta analys av balansräkning.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt eget kapital.	Underlätta analys av balans- och resultaträkning.
Avkastning på sysselsatt kapital, %	Resultat efter finansiella poster (exklusive jämförelsestörande poster i förekommande fall) med återläggning av räntekostnader för rullande 12 månader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.	Underlätta analys av balans- och resultaträkning.
Bruttomarginal, %	Bruttoresultat i procent av nettoomsättning.	Underlätta analys av resultaträkning.
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, %	Viktad genomsnittlig ränta för räntebärande lån, exkluderat leasing samt svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.	Underlätta analys av finansnetto.
Genomsnittlig räntebindningstid, år	Viktad genomsnittlig tid till omsättning av räntenivå exkluderat leasing samt svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.	Underlätta analys av finansnetto.
Genomsnittlig ränta, vid periodens slut, %	Viktad genomsnittlig ränta för räntebärande lån i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.	Underlätta analys av finansnetto.
Genomsnittlig räntebindningstid, år	Viktad genomsnittlig tid till omsättning av räntenivå i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag.	Underlätta analys av finansnetto.
Kapitalomsättningshastighet, (ggr)	Nettoomsättning för rullande 12 månader dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.	Underlätta analys av balans- och resultaträkning.
Nettoskulsättningsgrad, (ggr)	Nettoskuld dividerad med eget kapital.	Underlätta analys av balansräkning.
Nettoskuld, (MSEK)	Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.	Underlätta analys av balansräkning.
Resultat per aktie, (SEK)	Periodens resultat dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.	Underlätta analys av resultaträkning.
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	Räntebärande skulder dividerade med balansomslutning.	Underlätta analys av balansräkning.
Räntetäckningsgrad, (ggr)	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Beräkning sker på rullande 12 månader.	Underlätta analys av finansnetto.
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %	Rörelseresultat före jämförelsestörande poster i förekommande fall, i procent av nettoomsättning.	Underlätta analys av resultaträkning.
Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %	Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster i förekommande fall, i procent av nettoomsättning.	Underlätta analys av resultaträkning.
Soliditet, %	Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.	Underlätta analys av balansräkning.
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, (MSEK)	Balansomslutning minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder.	Underlätta analys av balansräkning.
Underliggande bruttomarginal, %	Bruttoresultat före resultat från markförsäljningar, nedskrivningar och riskavsättningar, i procent av nettoomsättning.	Underlätta analys av resultaträkning.

## Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

Andel riskbärande kapital (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eget kapital	6 601	7 984
Uppskjutna skatteskulder	30	52
Totala tillgångar	19 097	25 579
<b>Andel i riskbärande kapital, %</b>	<b>34,7</b>	<b>31,4</b>

Avkastning på eget kapital (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat efter skatt, rullande 12 månader	-1 337	-303
Genomsnittligt eget kapital	7 223	8 471
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-18,5</b>	<b>-3,6</b>

Avkastning på sysselsatt kapital (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster, rullande 12 månader	142	841
Återläggning av räntekostnader, rullande 12 månader	488	183
Summa	630	1 024
Genomsnittligt sysselsatt kapital senaste fem kvartalen	14 707	14 843
<b>Avkastning på sysselsatt kapital, %</b>	<b>4,3</b>	<b>6,9</b>

Bruttomarginal och underliggande bruttomarginal (kvarvarande verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 421</b>	<b>1 689</b>
Markförsäljningar	-38	46
Nedskrivningar	-59	57
Riskavsättningar	-45	284
Underliggande bruttoresultat	1 562	2 075
Nettoomsättning	13 269	13 987
<b>Bruttomarginal, %</b>	<b>10,7</b>	<b>12,1</b>
<b>Underliggande bruttomarginal, %</b>	<b>11,8</b>	<b>14,8</b>

Kapitalomsättningshastighet (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, rullande 12 månader	13 269	16 232
Genomsnittligt sysselsatt kapital senaste fem kvartalen	14 707	14 843
<b>Kapitalomsättningshastighet, (ggr)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>

## Nettoskuld (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Långfristiga räntebärande fordringar	582	2
Kortfristiga räntebärande fordringar	108	18
Likvida medel	180	303
Summa	870	324
Långfristiga räntebärande skulder	227	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	5 594	3 532
Summa	5 821	7 583
<b>Nettoskuld, (MSEK)</b>	<b>4 951</b>	<b>7 259</b>

## Nettoskuldsättningsgrad (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Nettoskuld	4 951	7 259
Eget kapital	6 601	7 984
<b>Nettoskuldsättningsgrad, (ggr)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>

## Resultat per aktie (kvarvarande verksamheten)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-1 143	441
Antal aktier, genomsnitt under perioden	107 190 467	107 190 467
<b>Resultat per aktie, (SEK)</b>	<b>-10,66</b>	<b>4,10</b>

## Räntebärande skulder/balansomslutning (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	227	4 050
Kortfristiga räntebärande skulder	5 594	3 532
Summa	5 821	7 583
Balansomslutning	19 097	25 579
<b>Räntebärande skulder/balansomslutning, %</b>	<b>30,5</b>	<b>29,6</b>

## Räntetäckningsgrad (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Resultat efter finansiella poster, rullande 12 månader	-1 137	785
Finansiella kostnader, rullande 12 månader	537	229
Summa	-600	1 014
<b>Räntetäckningsgrad, (ggr)</b>	<b>-1,1</b>	<b>4,4</b>

## Rörelsemarginal före och efter jämförelsestörande poster (kvarvarande verksamhet)

MSEK (om inte annat anges)	2023	2022
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster	660	858
Jämförelsestörande poster	-1 279	-56
Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster	-619	802
Nettoomsättning	13 269	13 987
<b>Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster, %</b>	<b>5,0</b>	<b>6,1</b>
<b>Rörelsemarginal efter jämförelsestörande poster, %</b>	<b>-4,7</b>	<b>5,7</b>

Soliditet (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eget kapital	6 601	7 984
Summa tillgångar	19 097	25 579
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,6</b>	<b>31,2</b>

Sysselsatt kapital vid periodens utgång (kvarvarande och avvecklad verksamhet)

<b>MSEK (om inte annat anges)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balansomslutning	19 097	25 579
Icke räntebärande skulder	6 675	10 011
<b>Sysselsatt kapital vid periodens utgång, (MSEK)</b>	<b>12 422</b>	<b>15 568</b>



# Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bonavas kapitalstruktur och skuldsättning per den 31 december 2023. Information per den 31 december 2023 i detta avsnitt har hämtats från Bonavas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023 och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning".

## Eget kapital och skulder

Tabellerna nedan återger information om Bonavas eget kapital och skuldsättning per den 31 december 2023.

