
s.10 Möte mellan drömfångare

Handelsprofessorn Micael Dahlén och Besqabs platschef Niklas Ingberg samtalar om drömmus, förväntningar och krävande kunder.

s.20 Koll på läget

2015 var ett gyllene år för bostadsutvecklare i Stockholm och Uppsala. Nästan alla bostäder gick att sälja, oavsett läge och utformning.

Årsredovisning 2015



BESQAB

BESQAB.SE

Innehåll

Inledning

Besqab i korthet **01**

Vd har ordet **02**

1

Vision, affärsidé och övergripande mål **08**

Finansiella mål **09**

Omvärldsspaning **10**

Strategi **14**

Vår affärsmodell **16**

Besqabs marknad **20**

Kundens behov i fokus **22**

Besqabs affär **27**

Besqabs byggrättsportfölj **38**

2

Vårt bidrag till en hållbar utveckling **42**

Hållbart byggande **44**

Besqab som arbetsplats **47**

3

Risker och riskhantering **52**

Bolagsstyrningsrapport **54**

Styrelse **59**

Koncernledning **60**

Aktien **61**

5 år i sammandrag **63**

4

Förvaltningsberättelse **68**

Finansiella rapporter **74**

Noter **81**

Styrelsens undertecknande **105**

Revisionsberättelse **106**

Definitioner och ordlista **107**

2015

JAN

- Detaljplan vinner laga kraft för Charlottenburgsparken, Solna
- Säljstartar radhus i Bryggghusen, Tyresö

FEB

- Säljstartar lägenheter i Charlottenburgsparken, Solna
- Produktionsstartar 15 radhus i Brf Trädgårdshusen 3 och 40 radhus i Brf Bryggghusen, Tyresö
- Detaljplan vinner laga kraft för Centralparken, Täby
- Produktionsstartar 8 radhus i Vårdsätra Vik, Uppsala

MARS

- Säljstartar lägenheter i Ängsblomman, Bromma och Centralparken, Täby
- Produktionsstartar 79 lägenheter i Brf Liljeholmsblick 1, Liljeholmen

MAJ

- Säljstartar småhus i Eds Allé, Upplands Väsby och Lilla Sköndal, Stockholm
- Vinner markanvisningstävling för cirka 50 rad- och parhus på Kryddvägen, Tyresö
- Erhåller direktanvisning för cirka 50 lägenheter i Midsommarkransen, Hägersten
- Besqabs medarbetarundersökning visar goda resultat över branschsnittet inom samtliga områden

JUNI

- Avtalar om förvärv av cirka 500 byggrätter i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala
- Produktionsstartar 129 lägenheter i Brf Charlottenburgsparken, Solna

AUG

- Produktionsstartar 54 lägenheter i Brf Ängsblomman, Bromma

SEP

- Färdigställer äldreboendet Silverpark i Täby
- Erhåller markanvisning för cirka 50 lägenheter på Tisdagsvägen, Hökarängen
- Detaljplan vinner laga kraft för 60 smålägenheter på Ätravägen, Bagarmossen
- Avtalar om förvärv av cirka 60 byggrätter i Häggvik, Sollentuna
- Säljstartar lägenheter i Parkstråket, Täby och radhus i Ängspiren, Tyresö

OKT

- Produktionsstartar 37 lägenheter i Brf Centralparken, Täby

NOV

- Säljstartar småhus i Järva Kulle, Sundbyberg
- Säljer vård- och omsorgsboendet Grönskogen i Sundbyberg
- Inflyttning i Brf Living, Uppsala, som fick NKI 88 och blev Sveriges näst bästa bostadsprojekt 2015

DEC

- Vinner markanvisningstävling för nytt äldreboende i Älta, Nacka
- Avtalar om förvärv av cirka 500 byggrätter i Kungsängen, Uppsala och cirka 150–200 byggrätter i Årstaberg, Stockholm
- Avtalar om försäljning av två vård- och omsorgsboenden i Norrtälje och Lidingö
- Produktionsstartar 27 småhus i Lilla Sköndal, Stockholm
- Avtalar om förvärv av cirka 220 byggrätter i Nacka Strand

SÅLDA BOSTÄDER
496 (336)

Intäkterna uppgick till

1 409,3 MKR
(857,1)

Årets resultat efter skatt motsvarar

16,83

Kronor per aktie (6,59)

Börsvärde per
31 december 2015

2 660 MKR

Produktionsstartade bostäder

389 (406)

BYGGRÄTTER I PORTFÖLJEN

3 000 (2 100)

Besqab i korthet

Besqab utvecklar bostäder samt vård- och omsorgsboenden i Stockholms län och Uppsala. Vi är personligt engagerade, tillgängliga, snabbfotade och arbetar nära vår produkt för att hela tiden vara lyhörda för kundernas behov. Genom att identifiera projekt med god potential och tidigt i processen se vad som är värdeskapande kan vi erbjuda välplanerade och prisvärda bostäder utifrån den lokala efterfrågan.

VÅR VERKSAMHET BEDRIVS INOM TRE AFFÄRSOMRÅDEN:

1 PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Inom Projektutveckling Bostad bedriver Besqab verksamhet genom hela värdekedjan från detaljplanläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad. Verksamhetsområdet avser bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt.

2 CONSTRUCTION MANAGEMENT

Besqab arbetar med uppdragsverksamhet i form av projektledning inom Construction Management (CM). CM-projekten bygger på samarbeten med externa fastighetsägare vilket ger Besqab möjlighet att arbeta tillsammans med andra aktörer.

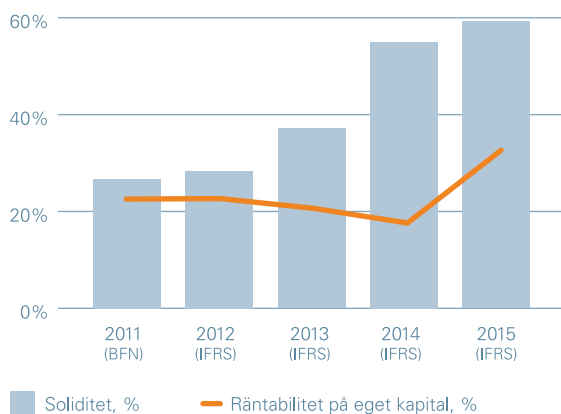
3 FASTIGHETS-UTVECKLING

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Vi samarbetar både med kommuner och privata vårdgivare i våra vårdprojekt i Stockholms län och i Uppsala.

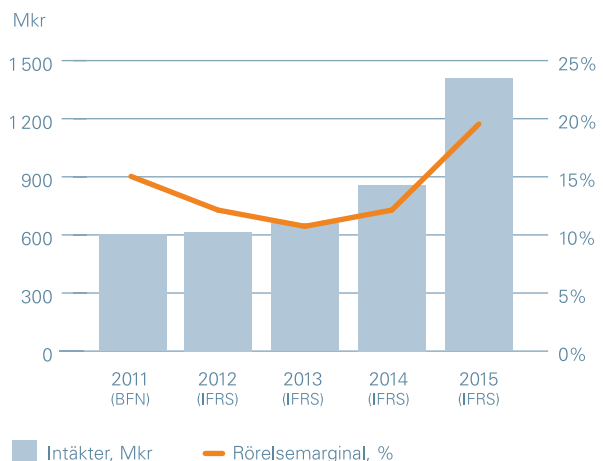
SNABBA FAKTA

Grundat 1989. Idag drygt 90 anställda.
Producerat cirka 5 500 bostäder.
Verksamhet i Stockholms län och Uppsala.

Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Intäkter och rörelsemarginal



Vd har ordet

Vid en tillbakablick på 2015 kan vi glädjas åt framgångar inom flera områden. Besqab har tydligt etablerat sig på en ny nivå för såväl intäkter som produktionsstarter. Därtill har vi utökat vår byggrättsportfölj med fler än 1 300 nya byggrätter. Som arbetsplats får vi betyg långt över branschgenomsnittet och i februari tog vi stolta emot priset för Sveriges nöjdaste bostadskunder 2015. Dessutom har Besqab levererat sitt bästa helårsresultat någonsin vilket innebär tillväxt med ökad lönsamhet. Våra fantastiska medarbetares engagerade arbete ger resultat och lägger grunden för en såväl stabil som spännande framtid.

Vår marknad

Besqabs marknader Stockholm och Uppsala har varit rekordstarka under 2015 med hög inflyttning och stark efterfrågan på våra bostäder. Under året såldes 496 bostäder och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion vid årets slut uppgår till höga 96 procent. I september hade vi 717 bostäder i pågående produktion, det högsta antalet hittills för Besqab. Under de senaste två åren har vi skalat upp projektorganisationen, dubblat antalet starter och skapat förutsättningar för långsiktigt stabil tillväxt på en ny nivå.

Vi ser positivt på den politiska samsynen som råder kring behovet av ett ökat byggande. Långdragna planprocesser är dock en fortsatt utmaning.

Det finns en underliggande god efterfrågan på våra marknader tack vare starkt konjunktur, låg ränta, ökade disponibla inkomster och stor befolkningstillväxt. Hushållens oro avseende de globala finansmarknaderna liksom för svensk ekonomis tillväxt på sikt gör dock att vi förväntar oss en lugnare utveckling på bostadsmarknaden framöver.



Bästa helårsresultat någonsin

Helårsresultatet är det bästa någonsin för Besqab. Enligt vår segmentsredovisning ökade intäkterna för 2015 till 1 475 Mkr (816) och rörelseresultatet har nästan tredubblats till 277 Mkr (97). Flera stora produktionsstarter, större antal bostäder i produktion samt mycket god försäljning bidrar till de väsentligt ökade intäkterna.

Rörelsemarginalen för helåret har stärkts och uppgår till 18,8 procent (11,8). Den betydande resultatökningen bidrar till att

räntabiliteten på eget kapital ökat till 32,9 procent (18,0). Lönsamheten har stärkts ytterligare och kostnadskontrollen i verksamheten är fortsatt mycket god.

Jag kan konstatera, bland annat vid mina arbetsplatsbesök, att vi har effektiva produktionsled med ett starkt och kompetent ledarskap på våra byggen vilket bidrar till kostnadseffektiv produktion. Vi arbetar fokuserat med att minska rätt kostnader i produktionen för att samtidigt öka kundvärden, då åstadkommer vi verklig



Nöjda kunder lägger grunden för en stabil efterfrågan även när marknaden svänger

värdeinnovation för alla parter.

Besqab har en stabil finansiell ställning och under året delade vi ut 35 Mkr till aktieägarna avseende 2014. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 59 procent (55). Den höga soliditeten bereder möjligheter till ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete för fortsatt tillväxt.

Sveriges nöjdaste bostadskunder 2015

För Besqab är det en självklarhet att sätta kunden i centrum. Nöjda kunder lägger grunden för en mer stabil efterfrågan även när marknaden svänger. Vår bostadsutveckling utgår från vem som ska leva där – och hur. Besqab arbetar målmedvetet och engagerat med att fördjupa insikten om

portfölj och tacksam för mina kollegors drivna arbete som möjliggjort varje affär. Vår byggrättsportfölj lägger grunden för framtiden.

Hållbart är lönsamt

Hållbarhet har en given och central plats i Besqabs verksamhet. För att fokusera hållbarhetsarbetet på frågor av värde för vår omgivning, såväl idag som i framtiden, tillvaratar vi löpande den återkoppling vi får från olika intressentgrupper. Under slutet av 2015 fördjupade vi dialogen ytterligare genom att bjuda in intressenter i hållbarhetsdiskussioner för att gemensamt genomföra en väsentlighetsanalys som ska lägga grunden för framtida fokusfrågor för Besqab.

” Den avtalade bytesaffären med Lantmännen är en av årets höjdpunkter

kundernas behov och önsknings och tillgodose detta i såväl relation som produkt. Det arbetet resulterade i att Besqab stolt mottog priset för Sveriges nöjdaste bostadskunder 2015. Föregående år placerade vi oss i topp 3 i samma undersökning. Besqabs genomsnittliga NKI-resultat för 2015 uppgick till 81, där branschindex var 74, av 100 möjliga poäng. Vi jobbar nu entusiastiskt vidare med att bli ännu bättre.

Under 2016 kommer vi också att jobba vidare med att strategiskt stärka Besqabs varumärke och skapa ett tydligare erbjudande till våra kunder.

En byggrättsportfölj för framtiden

Besqabs byggrättsportfölj har under året utökats med cirka 1 300 nya byggrätter och innehöll vid årsskiftet totalt cirka 3 000 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Den avtalade bytesaffären med Lantmännen är en av årets höjdpunkter. Försäljningen av två av våra vårdboenden möjliggjorde förvärv av riktigt bra byggrätter, i det här fallet cirka 500 byggrätter i ett av Uppsalas bästa bostadslägen vilket gör det till Besqabs hittills största förvärv sett till antalet byggrätter. Vi har under året också avtalat om förvärv av drygt 200 byggrätter i Nacka strand, ett område under omvandling till en levande stadsdel med moderna bostäder i sjö nära läge. Därutöver har vi även avtalat kring förvärv och erhållit markanvisningar av ytterligare projekt i Stockholm, Uppsala, Sollentuna och Tyresö. Vi har också erhållit en markanvisning för ett nytt äldreboende i Ältadalen i Nacka. Jag är stolt över att vi har så eftertraktade byggrätter i vår

Vi ser det också som vårt ansvar att underlätta för kunderna att göra medvetna val för en mer hållbar livsstil. Därför informerar vi våra kunder om vad man kan göra för att spara på miljöns resurser när de flyttar in i sitt nya hem, uppfört av Besqab. Genom systematiskt arbete har vi också lyckats minska vår totala avfallsmängd med 18 procent. För minskad energianvändning använder vi exempelvis energieffektiva byggbodar. På byggarbetsplatserna och på kontoren används endast grön el, varav merparten ska vara förnybar. Vid projektering av flerbostadshus eftersträvar vi ett energibehov 15 procent under Boverkets byggregler. Besqabs tillväxt ska ske med respekt för miljö och människa, det är verklig lönsamhet.

Säkra arbetsplatser

Vår verksamhet innebär utsatta miljöer för våra medarbetare, därför har Besqab en nollvision för olyckor på arbetsplatsen. Prioriterat över allt annat är att alla ska komma hem till nära och kära på kvällen. Vi arbetar löpande med förebyggande, systematiskt arbetsmiljöarbete för att undvika olycksfall och sjukdom, men också främja hög moral, god gemenskap och bra samarbete.

Inom företaget finns en skyddskommitté som uteslutande arbetar med att minimera riskerna och förbättra arbetsmiljön. En viktig del i arbetet är att varje tillbud inrapporteras och därefter noga följs upp i förebyggande syfte. Under 2015 har arbetet med rutiner för intern krishantering fördjupats och interna utbildningar med scenariobaserade fall genomförts.





Arbetsglädje

Hos Besqab är varje medarbetares roll viktig och värdefulla insikter kommer från hela organisationen. På det sättet kan vi behålla nuvarande medarbetare och rekrytera nya kompetenta kollegor i en bransch där konkurrensen om rätt medarbetare är hård. Under året har Besqab välkomnat 20 nya medarbetare.

Resultatet av våra medarbetarundersökningar visar värden med god marginal över medel för branschen, inte minst vad gäller arbetsglädje och lojalitet. Utmärkande höga resultat får stoltheten över att vara anställd på Besqab, den sociala samvaron samt förtroende för företagsledning.

Oavsett om det är en byggarbetsplats eller ett kontor präglas arbetsplatsen av god stämning, gott kamratskap och samhörighetskänsla – ett arbetsklimat vi vill både bevara och utveckla.

Vår affär

Besqab kommer fortsatt att koncentrera sin verksamhet till Sveriges starkaste tillväxtregioner, Stockholm och Uppsala. Största delen av verksamheten utgörs av projektutveckling av bostäder i egen regi där vi under året produktionsstartade 389 bostäder. Inom affärsområdet Construction Management (CM) har vi inom Region Stockholm 279 bostäder i pågående produktionsuppdrag åt Svenska Bostäder, Stena Fastigheter och Riksbyggen. I Uppsala projekt- och produktionsleder Besqab inom sin CM-verksamhet cirka 145 bostäder på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning.

Inom affärsområdet Fastighetsutveckling koncentrerar vi oss främst på vård- och omsorgsboenden i form av omsättningsfastigheter vilka ger viktiga affärsmöjligheter. Under året har vi avyttrat boendet Grönskogen i Sundbyberg där resultatet från försäljningen uppgick till 31 Mkr.

Ytterligare två vård- och omsorgsboenden i Lidingö samt Norrtälje, var en viktig del i vår affär med Lantmännen avseende Kungsängen i Uppsala. Fastigheterna avyttras till Lantmännen under första kvartalet 2016. Besqab har byggrätter för ytterligare två vårdboenden i Hässelby villastad samt i Ältadalen, Nacka.

Vår affärsmodell är flexibel och kan anpassas till marknadens förändrade förutsättningar. På det sättet håller vi oss nära marknaden för att optimera affärsmöjligheter i en föränderlig omvärld.

Framåt

Vi kan konstatera att vi har en stabil grund inför framtiden. Under 2016 fortsätter vi utveckla vårt bolag och varumärke med stort engagemang. Vi tar ansvar för en hållbar utveckling och sätter långsiktiga prioriteringar för målmedvetet arbete med att generera tillväxt med bibehållen lönsamhet. Och vi tar arbetsglädjen och gemenskapen med våra intressenter med oss.

Anette Frumerie, VD

1

Sid 06-39

- › Vision, affärsidé & övergripande mål › Finansiella mål
- › Strategi › Vår affärsmodell › Besqabs marknad › Kundens behov i fokus
- › Besqabs affär › Besqabs byggrättsportfölj



Vision, affärsidé & övergripande mål



Vision

Besqab ska vara Sveriges mest lönsamma projektutvecklare av bostäder och den tryggaste affären för kunderna.

Affärsidé

Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde.

Besqabs arbete med att genomföra affärsidén ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

Vår roll som bostadsutvecklare

Besqab ska erbjuda bostäder efter marknadens behov med god avkastning till ägarna.

För att vara en framgångsrik bostadsutvecklare arbetar Besqab mot följande övergripande målsättningar:

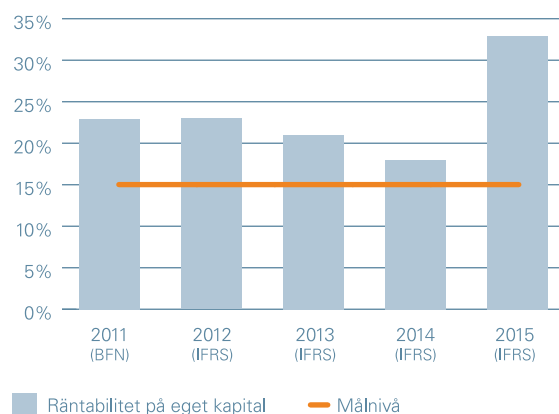
- Ha nöjda kunder
- Vara en attraktiv arbetsgivare
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i dels byggrättsportföljen, dels utvecklingsfastigheter i form av vård- och omsorgsbostäder.

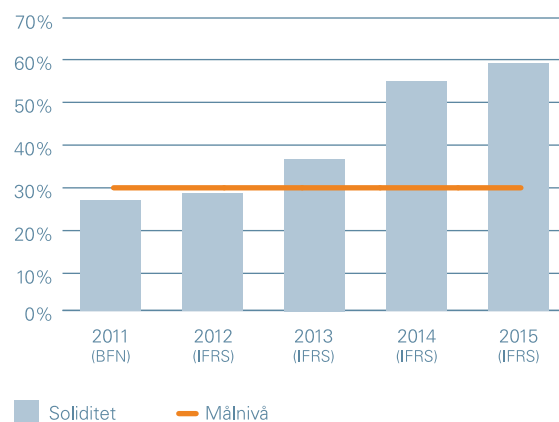
RÄNTABILITET >15% på eget kapital

Under 2015 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 32,9 procent, vilket är en bra nivå med god marginal över Besqabs mål. Den väsentligt förbättrade räntabiliteten jämfört med tidigare år förklaras av en betydande tillväxt i intäkter och resultat kopplat till flera stora produktionsstartar, större antal bostäder i produktion, kostnadskontroll samt mycket god försäljning.



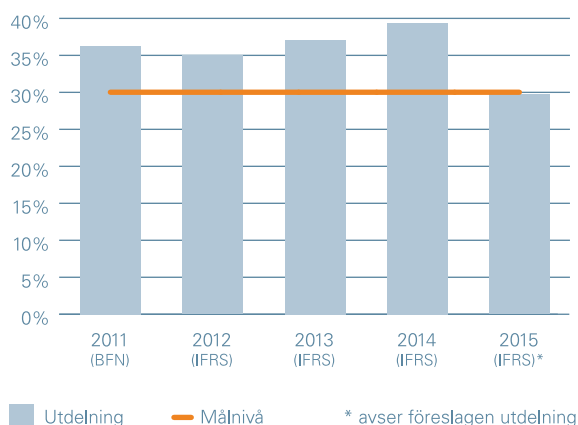
SOLIDITET >30%

Besqab har historiskt haft god soliditet, ofta över målet om 30 procent. 2014 dubblerades koncernens eget kapital i och med nyemissionen, vilket i sin tur ökade soliditeten väsentligt. Under 2015 har soliditeten stärkts ytterligare tack vare god resultatutveckling. Per den 31 december 2015 uppgick Besqabs soliditet till 59,2 procent. Den starka soliditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete vilket skapar utrymme för Besqab att växa ytterligare.



UTDELNING >30% av resultatet

Besqabs utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital, som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 5,00 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 77,3 Mkr motsvarande cirka 30 procent av årets resultat.



Möte mellan drömfångare

Hur får du människor att göra sitt livs investering när allt de ser är en hög med lera? Vi lät handelsprofessorn Micael Dahlén och Besqabs platschef Niklas Ingberg samtala om drömhus, förväntningar och jobbiga kunder.



I samtalet

Niklas Ingberg (NI), platschef på Besqab. Har rykte om sig att ge bra resultat. Hans projekt har ofta få arbetsplatslyckor, de håller tidsramen och får hög kundnöjdhet. Arbetar just nu med projektet Charlottenburg i Solna.

Micael Dahlén (MD), ekonomiprofessor, Handels-högskolan i Stockholm. Har bland annat skrivit om förväntningssamhället och hur det påverkar vår konsumtion.

Hur skiljer sig köp av nybyggda bostäder från annan konsumtion?

MD: Bostaden finns inte vid köptillfället. Därmed är det väldigt tydligt att du köper förväntningarna, en idé om hur bostaden kommer att bli. Eventuellt kan man få se en demo. Visst får man det ibland?

NI: Tidigare gjorde vi ofta en visningslägenhet för att kunna visa upp bostaden. Vi färdigställde en lägenhet snabbare än de övriga bostäderna i projektet och kunde på så sätt visa upp en inredd bostad. Nu gör vi nästan aldrig det eftersom samtliga objekt är sålda innan produktionen är påbörjad.

Är det viktigt för kunden att se produkten innan köpet?

MD: Det är viktigt att kunna se någonting. Sen behöver det inte vara en faktisk replika.

NI: Vi tar fram digitala bilder som är baserade på ritningarna. Vi kan till exempel fotografera den framtida utsikten från en kran. När du tittar ut genom fönstret i den digitala bilden ser du hur utsikten kommer att vara i den färdiga bostaden.

MD: Det finns en poäng i att inte se allt. Då får man lägga ner lite mer av sitt eget väsen i det man köper. Det finns en klassisk psykologisk effekt som kallas Zeigarnik, man minns ett pussel bättre om man inte lägger den sista biten. Samma sak gäller på andra områden. Om sista biten saknas finns det kvar i huvudet som en intressant utmaning.

I dagens förväntningssamhälle vet köparna att det alltid kan komma något bättre på marknaden. Hur får man dem att slå till trots det?

MD: Det så kallade "Hemnetknarkandet" är ju väldigt vanligt, att man fortsätter att leta och leta även om man har sitt boende ordnat. Ett sätt att få människor att slå till är när de upplever att det inte finns något som är riktigt jämförbart. Läget är en typisk sån sak. Det kan komma något riktigt fint, men inte just här. Som projektet Besqab har i... Vad heter det nu, den där coola parken?

NI: Beckomberga? Där arbetade jag tidigare. Vi har byggt bostäder i en gammal parkmiljö där alléer och sjukhusbyggnader från sekelskiftet har bevarats.

MD: Att bygga något helt nytt i något gammalt, det är ju häftigt och unikt.

NI: Ja, hela det området blir verkligen jättebra. Jag skulle kunna tänka mig att bo där själv.

” Att bygga något helt nytt i något gammalt, det är ju häftigt och unikt.

MD: Det är ett bra betyg om något. Den andra faktorn som leder till köp är att hemmet inte känns färdigt när jag flyttar in. Det är bra om du känner att det finns saker att göra. Det kan handla om att miljön runt omkring ska utvecklas, eller att det finns möjligheter att anpassa bostaden i framtiden. Du behöver något att se fram emot.

Tillval är populärt idag, såväl när du beställer en baguette som när du köper bostad. Men i Nextopia kan vi läsa att nöjdheten minskar om du har för många val. Kan tillval vara något negativt?