MSEK	31 december 2023
<b>Summa kortfristiga skulder</b> (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	11 044
Mot garanti eller borgen	306
Mot säkerhet	235 <sup>1)</sup>
Utan säkerhet	10 503 <sup>2)</sup>
<b>Summa långfristiga skulder</b> (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>1 452</b>
Mot garanti eller borgen	126
Mot säkerhet	0
Utan garanti/utan säkerhet	1 326 <sup>3)</sup>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 601</b>
Aktiekapital	434
Övrigt tillskjutet kapital	4 574 <sup>4)</sup>
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 592 <sup>5)</sup>
<b>Totalt</b>	<b>19 097</b>

1) Fastighetsinteckningar om 235 MSEK utgörs av säkerhet på uppdrag av finska bostadsaktiebolag.

2) Inkluderar kortfristiga leasingkulder uppgående till 58 MSEK.

3) Inkluderar långfristiga leasingkulder uppgående till 102 MSEK.

4) I posten ingår övrigt tillskjutet kapital om 4 569 MSEK och innehav utan bestämmande inflytande om 5 MSEK.

5) I posten ingår balanserat resultat inklusive periodens resultat om 1 226 MSEK och omräkningsreserv om 366 MSEK.

## Nettoskuldsättning

MSEK	31 december 2023
(A) Kassa och bank	180
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	690
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>870</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	5 594
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)</b>	<b>5 594</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)</b>	<b>4 724</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	227
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	227
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)</b>	<b>4 951</b>

### Finansiering

Bonavas största källor till likviditet är, och förväntas framöver vara, kassaflödet från den löpande verksamheten, eget kapital samt upplåning från externa långgivare. Per den 31 december 2023 hade Bonava räntebärande skulder om 5 821 MSEK. Den 1 februari 2024 ingick Bolaget ett nytt Kreditfacilitetsavtal avseende ett totalt belopp om cirka 400 MEUR, se mer nedan under "*Finansieringsavtal*", till ersättande av de tidigare kreditfaciliteterna. Därutöver har Bonava ett utestående obligationslån som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK, se mer nedan under "*Obligationslån*".

Bonava kommer för sina skyldigheter under Kreditfacilitetsavtalet och obligationslånet att ställa säkerheter över aktierna i Bonava East Holding AB i vilket ägandet i koncernens alla dotterbolag ska samlas. Även aktier i andra väsentliga dotterföretag och koncerninterna lån kommer att pantsattas för Bonavas skyldigheter under Kreditfacilitetsavtalet. Bonava AB har vidare utställda bank- och försäkringsgarantier för Bonavas förpliktelser i sin löpande bostadsutvecklingsverksamhet, vilka per den 31 december 2023 uppgick till 6 528 MSEK.

### Finansieringsavtal

Den 1 februari 2024 ingick Bolaget Kreditfacilitetsavtalet; ett syndikerat seniort lån och revolverande kreditavtal med sina långgivare. Kreditfacilitetsavtalet är uppdelat på två lånefaciliteter om cirka 64 MEUR respektive cirka 69 MEUR samt en revolverande kreditfacilitet om 265 MEUR. Lån under lånefaciliteterna får användas till att refinansiera existerande skuld och lån under den revolverande kreditfaciliteten får användas till allmänna företagsändamål och refinansiering av existerande skuld. Kreditfacilitetsavtalets slutliga förfallodag är den 11 mars 2027. Lånefaciliteterna och den revolverande kreditfaciliteten ska amorteras med cirka 17,7 MEUR den 31 december 2024 och därefter med cirka 22 MEUR den sista dagen i varje kalenderkvartal. Kreditfacilitetsavtalet innebär initialt en ökning av Bolagets genomsnittliga kreditmarginal med cirka två procentenheter. Vidare innehåller avtalet klausuler om lägre kreditmarginal i takt med att kreditbeloppet minskar. Avtalet innebär att nya finansiella villkor (kovenanter) anpassade efter Bolagets nuvarande verksamhet ska börja gälla. De nya kovenanterna omfattar minimilikviditet och rörelseresultat (EBIT) i absoluta tal fastställt i enlighet med IFRS (med vissa justeringar). Kreditfacilitetsavtalet innehåller även sedvanliga utfästelser och garantier samt sedvanliga åtaganden avseende upptagande av skuld, ställande av säkerhet och försäljningar och förvärv vilka var för sig är föremål för kommersiellt förhandlade undantag. Vidare innehåller Kreditfacilitetsavtalet bestämmelser som begränsar Bolaget att göra utdelningar. Kreditfacilitetsavtalet är, bland annat, villkorat av att Företrädesmissionen fulltecknas samt att obligationslånet förlängs till den 11 mars 2027.

### Obligationslån

Bolaget har ett utestående obligationslån som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK. Den 10 januari 2024 meddelade Bolaget att en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna, genom ett skriftligt förfarande, godkänt vissa villkorsändringar av obligationslånet, däribland en förlängning av löptiden med tre år till den 11 mars 2027. Räntan på obligationslånet utgår med en procentsats som motsvarar summan av (i) STIBOR och (ii) tillämplig marginal. Obligationslånet ska amorteras med 120 MSEK den 31 mars 2024 och med ytterligare 120 MSEK den 30 juni 2024. Bolaget har under obligationsvillkoren rätt att på vissa fastställda datum (call dates) återbetala obligationer till fullo med en särskild premie som bestäms utifrån tid som förflutit sedan den ursprungliga förfallodagen. Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga utfästelser och garantier samt sedvanliga åtaganden avseende upptagande av skuld, ställande av säkerhet och försäljningar och förvärv, vilka var för sig är föremål för kommersiellt förhandlade undantag. Förlängningen av obligationslånet är villkorad av att Företrädesmissionen genomförs.

### Skuldsättning avseende bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag

Bonava tillämpar IFRIC 15, Avtal om uppförande av fastigheter. Tillämpningen av IFRIC 15 innebär att svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag redovisas i koncernens balansräkning fram till dess att projekt slutförs och överlämnats till slutkunden. Detta ökar framför allt räntebärande skulder men påverkar även Bonavas övriga nyckeltal. Bonava ingår borgen och/eller använder fastighetsinteckningar som säkerhet för upptagna lån till kreditgivare till förmån för bostadsrättsföreningar i Sverige och bostadsaktiebolag i Finland som Bonava konsoliderar. Under ett års tid efter att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus har fastställts löper en insatsgaranti som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av koncernen bildade bostadsrättsföreningar. Summan av uttagna pantbrev i Bonava genom fastighetsinteckningar uppgick per den 31 december 2023 till cirka 235 MSEK. Per samma datum uppgick skulder avseende svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag till cirka 803 MSEK.

### Annan finansiell information

#### Ställda säkerheter, indirekta skulder och eventalförpliktelser

Som ställda säkerheter redovisas vad Bonava ställt som säkerhet för moderbolagets eller koncernens skulder och/eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller inteckningar och är begränsad till den juridiska person som ställer säkerheten.

Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och fastighetsinteckningar till nominellt värde oaktat om den därtill knutna skulden är lägre. Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av Bonava bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen fastställts.

MSEK (om inget annat anges)	31 december 2023
<b>Ställda säkerheter</b>	
<i>För egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar	235
Övriga ställda säkerheter	13
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>249</b>
<i>Borgens- och garantiförpliktelser</i>	
<i>Egna förbindelser</i>	
Motförbindelser gentemot externa garantigivare	600
Eventualförpliktelser <sup>1)</sup>	358
Övriga borgensförbindelser <sup>2)</sup>	803
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>1 761</b>

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

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

Utöver ovan har Bonava investeringsåtaganden för köp av byggrätter, som är avtalsenliga och villkorade, och som ännu inte redovisats som del av de finansiella rapporterna. Per den 31 december 2023 uppgick värdet för dessa till 1,4 miljarder SEK. Investeringarna förväntas regleras med 0,7 miljarder SEK 2024, 0,3 miljarder SEK 2025 samt 0,4 miljarder SEK 2026 och senare, givet att villkoren i avtalen uppfylls. Avtalen är oftast villkorade av att bygglov erhålls eller att detaljplan godkänns.

Per den 31 december 2023 hade Bonava inga eventualeförpliktelser eller indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen utöver vad som presenteras ovan.

### Rörelsekapitalutlåning

Styrelsens bedömning är att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att täcka Bonavas finansiella behov under den kommande tolv månadersperioden och att Företrädesemissionen därför är nödvändig. Bedömningen har gjorts med beaktande av aktuella marknadsförutsättningar och Bolagets affärsplan samt mot bakgrund av att genomförande av Företrädesemissionen är ett villkor för förlängningen av Bonavas utestående obligationslån som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK, som annars förfaller till betalning i mars 2024, respektive det nya Kreditfacilitetsavtalet. Om inte Företrädesemissionen genomförs och obligationslånet därmed förfaller till betalning i mars 2024 och Bonava inte heller får tillgång till

finansiering genom det nya Kreditfacilitetsavtalet är Bonavas bedömning att ett rörelsekapitalunderskott uppkommer i mars 2024, varvid underskottet förväntas uppgå till cirka 5 400 MSEK i form av finansiell skuldsättning som förfaller till betalning.

För att säkerställa koncernens tillgång till långfristig finansiering har Bonava förhandlat med sina långgivare om Kreditfacilitetsavtalet om cirka 400 MEUR. Bonava bedömer att Kreditfacilitetsavtalet, som kommer att löpa fram till mars 2027, ger verksamheten erforderliga förutsättningar att möta och hantera rådande marknadsförhållanden. Vidare har Bonava genomfört ett skriftligt förfarande om villkorsändring av obligationslånet, innefattande en förlängning av obligationslånet till den 11 mars 2027. Som angivits ovan är förlängningen av obligationslånet dock, liksom Kreditfacilitetsavtalet, villkorade av att Företrädesemissionen genomförs.

Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 1 015 MSEK<sup>1)</sup> ska användas till att stärka Bolagets finansiella ställning genom att minska Bolagets nettoskuld vilket ger tillgång till långfristig finansiering som säkerställer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden och framåt. Företrädesemissionen beräknas tillsammans med Kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet ge Bonava erforderlig finansiell kapacitet och operativa förutsättningar för att hantera varierande utmaningarna i de olika marknader där Bonava bedriver verksamhet samtidigt som en lägre finansiell riskprofil etableras i Bolaget.

Företrädesemissionen omfattas av teckningsförbindelser från Bonavas största ägare, Nordstjernen och Fjärde AP-fonden, samt ett garantiåtagande från Nordstjernen för den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsförbindelserna. Varken garantiåtagandet eller teckningsförbindelserna är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Nordstjernans och Fjärde AP-fondens respektive åtaganden är vidare villkorade bland annat av att långgivarna inte sagt upp Kreditfacilitetsavtalet och att vissa villkor under Kreditfacilitetsavtalet är uppfyllda.

Baserat på Bolagets befintliga kassa, som per den 31 december 2023 uppgick till 180 MSEK, att Företrädesemissionen fulltecknas (och att villkoren för Kreditfacilitetsavtalet och förlängningen av obligationslånet därmed uppfylls) och Bonavas prognosticerade likviditetsbehov per dagen för Prospektet bedömer Bonavas styrelse att rörelsekapitalet kommer att vara tillräckligt under de kommande tolv månaderna efter genomförandet av Företrädesemissionen.

För det fall Företrädesemissionen inte genomförs kan Bolaget på nytt tvingas att inleda förhandlingar med innehavarna av Bolagets utestående obligationslån och söka omförhandla villkoren för sina befintliga kreditfaciliteter och/eller söka alternativa finansieringsmöjligheter. Om de åtgärder som beskrivs ovan skulle misslyckas så skulle Bonava få svårigheter att genomföra sin affärsplan, tvingas

1) Emissionskostnaderna uppgår till cirka 35 MSEK. Därutöver tillkommer kostnader om cirka 110 MSEK hänförliga till det nya finansieringspaketet.

att ställa in projekt och avyttra tillgångar samt, om sådana åtgärder inte är tillräckliga, behöva utvärdera formaliserade rekonstruktionsförfaranden.

### Anmärkningar från Bolagets revisor

Inga anmärkningar finns i revisionsberättelserna för den historiska finansiella informationen som omfattas av Prospektet. I Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023 lämnades en upplysning av särskild betydelse avseende att det efter rapportperiodens utgång nåtts en överenskommelse med kreditgivare att beräkna kovenanten ränteteckningsgrad för mätetidpunkten 30 september 2023 med återläggning av kostnader för omorganisation samt att Bolagets resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten för niomånadersperioden 2023 är negativt. Där angavs även att Bolagets styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder i syfte att minska kostnader och begränsar investeringar i byggrätter och nya produktionsstarter samt minskar kapitalbindningen genom försäljning av vissa tillgångar som inte bedöms nödvändiga för att förverkliga Bolagets affärsplan. Åtgärderna syftar till att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet för att fortsätta Bolagets utveckling enligt plan.

### Trender och väsentliga förändringar

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

De senaste åren har marknaden varit utmanande, med ett kraftigt fallande bostadsbyggande som följd. Under andra halvan av 2023 har Bonava sett tecken på att marknaden stabiliserats med en ökad efterfrågan under det fjärde kvartalet på de flesta av Bonavas marknader. Marknadsläget kan dock fortfarande påverkas snabbt av förändringar i inflations- och ränteförväntningarna. Efter en period med ökade kostnader på material avtog kostnadsökningarna under 2023 och tillgången på material har stabiliserats, samtidigt som många underleverantörer konkurrerar om anbud. Framför allt hög inflation, högre räntor och en ökad osäkerhet har påverkat efterfrågan på bostäder under 2023, men även prisutvecklingen. Ökad befolkningstillväxt och urbanisering i kombination med låg aktivitet inom bostadsbyggandet under många år har dock parallellt lett till brist på bostäder i inflyttningsregioner vilket skapar ett uppdämt behov som stabiliserar bostadspriserna. Långsiktigt ser Bolaget ett stort behov av hållbara och välplanerade bostäder.