MD: Man vill känna att det finns en bredd, så det går att hitta något som passar just mig. Men det är bredden snarare än antalet som är viktig. Det är bra att ha något som de flesta tenderar att välja och något som verkligen befinner sig långt därifrån.

NI: Som mässingskranar, eller en speciell mosaik. Något som sticker ut och kanske är gjort av lite mer exklusivt material.

MD: Om vi får för många val på en gång blir vi överväldigade och vet inte vad vi ska göra.

NI: I produktionen är vi nöjda när det är så få olika val att arbeta med som möjligt. Vi vill få hjulen att snurra, och alla avvikelser blir en störning i fabriken. Men vi börjar bli bra på att paketera tilläggen från början, då är det lättare att planera in i produktionen.

När du som platschef står på ett bygge, tänker du på att ni bygger drömmar?

NI: Inte dagligen, men jag försöker alltid att göra lite bättre ifrån mig än förra gången. Det är det som är roligt på det här jobbet. Att alltid försöka förbättra sig själv och produkten.

MD: Jag blir nyfiken, hur mycket påverkas du av egna förväntningar? Vissa projekt måste göra dig mer exalterad och vissa är mer ett jobb. Blir det skillnad?

NI: Det är klart det är extra kul att arbeta med speciella projekt. Tidigare jobbade jag mycket i 1950-talsförorter där det är samma hus oavsett om du är i Kärrtorp, Vällingby eller Gubbängen. Så är det inte nu på Besqab. Här är varje projekt unikt.



MD: Blir slutresultatet bättre om du är mer engagerad?

NI: Absolut. Ju mer engagemang man lägger i någonting, desto bättre blir det. Jag har varit i byggbranschen sedan jag var 15 år och jag tycker fortfarande att jag utvecklas.

MD: Det är coolt. Kan du även se fram emot när ett bygge är klart?

NI: Det är alltid kul att ha varit med på något som är lite annorlunda. När jag är riktigt nöjd åker jag förbi med ungarna och pekar "där har pappa varit med och byggt". Charlottenburgsparken i Solna som jag jobbar med nu, kommer jag nog att vilja peka på när vi åker förbi. Det blir väldigt fint.

De som köper en nybyggd bostad får vänta länge innan de kan flytta in. Är det ett dilemma i ett samhälle där man vill ha snabba kickar?

MD: Paradoxen är att vi vill ha saker snabbt, men vi uppskattar dem mer när de inte kommer snabbt.

NI: Det är samma med ny bil. Det är bara kul tills man har köpt den. Sen går man in och tittar på annat och bygger upp nya förväntningar.

Hur kan den som säljer bostäder skapa en mer varaktig nöjdhet?

MD: Vi vill ha nya kickar. Kan man möjliggöra det tenderar folk att bo kvar. Till exempel kan man bygga in en flexibilitet så boendet kan utvecklas även efter att man har flyttat

in. Andra delen är att få till en jämn och skön känsla som gör att man vill bli kvar. Där finns det mer att göra inom bostadsbranschen.

Hur skapar man den sköna känslan?

MD: Känner ni till arkitekten Frank Lloyd Wright? Han gjorde Guggenheim-museet i New York, men också andra grymt sköna hus. Byggnaderna är lite konstiga, men poängen är att de kan återupptäckas gång på gång. Ungefär som i ett förhållande där man har en organisk relation. Första förälskelsern går alltid över, men en partner man kan växa tillsammans med ger en bra känsla. Samma sak med en bostad.

Kommer bostadsköpen att styras av andra mekanismer i framtiden?

MD: Helt säkert. Det kommer att hända en massa spännande saker. Jag håller på med ett forskningsprojekt om 3D-printing. Kanske skulle man kunna 3D-printa en del av boendet för att ge fler möjligheter till kunderna när de väl har flyttat in? Det kommer också många häftiga material.

NI: Byggbranschen är ganska konservativ. Kanske för att det har begåtts en del misstag när man ser tillbaka. Man uppfann "jättebra" nya material, som asbest...

MD: Det finns en anledning till att ni är konservativa.

NI: Om man gör fel kan det medföra stora konsekvenser.

MD: Jag var på ett kemi-hackathon häromveckan, med smarta kemikalier. Det finns ljudisolerande färg med molekyler som expanderar när du har målat. Du kan få en 30-procentig ljudupptagning när du målar om hemma. Visst är det häftigt!

NI: Förr eller senare kommer nyheter ut i branschen, det tror jag också. Men vi kanske måste lita på det som är beprövat.

MD: Det finns en trend med urban forming, do-it-yourself, att man gör bikupor på taket så de boende kan få egen honung.

NI: I Beckomberga har vi till exempel odlingslådor där alla får sina egna kvadratmeter för att odla morötter, kryddväxter och liknande.

MD: Det är häftigt med något som bokstavligen växer när man har flyttat in.

” Det är häftigt med något som bokstavligen växer när man flyttar in ”

Dina studenter är nästa generations köpare. Konsumenter de annorlunda än tidigare generationer?

MD: När jag gick på Handels hade alla samma kläder. Till och med jag hade kavaj och skjorta. Jag ville passa in och vara som alla andra. Nu är det inte så många som kommer i kavaj. De vågar vara mer personliga. Sen har de en förväntan på att det mesta ska gå att lösa. Antingen som ett krav, eller att de själva fixar det. De vill kunna googla fram en lösning.

NI: Vi ser tydligt att 80-talisterna inte är enkla kunder. De ställer mycket högre krav än vad de äldre målgrupperna gör.

MD: Men i slutändan är jobbiga kunder alltid bra kunder.

Menar du som familjen i Vårdsätra Vik i Uppsala som ändrade på hela planlösningen och gav Besqab nya idéer om hur man kan bygga hus (läs mer om projektet på sidan 24)?

MD: Exakt. Jobbiga kunder utmanar företaget och yrkespersonen, man blir tvungen att tänka i nya banor, vilket är bra.

NI: Visst höjer man nivån allt eftersom kraven kommer. Men det är lite svårt att uppskatta när de ringer sju på morgonen och vill ändra på något...

MD: Haha! Det kan jag förstå. Men det är bra när kunderna ses som medarbetare, som en extra think tank.

Vad tror du är nyckeln till framgång på framtidens bostadsmarknad?

NI: Jag är helt övertygad om att det är att få ihop laget på bygget, att få alla inblandade på ett bygge att prata med varandra och samarbeta. Ju mer de pratar och löser saker sinsemellan, desto bättre går det. En annan viktig sak är att vi hälsar på varandra. Det har jag med mig sedan jag själv var snickare. När företagsledningen kom ut sa de knappt hej och det skapade ett visst obekvämt avstånd mellan oss och dem. Alla yrkesgrupper förtjänar respekt och det känner jag verkligen nu.

I min roll är det en massa tekniska grejer att ha koll på, men den viktigaste uppgiften jag har på jobbet är att få ihop alla. Vid varje projekt kan det vara 200 personer som passerar revy. Får man ut det lilla extra från 150 av dem har man lyckats jättebra. Mitt mål är att de ska känna sig stolta när de går hem för dagen.

Kan forskningen bekräfta sambandet mellan trivsel och resultat? Blir det bättre bostäder om byggarna är glada?

MD: Absolut. En person som känner passion nöjer sig inte lika snabbt. Den arbetar mer noggrant. Dessutom tenderar resultatet att bli mer kreativt när man lägger ner mer av sig själv. Det är inte bara ett jobb.



Boken som blev succé

Micael Dahléns bok "Nextopia - Livet, lyckan och pengarna i förväntningssamhället" kom ut år 2008 och hamnade snabbt på försäljningslistorna. Med statistik och konkreta handelsexempel beskriver den hur konsumtionen påverkas av människors förväntningar.

NI: Exakt, det är dit man vill komma.

MD: De produkter som kommer från någon som är passionerad tenderar att bli lite annorlunda och det är detaljerna som gör skillnaden. När man kommer hem till någon som skaffat nytt boende är det alltid någon lite annorlunda grej, en quirk, som de vill visa upp. Har du sett de här kranarna?

Räcker det att de högsta cheferna tänker rätt?

NI: Nej! Det är personen som står här mitt i bygget och skruvar på detaljerna som avgör om det blir riktigt bra. Om en plattsättare har glömt några badrum - då blir det en stökig resa för resten av kedjan. Efter kakelsättningen ska snickaren montera skåp och speglar, rörmokaren ska in och göra sitt jobb, elektrikern ska sätta dit lampor. Är det en som fallerar så faller hela kedjan. När någon kommer in till mig och säger "det går inte" då säger jag att det säkert finns en möjlighet att göra på ett annat sätt.

MD: Den inställningen gör all skillnad.

Strategi

Besqabs värdeskapande handlar om att utveckla hållbara och välplanerade hem där människor trivs i många år. Våra bostäder ska vara en plats för trygghet, avkoppling och social samvaro. Besqabs arbete ska i alla skeden bedrivas med affärsmässighet som ledstjärna med fokus på lönsamhet, kvalitet, hållbarhet och professionalitet.

Bostäder för livets alla skeden

Nyckeln till långsiktigt framgångsrik bostadsutveckling handlar om god förståelse för den lokala marknadens behov, potential och framtida tillväxt. Långsiktigheten är en hörnsten i Besqabs företagskultur. Vi är personligt engagerade, lyhörda, ansvarsfulla och långsiktiga i vårt agerande – principer som är djupt rotade i verksamheten.

Besqabs bostäder är hållbara med lång livslängd eftersom vi säkerställer att husen håller god kvalitet. Med beaktande av såväl pris som kvalitet fattas väl underbyggda och avvägda beslut utifrån bostädernas förutsättningar och ändamål. Våra hus ska åldras med värdighet och vara hem för flera generationer framöver.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

KUNDER - God insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper

Vi känner våra kunder och förstår vad de värdesätter i upplevelsen av bostaden och mötet med Besqab. Det gäller allt ifrån första kontakt i form av information och bemötande till inflyttning och boende. Vi lägger stort

fokus på att följa omvärldens utveckling och hur den påverkar våra kunders livsstil och behov. Våra processer anpassas löpande för att överträffa kundernas förväntningar.

HÅLLBARHET - Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor

Besqab ska verka för en hållbar utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbarhetsfrågorna är centrala ur ett affärsstrategiskt perspektiv och

är en nyckelfaktor för att långsiktigt konkurrera om kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Verksamheten ska bedrivas så att den gynnar en hållbar utveckling för miljön, ekonomin och samhället i stort.

LÖNSAMHET - God kostnadskontroll och kassaflödesfokus

Besqab kännetecknas av god kostnadskontroll med fokus på kassaflödet. Vi arbetar systematiskt med att utvärdera våra intäkter och kostnader. I grunden handlar det om att dra nytta av den samlade kunskapen och erfarenheten av

markförvärv, projektering, byggtider, inköpsprocesser och nyckeltal för att ta fram kostnadseffektiva planer och driva lönsamma projekt. Vi vet vad som kostar och vi vet vad som ger intäkter.

TILLVÄXT - Ökning av byggrättsportföljen och byggstarter av egna projekt

Besqab ska med bibehållen lönsamhet tillvarata möjligheter till tillväxt. Stabil ekonomisk utveckling är en förutsättning för att kunna investera i nya byggrätter och starta nya projekt. Bostadsutveckling innebär långa ledtider varför vi i tidiga skeden måste identifiera byggbar mark i lägen med

lönsamma framtidsförutsättningar. Vi strävar efter att välja eftertraktade lägen med stabil efterfrågan, liksom lägen med stor utvecklingspotential. Vi ska tillvarata befintlig marknad och utöka vår marknadsandel.



Vår affärsmodell

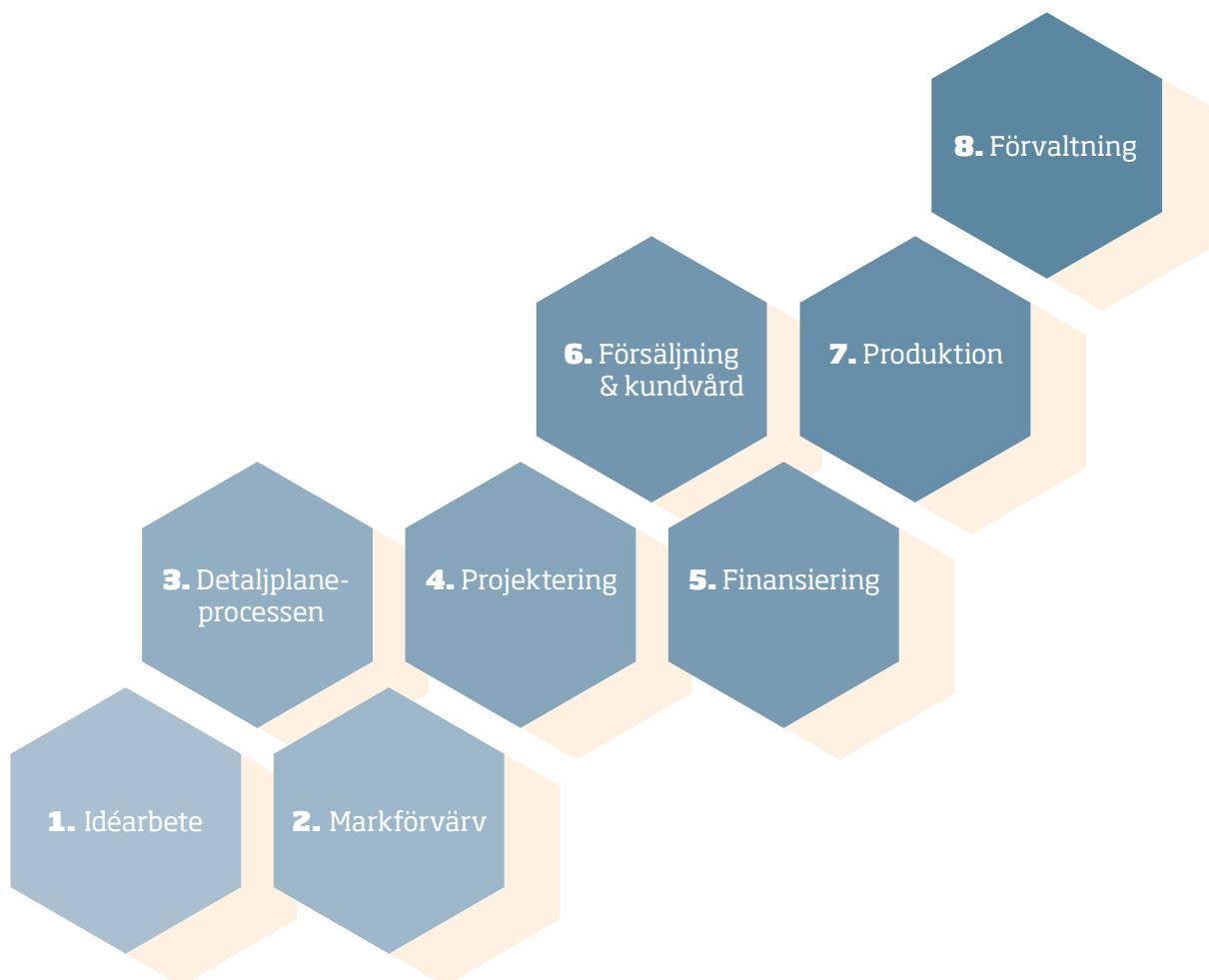
Besqab utvecklar välplanerade hem från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar. Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma fastighetsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna.

Besqabmodellen

Med över 25 års erfarenhet i ryggen har vi goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden. Förståelsen för hela kedjan, från idéarbete till överlämnande av färdig bostad, ger oss förutsättningar att kontinuerligt arbeta för ökad kundnytta och effektiva processer. Ett starkt och kunnigt team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll

och kunna säkerställa kvaliteten i alla led.

Besqabs projektmodell ger möjlighet till stor flexibilitet för att möta förändringar i efterfrågan. Med väl underbyggda beslut och korta beslutsvägar kan vi snabbt anpassa oss på en föränderlig marknad.



1. Idéarbete

Sökandet efter nya projekt bedrivs proaktivt och intressanta lägen utvärderas löpande. Marknads- och målgruppsanalyser ger underlag för vilken produkt vi ska utveckla samt vilken målgrupp vi ska inrikta oss på. Samtidigt beräknas risker, effektivitet och kvalitet för att bedöma projektets värdepotential. God kreativitet och förmåga att hitta nya lösningar är framgångsfaktorer för att skapa värden i projekten.

2. Markförvärv

Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj är grunden för långsiktig lönsamhet. Parallellt med att idéarbetet framskrider analyserar vi noggrant och ständigt ett flertal potentiella förvärv. De tidiga skedena är viktiga för projektets kommande lönsamhet.

3. Detaljplaneprocessen

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samspel med kommunen, fastighetsägaren och sakägare bland andra. Tiden för denna process varierar och tar normalt mellan 2–6 år. Slutkundens behov och förväntningar är i fokus hos Besqab under hela detaljplaneprocessen. Allt eftersom markanvändningen tydliggörs sker värdeökningen på marken successivt.

4. Projektering

Under ledning av Besqabs projektledare tas produktionshandlingar fram. Arkitekter finns med i projektet från idéfasen, även den blivande platschefen liksom inköpsansvarig är del av projekteringsgruppen. Vår samlade kunskap och erfarenhet av byggtider, inköpsprocesser och projektering ger god insikt i vad som genererar kostnader och skapar intäkter.

5. Finansiering

Projektutveckling av bostäder är kapitalintensivt. Samtliga av Besqabs projekt är externfinansierade vad gäller såväl byggnadskreditiv som slutlig placering för bostadsrättsföreningen. Besqabs historiskt stabila finansiella utveckling och företagets goda rykte främjar bra bankrelationer. Vid årets slut hade vi samarbeten med samtliga stora svenska affärsbanker.

6. Försäljning & kundvård

Våra bostadsobjekt förmedlas till slutkund med hjälp av professionella fastighetsmäklare. Kontakten med Besqab ska upplevas som positiv, okomplicerad och lyhörd. Vi är inkluderande och omhändertagande för att skapa trygghet för våra kunder. Noggrann informationsplanering ger kunderna bästa möjliga förutsättningar i sitt köpbeslut. Byggandet påbörjas när vi har god marknadskontakt och cirka 30–50 procent av de planerade bostäderna bokade.

7. Produktion

Besqab ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Våra produktionsmetoder är beprövade och innefattar hållbara material.

Vi har inga hantverkare anställda i Besqab. Istället tecknas avtal med underentreprenörer för byggprocessens olika delar. Samtliga underentreprenader konkurrensutsätts för att hitta rätt underentreprenör sett till pris och kvalitet. Besqabs egna produktionsresurser utgörs av platschef och arbetsledare genom vilka vi säkerställer den kvalitet som eftersträvas.

8. Förvaltning

Vi är väl medvetna om vikten av ett välplanerat överlämnande av våra bostäder till våra kunder – bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Besqabs eftermarknadsavdelning finns tillgänglig för kunden när frågor och behov uppstår i den nya bostaden.

Efter inflyttning i Besqabs bostadsrätter sköter vi den ekonomiska förvaltningen åt bostadsrättsföreningen under den första tiden. Detta ger oss ovärderlig information och erfarenhet att använda i nya projekt.

Värde drivande processer

Optimerad finansiering och kapitalstruktur

Besqab är verksamt i en kapitalintensiv bransch där stora tillgångar binds i exploaterings- och utvecklingsfastigheter. En viktig del av värdeskapandet handlar därför om att effektivt utnyttja balansräkningen genom god bedömning av kapitalbehovet. Rätt kapitalstruktur för finansieringen av Besqabs bostadsprojekt och vård- och omsorgsboenden ger möjlighet att optimera räntekostnader.

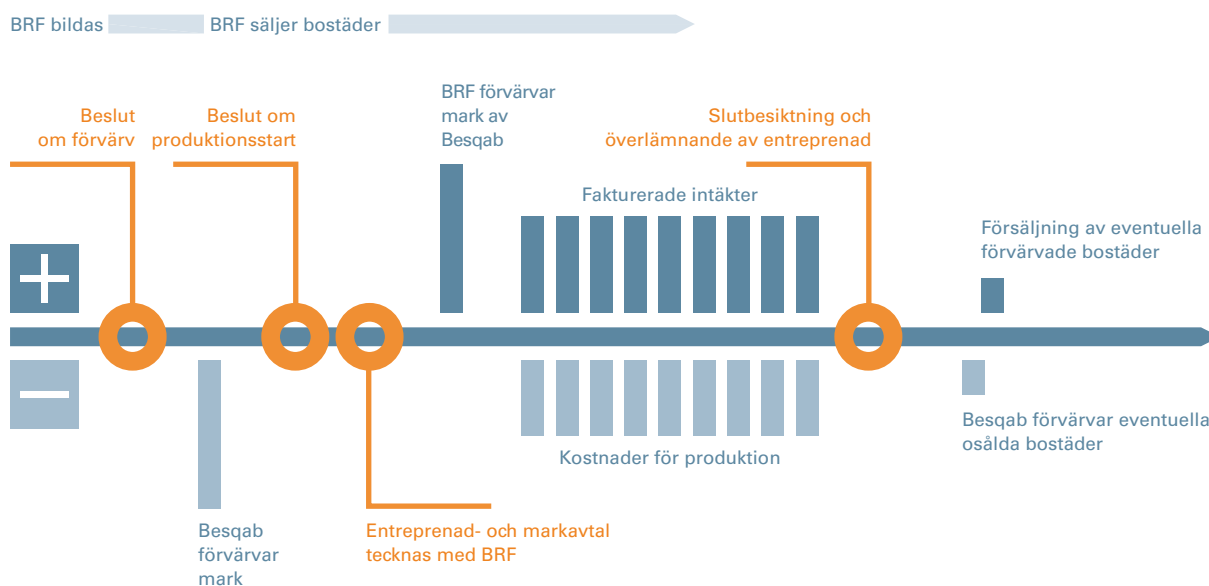
Kapitalbehovet varierar mellan olika fastigheter. Bedömning av framtida kapitalbehov sker kontinuerligt utifrån likviditetsprognoser och analyser. Goda relationer till kreditgivare samt Besqabs historiskt stabila finansiella ställning och lönsamhet är viktiga parametrar för att säkerställa förmånlig finansiering av verksamheten.

Effektiva kassaflöden

De långa ledtiderna i projekten lyfter vikten av en effektiv kassaflödeshantering för att behålla en stabil likviditet och betalningsberedskap. Stora kassaflöden aktiveras särskilt vid förvärv och produktionsstart, varför sådana beslut grundas på omfattande och noggranna analyser och bedömningar.

När Besqab förvärvar mark för bostäder tas marken upp i balansräkningen som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart av projekt med bostadsrättsförening som kund, vilket utgör majoriten av Besqabs bostadsprojekt, överförs marken genom att en nybildad bostadsrättsförening köper fastigheten av Besqab. Bostadsrättsföreningen faktureras därefter löpande under projektets genomförande utifrån upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab. Det är bostadsrättsföreningen som lyfter byggkreditiv från projektets kreditgivare, och därigenom finansierar markförvärvet och entreprenaden.

Kassaflöden i projektutveckling av BRF-projekt





Koll på läget

5 bygg- och botrender

2015 var ett gyllene år för bostadsutvecklare i Stockholm och Uppsala. Nästan alla bostäder gick att sälja, oavsett läge och utformning. Framöver kommer kunskap om kunden och den lokala marknaden att vara de viktigaste nycklarna till framgång.

1. Bostadsbyggandet ökar

De senaste åren har bostadsbyggandet i Stockholmsregionen verkligen tagit fart. Trots det uppger alla kommuner i länet att de har brist på bostäder. Möjligheterna för bostadsutvecklare är alltså mycket goda.

– Det här är en region som har framtiden för sig med befolkningsökning och fortsatt goda förutsättningar för en stark regional tillväxt, säger Johan Westring, chef för affärsutveckling och exploatering på Besqab. Det råder också en stor politisk enighet kring behovet av nya bostäder där vi är verksamma, vilket är mycket positivt för utvecklingen. Besqab säljstartade många projekt under 2015 och efterfrågan var mycket stor. Köerna ringlade långa till säljstarter och visningar.

2. Hård konkurrens om...

... kompetens. Vill man få bra medarbetare gäller det att vara en attraktiv arbetsgivare. En av Besqabs främsta styrkor är att medarbetarna har roligt på jobbet vilket visar sig i mycket höga resultat i våra medarbetarenkäter, långt över medelvärdet i branschen.

Lotta Niland, regionchef, ser kompetensen som helt avgörande. Med duktiga kollegor är det roligt att gå till jobbet, oavsett vilken roll du har i bolaget.

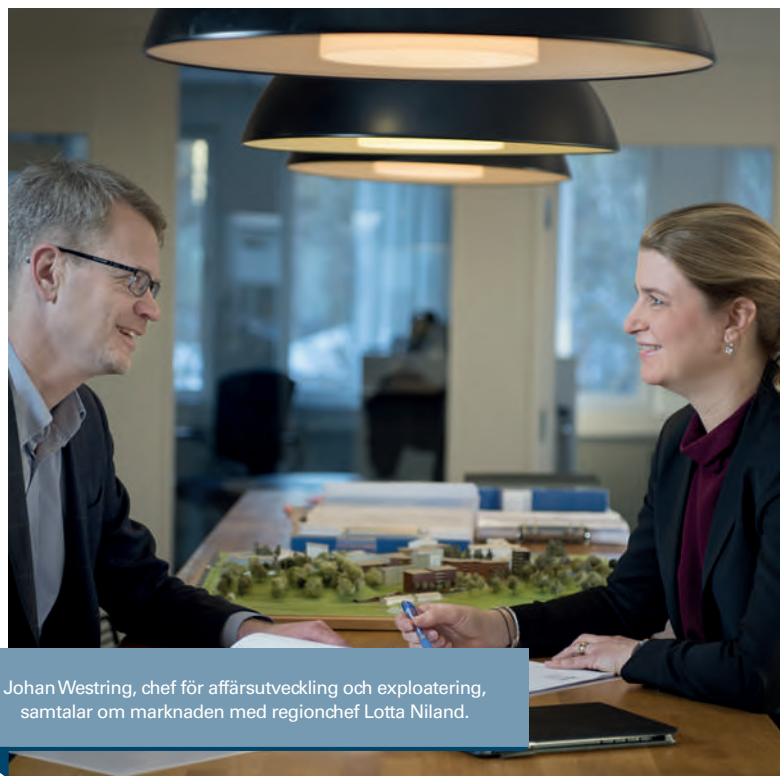
– I vår bransch är det många utmaningar i projekten. Man måste ligga steget före och kunna parera för oförutsedda händelser. Då är det viktigt att ha bra kollegor man kan rådgöra med, säger Lotta Niland.

En viktig kompetens är fingertoppskänsla tidigt i byggprocesserna. I flera Stockholmskommuner där bostadsbyggandet nu ökar markant finns det risk för flaskhalsar i projektens olika skeden. Besqabs strategi är att underlätta processerna så långt det går.

– Genom en nära dialog med de kommuner där vi är verksamma jobbar vi för att lösa frågeställningar redan tidigt i processen, säger Lotta Niland.

... mark. Det är viktigt att vara proaktiv när det gäller köp av mark för bostäder. Johan Westring och kollegorna lägger ned mycket tid på att identifiera bra bostadslägen och att ha en dialog med markägare och kommunala företrädare.

– Flyger man över Stockholm ser man att det finns mycket mark kvar att bygga på. Man kan dimpa ner nästan



Johan Westring, chef för affärsutveckling och exploatering, samtalar om marknaden med regionchef Lotta Niland.

var som helst och se att det finns platser att sätta tänderna i, säger Johan Westring. Konkurrensen är stenhård och det gäller att visa politiker och tjänstemän att man är en part att räkna med.

– Många nosar på samma plattformar. Då gäller det att hitta kluriga lösningar och förklara vad vi kan tillföra staden, säger Lotta Niland.

Blackeberg och Bagarmossen är två områden som tidigare inte varit så attraktiva, men där Besqab har sett en potential. Närmiljön är fin och det finns spårbunden kollektivtrafik.

Besqab tog fram egna idéer och presenterade för Stockholm stad. När planprocessen haft sin gång fick Besqab markanvisning och nu ska det byggas smålägenheter som vänder sig till unga förstahångsköpare.

3. Lugnare prisutveckling?

Bostadspriserna har ökat kraftigt under flera år. De sista månaderna 2015 avtog ökningen något, vilket kan förkla-

ras med viss finansiell och säkerhetspolitisk osäkerhet i omvärlden. I Sverige kan vi se en viss osäkerhet kring ränteavdrag och amorteringskrav. Samtidigt spås fortsatt god regional konjunktur och fortsatt låga räntenivåer bidra till en stark efterfrågan.

– Vår bedömning är att vi kommer att ha en lugnare prisutveckling framöver, säger Johan Westring.

4. Bostadsmarknaden är lokal

Att ha god kännedom om den lokala marknaden blir allt viktigare. Många bostadsköpare flyttar från lägenheter och hus som bara ligger 3-4 kilometer från det nya projektet. De känner alltså väl till närområdet, vilket bostadsutvecklare också måste göra.

– Lyckas man förstå var folk vill bo, kommer man att sälja bostäder även på en svagare marknad. Det är hård konkurrens, många är duktiga. Vår ambition är att alltid vara lite före, säger Johan Westring.

Man behöver även förstå hur folk vill bo, vilket målgruppsanalyser ger bra svar kring. Ett bra Besqabexempel är Seglarbyn nere vid hamnen i Gustavsberg. Där byggs små enplanshus på 100 kvadrat tänkta för villaägare vars barn har flyttat ut. De behåller markkontakt, men slipper överdimensionerade villor. Standarden är hög och har känslan av lyx.

– Här har vi skapat en produkt som nästan inte finns. Ska villaägarna i övre medelåldern flytta från sina stora hus måste de få ett attraktivt alternativ, säger Lotta Niland. Husen i Seglarbyn bidrar även till samhällsnyttan genom att de lösgör större villor som nya barnfamiljer kan flytta in i.

– Rörligheten är oerhört viktig för en fungerande bostadsmarknad. Här finns mer att önska från politiskt håll för att förbättra situationen. Men viljan att bygga nya bostäder finns, vilket är den viktigaste utgångspunkten, säger Johan Westring.

5. Långt borta blir nära

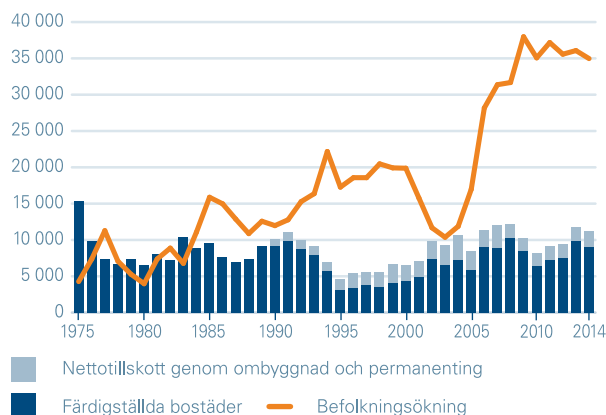
Ledtiden för ett nytt bostadsprojekt är lång, ofta 6-7 år. Vill man skapa attraktiva områden är det helt avgörande att ha koll på förändringar som kan påverka läget på sikt, till exempel större infrastrukturprojekt som den stora utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm med nya linjer mot Nacka, Solna och Järfälla. Bygget ska inledas 2017, pågå fram till 2025 och kommer att ha stor inverkan på bostadsplaneringen.

Såväl kunder som politiker efterfrågar idag ett helhetstänkande när det gäller miljö. Hållbara materialval och låg energiförbrukning är en självklarhet. Nästa steg är att tidigt i processerna diskutera till exempel bilanvändning. Förbättrad infrastruktur ger goda möjligheter att bygga in en mer hållbar livsstil där människor inte är lika bilberoende.

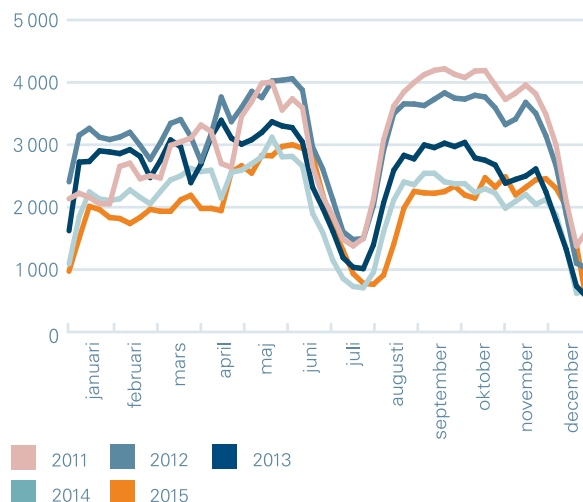
Dels handlar det om att bygga nära kollektivtrafiken, men även om att till exempel implementera bilpooler som ger tillgång till bil vid behov.

– Istället för parkeringsplatser kan vi bygga ytterligare några bostäder, säger Lotta Niland.

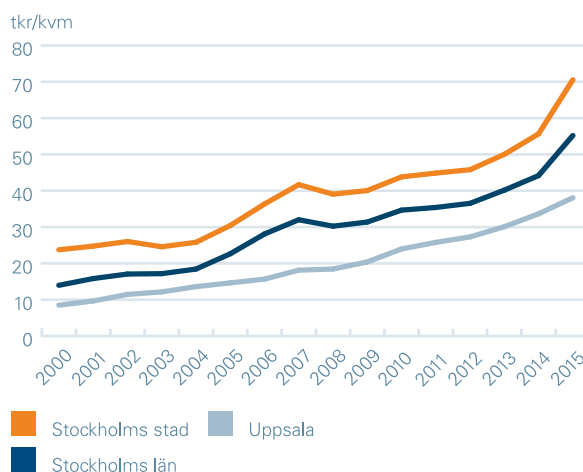
Tillskott av bostäder & befolkningsökning i Stockholms län



Antal bostadsrättslägenheter till salu på Hemnet



Genomsnittligt kvadratmeterpris bostadsrätter



Kundens behov och önskemål i fokus

För Besqab är det en självklarhet att sätta kunden i centrum, nöjda kunder är bra för alla. Vår bostadsutveckling utgår från vem som ska leva där – och hur. Samarbetet mellan erfarna projektledare och leverantörer, återkoppling från kunder och kunskap om vår marknad och omvärld leder oss fram till rätt produkt på rätt plats till rätt pris. Vårt engagerade arbete resulterade i att vi fick ta emot priset för Sveriges nöjdaste bostadskunder 2015.

Olika målgrupper med olika behov

Bostadskonsumenter är Besqabs främsta målgrupp och delas upp i följande kategorier:

- Förstagångsköpare** i form av ensamstående unga vuxna som flyttar hemifrån och efterfrågar mindre bekymmersfria lägenheter i trygg miljö med bra kollektivtrafikläge.
- Unga vuxna**, singlar och par, som efterfrågar kompakta, välplanerade och kostnadseffektiva lägenheter i bra kollektivtrafiklägen.
- Barnfamiljer** som efterfrågar välplanerade lägenheter i urbana lägen nära nuvarande bostad eller lättskötta och välplanerade småhus en bit ut från stadskärnan.
- Villaägare 50+** som efterfrågar rymliga och lättskötta lägenheter nära villan eller i mer urbana lägen.

Besqabs vård- och omsorgsfastigheter riktar sig specifikt till en äldre målgrupp som inte klarar av att bo kvar hemma och som eftersöker funktionella och trivsamma vårdboenden.

Majoriteten av Besqabs bostadskunder är mellan 25 och 39 år. Under de livsåren förändras livet mest och vi flyttar oftare än annars för att tillgodose våra förändrade bostadsbehov. Besqabs småhus och radhus vänder sig i första hand till barnfamiljer och par som planerar för familj, medan bostadsrättsprojekten riktar sig till flera kategorier. Förstagångsköpare är en växande målgrupp som ofta har

en hög tröskel för att finansiera en kontantinsats till bolån och därmed ta sig in på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala. För att öka möjligheten för våra unga att äga sitt eget boende har Besqab som målsättning att erbjuda välplanerade och funktionella smålägenheter till en lägre kostnad.

Nöjda kunder är a och o

God kommunikation och personligt, engagerat bemötande är i många fall lika viktigt som den fysiska produkten. En nära dialog med kunden, flexibelt och lösningsorienterat förhållningssätt samt trevligt bemötande genom hela processen, från säljstart till garantibesiktning, är ett grundrecept för nöjda bostadsköpare. Återkopplingen från kunderna tas omsorgsfullt tillvara för att ständigt utveckla våra bostäder, bli mer effektiva i vårt arbete och hela tiden förbättra servicen enligt våra kunders önskemål.

Besqab arbetar målmedvetet och engagerat med att fördjupa vår insikt om kundernas behov och önskningsar och tillgodose detta i såväl relation som produkt. Det arbetet resulterade i att Besqab stolt mottog priset för Sveriges nöjdaste bostadskunder 2015. Föregående år placerade sig Besqab i topp 3 i samma undersökning, vilken genomförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret AB. Undersökningen avser NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index) i byggbranschen. Besqabs genomsnittliga NKI-resultat för 2015 blev 81, där branschindex var 74, av 100 möjliga poäng. Vi jobbar nu entusiastiskt vidare med att bli ännu bättre.



De hittade hem vid viken

Efter många år i Luxemburg ville familjen Lundstedt hem till Sverige. De köpte ett falurött hus vid Mälaren. Generösa ytor, möjlighet att påverka planeringen och närhet till badplatsen hade avgörande betydelse för köpet.



”Ett hem för aktiva livsnjutare”, skrev Besqab i broschyren och familjen Lundstedt kände: ”Det är ju vi!”



Mamma Josefin var såld redan från början. Hon kommer från Uppsala och badade i Vårdsätraviken som liten. När hon såg annonsen på Hemnet kändes det helt rätt.

– Jag sa till Micke att det är helt osannolikt att man får tag i såna här sjönära tomter i Uppsala.

Pappa Mikael var mer tveksam. Kanske var läget lite väl lantligt? Men så flög han hem från Luxemburg för att se området med egna ögon.

En broschyr på nätet är ju en sak, verkligheten är ibland en annan. Han åkte dit med mäklaren en solig söndag och när vyn mot Vårdsätraviken öppnade sig och vattnet glittrade i sjön...

– Det var som att trycka på alla knappar. Jag kände: wow, vilket ställe! Det här kan bli riktigt bra.

Lagom till julen 2015 flyttade de in. Att byta land innebär nya jobb, skolor, vänner och gymnastikföreningar. För alla fem i familjen blev det en stor omställning. Julia var inte alls entusiastisk. Barnen är födda i Luxemburg och det kändes tufft att lämna skola och vänner och Julia ville stanna i Luxemburg.

– Hon sa att vi skulle åka utan henne. Det var nervöst. Men för några veckor sedan sa Julia att hon är glad att vi har flyttat hit. Det var en stor lättnad, säger mamma Josefin.

Det var närheten till sjön som fick döttrarna att gilla läget vid Viken.

– Det är coolt att bo så nära vattnet, säger Julia som nu ser fram emot sommarens alla bad.

Mälaren är så närvarande att den närmast är en del av

Vad är Vårdsätra Vik?

Familjen Lundstedt bor i ett av åtta nybyggda radhus i Vårdsätra Vik, ett gammalt område strax utanför Uppsala. Tidigare låg en faluröd gammal lada på platsen. Arkitektens tanke var att skapa moderna radhus som fångade upp stilen från ladan, men i en modern utformning. Uteplatsernas svarta nischer påminner om svarta stalldörrar.



inredningen. Den syns från kök och allrum, redan i hallen öppnar sig utsikten över Viken där hundar rastas och söndagslediga går på en promenad. Även om badsäsongen ännu är månader bort har familjen redan använt sjön för skridskoutflykter med picknick.

– Sjön var väldigt viktig i beslutet att flytta hit, säger Josefin.

Huset må vara ett radhus där ramen liknar grannarnas, men invändigt är lösningarna långt ifrån standard. Väggarna är placerade exakt där Josefin och Mikael ville ha dem. Emma fick en specialgjord sovalkov och föräldrarna har ett eget våningsplan i det som ursprungligen var tänkt som vind.

I köket ville familjen ha en platsbyggd sittbänk och en köksö, inget som fanns med på de ursprungliga ritningarna. De hade en nära dialog med personalen på Besqab så det var aldrig några problem.

– Vi vet hur vi i familjen fungerar och hur vi vill disponera ytorna. Då är det bra att vara aktiva och kunna förändra i ett tidigt skede. När de väl har byggt upp väggarna är det försent men nu gick det jättebra, säger Mikael.

Han och Josefin beskriver sig som opraktiska men mycket medvetna i bostadsbeslut. De vet precis hur de vill ha det.

De önskar sig en tillvaro med en bra och fungerande vardag och detta har de nu fått med löparspår in på knuten och stadsbussar in till Uppsala var tjugonde minut.

– Här är lummigt, uppvuxet och härligt. Här finns andra villor, men bara vår länga är nybyggd, säger Josefin. Familjen tycker att de har fått mycket hus för pengarna.

– Visst kostade huset en del, men det hade också en hög standard på materialen. I köket har vi de senaste

”Sjön var väldigt viktig i beslutet att flytta hit

maskinerna och allt är välplanerat ner på detaljnivå, säger Mikael.

Läget var avgörande för köpet, men även husets exteriör tilltalade dem. Familjen lämnade ett modernt betonghus i Luxemburg och ville ha något helt annat.

Den faluröda färgen svarade väl mot deras längtan hem till Sverige. Nu står mårbackapelargoner på fönsterbrädan i marmor och minstingen Matilda läser barnböcker om Emil i Lönneberga med utsikt mot Mälaren.

– Så fort jag svänger av motorvägen och kommer ut hit över fälten får jag ett skönt lugn i kroppen.





Besqabs affär

Besqabs verksamhet är uppdelad i de tre affärssegmenten Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Inom segmenten bedrivs projektutveckling av bostäder, Construction Management samt utveckling och uppförande av vård- och omsorgsboenden.

Affärsområden

Besqabs affär utövas inom tre affärsområden – Projektutveckling Bostad, Construction Management (CM) och Fastighetsutveckling – som i många avseenden samverkar. I segmenten Region Uppsala och Region Stockholm arbetar Besqab med Projektutveckling Bostad och CM, medan det tredje segmentet Fastighetsutveckling är verksamt inom affärsområdet med samma namn.

Affären Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder, upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt, och bedrivs genom hela värdekedjan från detaljplanläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad.

Besqab arbetar även med CM vilket avser uppdragsverksamhet. CM-projekten bygger på samarbeten med externa fastighetsägare där Besqab ges möjlighet att arbeta tillsammans med andra aktörer. Uppdragen avser framför allt utveckling av bostäder upplåtna med hyresrätt.

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling och uppförande av vård- och omsorgsbostäder, i Stockholms län och Uppsala.

Verksamhet bedrivs nära marknaden

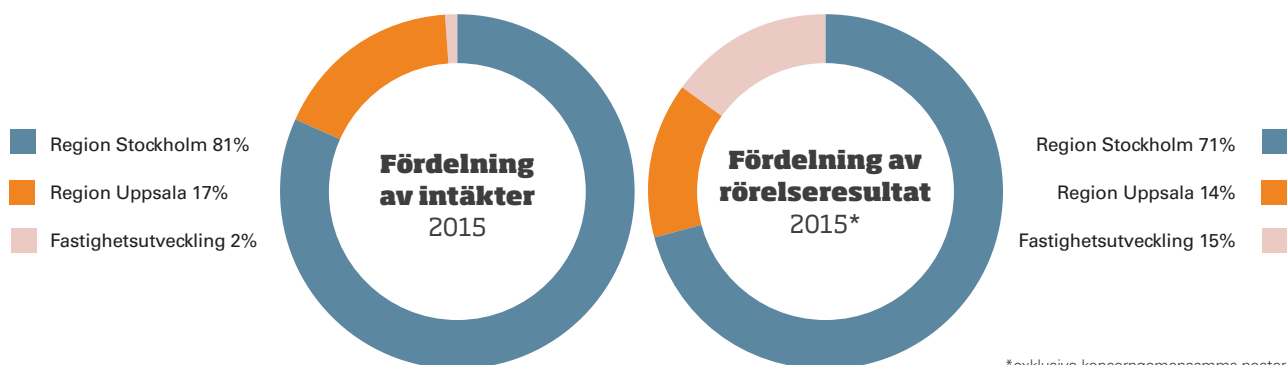
Besqab har sitt ursprung i Stockholmsregionen och verksamhet har bedrivits här sedan starten 1989. Segmentet Region Stockholm står för 81 procent (80) av koncernens intäkter 2015 och drygt 60 procent (80) av koncernens byggrätter finns i regionen vid årets slut.

Uppsala har liksom Stockholmsregionen alltid varit del av Besqabs marknad. Under åren har vi utvecklat flera framgångsrika projekt i kommunen. Sedan 2003 finns Besqab etablerade med ett lokalt kontor i Uppsala. För räkenskapsåret 2015 står Region Uppsala för drygt 17 procent (16) av koncernens totala intäkter.

I affärssegmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs långa erfarenhet av utveckling av vård- och omsorgsboenden. Vid årets slut har Besqab tre utvecklingsfastigheter i portföljen, varav två är avtalade att säljas under början av 2016. Segmentet står för cirka 1,5 procent (2,5) av koncernens totala intäkter.

Nyckeltal BRF och småhus, exkl CM-projekt

	2015	2014	2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	389	406	192
Antal sålda bostäder, st	496	336	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	639	439	278
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	96	73	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	2



Region Stockholm

Stockholms bostadsmarknad har under 2015 uppnått nya rekordnivåer. Stark tillväxt, hög sysselsättning och inflyttning har bidragit till ökad efterfrågan och stort intresse för Besqabs projekt inom hela regionen. Den goda försäljningen tillsammans med ett stort antal bostäder i pågående produktion bidrar till en betydande tillväxt vad gäller såväl resultat som lönsamhet.

Byggrätter och projekt

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län inom affärssegmentet Region Stockholm. Under året har vi förvärvat eller markanvisats byggrätter motsvarande cirka 600 bostäder. Vid utgången av 2015 hade Besqab cirka 1 850 byggrätter i regionen.

Antalet bostäder som har produktionsstartats i Region Stockholm ökade under 2015 till 381 bostäder (262). Bland annat produktionsstartades de populära projekten Charlottenburgsparken i Råsunda i Solna, och Liljeholmsblick i Liljeholmen i södra Stockholm. Under året färdigställdes 123 bostäder i regionen. Bland dem fanns bland annat radhus och kedjehus i Trädgårdsstaden i Vallentuna, samt lägenheterna i Pilblomman i Stockholm.

I Stockholm har Besqab tre pågående CIM-uppdrag för olika byggherrar vilka har fortlöpt under 2015. I Liljeholmen bygger vi 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Täby Centrum byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen. Båda uppdragen är belägna i anslutning till Besqabs egna projekt. Därtill bygger vi en första etapp med 140 hyreslägenheter i Porslinskarveran i Gustavsberg på uppdrag av Stena Fastigheter.

Marknad och försäljning

Stockholm har Sveriges starkaste bostadsmarknad och efterfrågan ökar med närheten till Stockholms innerstad. Konkurrenten om eftertraktade lägen är stor och antalet aktörer som bygger nya bostäder har ökat ytterligare.

Bostadspriserna i Stockholms län har under 2015 fortsatt uppåt. En starkt marknadspåverkande faktor är den fortsatta stora bostadsbristen i relation till efterfrågan, vilket har resulterat i snabbare omsättningstakt och högre priser. Under året steg priserna på bostadsrätter med cirka 21 procent (10) i Stockholms stad och 18 procent (12) i länet. Prisutvecklingen på villor i Stockholms län var under 2015 cirka 17 procent (12).

Under 2015 sålde Besqab 442 bostäder (240) i Region Stockholm. Försäljningen har varit god under hela året men särskilt under de två första kvartalen då ett stort antal bokningar övergick till bindande avtal i samband med flera större produktionsstarter. I januari slutsåldes Besqabs projekt Trädgårdsstaden i Vallentuna, omfattande 84 villor, radhus och kedjehus. I november såldes även den sista lägenheten i Trädgårdshuset i Tyresö där vi byggt totalt 91 bostadsrättslägenheter med radhuskaraktär.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm ökade betydligt under 2015 och uppgick till 1 199,1 Mkr, jämfört med 668,1 Mkr 2014. God försäljning, större antal bostäder i pågående produktion och förbättrade marginaler i projekt som avslutats under året bidrog till en starkt rörelsemarginal på 18,0 procent (14,9) och ett rörelseresultat på 215,2 Mkr (99,3).

Besqab har under året utökat byggrättsportföljen genom förvärv och markanvisningar. Det bokförda värdet för regionens exploateringsfastigheter uppgick vid räkenskapsårets slut till 320,0 Mkr (217,5).

Nyckeltal Region Stockholm

	2015	2014	2013
Intäkter, Mkr	1 199,1	668,1	626,9
Rörelseresultat, Mkr	215,2	99,3	57,5
Rörelsemarginal, %	18,0	14,9	9,1
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	320,0	217,5	143,3
Antal byggrätter, st	ca 1 850	ca 1 650	ca 1 200
Antal produktionsstartade bostäder, st	381	262	192
Antal sålda bostäder, st	442	240	196
Antal bostäder i pågående produktion, st	553	295	278

Aktuella projekt i Stockholms län



Projekt	Kommun	Storlek	Status
1. Trädgårdsstaden	Vallentuna	84 småhus	Färdigställt
2. Pilblomman, Beckomberga	Stockholm	60 lägenheter	Färdigställt
3. Ängsblomman, Beckomberga	Stockholm	54 lägenheter	Pågående
4. Trädgårdshusen, Strandängarna	Tyresö	91 lägenheter/radhus	Pågående
5. Brygghusen, Strandängarna	Tyresö	60 radhus	Pågående
6. Liljeholmsblick	Stockholm	103 lägenheter	Pågående
7. Estrid	Täby	62 lägenheter	Pågående
8. Centralparken, Näsbypark	Täby	168 lägenheter	Pågående
9. Lumaparken, Hammarby sjöstad	Stockholm	74 lägenheter	Pågående
10. Charlottenburgsparken, Råsunda	Solna	129 lägenheter	Pågående
11. Lilla Sköndal	Stockholm	78 småhus	Pågående
12. Eds Allé	Upplands Väsby	30 villor	Planerat
13. Järva Kulle	Sundbyberg	47 småhus	Planerat
14. Seglarbyn, Gustavsberg	Värmdö	31 radhus	Planerat
15. Studion, Bagarmossen	Stockholm	62 lägenheter	Planerat
16. Blackeberg, Bromma	Stockholm	50 lägenheter	Planerat
17. Kärntorp Centrum	Stockholm	92 lägenheter	Planerat
18. Brofästet, Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	90 lägenheter	Planerat
19. Brandstegen, Midsommarkransen	Stockholm	50 lägenheter	Planerat
20. Nacka Strand	Nacka	220 lägenheter	Planerat
CM-projekt	Kommun	Storlek	Status
21. Täby Centrum – Riksbyggen	Täby	43 lägenheter	Pågående
22. Nybohovsbacken – Svenska Bostäder	Stockholm	96 lägenheter	Pågående
23. Gustavsberg – Stena Fastigheter	Värmdö	224 lägenheter	Pågående
24. Högdalen – Familjebostäder	Stockholm	39 lägenheter	Planerat

Region Uppsala

Uppsala hör till den snabbast växande regionen i landet och staden växer med nya bostads- och verksamhetsområden. Besqab fortsätter att successivt utöka verksamheten och har under 2015 ytterligare stärkt sin roll som projektutvecklare i regionen. Efter årets förvärv har Besqab omkring 1 200 bostäder i pågående eller planerat skede i Uppsala.