För vidare information om de senaste utvecklingstrenderna se avsnittet "*Bakgrund och motiv*", samt avsnittet "*Riskfaktorer – Bonavas verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer*", "*Riskfaktorer – Risker relaterade till produktionskostnader*", samt "*Verksamhetsbeskrivning – Konkurrensfördelar och strategi – Aktiv på flera bostadsmarknader med goda strukturella och långsiktiga marknadsförutsättningar*". Utöver det som beskrivs ovan och i nämnda avsnitt finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

### Betydande förändringar efter den 31 december 2023

Förutom det nya finansieringsarrangemanget, bestående av ingåendet av det nya Kreditfacilitetsavtalet om cirka 400 MEUR med löptid fram till 2027 samt förlängningen av Bolagets utestående obligationslån, som per den 31 december 2023 uppgick till 1 200 MSEK, till 2027, vilket beskrivs ovan under "*Finansiering*" har det inte skett några betydande förändringar av Bonavas finansiella ställning och resultat sedan den 31 december 2023.

### Väsentliga investeringar sedan den 31 december 2022

Under 2023 har Bonava genomfört investeringar i maskiner och inventarier samt förvaltningsfastigheter uppgående till ett totalt belopp om 211 MSEK. Några enskilda väsentliga investeringar har inte genomförts och Bonava har inga pågående väsentliga investeringar eller några väsentliga investeringar för vilka ett fast åtagande gjorts. För sin verksamhet har Bonava förvärvat mark och ett antal exploateringsfastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. I ovan upplysningar under "*Ställda säkerheter, indirekta skulder och eventalförpliktelser*" redovisas investeringsåtaganden som finns för ytterligare förvärv.



# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelsen

Enligt Bonavas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter valda av aktieägarna på bolagsstämman. Per dagen för Prospektet består styrelsen av sju styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman den 3 april 2023 för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, med postadress Bonava AB (publ), Box 12064, 102 22 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 8 409 544 00.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Mats Jönsson	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Viveca Ax:son Johnson	Ledamot	2015	Ja	Nej
Per-Ingemar Persson	Ledamot	2021	Ja	Ja
Nils Styf	Ledamot	2022	Ja	Ja
Anette Frumerie	Ledamot	2023	Ja	Ja
Olle Boback	Ledamot	2023	Ja	Ja
Tobias Lönnevall	Ledamot	2023	Ja	Nej

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöternas befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Bonava. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.



**Mats Jönsson**  
(född 1957)

**Befattning:** Styrelseordförande, invald i styrelsen 2020.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 30 000 B-aktier.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan.

**Erfarenhet:** Tidigare koncernchef och VD för Coor Service Management, affärsenhetschef för Skanska Services och divisionschef för Skanska Sverige.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseordförande och styrelseledamot i Tengbomgruppen Aktiebolag, Tengbomgruppen Holding AB, Lekolar Group AB och Assemblin Group AB. Styrelseledamot i NCC Aktiebolag och Mats Jönsson i Stockholm AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Logent Holding AB och Assemblin Financing AB. Tidigare styrelseledamot i Coor Service Management Holding AB, Dalafast Tallkronan AB, Entlog Holding AB, Assemblin AB och Assemblin Holding AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Viveca Ax:son Johnson**  
(född 1963)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 25 000 A-aktier och 123 000 B-aktier.

**Utbildning:** Samhällsvetenskaplig gymnasietlinje.

**Erfarenhet:** Sammanlagt närmare 30 års erfarenhet från olika positioner inom Nordstjernankoncernen. Mångårig erfarenhet från arbete som styrelseledamot.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseordförande och styrelseledamot i Nordstjernan Aktiebolag, Nordstjernan Holding AB och Bokförlaget Stolpe AB. Styrelseledamot i FPG Media AB, Ramnäs Skog AB, Målsjön Skog AB, Axess Publishing AB, Svenska Filmbolaget Axess AB, Lövhagen Fastighets AB, Pervidere AB, Barkens Skogs AB, Prima Vård Sverige AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse, Foundation for the Childrens Hospital and Research Institute Nadija sr. och Valescendostiftelsen. Innehavare av enskilda firman viveca ax:son johnson.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Nordstjernan Kultur och Media AB. Tidigare styrelseledamot i NCC Aktiebolag, Rosti Group AB, Stångskär AB, Åpskär AB, Engelsbergs Bruk Aktiebolag och Fyrmästaren AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till Bolagets större aktieägare.



**Per-Ingemar Persson**  
(född 1956)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 9 900 B-aktier.

**Utbildning:** Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

**Erfarenhet:** Tidigare VD för Veidekke Sverige AB och NVS Installation AB samt varierande chefspositioner inom Skanskakoncernen.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot i PEKE Konsult AB, Assemblin Group AB och Veidekke ASA.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i ELU Konsult Aktiebolag och Northern Environment and Water Solutions AB. Tidigare styrelseledamot i Fabege AB, Skandinavisk Kommunalteknik Aktiebolag, Wihlborgs Fastigheter AB, Alunda Polyeten AB, Veitech AB och Assemblin Financing AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Nils Styf**

(född 1976)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 45 926 B-aktier.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

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

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** VD för Hemsö Fastighets AB samt styrelseledamot i samtliga helägda respektive delägda bolag inom Hemsökoncernen. Styrelseordförande och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB. Styrelseledamot i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm Aktiebolag och Rigido Invest AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseledamot i flera före detta bolag inom Hemsökoncernen.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Anette Frumerie**

(född 1968)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 10 000 B-aktier.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan.

**Erfarenhet:** Tidigare VD för bostadsutvecklaren BESQAB (2012–2020), affärsområdeschef för Residential Development Nordic på Skanska (2010–2012) samt mångårigt arbete inom JM-koncernen (1993–2010).

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot i Lindab International AB. VD för Rikshem AB (publ).

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i flera bolag inom BESQAB-koncernen samt tidigare VD för BESQAB AB (publ). Tidigare styrelseledamot i Svedbergs Group AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Olle Boback**  
(född 1953)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 23 504 B-aktier.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör, Rudbecksskolan.

**Erfarenhet:** Lång erfarenhet från den tyska marknaden. Tidigare Senior Adviser för Bonava Group (2019–2020), innan det byggde Olle Boback upp Bonavas tyska verksamhet (2016–2018) och var tidigare VD för NCC:s verksamhet i Tyskland (2001–2016).

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseordförande i Sunparadise AG och komplementär i Team Boback Kommanditbolag.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** –

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Tobias Lönnevall**  
(född 1980)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** -

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare finanschef inom fastighetsbolaget Landic Property. Dessförinnan arbetade Tobias Lönnevall på Accenture Management Consulting.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB och Attendo AB (publ). Investment Director på Nordstjernan Aktiebolag.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseledamot i Ramirent Plc.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till Bolagets större aktieägare.



## Ledande befattningshavare

Bonavas koncernledning består per dagen för Prospektet av sju personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Bonava. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom Bonava <sup>1)</sup> sedan
Peter Wallin	VD och Koncernchef	2021
Lars Ingman	Interim CFO	2024
Anna Wenner	SVP Brand and Culture	2022
Hedvig Wallander	Group Head of Legal	2016
Riku Patokoski	Affärsenhetschef Finland	2021
Sabine Helterhoff	Affärsenhetschef Tyskland	2016
Michael Björklund	Affärsenhetschef Sverige och Baltikum	2016

1) Avser tiden från när Bonava knöppades av och blev ett fristående bolag från NCC 2016.



**Peter Wallin**  
(född 1967)

**Befattning:** VD och Koncernchef sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 85 989 B-aktier.

**Utbildning:** Master i ekonomi, Uppsala universitet.

**Erfarenhet:** Tidigare CFO och affärsområdeschef i Ratos AB och dessförinnan 18 års erfarenhet från ledande roller inom Skanskakoncernen, bland annat som koncern-CFO och linjechef för Skanskas byggverksamhet i Storbritannien, Polen och Tjeckien, samt arbetande styrelseordförande för norska byggbolaget HENT.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i NCS Invest AB. Tidigare styrelseledamot i flera bolag inom Ratoskoncernen, Airteam A/S, Airteam Sweden AB och Aibel A/S.



**Lars Ingman**  
(född 1960)

**Befattning:** Interim CFO sedan 2024.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** -

**Utbildning:** Ekonom, Uppsala universitet.

**Erfarenhet:** Tidigare CFO för Grimaldi Industri AB, John Mattson Fastighets AB, Volati AB, Asker Group AB, Cederroth AB med flera bolag.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot och VD för Lars Ingman Consulting AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Styrelseledamot i LHJHA Förvaltning AB och flera bolag inom Volatikoncernen respektive inom Asker Healthcare Group-koncernen.



**Anna Wenner**  
(född 1971)

**Befattning:** SVP Brand and Culture sedan 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 7 892 B-aktier.

**Utbildning:** Fil.kand. i statsvetenskap, Örebro universitet samt IHR, Stockholms universitet, Institutet för högre reklam- och kommunikationsutbildning.

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

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot i Stendalen Consulting AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** -



**Hedvig Wallander**  
(född 1973)

**Befattning:** Group Head of Legal sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 15 000 B-aktier.

**Utbildning:** Juristexamen, Uppsala universitet.

**Erfarenhet:** Chefsjurist för Bonava Sverige (2016–2021). Tidigare bolagsjurist på Peab AB och advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** -



**Riku Patokoski**  
(född 1973)

**Befattning:** Affärsenhetschef Finland sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 12 050 B-aktier.

**Utbildning:** Civilingenjör (arkitekt), Uleåborg universitet.

**Erfarenhet:** Sammanlagt över 20 års erfarenhet inom konstruktion och bostads- och fastighetsutveckling. Vice VD för Hoivatilat (2018–2020) med ansvar för företagets verksamhet i södra Finland och Sverige, och innan dess olika ledande befattningar inom Peab och Skanska.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** Tidigare VD för Hoivatilat Oyj.



**Sabine Helterhoff**  
(född 1962)

**Befattning:** Affärsenhetschef Tyskland sedan 2019.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 9 893 B-aktier.

**Utbildning:** Juristexamen, Leipzigs University.

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

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** Styrelseledamot i den tyska byggföreningen Bauindustrieverband Ost.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** –



**Michael Björklund**  
(född 1969)

**Befattning:** Affärsenhetschef Sverige och Baltikum sedan 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Bonava:** 2 285 B-aktier.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan Stockholm och civilekonom, Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** 16 års erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsutveckling, bland annat IKEA Fastigheter Ryssland, Skanska International och NCC.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Bonava:** –

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Bonava (senaste fem åren):** –

## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation) eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Flera av styrelseledamöterna har även befattningar i andra bolag som antingen är aktiva inom närliggande branscher som Bolaget eller är större ägare av sådana bolag och det skulle därför vid särskilda tillfällen kunna uppkomma situationer där dessa styrelseledamöter har intressen som skiljer sig från Bolagets intressen.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in i styrelsen eller anställts i koncernledningen.

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Bonava AB (publ), Box 12064, 102 22 Stockholm, Sverige.

## Revisor

Enligt Bonavas bolagsordning ska Bolaget ha minst en eller högst två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. Bonavas revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan 2018 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC), som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Patrik Adolfson (född 1973). Patrik Adolfson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. PwC:s adress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

## Transaktioner med närstående

Bonava har inte genomfört några transaktioner med närstående från den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet.



# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktieinformation

Enligt Bonavas registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 400 000 000 SEK och högst 1 600 000 000 SEK, fördelat på lägst 100 000 000 och högst 400 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2023 till 433 743 288 SEK, och per dagen för Prospektet, till 433 743 288 SEK, fördelat på 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier, med ett kvotvärde om 4,0 SEK per aktie. Genom Företrädesemissionen av de nya A-aktierna och B-aktierna, och med beaktande av effekterna av minskningen av aktiekapitalet och fondemissionen som beslutades av den extra bolagsstämman 7 februari 2024 (se mer information nedan), kommer Bolagets aktiekapital högst uppgå till 538 324 219 SEK och antalet A-aktier till högst 33 209 559 och B-aktier till högst 289 607 197.

Aktier ska kunna ges ut i två aktieslag; A-aktier och B-aktier. A-aktier kan utges till ett antal av högst 80 000 000 aktier samt B-aktier till högst det antal som motsvarar 100 procent av Bolagets utestående aktier. Aktierna i Bonava är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för några överlättelsebegränsningar. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

I syfte att erhålla ett lägre kvotvärde per aktie inför den förestående Företrädesemissionen beslutade extra bolagsstämman den 7 februari 2024 att minska Bolagets aktiekapital med 325 307 466 SEK utan indragning av aktier för avsättning till fritt eget kapital. Efter registreringen av minskningen av aktiekapitalet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 108 435 822 SEK fördelat på sammanlagt 108 435 822 aktier med ett kvotvärde om 1,0 SEK per aktie. Extra bolagsstämman beslutade även att ändra bolagsordningen på så sätt att den lägre gränsen för aktiekapital ska vara 300 000 000 SEK och den högre gränsen ska vara 1 200 000 000 SEK, samt att den lägre gränsen för antalet aktier ska vara 300 000 000 och att den högre gränsen ska vara 1 200 000 000. Följaktligen ändrades även gränsen för antalet A-aktier till att vara högst 240 000 000. Extra bolagsstämman den 7 februari 2024 beslutade även om en fondemission om 215 507 463 SEK utan utgivande av nya aktier för att återställa aktiekapitalet genom överföring från fritt eget kapital.