Byggrätter och projekt

Besqab har under året haft tre projekt i produktion i Uppsala. Åtta radhus i Vårdsätra produktionsstartades och färdigställdes under året och i Tegnér i centralt belägna Luthagen bygger vi 86 bostadsrätter i varierande storlekar där de första lägenheterna nu är inflyttade. I Luthagen har vi därtill färdigställt 58 smålägenheter i Living. Behovet av smålägenheter i goda kommunikationslägen är stort.

Vid utgången av 2015 hade vi cirka 1 150 byggrätter i Uppsala. I juni tecknades avtal med Akademiska Hus om förvärv av cirka 500 byggrätter i Bäcklösa i Uppsala, vårt dittills största förvärv sett till antal byggrätter. Vi har sedan tidigare haft ett samarbetsavtal i det aktuella området och har gemensamt drivit detaljplanearbetet. I december avtalades om en ännu större affär omfattande Lantmännens fastigheter i Kungsängen i centrala Uppsala. Fastigheterna ska omvandlas till cirka 1 000 bostäder i samarbete med Ikano Bostad som förvärvar halva projektet. Detaljplanearbetet påbörjas nu för att utveckla en tät och varierad stadsbebyggelse.

I Uppsala har Besqab de senaste åren haft ett flertal CM-uppdrag för Uppsala Akademiförvaltning. De pågående uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 45 smålägenheter på Villavägen och cirka 100 smålägenheter i Rickomberga.

Marknad och försäljning

Uppsala har liksom Stockholm ett stort underskott av bostäder. Kommunen har hög inflyttning och en hög sysselsättning samtidigt som bostadsbyggandet under längre tid varit lågt. Det finns en politisk enighet i länet om att planlägga fler bostäder och ambitionerna om stadens utveckling är höga.

Bostadspriserna i Uppsala utvecklades starkt under större delen av året även om bostadsrättspriserna sjönk något under det sista kvartalet. På årsbasis steg priserna i Uppsala med cirka 4 procent för bostadsrätter och cirka 10 procent för villor. Läget är fortsatt den faktor som primärt styr prissättningen och det finns en stark betalningsförmåga för centrala projekt.

Under året såldes 54 av Besqabs bostäder (96) i Uppsala. Försäljningen har varit mycket god och det finns vid årets slut endast två osålda Besqabbostäder till salu i regionen.

Finansiell utveckling

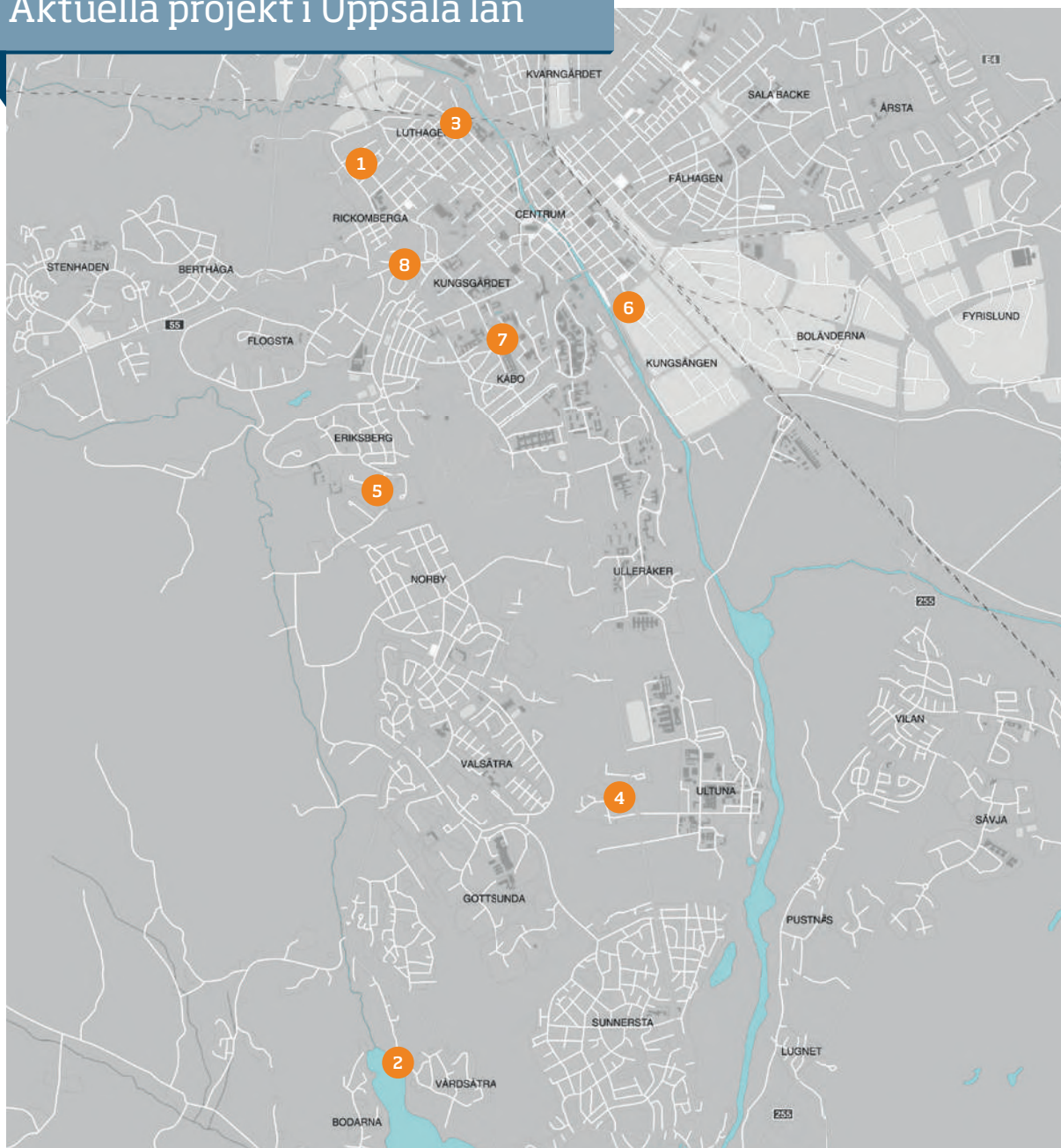
Intäkterna för Region Uppsala har ökat jämfört med föregående år och uppgick för helåret 2015 till 254,3 Mkr (127,0) enligt segmentsredovisningen. Segmentets rörelseresultat ökade till 41,8 Mkr (4,3) vilket ger en rörelsemarginal på 16,4 procent (3,4). Högre upparbetningsgrad och god försäljning i pågående projekt bidrar till det förbättrade resultatet.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2015 till 18,0 Mkr, jämfört med 17,4 Mkr 2014.

Nyckeltal Region Uppsala

	2015	2014	2013
Intäkter, Mkr	254,3	127,0	41,1
Rörelseresultat, Mkr	41,8	4,3	1,8
Rörelsemarginal, %	16,4	3,4	4,3
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	18,0	17,4	60,6
Antal byggrätter, st	ca 1 150	ca 450	ca 600
Antal produktionsstartade bostäder, st	8	144	–
Antal sålda bostäder, st	54	96	8
Antal bostäder i pågående produktion, st	86	144	–

Aktuella projekt i Uppsala län



Projekt	Storlek	Status
1. Living, Luthagen	58 lägenheter	Färdigställt
2. Vårdsätra Vik	8 radhus	Färdigställt
3. Tegnér, Luthagen	86 lägenheter	Pågående
4. Ultuna Trädgårdsstad	500 bostäder	Planerat
5. Eriksberg	140 bostäder	Planerat
6. Ångkvarnen	500 bostäder	Planerat
CM-projekt	Storlek	Status
7. Villavägen – Uppsala Akademiförvaltning	45 lägenheter	Planerat
8. Rickomberga – Uppsala Akademiförvaltning	100 lägenheter	Planerat

Fastighetsutveckling

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med egna fastigheter. Verksamheten är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder, ett område där vi har en erfaren och väl fungerande organisation. Nära samverkan mellan arkitekter, vårdgivare och kommuner är nyckelfaktorer för att lyckas.

Fastighetsutveckling av vård- och omsorgsbostäder

Projektutveckling av vård- och omsorgsbostäder ställer krav på stor förståelse för de vård- och arbetsmiljöbehov som ska tillgodoseas i lokalerna. Besqab samarbetar både med kommuner och med privata vårdgivare och projekten kan avse såväl nybyggnation som utveckling av befintliga byggnader.

Vi eftersträvar långsiktighet och god arbetsmiljö för vårdgivaren samtidigt som vi arbetar för att skapa hemtrevliga bostäder för de boende. Bäst resultat uppnås genom tidigt samarbete med vårdgivaren eftersom Besqab då kan skräddarsy lösningarna utifrån behoven. Tillsammans levereras ett vägvinnande koncept för kommunen, vårdgivaren och fastighetsägaren.

Portföljen 2015

Vid årsskiftet har Besqab tre färdigställda vård- och omsorgsboenden i sin portfölj. Två av dessa fastigheter, Lagern 1 på Lidingö och Gjutaren 5 i Norrtälje, kommer att avyttras till Lantmännen under det första kvartalet 2016. Den tredje fastigheten, vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby, färdigställdes i september 2015. I november såldes vård- och omsorgsboendet Grönskogen i Sundbyberg till Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm som tillträdde fastigheten i december 2015. Resultatet från försäljningen uppgår till drygt 31 Mkr.

Utöver de färdigställda vård- och omsorgsbostäderna har Besqab byggrätter för ytterligare två vårdboenden. Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga, för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om totalt 54 lägenheter. Därtill vann Besqab i december 2015 en markanvisningstävling för ett nytt äldreboende i bostadsområdet Åltadalen i Nacka. Boendet ska erbjuda 54 lägenheter och drivas av Ersta Diakoni som tillsammans med Besqab utvecklade förslaget.

Marknadsutveckling

Utveckling av vård- och omsorgsbostäder är förhållandevis oberoende av konjunkturen. Det är snarare de demografiska förhållandena i respektive kommun som är avgörande för efterfrågan. Den allt större andelen äldre befolkning ökar behovet av vård- och omsorgsbostäder.

Tillsammans med vårdgivare, fastighetsägare och kommuner söker Besqab löpande intressant mark för nya vårdboenden i Stockholms- och Uppsala-regionen. Vi väger ytor och aspekter mot varandra för att optimera fastigheten och hitta synergier mellan boendets olika avdelningar. Det är av stor vikt att kostnadseffektiva lösningar skapas där investeringarna läggs på rätt saker. Den grundläggande drivkraften på marknaden är behovet av vård- och omsorgsbostäder i kommunen, samt att kommunen är intresserad av att arbeta med privata aktörer.

Intresset för samhällsfastigheter har successivt ökat vilket leder till att fler aktörer etablerar sig på marknaden. Det växande intresset för utveckling av vård- och omsorgsbostäder har ökat konkurrensen om respektive projekt.

Finansiell utveckling

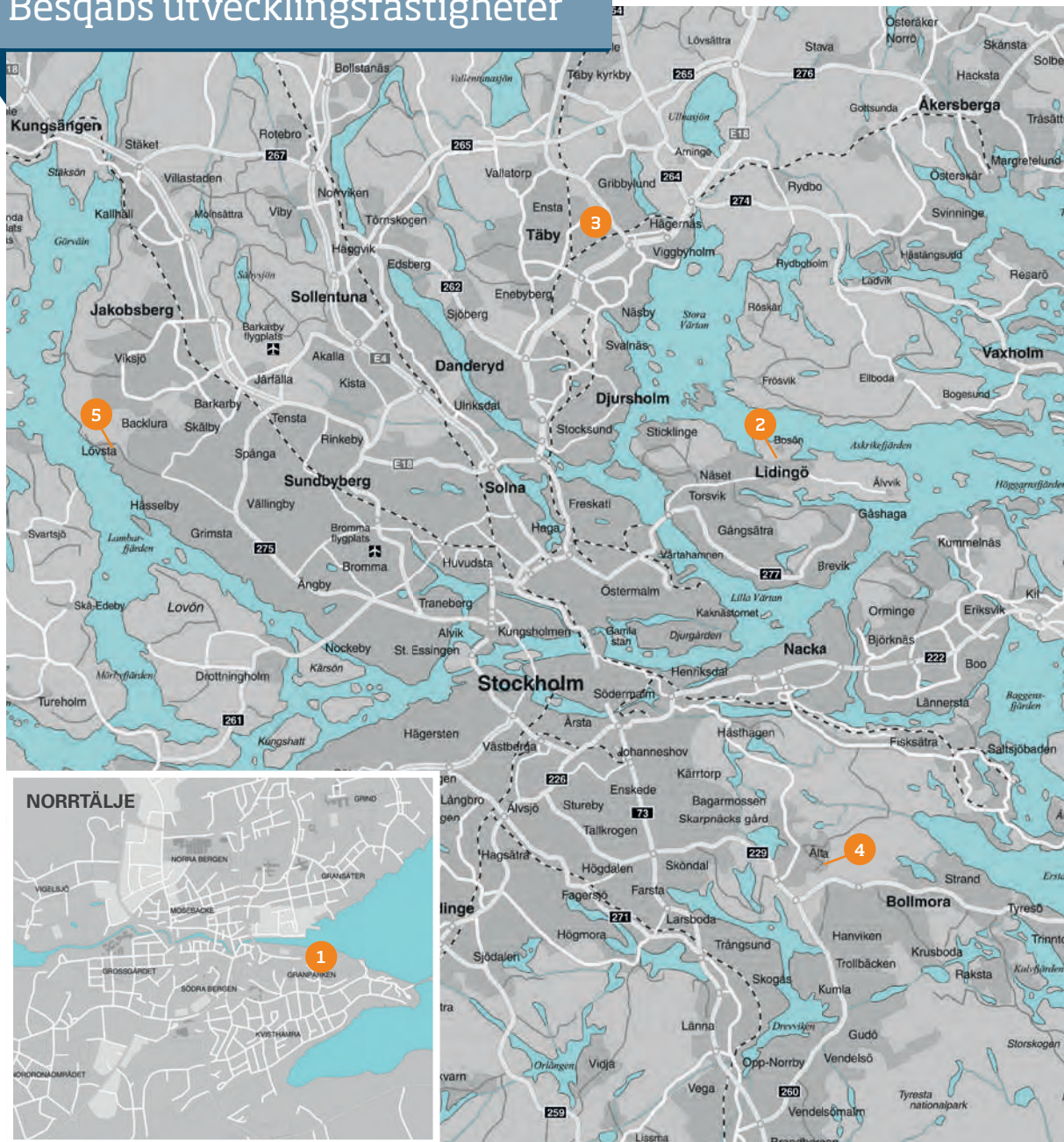
Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under året till 21,5 Mkr (20,6). Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under 2015 har genererats av de tre vård- och omsorgsfastigheter som nu har avyttrats eller ska avyttras under 2016. Bruttoresultatet uppgick till 19,3 Mkr (18,5) och rörelseresultatet till 44,3 Mkr (12,5). Rörelseresultatet påverkas positivt i och med försäljningen av Grönskogen.

Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har under året ökat något i och med färdigställandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark. Det bokförda värdet på utvecklingsfastigheterna uppgick per balansdagen till 334,0 Mkr (312,2).

Nyckeltal Fastighetsutveckling

	2015	2014	2013
Intäkter, Mkr	21,5	20,6	31,9
Bruttoresultat, Mkr	19,3	18,5	24,2
Resultat av fastighetsförsäljning, Mkr	31,2	–	14,2
Rörelseresultat, Mkr	44,3	12,5	29,0
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	334,0	312,2	261,9
Yta per 31 december, kvm	12 337	10 914	10 914

Besqabs utvecklingsfastigheter



Namn	Kommun	Storlek	Status
1. Gjutaren 5 (Gränsparken)	Norrtälje	3 271 kvm	Färdigställt
2. Lagern 1 (Silverhöjden)	Lidingö	4 818 kvm	Färdigställt
3. Fuxen 2 (Silverpark)	Täby	4 248 kvm	Färdigställt
4. Ältadalen	Nacka	–	Planerat
5. Riddersvik	Stockholm	–	Planerat

Färdigställda projekt



Trädgårdsstaden, Vallentuna

Ett par minuters promenad från Vallentuna station och Centrum har vi utvecklat ett lummigt, trivsamt och barnvänligt område med villor, radhus och kedjehus. Ett bekvämt boende med låga driftskostnader. Målgruppen är främst barnfamiljer.

Bostadstyp:	Villor, radhus, kedjehus
Antal bostäder:	84
Säljstart:	Augusti 2009
Produktionsstart:	Våren 2010
Inflyttning:	Hösten 2011 till december 2015
Bostadsstorlekar:	4-5 rok, 109-131 kvm



Living, Uppsala

I Luthagen har Besqab uppfört yteffektiva smålägenheter. Huset är byggt i en vinkel som ramar in en gemensam innergård med sittgrupper, grönytor och cykelparkering.

Bostadstyp:	Smålägenheter
Antal bostäder:	58
Säljstart:	Maj 2014
Produktionsstart:	Hösten 2014
Inflyttning:	November 2015
Bostadsstorlekar:	1 rok, 32 kvm



Vårdsätra, Uppsala

Vårdsätra erbjuder ett lantligt läge vid vattnet i kombination med närhet till centrala Uppsala. Med ett unikt läge i redan uppbyggd miljö vid Vårdsätra Säteri, har Besqab uppfört åtta radhus i samma stil som den anrika kultur som råder där, men i en ny modern tappning.

Bostadstyp:	Radhus
Antal bostäder:	8
Säljstart:	November 2014
Produktionsstart:	Hösten 2014
Inflyttning:	November 2015
Bostadsstorlekar:	5-6 rok, 138-166 kvm



Pilblomman, Beckomberga

Besqab deltar i utvecklingen av den gamla anrika parken i Beckomberga. Pilblomman består av tre flerfamiljshus med 20 lägenheter i varje. Spännande arkitektur och inglasade balkonger ut mot parken.

Bostadstyp:	Lägenheter
Antal bostäder:	60
Säljstart:	Mars 2014
Produktionsstart:	Våren 2014
Inflyttning:	Hösten 2015
Bostadsstorlekar:	2-4 rok, 56-98 kvm

Pågående projekt



Brygghuset, Strandängarna, Tyresö

Brygghuset utgör det sista delprojektet i utvecklingen av området Strandängarna i Tyresö strand. Brygghuset blir kronan på verket med radhuslängorna som pekar som långa pirar ner mot vattnet.

Bostadstyp:	Radhus
Antal bostäder:	60
Säljstart:	November 2014
Produktionsstart:	Våren 2015
Inflyttning:	Hösten 2016
Bostadsstorlekar:	5-6 rok, 129-155 kvm



Liljeholmsblick, Liljeholmen

Nybohovsbacken är ett attraktivt område i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm. Här uppför Besqab 103 lägenheter fördelade på sju hus med fin arkitektur. Högst upp kommer det att finnas luftiga takvåningar med fantastiska terrasser och panoramautsikt över Södermalm.

Bostadstyp:	Lägenheter
Antal bostäder:	103
Säljstart:	Maj 2014
Produktionsstart:	Hösten 2015
Inflyttning:	Slutet av 2017
Bostadsstorlekar:	1-5 rok, 34-108 kvm



Estrid, Täby C

Besqab fortsätter att vara med i utvecklingen av nya Täby Centrum med ytterligare ett bostadsprojekt. Brf Estrid består av yteffektiva mindre lägenheter om 1-3 rok samt större takvåningar om 5-6 rok. Huset ligger i ett bra läge invid det nya torget i Täby Centrum och har en stilren arkitektur som andas tidlös industridesign.

Bostadstyp:	Lägenheter
Antal bostäder:	62
Säljstart:	Augusti 2014
Produktionsstart:	Hösten 2014
Inflyttning:	Hösten 2016
Bostadsstorlekar:	1-6 rok, 37-137 kvm



Lumaparken, Hammarby Sjöstad

Vid Lumaparken har Besqab skapat attraktiva bostäder i perfekt läge vid den fina parken. Här uppför Besqab två flerfamiljshus med yteffektiva bostäder med eleganta balkonger och större takvåningar med stora takterrasser.

Bostadstyp:	Lägenheter
Antal bostäder:	74
Säljstart:	Oktober 2014
Produktionsstart:	December 2014
Inflyttning:	Slutet av 2016
Bostadsstorlekar:	1-5 rok, 43-177 kvm



Charlottenburgsparken, Solna

I Råsunda i Solna håller en ny stadsdel på att formas. Här finns bra kommunikationer med tunnelbana, buss, pendeltåg och den nya tvärbanan. Närhet till shopping och service samt grönområden för rekreation. Besqab deltar i den spännande utvecklingen av det nya Råsundaområdet i Solna. Här uppför vi fyra flerfamiljshus i hörnet Solnavägen/Bollgatan.

Bostadstyp:	Lägenheter
Antal bostäder:	129
Säljstart:	Februari 2015
Produktionsstart:	Våren 2015
Inflyttning:	Sommaren 2017
Bostadsstorlekar:	1-5 rok, 34-137 kvm



Lilla Sköndal, Sköndal

I populära Sköndal uppför Besqab villor, radhus och kedjehus i en spännande arkitektur med högt i tak och öppna planlösningar. De boende får närhet till både Flatens naturreservat, Drevviken och till Stockholms innerstad.

Bostadstyp:	Villor, radhus, kedjehus
Antal bostäder:	78
Säljstart:	Våren 2015
Produktionsstart:	Januari 2016
Inflyttning:	Från januari 2017
Bostadsstorlekar:	5-6 rok, 129-146 kvm

Besqabs byggrättsporfölj

Vårt ackvisitionsarbete ska långsiktigt tillgodose marknadens bostadsbehov. Identifiering av bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja ger förutsättning för framgångsrik projektutveckling. Besqabs byggrättsporfölj har under året utökats med cirka 1 300 nya byggrätter och innehöll vid årsskiftet totalt cirka 3 000 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Proaktivt arbete

Besqabs projektutveckling utgår alltid från vad bostadskunderna önskar och efterfrågar i form av läge och typ av bostad. Analyser av demografiska och socioekonomiska trender, i kombination med kunskap om framtida infrastrukturinvesteringar, skapar förståelse för hur olika bostadslägens attraktivitet förändras över tid. På grund av de långa plan- och tillståndprocesserna inom bostadsutveckling krävs god framförhållning för att säkerställa tillgång på byggrätter för en produktion som svarar mot efterfrågan.

Ackvisitionsarbetet inriktas i stor utsträckning på att proaktivt skapa affärer. Grundläggande i detta arbete är att identifiera attraktiva bostadslägen som kunderna efterfrågar. Utöver den lokala bostadsmarknaden vägs även politisk vilja att bygga bostäder samt kommunernas resurser att hantera detaljplaner in, när ackvisitionsresurser prioriteras mellan olika kommuner.

Besqabs byggrättsporfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. Byggrätterna ska finnas i såväl befintliga och uppväxta bostadsområden, som i nyutvecklade områden och lägen med stor utvecklingspotential. Förvärv kan även göras av färdigutvecklade byggrätter som vi ser möjlighet att skapa mervärde i. Affärerna ska i stor utsträckning bygga

på samarbets- och optionsavtal för att undvika att kapital binds långt innan byggstart. Det förekommer att exploateringsfastigheterna har byggnader som genererar driftnetton vid förvärv.

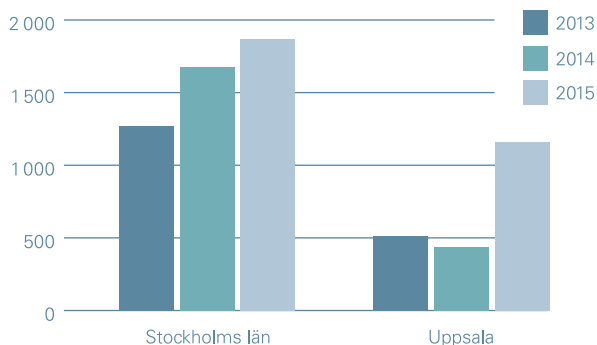
Byggrätter

Per den 31 december 2015 förfogade Besqab över cirka 3 000 bostadsbyggrätter (2 100) fördelade på ett tiotal kommuner i Stockholms län och Uppsala. Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader, för framtida bostadsproduktion inom affärsområdet Projektutveckling Bostad.

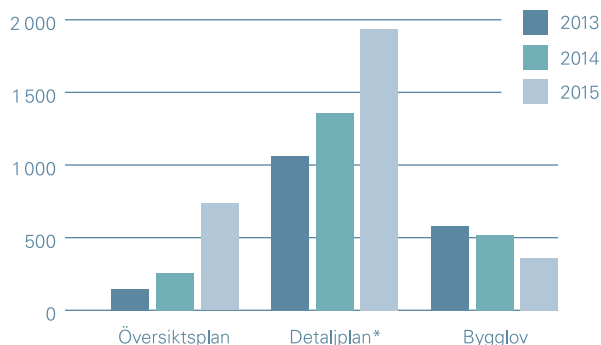
Besqabs byggrättsporfölj omfattar byggrätter som är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I takt med att förvärv fullföljs tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över finansiell ställning.

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2015 ökat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgår vid årets slut till 304,4 Mkr (230,9). Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 december 2015 bedöms till cirka 90 Mkr.

Byggrätternas geografiska fördelning



Byggrätternas fördelning mellan olika planskeden



*Detaljplanskedet avser tiden från påbörjat detaljplanearbete till laga kraftvunnen detaljplan.





Sid 40-49

- › Vårt bidrag till en hållbar utveckling
- › Hållbart byggande › Besqab som arbetsplats



Vårt bidrag till en hållbar samhällsutveckling

Vi strävar ständigt efter att göra vårt yttersta för att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina. Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i vår faktiska påverkan i vår roll som bostadsutvecklare tillsammans med viktiga byggstenar för långsiktigt värdeskapande, liksom i våra intressenters förväntningar på oss. Inte sällan går de hand i hand.

Ägare

Ägarnas förtroende och vilja att investera i företaget är prioriterat för att verksamheten ska kunna drivas framgångsrikt. Ägarna är särskilt måna om att det finns en långsiktigt hållbar affärsmodell och att affärspotential och risker löpande analyseras.

Kunder

Kundernas uppskattning och deras köpvilja möjliggör för Besqab att utveckla bostäder för såväl unga som gamla. Kunderna är främst bostadsrättsföreningar och privatpersoner men också företag och kommuner. Att vara lyhörda för kundernas önskemål, tydligt kommunicera erbjudandet och leverera produkter som lever upp till kundernas förväntningar är av stor vikt.

Medarbetare

Stolta medarbetare, effektiv samverkan, tydliga värderingar och personligt engagemang är förutsättningar för goda utvecklingslösningar och en effektiv organisation. Vi är därför måna om att medarbetarna trivs och känner stolthet för att arbeta på Besqab samt att deras arbetsmiljö är trygg och säker.

Leverantörer

Vår relation med leverantörerna präglas av hög integritet och god affärsetik. Vid upphandlingar och i produktionen ställer Besqab krav på leverantörernas verksamhet och efterlevnad av lagar och branschriktlinjer. Vi strävar efter att genom samarbetet påverka och stödja leverantörerna i deras hållbarhetsarbete.

Samhälle

Samhällets förtroende för Besqab är centralt varför vi ska tillhandahålla transparent, korrekt och tillförlitlig information och tydligt ta ställning för, samt bidra till, en mer hållbar utveckling.

Besqabs intressenter

Hållbarhet har en given och central plats i Besqabs verksamhet. För att fokusera vårt hållbarhetsarbete på frågor av värde för vår omgivning, såväl idag som i framtiden, tillvaratar vi löpande den återkoppling vi får från olika intressentgrupper. Under slutet av 2015 fördjupade vi dialogen ytterligare genom att bjuda in intressenter i våra hållbarhetsdiskussioner. Gemensamt genomförs en väsentlighetsanalys som ska lägga grunden för Besqabs framtida fokusfrågor inom hållbarhetsarbetet.

Ett hållbart samhälle

Hållbar bostadsutveckling ska ske ur såväl ett miljömässigt som socialt perspektiv. Förståelse för den lokala marknadens behov och inneboende potential ligger till grund för en framgångsrik och långsiktig utveckling av bostäder. Vi för därför kontinuerligt dialog med kommuner och andra aktörer där vi är verksamma för att se till att mikrosamhället har förutsättningar för en hållbar livsstil, exempelvis genom cykelparkering och laddningsstolpar för elbilar samt närhet till kollektivtrafik, förskolor och livsmedelsbutiker.

En hållbar livsstil förutsätter även de boendes kunskap om hur de gör hållbara val i vardagen. Vi informerar därför våra kunder om hur deras blivande bostad kan nyttjas på ett hållbart sätt, till exempel hur uppvärmning och vädring kan effektiviseras och optimeras samt hur de olika avfallsfraktionerna kan sorteras. Små förändringar kan göra stor skillnad.

För att stödja samhället och visa vårt sociala engagemang är sponsorsarbeten en viktig aspekt. Sponsringsarbetet fokuserar till stor del på att hjälpa människor som av olika anledningar befinner sig i en svår situation. Under flera år har vi samarbetat med Stockholms Stadsmission för att långsiktigt bli en trygg samarbetspartner för dem vars behov av hjälp är stort.

Sund moral och hög affärsetik

Våra medarbetare ska agera på ett sätt som inte skapar etiska eller moraliska tvivel. Det finns alltid situationer där handlingen måste styras av det egna omdömet. Vi lägger därför stor vikt vid att upprätthålla god affärsmoral och ständigt diskutera och etablera en gemensam värdegrund präglad av engagemang och handlingskraft.

Besqab har signerat Sveriges Byggindustriers uppförandekod. Uppförandekoden förbinder oss att följa lagar och föreskrifter, verka för sund konkurrens samt tidsenliga relationer inom företaget och i förhållandet till kunder och leverantörer. Besqabs ambition är att förknippas med förtroende, pålitlighet, trygghet och ansvarstagande.



Hållbart byggande

Bostadsutveckling påverkar miljön bland annat genom förbrukning av resurser, energi och transporter. För att minska Besqabs miljöavtryck ser vi kontinuerligt över hur vårt arbete kan förbättras. Vårt mål är att bygga energieffektiva bostäder med god inomhusmiljö och sunda material som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid.

Resurseffektivitet i hela livscykeln

Tillväxt ska inte ske på bekostnad av människors hälsa och en välmående miljö. Energi- och resurssnåla bostäder är en viktig del av ekvationen. Vi ställer höga energikrav på nya bostäder med målsättningen att ytterligare minska energibehovet. Energiberäkningar genomförs därför i tidiga skeden av bostadsutvecklingen för att säkerställa husets framtida energiprestanda. Vid projektering av flerbostadshus eftersträvar vi ett energibehov 15 procent under Boverkets byggregler. Energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda utrymmen för källsortering sparar på naturens resurser och bidrar samtidigt till lägre driftkostnader för hushållet.

Besqab är medlem i Sweden Green Building Council, en ideell förening som verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Under 2015 har vi utvärderat våra projekt mot kraven i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Besqab har som ambition att för kommande projekt uppfylla kriterierna för Miljöbyggnad Silver. Kriterierna omfattar områdena energi, inomhusmiljö och byggmaterial. Under 2016 kommer vi att fortsätta arbetet med ytterligare utbildningar inom energieffektivisering.

Bostadsutveckling är en lång process som under byggnationen konsumerar en stor mängd byggmaterial men också resurser såsom vatten och energi. Produktionstiden varierar men pågår i regel under ett till två år. Energi går åt till bland

annat uppvärmning, avfuktare, verktyg och maskiner. För att minska vår egen energianvändning och elproduktionens påverkan på miljön använder vi exempelvis energieffektiva byggbodar. Vi använder endast grön el på byggarbetsplatserna och på kontoret, varav merparten ska vara förnybar el.

Materialförbrukning och avfallssortering

Besqab är långsiktiga i den resurskrävande process som byggandet innebär och använder beprövade material och konstruktionslösningar. Som ett led i detta arbete har vi under 2015 genomfört interna seminarier avseende bedömningsverktyg för materialval. Vi ser löpande över inköpsprocessen för att utifrån ett hållbarhetsperspektiv ställa högre krav gentemot våra leverantörer.

Vid markarbeten som ofta genererar stora mängder schakt- och fyllnadsmaterial återanvänds massorna så långt det är möjligt för att minimera transporter och resursuttag. Avfallet på byggarbetsplatserna sorteras i olika fraktioner för att kunna återvinnas. Det sparar resurser i form av material och energi och medför också en renare och säkrare arbetsplats.

I samarbete med underentreprenörer kan vi följa upp och mäta de fraktioner av avfall som fraktas bort från respektive byggarbetsplats, med syftet att förbättra avfallssorteringen och minska den totala mängden avfall. Under 2015 minskade vi den totala avfallsmängden med cirka 18 procent i relation till byggnadernas bruttoarea (BTA).

Nyckeltal byggavfall

	2015	2014	2013
Byggavfall, kg/BTA	25,2	30,7	33,1
Byggavfall exklusive gips och metall, kg/BTA	22,7	22,4	24,7
Osorтерat byggavfall i % av totalt byggavfall	4,6 %	4,4 %	5,1 %





Besqab som arbetsplats

Besqab ska vara ett pålitligt och kvalitativt alternativ oavsett om man letar bostad, jobb, samarbetspartner eller investering. Vad som gör Besqab till det självklara valet är medarbetarna. Att måna om deras hälsa och arbetsmiljö är därför en prioriterad fråga.

Våra viktigaste ambassadörer

Personligt engagemang, lyhördhet, respekt, kompetens och nytänkande karaktäriserar Besqab som arbetsplats. Det är också de värdeord som medarbetarna står för och förmedlar i relationen till kollegor, kunder, leverantörer, samarbetsparter och andra intressenter. Oavsett om det är en byggarbetsplats eller ett kontor präglas arbetsplatsen av god stämning, gott kamratskap och samhörighetskänsla. Besqab genomför årligen medarbetarundersökningar för att följa upp hur de anställda trivs på sin arbetsplats och för att säkerställa de områden vi ska bevara och där vi ska utvecklas. Resultatet av undersökningarna visar värden med god marginal över medelvärden för branschen, inte minst vad gäller arbetsglädje och lojalitet. Utmärkande höga resultat får stoltheten över att vara anställd på Besqab, den sociala samvaron samt förtroende för företagsledning.

Under perioder av tillväxt är det särskilt viktigt att det finns gemensamma riktlinjer och verktyg i personalfrågor. Bland annat finns koncerngemensamma mallar för medarbetar- och lönesamtal, liksom en gemensam personalhandbok med information och grundprinciper för koncernens anställda.

Vi jobbar därutöver aktivt med att bevara våra goda medarbetarvärden och utveckla Besqab till en ännu bättre arbetsplats. Det vinner alla på.

Hälsa och säkerhet

På byggarbetsplatser utförs ofta tunga och slitsamma arbetsmoment med ökad risk för skador och olyckor. Arbetsmiljö- frågan är högt prioriterad på Besqab och samtliga medarbetare har ansvar för att bidra till en god arbetsmiljö. Arbetsmiljön ska beaktas i samtliga byggskedet från planeringsprocessen till slutanvändaren. Besqab är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet.

Besqab har en nollvision för olyckor och arbetar löpande med förebyggande, systematiskt arbetsmiljöarbete för att undvika olycksfall och sjukdom, samt främja god trivsel och bra samarbete. Inom företaget finns en skyddskommitté som uteslutande arbetar med att minimera riskerna och förbättra arbetsmiljön. Under 2015 har arbetet med rutiner för intern krishantering fördjupats och interna utbildningar med scenariobaserade fall har genomförts.

Inom Besqab rapporteras alla olyckor, även mindre tillbud, för att kunna arbeta mer proaktivt med skade- och olycksrisken. Under 2015 har ett omfattande arbete genomförts med att förbättra rutiner för inrapportering av tillbud och olyckor. Genom att minska antalet tillbud minskar samtidigt risken för mer allvarliga olyckor. Under året rapporterades 20 tillbud och 20 olyckor. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär utan det har i första hand rört sig om personer eller föremål som fallit, eller förlorad kontroll över transportmedel.

Proaktiv tillbudsrapportering



För att uppnå en god arbetsmiljö inom företaget är det av största betydelse att personalen mår bra och är frisk. Därför har personalen tillgång till en årlig hälsoundersökning hos företagshälsovården. Friskvårdsbidrag och fri träning på gym ger möjlighet till regelbunden motion.

Utveckling och kompetensåterföring

Besqab har en företagskultur med högt i tak som uppmuntar att frågor lyfts upp till diskussion. Våra korta beslutsvägar bidrar till att många förslag implementeras och att arbetsplatsen kan förbättras.

Medarbetarna genomför regelbundet interna tvärrevisioner på byggarbetsplatserna för de olika projekten. På så sätt granskas dokumentation och arbetsmiljö regelbundet samtidigt som det ges möjlighet att lära av varandra. Erfarenhetsåterföringen som sker mellan olika projekt är en väsentlig pusselbit som bidrar till att kompetensen växer. Den öppenhjärtiga kulturen gör det lätt att fråga varandra om råd, och månatliga möten ger de olika arbetsgrupperna möjlighet att utbyta erfarenheter och information.

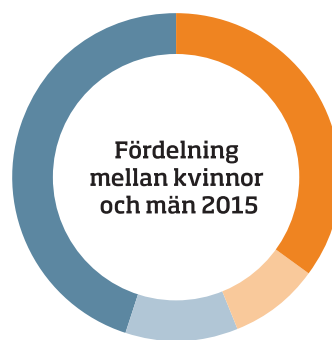
För att uppmuntra till ytterligare kompetensutveckling lyfts alltid i det årliga utvecklingssamtalet frågan om medarbetaren har tillräckliga verktyg och kunskap för sina arbetsuppgifter. Medarbetarna uppmuntras själva ta initiativ till vidareutbildningar och annan form av utveckling inom sitt område.

En jämställd arbetsplats

Per den 31 december 2015 hade Besqab 91 medarbetare (73). Könsfördelningen bland de anställda är jämn och ligger inom det så kallade jämställdhetsintervallet, det vill säga att andelen kvinnor respektive män är mellan 40 och 60 procent. Andelen kvinnor i Besqab var vid årets slut 44 procent (45) och andelen kvinnor i ledande befattningar var 42 procent (38). Besqab medverkar sedan starten 2012 i Mentor Bygg, ett program som organiseras av Sveriges Byggindustrier med syfte att coacha kvinnor i byggbranschen. Besqab har en adept och en mentor i Mentor Bygg och Besqabs VD Anette Frumerie har de senaste två åren varit en uppskattad föreläsare på programmet.

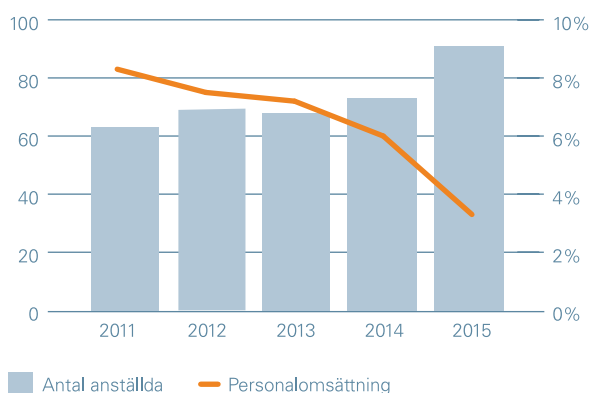
Personalomsättningen baserad på avslutade anställningar har fortsatt varit mycket låg och uppgick under 2015 till 3,3 procent (6,0). En framgångsfaktor har varit, och kommer så vara, förmågan att behålla befintlig personal samt attrahera nya kompetenta medarbetare då konkurrensen om kvalificerad arbetskraft är stor. Under året har vi glädjande kunnat välkomna så många som 20 nya medarbetare till Besqab. Vid varje rekrytering eftersträvas jämställdhet och mångfald.

För att bidra till ökad mångfald erbjuder Besqab varje år minst två praktikplatser till ungdomar. Praktikplatserna är ett bra tillfälle både för ungdomarna och för Besqab att mötas och prova på ett samarbete. Det ger ungdomarna möjlighet att komma in på arbetsmarknaden samt bygga relationer och nätverk med potentiella framtida kollegor.

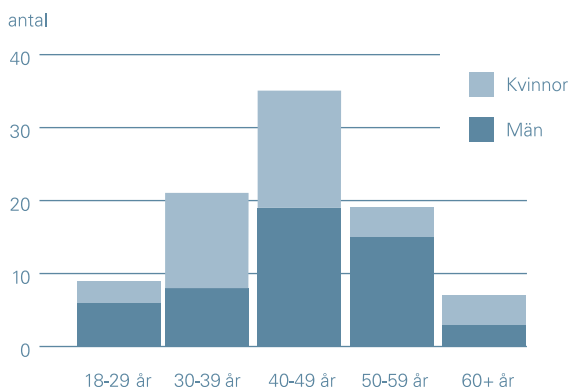


Kvinnor 44%
Män 56%
varav 9% i ledande befattning
varav 11% i ledande befattning

Anställda och personalomsättning



Anställda uppdelat på åldersgrupp och kön 2015





3

Sid 50-64

› Risker och riskhantering › Bolagsstyrningsrapport › Styrelse
› Koncernledning › Aktien › Fem år i sammandrag



Risker & riskhantering

Bedömning och hantering av risker är en integrerad del i Besqabs verksamhet. God riskhantering säkerställs genom hög kompetens hos medarbetarna, dokumenterade processer och interna styr- och kontrollsystem samt löpande uppföljningar. Genom den löpande riskhanteringen identifieras även möjligheter som kan leda till ökad lönsamhet.

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan få betydelse för Besqabs verksamhet och framtida utveckling.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Hantering
Makroekonomisk utveckling	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt.	Risker förknippade med ekonomisk utveckling och demografi hanteras genom omvärldsbevakning av trender och drivkrafter samt analyser av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar.
Politiska och regulatoriska risker	Förändringar i lagar och regelverk, såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, kan påverka verksamhetens förutsättningar och leda till kostnadsökningar eller förseningar. Ändringar i lagar och regulationer avseende beskattning och belåning kan påverka bostadsefterfrågan och bostadspriser och i sin tur även Besqabs lönsamhet.	Besqab för löpande dialog med kommuner och myndigheter, samt följer den politiska agendan, för att identifiera möjliga risker i utvecklingen av tillstånd, lagar och föreskrifter.
Konkurrens	Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch där antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar utbudet, prisbilden och därmed även Besqabs lönsamhet.	Konkurrensrisker hanteras genom fortlöpande analyser av konkurrenssituationen från befintligt bostadsbestånd och nyproduktion på såväl regional som lokal nivå. Genom att ha rätt produkt i rätt läge till rätt pris kan även hård lokal konkurrens hanteras.
Förändrad efterfrågan	Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan och om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras.	Genom kontinuerliga analyser av bostadsmarknaden, väl avvägda boknings- och försäljningskrav, möjlighet till etappindelning i projekten, samt flexibel upphandling av entreprenörer kan Besqab hantera risken för plötsliga förändringar i efterfrågan.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Projektrisker	De operativa riskerna i verksamheten innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering där bristande prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster. Andra projektrisker inkluderar genomföranderisker, såsom risk för olycksfall, konstruktionsfel samt andra dolda fel eller brister.	Risker förknippade med projektgenomförandet hanteras med en kontinuerlig utveckling av Besqabs projektstyrningssystem, återkommande uppföljning av projektekonomi samt rutiner för avstämning och viktiga beslut.
Prisrisker	Prisrisker har stor påverkan på projektens lönsamhet och innebär oförutsedda eller ökade kostnader för material, underentreprenörer eller personal på grund av exempelvis bristande planering, analys och kostnadskontroll.	Besqab hanterar prisriskerna genom att ha effektiva och flexibla byggprocesser och inköpsrutiner där upphandlingen av underentreprenörer sker utanför storstadsregionerna och konkurrensutsetts i hög grad.
Miljörisker	Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.	Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Miljörisker vid fastighetsförvärv hanteras med villkor om att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt med ingående undersökningar innan bindande avtal.
Skatterisker	Felaktiga tolkningar eller framtida förändringar i tillämpliga skattelagar och skatteregler kan påverka Besqabs förutsättningar och ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Skatterisker vid fastighets- och bolagsförvärv hanteras genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omotiverat riskfyllda affärsupplägg.

Finansiella risker

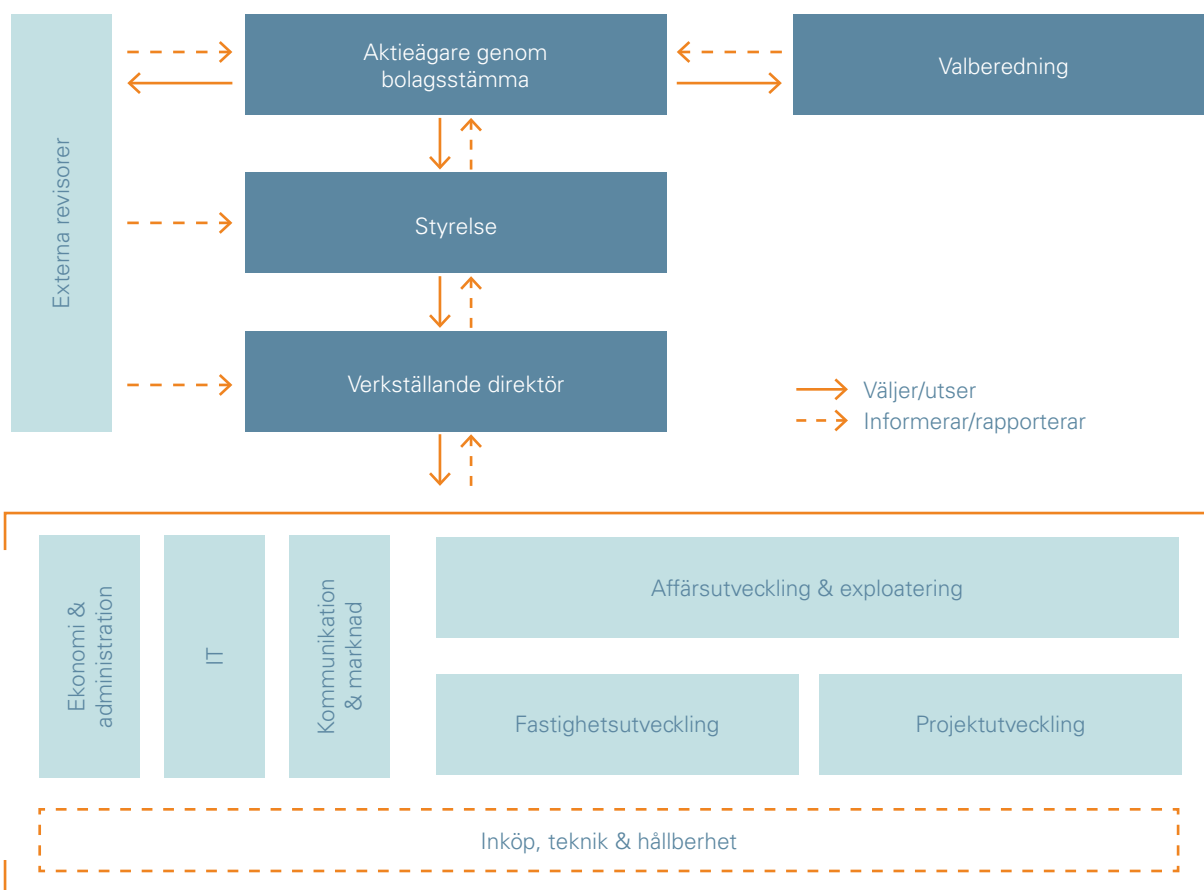
Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.	Ränterisken hanteras genom försiktiga ränteantaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera ett samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt.
Finansieringsrisk	Finansieringsrisk innebär risken för att Besqab inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor.	Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.
Kreditrisk	Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som bolaget ingått avtal om försäljning av. Vidare är Besqab exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Besqab placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	För att minimera kreditriskerna anger Besqabs finanspolicy att finansieringslösning ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att Besqab inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	Likviditetsrisker hanteras med god kontroll över likvida medel i kombination med betalningsberedskap via checkkrediter.

Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderbolag i Besqabkoncernen. Bolaget har sitt säte i Täby. Besqab avger härmed 2015 års bolagsstyrningsrapport, vilken inte utgör en del av den formella årsredovisningen.

Bolagsstyrningen inom Besqab syftar bland annat till att skapa förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan lednings- och kontrollorganen, säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen

gentemot ledningsorgan, samt ge förutsättningar för att dialogen mellan ägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt. En bra bolagsstyrning säkerställer också effektivt beslutsfattande, vilket ökar chanserna att tillvarata nya affärsmöjligheter.



Styrinstrument

Besqab lyder under såväl interna som externa styrsystem och styrinstrument.

Externa styrinstrument

De externa styrinstrument som utgör ett primärt ramverk för bolagsstyrning inom Besqab är aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra relevanta lagar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden).