Efter Företrädesemissionen, förutsatt att denna fulltecknas, samt registreringen av ovan beslut, kommer aktiekapitalet, som nämnts ovan, uppgå till 538 324 219 SEK och antalet aktier i Bonava uppgå till högst 322 816 756. Kvotvärdet per aktie kommer uppgå till 1,67 SEK per aktie.

## Vissa rättigheter kopplade till aktierna

### Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas genom annons i Dagens Nyheter. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dagen som anges i kallelsen till bolagsstämman.

### Rösträtt

A-aktie berättigar till tio (10) röster och B-aktie till en (1) röst. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädade aktier utan begränsning i rösträtten.

### Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. För mer information om utdelning, se nedan under "– Utdelningspolicy m.m."

### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som ovan angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemision med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Vad som ovan angivits om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler. Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission, där nya aktier ska ges ut, ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu angivits ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### Omvandlingsförbehåll

Ägare till A-aktie ska äga rätt att begära att A-aktie omvandlas till B-aktie. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos Bolaget. Bolaget ska utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

### Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Aktierna i Bonava är inte föremål för något offentligt uppköpserbudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbudanden i fråga om Bonavas aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

### Handel i A-aktier och B-aktier

Bolaget har emitterat A-aktier och B-aktier. A-aktierna och B-aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. A-aktierna har kortnamnet BONAV-A och ISIN-koden är SE0008091573. B-aktierna har kortnamnet BONAV-B och ISIN-koden är SE0008091581.

A-aktierna och B-aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen avses att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen.

### Bolagets största ägare

Ägare	A-aktier	B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Nordstjernen	8 500 000	18 077 265	24,51	49,54
Fjärde AP-fonden	131 462	9 891 274	9,24	5,39
Schroders	-	6 539 674	6,03	3,13
Nordea Liv & Pension	48	6 051 252	5,58	2,91
Swedbank Robur Fonder	-	4 881 874	4,50	2,35
Avanza Pension	42 378	3 541 247	3,30	1,91
Janus Henderson Investors	-	2 548 474	2,35	1,22
Dimensional Fund Advisors	-	1 826 649	1,68	0,87
Charles Schwab Investment Management	-	1 167 618	1,08	0,56
Handelsbanken Liv Försäkring AB	275	1 122 001	1,03	0,54
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 674 163</b>	<b>55 647 328</b>	<b>59,3</b>	<b>68,42</b>
Övriga	2 395 690	41 718 641	40,7	31,58
<b>Total</b>	<b>11 069 853</b>	<b>97 365 969</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor, Modular Finance

### Utspädning

För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspädningseffekt om högst cirka 66,7 procent av kapitalet och 66,7 procent av rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.<sup>1)</sup>

### Nettotillgångsvärdet per aktie

Nettotillgångsvärdet per aktie den 31 december 2023 uppgick till 61,6 SEK. Priset per A-aktie respektive B-aktie i Företrädesemissionen är 4,90 SEK.

### Större aktieägare

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per den 31 januari 2024 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat A-aktier, vilka medför tio (10) röster samt B-aktier, vilka medför en (1) röst. Nordstjernen är Bolagets största aktieägare med cirka 24,51 procent av kapitalet och cirka 49,54 procent av antalet röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan Nordstjernen utöva ett betydande inflytande över Bonava i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. I samband med Företrädesemissionen kan Nordstjernans innehav komma att öka ytterligare beroende på teckningsgraden i Företrädesemissionen och hur stor andel av Nordstjernans garantiåtagande som eventuellt tas i anspråk. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat Svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret tydligt fördelas mellan ägare, styrelse och ledning.

Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen nedan.

1) Utspädning angiven exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B-aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

## Incitamentsprogram

Bonava har tre utstående långsiktiga prestationsbaserade aktieprogram riktade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen (LTIP 2021, LTIP 2022 samt LTIP 2023) ("LTIP-programmen"). Syftet med LTIP-programmen är att sammanlänka aktieägarnas respektive koncernledningens intressen för att säkerställa maximalt långsiktigt värdeskapande, att skapa ett långsiktigt koncernövergripande fokus på resultatutvecklingen samt att underlätta att rekrytera och behålla personer i koncernledningen och andra nyckelpersoner.

LTIP-programmen är treåriga prestationsbaserade incitamentsprogram som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit aktierätter vilka ger rätt till B-aktier och syntetiska aktier förutsatt att vissa förutbestämda prestationsmål uppfylls (se vidare nedan). För att kunna delta i LTIP-programmen krävs att deltagarna investerar eller har investerat i ett eget aktieäggande i Bonava, så kallade investeringsaktier, som allokeras till respektive LTIP-program och behålls under hela löptiden för respektive program.

### LTIP 2021

Vid årsstämman 31 mars 2021 fattades beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2021. LTIP 2021 omfattar 45 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. För LTIP 2021 är tilldelningsvärdet per investeringsaktie för kategori (1) 3 aktierätter och 3 syntetiska aktier, för kategori (2) 2,5 aktierätter och 2,5 syntetiska aktier, för kategori (3) 2 aktierätter och 2 syntetiska aktier, samt för kategori (4) 1,5 aktierätt och 1,5 syntetisk aktie.

Aktierätterna och de syntetiska aktierna är indelade i Serie 1, Serie 2 och Serie 3, med en viktning på 40, 30 respektive 30 procent. Tilldelningen av B-aktier för respektive serie beror på i vilken utsträckning prestationsmålen för serien uppfylls. Målen för LTIP 2021 är relaterade till (Serie 1) Bonavas genomsnittliga avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie, samt (Serie 3) relativ totalavkastning på Bonavas B-aktie i förhållande till en jämförelsegrupp om cirka 25 bolag.

### LTIP 2022

Vid extra bolagsstämman den 2 juni 2022 fattades beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2022. LTIP 2022 erbjöds till 44 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. 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 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) och (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie.

### LTIP 2023

Vid årsstämman den 3 april 2023 fattades beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2023. LTIP 2023 erbjöds till 44 ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. 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 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 ackumulerat intjänade resultat före skatt (EBT) och (Serie 2) totalavkastning (TSR) på Bonavas B-aktie.