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten är upprättad enligt Koden och följer principen om "följ eller förklara". Besqabs bolagsstyrning avviker från Koden på punkten 2.4 genom att styrelsens ordförande är ordförande även i valberedningen. De huvudägare som i enlighet med valberedningens föreskrifter är representerade anser det önskvärt att företrädaren för den röstmässigt största aktieägaren också är valberedningens ordförande.

Interna styrinstrument

Det viktigaste interna styrinstrumentet är den av bolagsstämman fastställda bolagsordningen. Därtill finns flertalet interna riktlinjer och styrsystem, till exempel arbetsordning för styrelsen, instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelse och VD, Besqabs policyer, affärsplan, ekonomihandbok och övriga interna riktlinjer. Interna styrdokument ses över årligen och revideras vid behov. Besqab arbetar också aktivt med bolagets affärsidé, vision och värderingar som strategiska styrinstrument för koncernens samtliga medarbetare.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Besqabs högsta beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman, där årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse läggs fram, behandlas bolagets utveckling. Beslut fattas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet till styrelsen, ersättning till styrelsen och revisorer samt val av styrelse och revisorer för tiden fram till nästa årsstämma. Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Årsstämma 2015

Årsstämman 2015 hölls den 6 maj på Färgfabriken i Stockholm. På årsstämman närvarade 43 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 65 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2015 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 2,25 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg och Mats Wäppling. Ros-Marie Grusén och Zdravko Markovski nyvaldes som styrelseledamöter. Olle Nordström valdes till styrelsens ordförande. Johan Nordström,

Svante Torell och Carl Wale avböjde omval.

- Val av auktoriserad revisor Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som ansvarig revisor, för tiden intill slutet av årsstämman 2016.
- Fastställande av arvode om 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 180 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget, samt i det fall styrelsen beslutar inrätta särskilda kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor ytterligare 200 000 kronor att fördela.
- Fastställande av arvode till revisor på löpande räkning.
- Principer för hur valberedning ska utses.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Införande av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2015) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 125 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2015.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2015 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

Aktien och aktieägarna

Enligt Besqabs bolagsordning ska antalet aktier i bolaget vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000. Aktiekapitalet i Besqab uppgick vid årsskiftet till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier, med ett kvotvärde om 10 kronor. Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget. Det finns inga bestämmelser i Besqabs bolagsordning som begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Besqab hade per den 31 december 2015 4 080 aktieägare. En ägargrupp, Familjen Nordström, representerade mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidorna 61-62.

Valberedning

Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Utöver att till årsstämman föreslå styrelsens sammansättning har valberedningen till uppgift att lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter och eventuell ersättning för kommittéarbete, val och arvodering av revisor samt procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Årsstämman den 6 maj 2015 beslutade om instruktioner för valberedning inför 2016 års årsstämma. Beslutet innebär

Valberedning inför årsstämman 2016

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2015-08-31
Olle Nordström	Skirner AB	Ägarrepresentant, styrelseordförande i Besqab AB, ordförande i valberedningen	32,28 %
Lars G Öberg	Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	Ägarrepresentant	8,59 %
Conny Bjärnram	Solid Brass AB	Ägarrepresentant	5,25 %
Totalt			46,12 %

bland annat att valberedningen ska bestå av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna/ägargrupperna den sista bankdagen i augusti 2015, samt styrelsens ordförande, om denne inte är ledamot i egenskap av ägarrepresentant. Ordförande i valberedningen är styrelsens ordförande. Namnen på ledamöterna, tillsammans med namnen på de aktieägare de företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på de kända röstetalen omedelbart före offentliggörandet.

Valberedningen inför årsstämman 2016 utgörs av Conny Bjärnram representerande Solid Brass AB, Lars G Öberg representerande Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare samt styrelsens ordförande Olle Nordström representerande Skirner AB (Familjen Nordström). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 24 september 2015.

Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

Styrelse

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Vid styrelseval föreslår valberedningen ledamöterna, vilka väljs av årsstämman för ett år i taget. Besqabs bolagsordning innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsen ska gemensamt representera sådan kompetens, erfarenhet och bakgrund som är ändamålsenlig med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och andra relevanta förhållanden.

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2015 att Besqabs styrelse ska bestå av sju ledamöter. Omval skedde av de ordinarie styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg och Mats Wäppling. Till nya ordinarie styrelseledamöter valdes Ros-Marie Grusén och Zdravko Markovski. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 59.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens främsta uppgifter, förutom att utse VD, är att fastställa den strategiska inriktningen, godkänna större investeringar och väsentliga förändringar i bolagets/koncernens organisation samt fastställa centrala riktlinjer och instruktioner. Därtill ska styrelsen löpande följa den ekonomiska utvecklingen. Styrelsen ansvarar även för att rutinerna för intern styrning och kontroll är säkerställda.

Styrelsens sammansättning, närvaro och ersättning

Namn	Olle Nordström	Ros-Marie Grusén	Sven Jemsten	Gunnar Lindberg	Zdravko Markovski	Mats Wäppling	Anette Frumerie
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
Invald år ¹⁾	2014	2015	2011	1988	2015	2011	2013
Ersättning, kronor ²⁾	300 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	–
Styrelsemöten närvaro	8/8	3/5	8/8	8/8	4/5	8/8	8/8
Egna och närståendes aktieinnehav ³⁾	5 054 958	Inga	814 900	100 000	Inga	93 500	26 600
Oberoende ledningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Oberoende större aktieägare	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

1) Årtal före 2011 avser koncernens tidigare moderbolag Besqab Projekt och Fastigheter AB.

2) Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2015 och årsstämman 2016.

3) Innehav per den 31 december 2015.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hanterar istället uppgifter som åligger ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen anser att beredning och kompetensfördelning är ändamålsenlig för att fullgöra uppgifterna som hör till ett revisionsutskott.

Styrelsen har vidare granskat behovet av att inrätta ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. På så sätt tillvaratas styrelsens fulla kompetens samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som åligger ett ersättningsutskott, inklusive uppföljning och utvärdering av pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter För att säkerställa att styrelsen uppfyller erforderliga krav på ett fungerande styrelsearbete sker årligen en utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter. Resultatet av utvärderingen diskuteras gemensamt i styrelsen och redovisas för valberedningen. Utvärdering sker också fortlöpande av verkställande direktörens och bolagsledningens arbete, vilket behandlas vid minst ett styrelsesammanträde utan närvaro av bolagsledningen.

Ordförandes ansvar

Ordförande leder styrelsens arbete och har det övergripande ansvaret för att det är välorganiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden följer bolagets löpande utveckling för att säkerställa att den fastställda strategiska inriktningen följs. Härvid har ordförande fortlöpande kontakt med bolagets VD. Det är VD:s ansvar att styrelsen erhåller rapportering om Besqabs verksamhet, till exempel utvecklingen av Besqabs resultat, likviditet, försäljning samt de större projekten och andra viktiga händelser.

Styrelsens arbete 2015

Under 2015 har totalt åtta protokollförda ordinarie styrelsemöten hållits varav ett konstituerande. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Eventuella extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om förvärv och avyttringar av exploateringsfastigheter och utvecklingsfastigheter. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande.

Koncernledning

Koncernledningen utgörs av åtta personer och sammanträder minst en gång per månad. Koncernledningen fattar

bland annat beslut om sälj- och produktionsstarter och leder bolagets verksamhet i enlighet med såväl interna som externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering till styrelsen om koncernens finansiella och strategiska utveckling. VD ansvarar även för att aktieägarna får en rättvisande bild av koncernen.

Revisorer

Besqabs externa revisorer utses av årsstämman. Revisorererna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning, den finansiella rapporteringen samt bolagsstyrningsrapporten. Revisor nomineras av valberedningen och väljs av stämman på ett år.

Årsstämman 2015 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2016 välja auktoriserad revisor Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som ansvarig revisor.

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för Besqabs interna styrning och kontroll, vilket regleras i aktiebolagslagen. Styrelse och VD har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Den interna kontrollen baseras på den övergripande kontrollmiljö som styrelsen och ledningen har etablerat. Denna innefattar bland annat den kultur och de värderingar som styrelse och ledning kommunicerar och verkar utifrån. Viktiga komponenter i kontrollmiljön är organisationsstruktur och ledningsfilosofi samt ansvar och befogenheter som är klart definierade och kommunicerade på samtliga nivåer i organisationen.

Besqabs styrelse har utformat tydliga besluts- och arbetsordningar samt instruktioner för sitt och verkställande direktörens arbete i syfte att uppnå en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen uppdaterar och fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och bolagets affärsplan samt gör en översyn över koncernens policydokument. Koncernen har därtill av styrelsen fastställda riktlinjer gällande bland annat ekonomisk rapportering, informationsgivning, IT-säkerhet, hållbarhet, krishantering och arbetsmiljö. Dessa styrdokument och riktlinjer lägger grunden för god intern kontroll.

Riskbedömning

Riskhantering är en del av bolagets beslutsprocess på samtliga nivåer inom Besqab. Stora delar av Besqabs verksamhet handlar om pågående projekt och uppdrag. Projekten styrs, följs upp och bevakas löpande av organisationen. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidan 52–53.

Kontrollmiljö

Ansvaret för att upprätthålla en god kontrollmiljö är delegerat till VD. Besqabs processer och system är utformade av en kontrollmiljö som består av företagskultur, organisation,

beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenteras i ovan nämnda styrdokument. Andra interna riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Kontrollaktiviteter

Besqab har som målsättning att kontinuerligt utveckla arbetssätt och processer inom bolaget. Ett projektstyrningssystem med fastställda affärskritiska krav finns uppbyggt vilket ständigt förfinas och utvecklas.

Information och kommunikation

Besqabs externa och interna information ska ges vid rätt tidpunkt och vara korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig samt målgruppsanpassad i den finansiella rapporteringen.

Intern information och kommunikation som uppkommer genom Besqabs riskhantering och interna kontrollarbete återkopplas till styrelse, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Uppföljning

Besqabs koncernledning framställer månadsbrev samt kvartalsvisa rapporter som styrelsen tar del av för att följa upp koncernens utveckling, resultat, finansiella ställning och måluppfyllnad. Uppföljningen syftar till att säkerställa effektiviteten i processerna.

Internrevision

Styrelsen har gjort bedömningen att Besqab, utöver befintliga processer och funktioner för intern styrning och kontroll, inte har behov av att införa en separat funktion för internrevision. Styrelse och koncernledning genomför uppföljning med bedömningen att kontrollnivån uppfyller bolagets behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom Besqab.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Besqab AB (publ), org.nr 556693-8881

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015-01-01 – 2015-12-31 på sidorna 54–60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Täby den 22 mars 2015

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Styrelse



Olle Nordström

Styrelseordförande sedan 2015
Styrelseledamot sedan 2014
Född: 1958
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: Arbetande ordförande Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Gruppen AB
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och Skirner Förvaltning AB, ledamot i Climate-well AB, Teletec Connect Aktiebolag och Sparbössan Fastigheter AB
Aktieinnehav: 47 500 aktier privat och 5 007 458 aktier via Skirner AB



Anette Frumerie

Styrelseledamot sedan 2013
VD sedan 2012
Född: 1968
Anställd sedan: 2012
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: 2010–2012 Skanska AB, VD för Bostadsutveckling i Norden, 1993–2009 JM AB, medlem i koncernledning samt bland annat Regionchef och Affärsenhetschef
Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Ramirent Plc
Aktieinnehav: 26 600 aktier



Ros-Marie Grusén

Styrelseledamot sedan 2015
Född: 1971
Utbildning: Fil. kand. i samhällsvetenskap
Arbetslivserfarenhet: VD i Norsk Medisinaldepot AS, VD i Admenta Sweden AB/Lloyds Apotek 2011–2015, VD i Plantagen Sverige AB 2007–2011, IKEA 1997–2007, bland annat varuhuschef IKEA Barkarby, HR-chef IKEA Svenska Försäljnings AB och Kundrelationschef IKEA Kungens Kurva
Andra väsentliga uppdrag: Ledamot Adementa Sweden AB/Lloyds Apotek och Granngården AB
Aktieinnehav: Inga aktier



Zdravko Markovski

Styrelseledamot sedan 2015
Född: 1964
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Svevia AB. JM AB (publ) 1987–2014 i ett flertal ledande befattningar, bland annat medlem av koncernledningen samt affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling, JM Produktion och JM Bostad Stockholm.
Andra väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav: Inga aktier



Sven Jemsten

Styrelseledamot sedan 2011
Född: 1963
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: VD Lupinia AB
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Train Alliance Sweden AB
Aktieinnehav: 814 900 aktier via Solid Brass AB



Gunnar Lindberg

Styrelseledamot sedan 1988
Född: 1950
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: Tidigare aktieförvaltare Alfred Berg Kapitalförvaltning AB
Aktieinnehav: 100 000 aktier



Mats Wäppling

Styrelseledamot sedan 2011
Född: 1956
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef Sweco 2006–2012, ledande befattningar inom NCC och Skanska
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Vasakronan AB (publ) och Instalco AB, ledamot i Pandox AB, Vesper Holding AB och Infratek Security AS
Aktieinnehav: 93 500 aktier

Koncernledning



Anette Frumerie

VD

Född: 1968

Anställd sedan: 2012

Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH

Aktieinnehav: 26 600 aktier



Lotta Niland

Regionchef Stockholms län

Född: 1969

Anställd sedan: 2005

Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH

Aktieinnehav: 5 000 aktier



Bo Björfors

Chef Fastighetsutveckling

Född: 1967

Anställd sedan: 2000–2004, 2006–

Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH

Aktieinnehav: 25 800 aktier



Sofia Ljungdahl

Stabschef Marknad, IT & HR

Född: 1969

Anställd sedan: 2015

Utbildning: Civilingenjör,
Chalmers tekniska högskola

Aktieinnehav: 1 800 aktier



Staffan Grundmark

Regionchef Stockholms stad

Född: 1961

Anställd sedan: 1996

Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH

Aktieinnehav: 6 800 aktier



Björn Somnäs

Ekonomichef

Född: 1953

Anställd sedan: 2004

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm

Aktieinnehav: 20 800 aktier



Albert Koistinen

Regionchef Uppsala

Född: 1961

Anställd sedan: 2006

Utbildning: Agronom, Sveriges
Lantbruksuniversitet

Aktieinnehav: 7 880 aktier



Johan Westring

Chef Affärsutveckling &
Exploatering

Född: 1969

Anställd sedan: 1997

Utbildning: Civilingenjör
Lantmäteri, KTH

Aktieinnehav: 13 800 aktier

Sofia Ljungdahl ingår i Besqabs koncernledning från och med 1 februari 2016. I samband med Sofias tillträde lämnade Rebecca Prytz, Kommunikationschef på Besqab, sin plats i koncernledningen.

Aktieinnehav avser innehav privat och via bolag, per den 31 december 2015.

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgår vid årsskiftet till drygt 4 000. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 171,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 661 Mkr. För räkenskapsåret 2015 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 5,00 kronor per aktie.

Aktie och omsättning

Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital.

Besqabs aktier noterades under 2014 på Nasdaq Stockholm och ingår sedan 4 januari 2016 i segmentet Mid Cap. Aktiens totalavkastning under 2015 uppgick till 100 procent. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 171,50 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 2 661 Mkr.

Under 2015 har 4,4 miljoner Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 539,8 miljoner kronor. Majoriteten av aktiehandeln, 77 procent, har skett på Stockholmsbörsen. Drygt 20 procent av den totala omsättningen avser OTC-handel och cirka 2 procent av handeln har ägt rum på andra handelsplatser såsom BATS, Burgundy och POSIT.

Ägarstruktur

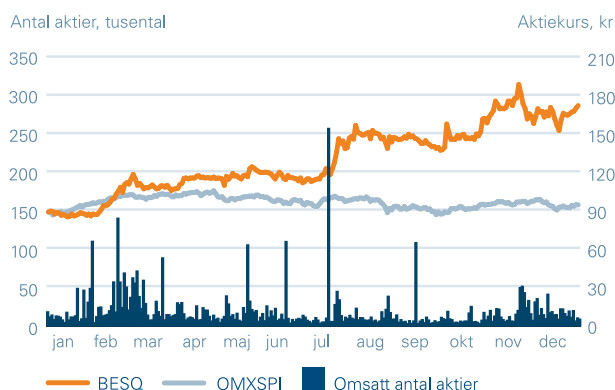
Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 080 (4 138). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2015 cirka 75 procent av kapital och röster.

Tabellen nedan visar Besqabs största aktieägare per den 31 december 2015.

Största aktieägarna 2015-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 186 258	33,4 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Solid Brass AB	814 900	5,25 %
Fjärde AP-fonden	765 863	4,9 %
Nordea Investment Funds	562 620	3,6 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	555 000	3,6 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Dendera Holding AB	458 300	3,0 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	401 540	2,6 %
MSIL IPB Client Account	326 081	2,1 %
Handelsbanken Fonder	261 009	1,7 %
Summa 12 största aktieägarna	11 643 751	75,1 %
Övriga aktieägare	3 871 078	24,9 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Besqabaktiens (BESQ) kursutveckling & omsättning 2015



Utdelning

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2016 beslutar om en utdelning om 5,00 kronor per aktie, totalt cirka 77,3 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 30 procent av årets resultat efter skatt.

Med den föreslagna utdelningen bibehålls en stark finansiell ställning samt koncernens förmåga att göra de investeringar som bedöms erforderliga. Besqab har finansiell stabilitet att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Aktiekapitalets utveckling

Besqabs aktiekapital uppgår per den 31 december 2015 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Besqab AB sedan bolaget grundades 2005.

Förändring av aktiekapitalet och antalet aktier från 2005-2015

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvot-värde
December 2005	Nybildning	5 000	5 000	500 000	500 000	100
Februari 2011	Nyemission	1 785	6 785	178 500	678 500	100
Februari 2011	Nyemission	382 790	389 575	38 279 000	38 957 500	100
Februari 2011	Nyemission	90 457	480 032	9 045 700	48 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	23 217	503 249	2 321 700	50 324 900	100
Februari 2011	Nyemission	26 783	530 032	2 678 300	53 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	98 152	628 184	9 815 200	62 818 400	100
Februari 2011	Nyemission	461 816	1 090 000	46 181 600	109 000 000	100
Juli 2012	Nyemission	4 900	1 094 900	490 000	109 490 000	100
Maj 2014	Split 10:1	9 854 100	10 949 000	-	109 490 000	10
Maj 2014	Utnyttjande av teckningsoptioner	269 950	11 218 950	2 699 500	112 189 500	10
Juni 2014	Nyemission	4 255 319	15 474 269	42 553 190	154 742 690	10
September 2014	Utnyttjande av teckningsoptioner	40 560	15 514 829	405 600	155 148 290	10

5 år i sammandrag

	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013 ¹	IFRS 2012 ¹	ÅRL,BFN 2011
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	1 409,3	857,1	658,8	615,6	601,4
Produktions- och driftkostnader	-1 062,4	-659,0	-534,8	-523,5	-464,3
Bruttoresultat	346,9	198,1	124,0	92,1	137,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-112,9	-93,3	-71,8	-68,3	-64,0
Resultat av fastighetsförsäljning	31,2	-	14,2	10,0	17,0
Resultat från andelar i joint ventures	10,2	-0,7	4,2	40,7	-
Rörelseresultat	275,4	104,1	70,6	74,5	90,1
Finansiella intäkter och kostnader	-3,7	-5,2	-10,6	-13,5	-12,6
Resultat före skatt	271,7	98,9	60,0	61,0	77,5
Skatt	-10,5	-10,4	-1,0	-4,8	-8,4
Årets resultat	261,2	88,5	59,0	56,2	69,1
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,7	1,0	148,5	304,0
Finansiella tillgångar	62,4	49,4	50,1	50,4	23,8
Summa anläggningstillgångar	63,6	50,1	51,1	198,9	327,8
Utvecklingsfastigheter	334,0	312,2	261,9	245,9	-
Exploateringsfastigheter	304,4	230,9	202,7	222,0	212,2
Färdigställda bostäder	-	-	1,9	-	12,5
Kortfristiga fordringar	465,7	311,9	219,1	189,3	203,7
Likvida medel	365,1	334,2	72,1	64,3	93,7
Summa omsättningstillgångar	1 469,2	1 189,2	757,7	721,5	522,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1 532,8	1 239,3	808,8	920,4	849,9
Eget kapital	907,9	681,4	300,1	260,4	227,2
Avsättningar	-	-	-	-	13,6
Långfristiga avsättningar	9,7	11,3	7,0	4,3	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	44,0	55,7	-	374,7
Övriga långfristiga skulder	-	-	2,5	2,6	1,3
Summa långfristiga skulder	9,7	55,3	65,2	6,9	376,0
Kortfristiga avsättningar	1,5	1,2	1,5	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	338,2	266,1	305,3	488,7	122,3
Övriga kortfristiga skulder	275,5	235,3	136,7	164,4	110,8
Summa kortfristiga skulder	615,2	502,6	443,5	653,1	233,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 532,8	1 239,3	808,8	920,4	849,9
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	42,2	22,5	-10,8	-22,2	-4,5
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4,4	0,4	166,4	75,4	-6,7
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6,8	239,2	-147,8	-78,0	14,3
Årets kassaflöde	31,0	262,1	7,8	-24,8	3,1
Likvida medel vid årets slut	365,1	334,2	72,1	64,3	93,7

¹ Jämförande tal för 2012 och 2013 har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Omräkningen har påverkat intäkterna med -35,2 Mkr 2013 och -111,6 Mkr 2012. Koncernens nettoresultat har inte påverkats. Balansomslutningen påverkades med -5,6 Mkr 2013 och -9,7 Mkr 2012. Jämförande tal för 2011 har inte omräknats.

	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013 ¹	IFRS 2012 ¹	ÅRL.BFN 2011
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-24,1	288,9	424,4	454,2	185,1
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-2,8	-313,0	-135,5	-29,8	218,2
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	-26,9	-24,1	288,9	424,4	403,3
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	19,5	12,1	10,7	12,1	15,0
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	18,8	11,8	11,0	10,0	-
Räntabilitet på eget kapital (%)	32,9	18,0	21,0	23,0	22,9
Soliditet (%)	59,2	55,0	37,1	28,3	26,7
AKTIEDATA ²					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	16,83	6,59	5,39	5,15	6,34
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	16,82	6,58	5,39	5,15	6,34
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	58,52	43,92	27,41	23,78	20,84
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	58,42	43,92	27,41	23,78	20,84
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	2,00	19,52	0,71	-2,27	0,28
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	1,99	19,50	0,71	-2,27	0,28
Utdelning per aktie (kr)	5,00 ³	2,25	2,00	1,80	2,30
Genomsnittligt antal aktier (st)	15 514 829	13 428 365	10 949 000	10 924 500	10 900 000
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning (st)	15 523 131	13 440 589	10 949 000	10 924 500	10 900 000
Antal utestående aktier vid periodens slut (st)	15 514 829	15 514 829	10 949 000	10 949 000	10 900 000
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	79	67	65	63	57
Antal anställda vid årets slut (st)	91	73	68	74	63
varav kvinnor (%)	44	45	43	38	37
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st)	389	406	192	117	107
Antal sålda bostäder (st)	496	336	204	145	110
Antal bostäder i pågående produktion (st)	639	439	278	263	247
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	96	73	76	65	-
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st)	-	-	2	4	-

¹ Jämförande tal för 2012 och 2013 har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Omräkningen har påverkat intäkterna med -35,2 Mkr 2013 och -111,6 Mkr 2012. Koncernens nettoresultat har inte påverkats. Balansomslutningen påverkades med -5,6 Mkr 2013 och -9,7 Mkr 2012. Jämförande tal för 2011 har inte omräknats.

² Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 i maj 2014.

³ Föreslagen utdelning.

4

Sid 65-107

- › Förvaltningsberättelse › Finansiella rapporter › Noter
- › Styrelsens undertecknande › Revisionsberättelse
- › Definitioner och ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 till 2015-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

Koncernens verksamhet

Besqab bildades 1989 och har som affärsidé att förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde. Arbetet ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

Affärsområden

Besqabs verksamhet är i huvudsak fokuserad till affärsområdet Projektutveckling Bostad, vilket innebär nyproduktion av bostadsrätter och egna hem i attraktiva lägen i Stockholms län och Uppsala. Besqabs projektverksamhet omfattar idéarbete, förvärv av mark, exploateringsfastigheter, planarbete, projektering, produktion samt försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

Besqab är också verksam inom affärsområdena Construction Management (CM) och Fastighetsutveckling. CM avser uppdragsverksamhet där Besqab samarbetar med externa fastighetsägare. Uppdragen avser framför allt utveckling och uppförande av bostäder upplåtna med hyresrätt. Fastighetsutveckling innebär projektutveckling av främst vård- och omsorgsbostäder i Stockholms län och Uppsala. Sedan samtliga förvaltningsfastigheter avyttrades 2013 bedrivs verksamhet enbart med utvecklingsfastigheter.

Rörelsesegment

Besqab är uppdelat i tre affärssegment: Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Region Stockholm är organisatoriskt uppdelat på två delmarknader – Stockholms län och Stockholms stad – vilket effektiviserar projektstyrningen och skapar förutsättningar för tillväxt. Inom Region Stockholm och Region Uppsala bedriver Besqab verksamhet främst inom affärsområdet Projektutveckling Bostad men också inom affärsområdet Construction Management. Inom segmentet Fastighetsutveckling bedrivs verksamhet inom affärsområdet Fastighetsutveckling.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala har under 2015 varit mycket stark och präglas i de flesta kommuner av bostadsbrist. Inflödet av bostadsrätter och villor på andrahandsmarknaden var högre än fjolårets men utbudet har varit och är fortsatt historiskt lågt. Den ihållande stora efterfrågan gör bostadsköparna angelägna om att komma till snabba avslut och affärerna går allt snabbare.

Priserna på bostadsrätter och villor i Stockholm har stigit med cirka 21 respektive 17 procent under 2015. I Uppsala har utvecklingen varit mer måttlig med en prisuppgång på cirka 4 procent för bostadsrätter och 10 procent för villor. En stor del av de senaste årens prisuppgång kan förklaras av att efterfrågan överstigit utbudet. Utvecklingen på arbetsmarknaden och ökad urbanisering har också bidragit till högre bostadspriser, särskilt i storstäderna. Prisuppgångarna på andrahandsmarknaden har bidragit till en stadig prisökning på nyproduktion i Stockholms län och Uppsala.

Svensk ekonomi har fortsatt att visa god tillväxt. Riksbanken valde i februari 2015, för första gången, att införa negativ reporänta som därefter har sänkts ytterligare. Då bostadsköpen till stor del finansieras av lån utvecklas bostadspriserna och utlåningen i regel åt samma håll där dagens lågräntemiljö bidragit till de ökade bostadspriserna. Regeringen har som ett led i att minska hushållens skulder tagit fram ett lagförslag avseende amorteringskrav på nya lån, vilket föreslås träda i kraft under sommaren 2016. Regeringen föreslår emellertid att bostadslån på nyproduktion undantas det nya lagkravet.

Det finns en underliggande god efterfrågan på Besqabs marknader tack vare starkt konjunktur, låg ränta, ökade disponibla inkomster och stor befolkningstillväxt. Hus-hållens oro avseende de globala finansmarknaderna liksom för svensk ekonomis tillväxt på sikt signalerar dock en lugnare utveckling på bostadsmarknaden framöver.

Verksamhetens utveckling 2015

Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2015 säljstartade Besqab nio bostadsprojekt. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 496 (336), varav 89 procent (71) avser bostäder i Region Stockholm.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 389 (406). Av produktionsstarterna avser 381 bostäder (262) projekt i Region Stockholm och 8 bostäder (144) projekt i Region Uppsala. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 639 (439) varav 553 bostäder avser produktion i Region Stockholm och 86 bostäder avser produktion i Region Uppsala. Under 2015 har totalt sju projekt motsvarande 189 bostäder färdigställts och avslutats, 123 bostäder i Stockholm och 66 bostäder i Uppsala.

Nyckeltal Brf och småhus exkl CM-projekt

	2015	2014
Antal produktionsstartade bostäder, st	389	406
Antal sålda bostäder, st	496	336
Antal bostäder i pågående produktion, st	639	439
Antal sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	96	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0

CM-projekt

Besqab har vid årets slut tre pågående CM-uppdrag i Region Stockholm. I Liljeholmen, i anslutning till Besqabs eget projekt Liljeholmsblick, bygger Besqab 96 hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler för Svenska Bostäder. I Porslinskarveran i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum, bredvid Besqabs projekt Estrid, byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen. Samtliga CM-projekt fortlöper enligt plan.

I Uppsala är Besqab aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen.

Fastighetsutveckling

Besqabs fastighetsutveckling är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Per bokslutsdagen innehas tre färdigställda utvecklingsfastigheter. Samtliga dessa fastigheter avser vård- och omsorgsbostäder. Fastigheten Fuxen 2, ett vård- och omsorgsboende med 62 lägenheter i Täby, färdigställdes i september 2015. Hyreskontrakt finns med Vardaga som på fastigheten driver vårdboendet Silverpark.

Under fjärde kvartalet 2015 såldes fastigheten Grönsko-gen 7 innehållandes vård- och omsorgsboendet Grönsko-gen i Sundbyberg. Köparen Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm tillträdde fastigheten i december. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 65 Mkr och resultatet från försäljningen uppgår till 31 Mkr.

I december 2015 avtalade Besqab om försäljning av fastigheterna Gjutaren 5 och Lagern 1 i en bytesaffär med Lantmännen Fastigheter. Försäljningarna sker i enlighet med Besqabs strategi att utveckla, förvalta och över tid omsätta de vård- och omsorgsboenden bolaget utvecklar. Köparen ska tillträda vårdboendena under första kvartalet 2016. Resultatet från försäljningarna beräknas uppgå till cirka 58 Mkr.

Utvecklingsfastigheter vid utgången av 2015

Fastighet	Typ	Yta (kvm)	Kommun
<i>Färdigställda</i>			
Gjutaren 5	Vårdboende	3 271	Norrälja
Lagern 1	Vårdboende	4 818	Lidingö
Fuxen 2	Vårdboende	4 248	Täby

De tre färdigställda utvecklingsfastigheterna har ett bokfört värde om 334 Mkr.

Utöver de färdigställda utvecklingsfastigheterna har Besqab byggrätter för ytterligare två vårdboenden. Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanarbete, i samarbete med vårdoperatören Vardaga, för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om totalt 54 lägenheter. Därtill vann Besqab i december 2015 en markanvisningstävling för ett nytt äldreboende i bostadsområdet Ältadalen i Nacka. Boendet ska erbjuda 54 lägenheter och drivas av Ersta Diakoni som tillsammans med Besqab utvecklade förslaget.

Byggrättsportföljen

Besqab har under 2015 utökat byggrättsportföljen med drygt 1 300 nya byggrätter, främst genom ett antal byggrättsförvärv men också genom markanvisningar. I juni träffade Besqab avtal med Akademiska Hus om förvärv av omkring 500 byggrätter i området Bäcklösa i södra Uppsala. Besqab har sedan tidigare ett samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende cirka 200 av byggrätterna och parterna har gemensamt drivit detaljplanarbetet för det aktuella området sedan hösten 2010. Köpeskillingen uppgår till cirka 140 Mkr med successiva tillträden och betalningar.

Ett av årets största förvärv, omfattande ungefär 500 byggrätter till Besqab, avser Lantmännens fastigheter i Kungsängen i centrala Uppsala. Förvärvet är del av den bytesaffär där Besqab säljer två vård- och omsorgsboenden till Lantmännen. Tillträden sker under första kvartalet 2016. Köpeskillingen erläggs successivt, varav huvuddelen efter färdig detaljplan. Fastigheterna ska omvandlas till cirka 1 000 bostäder i samarbete med Ikano Bostad som förvärvat halva projektet.

I december avtalade Besqab om förvärv av cirka 220 byggrätter i Nacka strand. Säljare är The Carlyle Group. Besqabs förvärv innefattar två projekt om 40 respektive 180 lägenheter. Köpeskillingen om cirka 230 Mkr erläggs i samband med tillträdet av fastigheten, preliminärt vid årsskiftet 2016/2017. Besqab har under året också förvärvat eller avtalat om förvärv av fastigheter med byggrätter för

cirka 60 lägenheter i Sollentuna och cirka 150 lägenheter i Årstadal. Därtill har Besqab erhållit markanvisningar från Stockholms stad för totalt 150 byggrätter i Hägersten, Hökarängen och Tyresö.

Vid årsskiftet förfogar Besqab över exploateringsfastigheter med möjliga byggrätter motsvarande cirka 3 000 (2 100) lägenheter och småhus. Byggrätterna är fördelade på drygt tio kommuner i Stockholms län och Uppsala.

För ytterligare information om Besqabs byggrättsportfölj, se sidan 38.

Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2015 till 1 474,9 Mkr (815,7). Flera stora produktionsstarter, större antal bostäder i produktion samt mycket god försäljning bidrar till de väsentligt ökade intäkterna jämfört med föregående år. Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 1 409,3 Mkr (857,1).

Lönsamheten har stärkts ytterligare och kostnadskontrollen i verksamheten är fortsatt mycket god även om det finns kostnadsökningar inom vissa områden, främst för mark- och installationsentreprenader. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade för helåret till 277,3 Mkr (96,5). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 275,4 Mkr (104,1). Rörelseresultatet påverkas positivt av resultat från fastighetsförsäljning om 31 Mkr. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 18,8 procent (11,8). Omräknat enligt IFRS var rörelsemarginalen 19,5 procent (12,1).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till –3,8 Mkr (–5,2). Årets resultat efter skatt ökade med mer än 200 procent och uppgick enligt segmentsredovisningen till 262,7 Mkr (82,7). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 261,2 Mkr (88,5).

Den effektiva skattesatsen var 3,9 procent (10,5) till följd av skattefria vinster vid försäljning av dotterbolag.

Finansiell ställning

Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2015 uppgick till 1 532,8 Mkr (1 239,3). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 334,0 Mkr (312,2). Ökningen är hänförlig till uppförandet av vårdboendet Silverpark samtidigt som Besqab avyttrat en vård- och omsorgsfastighet i Sundbyberg. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var vid årets slut 304,4 Mkr (230,9).

Eget kapital uppgick per balansdagen till 907,9 Mkr (681,4).

Räntebärande finansiella skulder ökade något under året och uppgick per den 31 december 2015 till 338,2 Mkr (310,1) varav samtliga är kortfristiga.

Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2015 till 42,2 Mkr (22,5). Kassaflödet påverkas positivt av försäljningen av en utvecklingsfastighet. Ökad

kapitalbindning i exploateringsfastigheter samt ökning av kortfristiga fordringar, främst fordringar på bostadsrättsföreningar, i och med ett ökat antal bostäder i produktion har däremot en negativ effekt på kassaflödet.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari–december 2015 till –4,4 Mkr (0,4). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –6,8 Mkr (239,2) där föregående års kassaflöde påverkades positivt av nyemissionen i samband med bolagets börsnotering. Årets kassaflöde var 31,0 Mkr (262,1).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 365,1 Mkr (334,2). Den fortsatta goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick under 2015 till 6,0 Mkr (7,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –4,7 Mkr (–4,8) och årets resultat till 35,1 Mkr (23,4). Det positiva resultatet härrör främst från utdelningar från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i intresseföretag om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB som bildats för utveckling av den förvärvade fastigheten Lövholmen 15 i Liljeholmen. Omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2015 till 287,0 Mkr (290,6) och består i huvudsak av en koncernintern fordran på dotterbolag. Kassa och bank uppgick vid årets slut till 23,8 Mkr (23,2). Eget kapital uppgick per balansdagen till 791,0 Mkr (790,3). Utdelning har lämnats till aktieägarna med 34,9 Mkr (21,9) avseende verksamhetsåret 2014.

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2015 en person (en), och avser Besqabs VD.

Aktien och ägarförhållanden

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per årets sista handelsdag, den 30 december 2015, var 171,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 660,8 Mkr.

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 080 (4 138). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare var näst största aktieägare med 8,59 procent av röstetalet. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2015 cirka 75 procent av kapital och röster.

Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsva-

rar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid årsstämma/bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns heller inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 61–62.

Aktiebaserat incitamentsprogram

Besqabs årsstämma 2015 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2015) för samtliga medarbetare. LTI 2015 fortlöper från 1 september 2015 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2018. Erbjudandet om LTI 2015 gick ut till 88 medarbetare och totalt 57 personer anmälde sig till programmet. Antalet anmälda Sparaktier uppgår till 21 242 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 68 982 Matchnings- och Prestationsaktier. Kostnaden för LTI 2015 beräknas enligt IFRS 2 och kommer att periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 4.

Återköp av egna aktier

Årsstämman 2015 gav styrelsen bemyndigande att besluta om återköp av egna aktier under tid fram till nästa årsstämma. Förvärv får ske av högst 125 000 aktier. Aktierna får endast förvärfas på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Betalning för aktierna ska ske kontant. Återköp av egna aktier får ske i syfte att säkra bolagets förpliktelser (inklusive kostnader för sociala avgifter) med anledning av LTI 2015 och andra vid var tid förekommande, av bolagsstämman beslutade, aktiebaserade incitamentsprogram.

Under 2015 har inga aktier återköpts.

Risker och osäkerheter

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultatillväxt även beakta riskfaktorerna.

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 23.

Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 52–53.

Miljö

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men kan ha hyresgäster som bedriver sådan verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns på sidan 44.

Medarbetare

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 91 (73). Den väsentliga ökningen är hänförlig till tillväxten inom Besqabs projektverksamhet. Andelen kvinnor var 44 procent (45), vilket är högt jämfört med andra bolag i samma bransch. Jämställdhet är en viktig del i Besqabs mångfaldsarbete. Personalomsättningen baserad på antal avslutade anställningar uppgick till 3,3 procent (6,0). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 47–48 samt i not 4.

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman 2016 för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2015.

Besqab ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör tillgång till ledande befattningshavare med sådan kompetens bolaget behöver för att genomföra strategin och uppnå verksamhetens mål. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de till denne rapporterande chefer som också ingår i koncernledningen i Besqab AB. Ersättningen till de ledande befattningshavarna består av fast lön, rörlig ersättning, pension, långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram och andra sedvanliga förmåner.

Fast lön och rörlig ersättning

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till medarbetares befattning och arbetsuppgifter. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspeglar medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år och ska beakta medarbetarens kvalitativa prestation.

För verkställande direktören ska den rörliga ersättningen vara maximerad och ej överstiga 75 procent av den fasta lönen. För övriga medlemmar i koncernledningen ska den rörliga ersättningen ej överstiga 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen ska baseras på koncernens redovisade resultat före skatt enligt segmentsredovisningen. Den rörliga ersättningen inkluderar semesterersättning och är pensionsgrundande.

Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. Bolagets ekonomichef ska därutöver erhålla månatligen en extra pensionspremie om 12 tkr. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och uppgå till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön.

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

På Besqab AB är långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram en integrerad del av den totala ersättningen, vilka syftar till att belöna ett framgångsrikt genomförande av bolagets strategi och skapande av ett långsiktigt aktieägarvärde.

Styrelsen anser att sådant program bör vara prestationsbaserat, förutsätta en fortsatt anställning i koncernen och kräva en egeninvestering. Målet är att förena aktieägares och medarbetares långsiktiga intressen samtidigt som möjligheten till aktierelaterad ersättning också skapar möjlighet att attrahera och behålla medarbetare.

Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Andra förmåner

För andra förmåner gäller att de ska vara konkurrenskraftiga vid jämförelse med andra jämförbara aktörer.

Anställningens upphörande

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om maximalt tolv månader och vid uppsägning från befattningshavarens sida en uppsägningstid om maximalt sex månader. Inga avgångsvederlag ska förekomma.

Övrigt

Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska ha rätt att frånga av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2015 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 54–60.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 9 februari 2016 offentliggjordes att Besqab uppnår förstaplatsen i Prognoscentrets årliga mätning av kundnöjdhet i bostadsutvecklingsbranschen avseende verksamhetsåret 2015. Besqab har branschens högsta NKI (Nöjd Kund Index) på 81 av 100. Snittet för hela branschen ligger på 74. Undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och grundas på närmare 9 000 svar från bostadsköpare.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Framtidsutveckling och långsiktiga finansiella mål

Besqab har stabila finanser, en attraktiv byggrätsportfölj samt god lönsamhet i pågående projekt. Vi står därför väl rustade inför framtida utmaningar.

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 december 2015 till 59,2 procent (55,0), med god marginal över målet om minst 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital har ökat väsentligt och uppgick för 2015 till 32,9 procent (18,0). Räntabiliteten på eget kapital ska enligt Besqabs finansiella mål uppgå till minst 15 procent.

Styrelsens förslag

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	112 757 345
Årets vinst	35 133 397
Summa	635 858 113

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 5,00 kronor per aktie ¹	77 274 145
I ny räkning överföres	558 583 968
Summa	635 858 113

¹ Utdelningsbeloppet kommer högst att uppgå till 77,3 Mkr, beräknat på antal utestående aktier per 22 mars 2016, inklusive återköpta aktier i eget förvar. Eventuella ytterligare återköp av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2016, enligt bemyndigandet från årsstämman 2015, kommer att medföra att utdelningsbeloppet förändras.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2016 fattar beslut om vinstutdelning med 5,00 kronor per aktie (2,25), sammanlagt högst 77,3 Mkr (34,9). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 30 procent av koncernens resultat för 2015. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 29 april 2016. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg onsdagen den 4 maj 2016.

Långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2016

Styrelsen har beslutat föreslå att årsstämman 2016 fattar beslut om ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda inom Besqabkoncernen.



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Intäkter	2	1 409 250	857 140
Kostnader för produktion och drift		-1 062 319	-659 079
Bruttoresultat		346 931	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	5,7,9	-112 862	-93 268
Resultat av fastighetsförsäljningar	8	31 166	-
Resultat från andelar i joint ventures	14	10 190	-662
Rörelseresultat	2,3,4,6	275 425	104 131
Finansiella intäkter	10	222	896
Finansiella kostnader	10	-3 985	-6 154
Resultat före skatt		271 662	98 873
Skatter	11	-10 493	-10 382
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		261 169	88 491
Årets övriga totalresultat:			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-272	610
Övrigt totalresultat, efter skatt		-272	610
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		260 897	89 101
Resultat per aktie	30		
Resultat per aktie före utspädning, kr		16,83	6,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr		16,82	6,58

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	1 168	706
Summa materiella anläggningstillgångar		1 168	706
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	14	62 401	49 359
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Summa finansiella tillgångar		62 406	49 364
Summa anläggningstillgångar		63 574	50 070
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	16	334 037	312 220
Exploateringsfastigheter	17	304 357	230 935
Kundfordringar		24 621	5 315
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	348 307	243 761
Pågående arbeten	20	32 418	24 995
Aktuella skattefordringar		99	6 210
Övriga kortfristiga fordringar	18	48 119	26 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 141	4 984
Likvida medel		365 124	334 163
Summa omsättningstillgångar	23	1 469 223	1 189 247
SUMMA TILLGÅNGAR		1 532 797	1 239 317
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	22	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital		385 968	385 482
Omräkningsreserver		333	605
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		366 453	140 192
Summa eget kapital		907 902	681 427
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	24	5 670	4 350
Uppskjutna skatteskulder	11	4 031	6 911
Skulder till kreditinstitut	23	-	43 988
Summa långfristiga skulder	23	9 701	55 249
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	24	1 460	1 200
Leverantörsskulder		95 246	57 086
Fakturerad ej upparbetad intäkt	19	-	5 558
Skulder till kreditinstitut	23	338 213	266 124
Övriga kortfristiga skulder	25	104 337	127 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	75 938	45 364
Summa kortfristiga skulder	23	615 194	502 641
Summa skulder		624 895	557 890
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 532 797	1 239 317
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.	Se not 27		

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 1 januari 2014	109 490	117 048	-5	73 599	300 132
Årets resultat				88 491	88 491
Övrigt totalresultat			610		610
Summa totalresultat	0	0	610	88 491	89 101
Utnyttjande teckningsoptioner	3 105	11 065			14 170
Nyemission	42 553	268 085			310 638
Emissionskostnader		-10 716			-10 716
Utdelning				-21 898	-21 898
Eget kapital 31 december 2014	155 148	385 482	605	140 192	681 427
Eget kapital 1 januari 2015	155 148	385 482	605	140 192	681 427
Årets resultat				261 169	261 169
Övrigt totalresultat			-272		-272
Summa totalresultat			-272	261 169	260 897
Incitamentsprogram		486			486
Utdelning				-34 908	-34 908
Eget kapital 31 december 2015	155 148	385 968	333	366 453	907 902

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 425	104 131
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-40 701	3 069
Erhållen ränta	222	896
Betald ränta	-3 985	-6 154
Betald skatt	-7 262	-8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 699	93 920
Förändring exploateringsfastigheter	-73 422	-28 196
Förändring färdigställda bostäder	-	1 900
Förändring kortfristiga fordringar	-159 887	-92 857
Förändring kortfristiga skulder	40 752	98 097
Investering i utvecklingsfastigheter	-53 944	-50 364
Försäljning av utvecklingsfastigheter	65 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 198	22 500
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och inventarier	-1 030	-246
Förändring andelar i joint ventures	-3 400	650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 430	404
Finansieringsverksamheten		
Upptagna banklån	137 794	44 299
Amortering av skulder	-109 693	-95 149
Nyemissioner	-	311 908
Utbetald utdelning	-34 908	-21 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 807	239 160
Årets kassaflöde	30 961	262 064
Likvida medel vid årets början	334 163	72 099
Likvida medel vid årets slut	365 124	334 163

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Intäkter	12	6 000	7 500
Bruttoresultat		6 000	7 500
Administrationskostnader	4,9	-10 679	-12 259
Rörelseresultat		-4 679	-4 759
Utdelning och liknande resultatposter	10	35 534	23 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-799	-1 462
Resultat efter finansiella poster		30 056	16 813
Bokslutsdispositioner	11	5 200	7 000
Aktuell skatt	11	-123	-456
Årets resultat		35 133	23 357

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2015	2014
Årets resultat	35 133	23 357
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	35 133	23 357

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	549 426	549 000
Andelar i intresseföretag	14	10 050	10 050
Summa anläggningstillgångar		559 476	559 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Fordringar hos koncernföretag		256 167	267 071
Övriga kortfristiga fordringar		451	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 490	51
Summa kortfristiga fordringar		263 108	267 335
Kassa och bank	23	23 846	23 236
Summa omsättningstillgångar		286 954	290 571
SUMMA TILLGÅNGAR		846 430	849 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		155 148	155 148
Summa bundet eget kapital		155 148	155 148
Fritt eget kapital			
Överkursfond		487 968	487 968
Balanserat resultat		112 757	123 822
Årets resultat		35 133	23 357
Summa fritt eget kapital		635 858	635 147
Summa eget kapital		791 006	790 295
Skulder			
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut	23	-	43 988
Uppskjutna skatteskulder	11	94	-
Summa långfristiga skulder		94	43 988
Kortfristiga skulder	23		
Leverantörsskulder		6 703	167
Aktuella skatteskulder		-	58
Övriga kortfristiga skulder		285	426
Skulder till kreditinstitut	23	43 988	11 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 354	2 987
Summa kortfristiga skulder		55 330	15 338
Summa skulder		55 424	59 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846 430	849 621

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För skulder till kreditinstitut 43 988 (55 688) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 426 (549 000). Ansvarsförbindelser uppgick till 1 324 977 (989 160). Se vidare not 28.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Bundet eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital 1 januari 2014	109 490	220 724	123 871	21 849	475 934
Överfört i ny räkning			21 849	-21 849	0
Utdelning			-21 898		-21 898
Utnyttjande teckningsoptioner	3 105	9 875			12 980
Nyemission	42 553	268 085			310 638
Emissionskostnader		-10 716			-10 716
Årets totalresultat				23 357	23 357
Eget kapital 31 december 2014	155 148	487 968	123 822	23 357	790 295
Eget kapital 1 januari 2015	155 148	487 968	123 822	23 357	790 295
Överfört i ny räkning			23 357	-23 357	0
Utdelning			-34 908		-34 908
Incitamentsprogram			486		486
Årets totalresultat				35 133	35 133
Eget kapital 31 december 2015	155 148	487 968	112 757	35 133	791 006

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 679	-4 759
Erhållen utdelning	34 880	21 800
Erhållen ränta	654	1 234
Betald ränta	-799	-1 462
Justering för övriga poster som ej ingår i kassaflödet	60	-
Betald skatt	-183	-456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 933	16 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	9 523	-260 184
Förändring kortfristiga skulder	7 762	-2 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 218	-246 722
Investeringsverksamheten		
Förändring andelar intresseföretag	-	-10 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-10 050
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	-	311 908
Amortering av skulder	-11 700	-11 700
Utbetald utdelning	-34 908	-21 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 608	278 310
Årets kassaflöde	610	21 538
Likvida medel vid årets början	23 236	1 698
Likvida medel vid årets slut	23 846	23 236

Noter

1	Redovisningsprinciper	16	Utvecklingsfastigheter
2	Segmentsredovisning	17	Exploateringsfastigheter
3	Leasing	18	Övriga kortfristiga fordringar
4	Anställda och ersättningar	19	Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt
5	Avskrivningar	20	Pågående arbeten
6	Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag	21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
7	Försäljnings- och administrationskostnader	22	Eget kapital inklusive aktier
8	Resultat av fastighetsförsäljningar	23	Finansiell riskhantering
9	Ersättningar till revisorer	24	Övriga avsättningar
10	Finansiella intäkter och kostnader	25	Övriga kortfristiga skulder
11	Skatter och bokslutsdispositioner	26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
12	Transaktioner med närstående	27	Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser
13	Maskiner och inventarier	28	Moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
14	Andelar i joint ventures	29	Händelser efter balansdagen
15	Andelar i koncernföretag	30	Resultat per aktie

01

NOT

Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2015, har den 22 mars 2016 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2016 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Täby, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kemistvägen 17, 183 13 Täby.

Överensstämmelse med regelverk och normgivning

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen. Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden utgivna av Rådet för finansiell rapportering. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen redovisas dessa i slutet av redovisningsprinciperna.

Underlag för upprättande av koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern) och baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Belopp redovisas i tusentals kronor (tkr), om inget annat anges. Den period som avses är 1 januari – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderföretaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt samma redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner och mellanhavanden elimineras i sin helhet och ingår följaktligen inte i koncernredovisningen.