I samband med Erbjudandet kommer Bonava att genomföra en omräkning av antalet B-aktier som kan tilldelas respektive eventuell kontant betalning som kan utbetalas för att kompensera deltagarna för effekterna av Företrädesemissionen.

## Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Bonava känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bonavas aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier.

## Utdelningspolicy m.m.

### Allmänt

De nyemitterade A-aktierna och B-aktierna i Företrädesemissionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.

### Utdelningspolicy

Bonavas utdelningspolicy är att 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid. Enligt det Kreditfacilitetsavtal som Bonava ingått den 1 februari 2024 är Bonava förhindrat att betala utdelning till sina aktieägare under avtalets löptid fram till mars 2027.

Årsstämman 2023 beslutade att ingen utdelning skulle lämnas. Årsstämman 2022 beslutade om en utdelning om 3,50 SEK per aktie, uppgående till en sammanlagd utdelning i Bolaget om 375 MSEK. Årsstämman 2021 beslutade om en utdelning om 5,25 SEK per aktie, uppgående till en sammanlagd utdelning i Bolaget om 563 MSEK.

### Utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman.

Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna eget kapital och endast om sådan utdelning framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av Bolagets egna kapital samt behovet av att stärka Bolagets balansräkning, likviditet och finansiella ställning. Aktieägarna kan som regel inte föreslå en högre utdelning än vad styrelsen föreslagit eller godkänt.

### Utbetalning av utdelning

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan avse annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning har den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Sådan avstämningsdag får inte infalla senare än dagen före nästkommande årsstämma. Om aktieägaren inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bonava och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bonava.

Det föreligger inga restriktioner eller särskilda förfaranden enligt aktiebolagslagen eller Bonavas bolagsordning för utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatt i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.



# Legala frågor och kompletterande information

## Information om prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Detta Prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av Prospektet. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Bonavas hemsida. Investerares som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i Företrädesemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när teckningsperioden i Företrädesemissionen har löpt ut och när aktierna i Bolaget som emitteras i Företrädesemissionen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

## Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiella beteckning, är Bonava AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556928-0380 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bonava bildades och registrerades hos Bolagsverket den 8 april 2013. Bolagets LEI-kod är 213800SLYJ6HYXWP8L95. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bonavas A-aktier och B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnen BONAV-A respektive BONAV-B. Bonava har postadress Box 12064, 102 22 Stockholm och besöksadress Lindhagensgatan 74, 112 18 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +468-40954400. Bonavas webbplats är [www.bonava.com](http://www.bonava.com). Information på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Enligt bolagsordning antagen vid extra bolagsstämma den 7 februari 2024 är Bolagets verksamhetsföremål att, direkt eller genom dotterbolag, utveckla och investera i bostäder och bedriva handel med fastigheter samt bedriva annan med ovan nämnda verksamheter förenlig verksamhet. Bolaget ska dessutom ombesörja vissa koncerngemensamma uppgifter såsom att tillhandahålla stabstjänster.

## Koncernstruktur och dotterbolag

Bonava AB (publ) är moderbolag i koncernen, som per den 31 december 2023 bestod av 104 bolag som konsolideras.

## Väsentliga avtal

Bonava ingår löpande avtal avseende bland annat försäljningar av bostäder till konsumenter och investerare samt förvärv och avyttringar av byggrätter inom ramen för sin verksamhet. Utöver de avtal som beskrivs nedan har Bonava inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Bonava har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Bonava har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Bonava per dagen för detta Prospekt.

## Avyttringen av verksamheten i Norge

Mot bakgrund av en strategisk översyn av koncernens verksamhet beslutades att avveckla verksamheten i Norge och den 12 juni 2023 ingick Bonava ett aktieöverlåtelseavtal avseende försäljningen av hela sin norska verksamhet till fastighetsfonden Union Residential Development. Transaktionen var villkorad av konkurrensgodkännande och slutfördes den 30 juni 2023. Köpeskillingen om totalt 1 532 MSEK betalas i flera delar, varav 765 MSEK betalades kontant vid affärens slutförande. Resterande del av köpeskillingen om 767 MSEK har erlagts via säljreverser och ska betalas i takt med att köparen överlämnar färdigställda bostäder till kund fram till och med 2027. Bonava har i aktieöverlåtelseavtalet åtagit sig att hålla Union Residential Development skadelösa för eventuell skada i relation till vissa tvister som existerade i den norska verksamheten vid tidpunkten för transaktionen upp till ett maximalt belopp om 24 200 000 NOK.

## Avyttringen av verksamheten i S:t Petersburg

Mot bakgrund av Rysslands invasion av Ukraina beslutade Bonava i mars 2022 att avveckla verksamheten i S:t Petersburg och lämna Ryssland. Den 18 oktober 2023 ingick Bonava ett aktieöverlåtelseavtal med det armeniska bolaget Star Development LLC, avseende en försäljning av hela verksamheten i S:t Petersburg. Köpeskillingen uppgick till 50 MEUR. Bonava lämnade vissa fundamentala garantier i samband med försäljningen. Star Development LLC hade inför ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet erhållit förvärvstillstånd från den särskilda kommitté som inrättats för företagsöverlåtelser i Ryssland och transaktionen var villkorad av ett godkännande av den ryska konkurrensmyndigheten. Den ryska konkurrensmyndigheten godkände förvärvet i november och transaktionen slutfördes

den 14 november 2023.

#### Finansieringsavtal

Den 1 februari 2024 ingick Bonava ett nytt Kreditfacilitetsavtal, se mer ovan under "*Kapitalstruktur och annan finansiell information – Finansieringsavtal*".

#### Rättsliga förfaranden och tvister

Bonava är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bonavas kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka enskilt kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Bonavas finansiella ställning eller lönsamhet.

#### Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet.

#### Offentliggjorda finansiella rapporter och andra finansiella händelser

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023, vilken publicerades den 27 april 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023, vilken publicerades den 20 juli 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023, vilken publicerades den 14 november 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 1 februari 2024.

#### Offentliggjord information rörande försäljningar, avyttringar och förvärv

- Bonava rapporterade den 19 april 2023 att ett lägre antal bostäder färdigställdes under det första kvartalet än tidigare beräknat.
- Bonava offentliggjorde den 31 maj 2023 att Bonava tagit nästa steg mot att avyttra verksamheten i S:t Petersburg.
- Bonava offentliggjorde den 12 juni 2023 att Bonava frigjort kapital genom att sälja verksamheten i Norge.
- Bonava offentliggjorde den 18 oktober 2023 att Bonava tagit nya steg mot att avyttra verksamheten i S:t Peterburg.

#### Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Bonava offentliggjorde den 29 september 2023 att Bonava genomfört åtgärder för att stärka konkurrenskraften och öka lönsamheten genom omstruktureringsåtgärder i Tyskland, och fortsatta anpassningar i Sverige och Finland.
- Bonava offentliggjorde den 20 december 2023 information om Företrädesemissionen samt att Bonava träffat en överenskommelse med sina långivare om en förlängning av Bonavas kreditfaciliteter till 2027 och att Bonava avsåg att initiera ett skriftligt förfarande avseende en förlängning av löptiden på Bolagets utestående obligationslån.
- Bonava offentliggjorde den 1 februari 2024 reviderade finansiella mål.
- Bonava offentliggjorde fullständiga villkor för Företrädesemissionen den 2 februari 2024.

## Teckningsförbindelser och garantiåtaganden i företrädesemissionen

### Teckningsförbindelser

Bonavas största aktieägare, Nordstjernen och Fjärde AP-fonden, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar motsvarande cirka 34,1 procent<sup>1)</sup> av Företrädesemissionen.

### Garantiåtagande

Utöver teckningsförbindelserna har Nordstjernen ingått ett garantiåtagande av den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsförbindelser, vilket motsvarar cirka 65,9 procent<sup>2)</sup> av Företrädesemissionen. Garantiersättning om två (2) procent av garantiåtagandet utgår, motsvarande cirka 13,8 MSEK. Garantiåtagandet ingicks den 20 december 2023.

Aktieägare	Befintligt innehav av A-aktier	Befintligt innehav av B-aktier	Teckningsförbindelser (företrädesrätt), andel av Företrädesemissionen <sup>3)</sup>	Garantiåtaganden, andel av Företrädesemissionen <sup>3)</sup>	Totala åtaganden, andel av Företrädesemissionen <sup>3)</sup>
Nordstjernen <sup>1)</sup>	8 500 000	18 077 265	24,8 %	65,9 %	90,6 %
Fjärde AP-fonden <sup>2)</sup>	131 462	9 891 274	9,4 %	–	9,4 %
<b>Totalt</b>	<b>8 631 462</b>	<b>27 968 539</b>	<b>34,1 %</b>	<b>65,9 %</b>	<b>100 %</b>

1) Adress: Nordstjernen AB, 103 75 Stockholm

2) Adress: Jakobsbergsgatan 16, P.O. Box 3069, 103 61 Stockholm

3) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen. Siffrorna i tabellen har avrundats vilket kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar.

### Icke-säkerställda åtaganden

Varken garantiåtagandet eller teckningsförbindelserna är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Nordstjernens och Fjärde AP-fondens respektive åtaganden är vidare villkorade bland annat av att långivarna inte sagt upp Kreditfacilitetsavtalet och att vissa villkor under Kreditfacilitetsavtalet är uppfyllda.

### Totala åtaganden

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till cirka 1 050 MSEK, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

### Lock up-avtal

Nordstjernen har ingått ett lock up-avtal till förmån för långivarna som tillhandahåller Bonavas kreditfacilitet varigenom Nordstjernen åtagit sig att inte sälja aktier i Bolaget så att Nordstjernens ägande understiger 24,5 procent av det totala antalet aktier eller röster i Bolaget under perioden fram till och med den 30 september 2025. Lock up-åtagandet är föremål för vissa sedvanliga undantag, såsom accept av offentligt uppköpserbjudande eller situationer då överlåtelse behöver ske på grund av rättsliga krav.

### Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bonava. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatte-

skyldiga och för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

### Rådgivare m.m.

Bonavas finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Carnegie och SEB. SEB är även långgivare till Bolaget och Carnegie och SEB har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Bonava för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Carnegie och SEB kommer också att erhålla ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

Carnegie och SEB agerar uteslutande för Bolagets räkning i samband med Företrädesemissionen och inte för någon annans räkning. Carnegie och SEB är inte ansvarigt gentemot någon annan för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med Företrädesemissionen eller avseende något annat som omnämns här.

Legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Advokatfirman Cederquist KB.

1) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier. Totalt finns 108 435 822 aktier utgivna i Bonava, varav 11 069 853 A-aktier och 97 365 969 B aktier. Bonava innehar per dagen för detta Prospekt 1 245 355 B-aktier, som inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

2) Exklusive Bonavas innehav av egna aktier.

### Emissionskostnader och intressekonflikter

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 35 MSEK<sup>1)</sup>. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för upprättande av prospekt, garantiersättning, finansiella rådgivare, legala rådgivare samt ansökningsavgifter.

Bonava bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets företrädesemission samt ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya A-aktierna och B-aktierna.

### Handlingar införlivade genom hänvisning

Bonavas finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2023 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. De finansiella rapporterna återfinns i Bonavas delårsrapport för perioden 1 januari–31 december 2023. Bonavas delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Bonavas revisor. Även Bonavas finansiella rapporter för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporterna återfinns i Bonavas årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningen har reviderats av Bonavas revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningen. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms antingen inte vara relevanta för investerare i Företrädesemissionen eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

- Bonavas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 december 2023<sup>2)</sup>, där hänvisning görs till Bonavas resultaträkning på sida 16, Bonavas balansräkning på sida 17, Bonavas kassaflödesanalys på sida 18 samt noter på sidorna 19–24.
- Bonavas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022<sup>3)</sup>, där hänvisning görs till koncernens och Bonavas resultaträkning på sida 69 och 98, balansräkning på sida 70 och 99, kassaflödesanalys på sida 72 och 101, förändring i eget kapital på sida 71 och 100, noter på sidorna 73–97 och sidorna 102–104, samt revisionsberättelsen på sidorna 106–109.

Dokumentet som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets webbplats [www.bonava.com](http://www.bonava.com) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

### Handlingar tillgängliga för granskning

Bonavas finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: [www.bonava.com](http://www.bonava.com) (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet) samt på Bolagets kontor, Lindhagensgatan 74, 112 18 Stockholm.

1) Därutöver tillkommer kostnader om cirka 110 MSEK hänförliga till det nya finansieringspaketet.

2) <https://www.bonava.com/investor-relations/rapporter-och-presentationer?page=/perma/report/2199018>.

3) <https://www.bonava.com/investor-relations/rapporter-och-presentationer?page=/perma/report/2103324>.



# Adresser

**Bolaget****Bonava AB (publ)**

Lindhagensgatan 74  
112 18 Stockholm  
Tel +46 8 409 54 400  
www.bonava.com

**Finansiella rådgivare till bolaget****Carnegie Investment Bank AB (publ)**

Regeringsgatan 56  
103 38 Stockholm

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Kungsträdgårdsgatan 8  
111 47 Stockholm

**Legal rådgivare till bolaget****Advokatfirman Cederquist KB**

Hovslagargatan 3  
111 48 Stockholm

**Bolagets revisor****Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Torsgatan 21  
113 97 Stockholm

**Värdepapperscentral****Euroclear Sweden AB**

Regeringsgatan 65  
Box 7822  
103 97 Stockholm



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](https://bonava.com)