Besqab AB förvärvade i början av 2011 samtliga aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB. Verksamheten, som tidigare bedrevs i koncernen Besqab Projekt och Fastigheter AB, bedrivs vidare på samma sätt som tidigare i den nya koncernstrukturen.

Koncernredovisningen i Besqab Projekt och Fastigheter AB, som utgör en underkoncern till Besqab AB är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag elimineras mot dotterföretagens förvärvsvärden, det vill säga eget kapital fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvären.

Verksamheten i koncernen Besqab AB är i allt väsentligt en fortsättning av verksamheten bedrivna i koncernen Besqab Projekt och Fast-

igheter AB. Någon omvärdering av tillgångar och skulder har därför inte gjorts vid upprättande av koncernredovisningen för Besqab AB. Därmed har inga ytterligare koncernmässiga över- eller undervärden uppkommit. Således är det ingen egentlig skillnad mellan nuvarande och tidigare koncernredovisningar bortsett från rekaptaliseringen i samband med förvärvet.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2015.

Från och med 2015 tillämpar Besqab följande nya tolkning:

IFRIC 21 Avgifter

IFRIC 21 anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlägga avgiften till följd av en inträffad händelse. För Besqabs del innebär tillämpningen av IFRIC 21 att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som en skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden görs som tidigare är genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten. Tillämpningen av IFRIC 21 har ingen betydande effekt på koncernens resultat och finansiella ställning då beloppen som avses är oväsentliga till sin storlek.

Förändringar i övriga standarder och tolkningar har inte varit tillämpliga för bolagets eller koncernens redovisning.

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2016 eller senare. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 kommer att ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. Standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. IFRS 9 ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Besqab har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på Besqabs redovisning.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 *Entreprenadavtal* och IAS 18 *Intäkter* samt tillhörande tolkningar. IFRS 15 ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Besqab har ännu inte utvärderat

den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha en relativt begränsad påverkan på redovisningen men leda till utökade upplysningar.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden innebär att leasetagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt 12 månader och kontrakt av individuellt lågt värde) som tillgång och skuld i balansräkningen, med redovisning av avskrivningar och räntekostnad i resultaträkningen. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal kommer således att aktiveras i balansräkningen. IFRS 16 ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU. Besqab har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer att den främst kommer att ha påverkan på redovisningen av kostnader för hyrda lokaler.

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Samarbetsarrangemang

Projekt som drivs i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och inflytande, utgör "samarbetsarrangemang." Gemensamt inflytande existerar när beslut kräver ett enhälligt samtycke från de parter som kollektivt delar det bestämmande inflytandet.

För Besqabs samarbetsprojekt gäller att man tillsammans med övriga samarbetspartners har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt att avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. Dessa projekt identifieras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehav i joint ventures redovisas initialt i koncernens rapport över finansiell ställning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt för uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

- redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt,
- värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter,
- avsättningar för garantiåtaganden, samt
- beräkning av verkligt värde.

Redovisning av successiv

vinstavräkning vid bostadsprojekt

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Förutsättningen är väl fungerande system för projektuppföljning. En kritisk bedömning är prognosen avseende projektets slutliga utfall, vilket är en viktig bedömning för redovisningen av resultatet under projektets gång.

Värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter

Utvecklings- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Besqab provar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden görs för förmodade framtida kostnader i koncernens projekt. Beräkningen baseras på individuella uppskattningar utifrån projektets kalkylerade kostnader, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

För upplysningar om verkligt värde avseende finansiella instrument, se not 26.

Upplysningar om verkligt värde avseende utvecklingsfastigheter lämnas i not 16.

Omräkning av utlandsverksamhet

Verksamhet i utländska koncernföretag tas in med funktionell valuta och räknas om till koncernens rapporteringsvaluta. Balansräkningens poster omräknas enligt balansdagkurs och resultaträkningens poster enligt genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen. Koncernens utlandsverksamhet är mycket begränsad och utgörs endast av ett dotterbolag i Estland som står för cirka 0,3 procent (0,7) av koncernens totala intäkter.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till koncernens rapporteringsvaluta baserat på transaktionsdagens valutakurs. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Uppkomna valutadifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäkter

Successiv vinstavräkning

Projekttäkter vid projektutveckling av bostäder redovisas med successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 *Entreprenadavtal*. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av upparbetsning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund, för bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet.

Besqabs projekt avseende exploateringsfastigheter genomförs huvudsakligen i form av att Besqab överläter en fastighet till, och ingår ett entreprenadavtal med, en bostadsrättsförening som beställare. Besqabs affärsmodell, och projektens avtalsstruktur mot beställare, möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11.

Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Sådana korrigeringar ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovis-

ningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas.

Intäkter redovisade enligt färdigställandemetoden

Besqabs bostadsprojekt avseende småhus som säljs till privatpersoner samt enstaka projekt med en bostadsrättsförening som motpart redovisas i enlighet med IAS 18 *Intäkter*, vilket beror på att bostadsprojektet, till skillnad från exploateringsprojektet, vid projektets start inte har någon självständig motpart. Redovisningen innebär att projektet vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen ("färdigställandemetoden"). Detta innebär att nedlagda kostnader med avdrag för fakturering redovisas som pågående arbeten i balansräkningen.

Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management

Uppdrag på löpande räkning är entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet i den takt som utgifterna uppstår. Huvudregeln beträffande intäktsredovisning och fakturering är således att detta sker löpande i takt med att arbetet utförs. Intäktsredovisningen baseras på att nedlagda kostnader tydligt kan identifieras och mätas på ett tillförlitligt sätt. Vid varje bokslutstillfälle görs en avstämning för att säkerställa en korrekt matchning mellan fakturering och nedlagda kostnader.

Hyresintäkter från utvecklingsfastigheter

Hyresintäkter utgörs av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuellt hyrestillägg för hyresgästpassningar. Hyresintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning sker antingen som en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av aktier i ett fastighetsägande bolag. Resultat från fastighetsförsäljningar som avser direkt avyttring av utvecklingsfastigheter redovisas på separat rad i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid avyttring av ett fastighetsägande bolag redovisas resultat normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Resultat från projektrelaterade fastighetsförsäljningar inklusive exploateringsfastigheter medräknas i redovisningen för bostadsprojektet och ingår i koncernens nettoomsättning.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelse regelbundet granskas av koncernens högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat samt om vilket det finns fristående finansiell information. Koncernchefen är högste verkställande beslutsfattare. Koncernens verksamhet är indelad i tre affärssegment. Se not 2 för mer information.

Leasing

Ett operationellt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos lease-givaren. Operationell leasing innebär att ingen

post redovisas i rapport över finansiell ställning. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Besqab är leasegivare avseende hyreskontrakt. De avtal där Besqab är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler. Se not 3.

Koncernen har inga finansiella leasingavtal, varken som leasetagare eller leasegivare.

Inkomstskatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av aktuell skatt redovisas förändringen över resultatet. För poster som redovisas i resultatet redovisas därmed sammanhängande skatt i resultatet. För poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den uppskjutna skattefordrans redovisade värde justeras i den mån framtida bedömda skattemässiga överskott har ändrats.

Resultat per aktie

Resultat per aktie baseras på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Lånekostnader

Lånekostnader som är hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Besqabs fall över ett år, i anspråk att färdigställa. Inom Besqab är aktivering av lånekostnader aktuell vid uppförande av fastighets- och bostadsprojekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period lånekostnaderna uppstår. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till köpet av tillgången. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast. Detta anses som lämpligt endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade

med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultatet i den period då de uppkommer. Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier.

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar görs linjärt enligt systematiska planer över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt över fem år.

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder provas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgång redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Omsättningstillgångar

Utvecklingsfastigheter

Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av vård- och omsorgsbostäder. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav.

Utvecklingsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 *Varulager* vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande).

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Utvecklingsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart.

Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 *Varulager* vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Färdigställda bostäder

Färdigställda bostäder utgörs av bostäder där Besqab har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt sålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Fär-

digställda bostäder redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Upparbetade ej fakturerade intäkter

Upparbetade ej fakturerade intäkter utgörs av fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering. Posten är kopplad till tillämpningen av successiv vinstavräkning.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt som redovisas enligt färdigställandemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan, likvida medel, lånefordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörskulder, låneskulder samt derivat. Finansiella instrument tas upp i rapport över finansiell ställning för koncernen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultatet. För redovisning efter anskaffningstidpunkten se under respektive rubrik nedan. En finansiell tillgång tas delvis eller helt bort från rapport över finansiell ställning då de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödet upphör eller då koncernen överför tillgångens avtalsenliga rättigheter att erhålla kassaflödena eller i vissa fall då koncernen behåller rättigheterna, men förpliktigar sig att betala kassaflöden till en eller flera mottagare. En finansiell skuld tas delvis eller helt bort från rapport över finansiell ställning då avtalets förpliktelse fullgjorts, annullerats eller upphört.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet, lånefordringar och kundfordringar samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Koncernledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Klassificeringen påverkar hur instrumenten värderas och redovisas.

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2015.

Lånefordringar och kundfordringar

Instrument som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Vid längre löptider (minst tre månader) tillämpas effektivräntemetoden. En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning,

vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel.

Kundfordringar redovisas till det belopp som de beräknas inflyta, efter avdrag för osäkra fordringar. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i rapport över totalresultat som försäljningskostnad. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga likvida placeringar med förfallotid inom tre månader från anskaffningstidpunkten och som lätt kan omvandlas till ett känt belopp samt är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde; vid längre löptider (minst tre månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntemetoden är en värderingsmetod för beräkning av det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld och för fördelning i tiden av räntetäkten eller räntekostnaden över relevant period. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period till den finansiella tillgångens eller finansiella skuldens redovisade nettovärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänför sig.

Nedskrivningar

Koncernen prövar vid varje rapportperiods slut huruvida det finns objektiva omständigheter som tyder på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar behöver skrivas ned. Nedskrivning sker endast om det finns objektiva omständigheter för detta till följd av

att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse, eller händelser, har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Om sådana omständigheter föreligger beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i årets resultat.

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som en skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Avsättningar för omstrukturering innefattar kostnader för uppsägning av leasingavtal och för avgångsersättningar.

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättningar belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper cirka fem år.

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräfts endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom Besqabs kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd plan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Kostnaden för avgifterna redovisas i den period kostnaden uppstår, och efter fullföljd betalning har koncernen inte några ytterligare förpliktelser att betala ytterligare avgifter. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd.

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggs i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som avgiftsbestämd plan, varför ingen redovisning av förmånsbestämda pensioner i koncernen sker enligt Projected Unit Credit Method.

En del av koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner har säkerställts genom att avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna.

Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

Aktierelaterade ersättningar

Samtliga anställda i Besqab AB per den 1 september 2015 inbjöds att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram (LTI 2015) som regleras med aktier i Besqab AB. För att delta i programmet har de anställda, med egna medel, valt att investera i Besqabaktier (så kallade Sparaktier) under en investeringsperiod. Vid programmets utgång har anställda, i de fall villkoren för programmet är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla Matchningsaktier samt Prestationsaktier. Koncernen redovisar aktierelaterade ersättningar avseende de aktier som de anställda kan komma att erhålla.

För att fastställa det verkliga värdet för Matchnings- och Prestationsaktierna per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 1 september 2015 använts (tilldelningstidpunkten). Värdet har därefter justerats för förväntade kommande utdelningar under intjänandeperioden, då de anställda inte har rätt att erhålla utdelningar på dessa Matchnings- samt Prestationsaktier under intjänandeperioden.

En personalkostnad redovisas, tillsammans med en motsvarande ökning av eget kapital, fördelad över den period som intjäningsvillkoren uppfylls, vilket är det datum då de anställda som berörs är fullt berättigade till ersättningen. Intjäningsvillkoret innebär att den anställda ska kvarstå i anställning under intjäningsperioden och påverkar således antalet aktier som förväntas tjänas in.

Den ackumulerade kostnaden som redovisas vid varje rapporteringstillfälle visar i vilken utsträckning intjänandeperioden har avverkat med en uppskattning av det antal aktier som slutligen kommer att bli fullt intjänade. Vid varje bokslutstillfälle omprövar koncernen sin bedömning av hur många aktier som förväntas bli intjänade. Eventuella avvikelser mot de ursprungliga bedömningarna som omprövningen ger upphov till, redovisas i resultaträkningen och motsvarande justeringar görs i eget kapital.

Sociala kostnader hänförliga till aktierelaterade ersättningar enligt ovan kostnadsförs fördelat på de perioder under vilka tjänsterna utförs. Den skuld för sociala avgifter som uppkommer omvärderas vid varje balansdag utifrån en ny beräkning av de sociala kostnader som förväntas betalas när aktierna inlöses. Det innebär att en ny marknadsvärdering av aktierna görs vid varje bokslutstillfälle som ligger till grund för beräkningen av skulden för sociala avgifter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och påvisar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

Transaktioner med närstående

Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplysningar ges om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

De finansiella rapporterna innehåller en resultaträkning, rapport över totalresultat, balansräkning, kassaflödesanalys samt en rapport över förändringar i eget kapital. Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i ÅRL, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen. För moderbolaget redovisas eget kapital uppdelat i fritt respektive bundet eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Kassa och Bank

Definition av kassa och bank omfattar kassamedel samt disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institutioner.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar i koncernföretag. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga. Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOT 02

Segmentsredovisning

Koncernen 2015

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 199 076	254 309	21 505		1 474 890	-65 640	1 409 250
Kostnader för produktion och drift	-918 369	-194 786	-2 182		-1 115 337	53 018	-1 062 319
Bruttoresultat	280 707	59 523	19 323		359 553	-12 622	346 931
Försäljnings- och administrationskostnader	-65 458	-17 718	-6 239	-23 995	-113 410	548	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljningar			31 166		31 166		31 166
Resultat andelar joint ventures	-14				-14	10 204	10 190
Rörelseresultat	215 235	41 805	44 250	-23 995	277 295	-1 870	275 425
Finansnetto			-3 058	-707	-3 765	2	-3 763
Resultat efter finansiella poster	215 235	41 805	41 192	-24 702	273 530	-1 868	271 662
Skatt				-10 811	-10 811	318	-10 493
Årets resultat	215 235	41 805	41 192	-35 513	262 719	-1 550	261 169
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	319 984	17 974			337 958	-33 601	304 357
Utvecklingsfastigheter			334 037		334 037		334 037

Koncernen 2014

	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Belopp i tkr							
Intäkter - externt	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Kostnader för produktion och drift	-513 257	-110 294	-2 047		-625 598	-33 481	-659 079
Bruttoresultat	154 806	16 729	18 540		190 075	7 986	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-55 215	-12 404	-6 018	-19 678	-93 315	47	-93 268
Resultat andelar joint ventures	-253				-253	-409	-662
Rörelseresultat	99 338	4 325	12 522	-19 678	96 507	7 624	104 131
Finansnetto			-4 495	-744	-5 239	-19	-5 258
Resultat efter finansiella poster	99 338	4 325	8 027	-20 422	91 268	7 605	98 873
Skatt				-8 608	-8 608	-1 774	-10 382
Årets resultat	99 338	4 325	8 027	-29 030	82 660	5 831	88 491

Tillgångar

Exploateringsfastigheter	217 514	17 442			234 956	-4 021	230 935
Utvecklingsfastigheter			312 220		312 220		312 220

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras utifrån tre affärssegment. Segmenten utgörs av:

- Region Stockholm
- Region Uppsala
- Fastighetsutveckling

Affärssegmenten utgör även Besqabkoncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombina-

tion med skillnader mellan tillhandahållna produkter och tjänster. Affärssegmentens interna rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures i projekt med gemensam produktion av bostäder. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen

”Avstämning mot IFRS” och hänför sig till att vissa projekt, vanligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden samt justering till kapitalandelsmetoden för joint ventures.

Intäkter från svenska kunder utgör 99,7 procent (99,3) av koncernens totala intäkter 2015. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 15,7 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 9,1 procent av koncernens totala intäkter.

NOT 03

Leasing

Leasetagare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyra av kontorslokaler. Dessa hyrs enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Avtalens löptider varierar och återstående löptid, från bokslutsdagen, uppgår till 3 respektive 4 år. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter. Framtida sammanlagda minimileaseavgifter är som följer:

	2015	2014
Inom ett år	3 096	3 028
Senare än ett men inom fem år	4 976	6 694
Senare än fem år	-	-
Summa	8 072	9 722
Årets minimileaseavgifter	3 028	3 028
Årets variabla avgifter	187	187
Summa	3 215	3 215

Leasegivare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyra för vård- och omsorgsfastigheter. Generellt för dessa avtal gäller långa löptider. Dessa uthyres enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal vilka har varierande uppsägnings- och löptider. Avtalens löptider överstiger den tid som Besqab avser som innehavstid. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresintäkter och vissa andra variabla intäkter. Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

	2015	2014
Inom ett år	12 196	19 396
Senare än ett men inom fem år	33 600	94 239
Senare än fem år	83 500	220 023
Summa	129 296	333 658
Årets minimileaseintäkter	19 866	18 643
Årets variabla intäkter	1 065	1 270
Summa årets leasingintäkter	20 931	19 913

NOT 04

Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:	2015	2014
Koncernen		
Kvinnor	35	30
Män	44	37
Totalt	79	67
Moderbolaget		
Kvinnor	1	1
Män	-	-
Totalt	1	1
Samtliga är anställda i Sverige.		
Koncernen		
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	14 096	12 431
Övriga anställda	51 592	38 436
Totala löner och ersättningar	65 688	50 867
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	23 439	18 126
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 3 387 tkr, f å 2 744 tkr)	11 741	8 359
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 868	77 352

All tillsvidareanställd personal erhåller, utöver fast lön, en rörlig ersättning som baserar sig på koncernens redovisade resultat.

I löner och ersättningar ingår resultatbaserade ersättningar med 15 624 tkr (f å 9 578 tkr).

Moderbolaget	2015	2014
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	4 947	4 480
Övriga anställda	-	-
Totala löner och ersättningar	4 947	4 480
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	1 697	1 530
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1 158 tkr, f å 826 tkr)	1 158	826
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 802	6 836

Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Planerna består av avgiftsbestämda pensionsplaner för nuvarande VD och ett fåtal tidigare anställda, samt tjänstemännens kollektivavtalade ITP-plan som inkluderar både avgiftsbestämd pension enligt ITP 1 och förmånsbestämd pension enligt ITP 2, samt alternativ ITP som erbjuds anställda inom ITP 2 med en lön överstigande en fastställd nivå. Alternativ ITP pension är förmånsbestämd avseende en viss del av den pensionsgrundande inkomsten och därutöver avgiftsbestämd.

Avgifterna för avgiftsbestämd direktpension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december

2015 uppgick till 7 008 tkr (6 516). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 5 644 tkr (5 644).

Avgifterna för VDs avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas till pensionsförsäkring. Avgifterna avseende ITP 1 inbetalas till Collectum där de anställda väljer förvaltning inom valbara alternativ, och avgifterna avseende avgiftsbestämda delen i alternativ ITP inbetalas till pensionsförvaltning vald av den anställda.

ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension tryggs i sin helhet genom försäkring i Alecta. Denna plan utgör en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare, men då information saknas för redovisning enligt förmånsbestämd plan redovisas den som avgiftsbestämd plan. Förväntade

avgifter till Alecta 2016 uppgår till 6 262 tkr (3 876 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2015 och 2014 uppgick till mindre än 0,01 procent.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (143) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammanlagda kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 11 741 tkr (8 359).

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsens ledamöter erhåller ersättning enligt årsstämans beslut. Styrelseledamot anställd i koncernen erhåller inget styrelsearvode. Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören tillhör företagsledningen.

Rörlig ersättning

Samtliga anställda ingår i ett bonusprogram vilket är baserat på ett andelssystem som

Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse	2015	2014
Kvinnor	2	1
Män	5	7
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen		
Kvinnor	3	3
Män	5	5

är kopplat till redovisat resultat före skatt samt reducerat med en schablonavkastning på eget kapital. Den rörliga ersättningen är för verkställande direktören maximerad till nio månadslöner och för övriga ledande befattningshavare sex månadslöner.

Pensionsvillkor

Koncernen tillämpar ITP-planen enligt ovan. Verkställande direktörens pension är avgiftsbestämd och uppgår till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön. En ledande befattningshavare erhåller en extra pensionspremie om 12 tkr per månad.

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare 2015

	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	300				300
Ros-Marie Grusén, ledamot	180				180
Sven Jemsten, ledamot	180				180
Gunnar Lindberg, ledamot	180				180
Zdravko Markovski, ledamot	180				180
Mats Wäppling, ledamot	180				180
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2 217	1 530	81	1 158	4 986
Andra ledande befattningshavare	6 101	3 048	34	2 229	11 412
Summa	9 518	4 578	115	3 387	17 598

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare 2014

	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Johan Nordström, ordförande	260				260
Gunnar Lindberg, ledamot	140				140
Sven Jemsten, ledamot	140				140
Carl Wale, ledamot	140				140
Svante Torell, ledamot	140				140
Olle Nordström, ledamot	140				140
Mats Wäppling, ledamot	140				140
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2 260	1 120	85	826	4 291
Andra ledande befattningshavare	5 908	2 043	34	1 918	9 903
Summa	9 268	3 163	119	2 744	15 294

Aktierelaterade ersättningar**LTI 2015**

Besqabs årsstämma som hölls den 6 maj 2015 antog förslaget från styrelsen om att införa ett aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda i Besqab-koncernen. Syftet med programmet är att behålla kompetent personal i koncernen.

Villkor för programmet

Programmet (LTI 2015) förutsätter som utgångspunkt att deltagarna med egna

medel investerar i Besqabaktier, så kallade Sparaktier, samt behåller dessa under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

LTI 2015 är långsiktigt och fortlöper från 1 september 2015 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2018. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under programmets löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investe-

rad aktie. Utöver Matchningsaktier kan deltagarna i LTI 2015, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqab-aktiens totalavkastning är uppfyllda under en period från den 1 januari 2016 till den 31 december 2018, tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

Deltagarna i programmet har delats in i olika grupper beroende av deras befattning i koncernen. Beroende av vilken grupp den anställda tillhör, har den möjlighet att erhålla olika antal Prestationsaktier. Alla deltagare har rätt att erhålla en Matchningsaktie per investerad Sparaktie. Antalet anmälda Sparaktier per 31 december 2015 uppgår till 21 242 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 68 982 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2015	0
Anmälda	21 242
Förverkade	0
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 31 december 2015	21 242

Kostnaderna för programmet inklusive sociala avgifter har påverkat koncernens rapport över totalresultat enligt följande:

	2015	2014
Försäljnings- och administrationskostnader	670	–
Totalt	670	–

	Typ av aktier att maximalt erhålla				Totalt
	Antal investerade Sparaktier	Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
Verkställande direktör	1 600	1 600	3 200	3 200	8 000
Ledningsgruppen	4 400	4 400	6 600	6 600	17 600
Övriga chefer	12 898	12 898	12 898	12 898	38 694
Övriga medarbetare	2 344	2 344	1 172	1 172	4 688
Totalt	21 242	21 242	23 870	23 870	68 982

NOT 05

Avskrivningar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 568 tkr (498) och i moderbolaget till 0 tkr (0).

NOT 06

Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag

I övrigt ingår bland annat kostnader för underentreprenörer samt andra produktionskostnader.

Koncernen	2015	2014
Intäkter	1 409 250	857 140
Personalkostnader	-108 451	-83 082
Avskrivningar	-568	-498
Nedskrivningar	-	-5 485
Resultat andelar joint ventures	10 190	-662
Resultat av fastighetsförsäljningar	31 166	-
Övrigt	-1 066 162	-663 282
Rörelseresultat	275 425	104 131

NOT

07

Försäljnings- och administrationskostnader redovisas som en post. Fördelning har gjorts efter koncernens segment.

Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernen	2015	2014
Region Stockholm	-65 458	-55 215
Region Uppsala	-17 718	-12 404
Fastighetsutveckling	-6 239	-6 018
Centralt och elimineringar samt avstämning IFRS	-23 447	-19 631
Summa	-112 862	-93 268

NOT

08

Under året har en utvecklingsfastighet avyttrats.

Resultat av fastighetsförsäljningar

Koncernen	2015	2014
<i>Försäljningsvärden</i>		
Utvecklingsfastigheter	65 000	-
Summa	65 000	-
<i>Bokförda värden</i>		
Utvecklingsfastigheter	33 834	-
Summa	33 834	-
<i>Resultat</i>		
Utvecklingsfastigheter	31 166	-
Summa	31 166	-

NOT

09

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga arvoden är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Ersättningar till revisorer

Koncernen	2015	2014
Ernst & Young AB		
Revisionsarvoden	1 344	1 102
Skatterådgivning	-	-
Övriga arvoden	753	1 006
Summa	2 097	2 108
Moderbolaget		
Ernst & Young AB		
Revisionsarvoden	337	420
Skatterådgivning	-	-
Övriga arvoden	716	969
Summa	1 053	1 389

NOT

10

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 869 tkr (558).

Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,3 procent (1,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2015	2014
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	222	896
Summa	222	896
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-3 985	-6 154
Summa	-3 985	-6 154
Moderbolaget	2015	2014
Finansiella intäkter		
Utdelning från dotterbolag	34 880	21 800
Ränta från koncernbolag	640	1 064
Ränteintäkter	14	170
Summa	35 534	23 034
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-799	-1 462
Summa	-799	-1 462

NOT

11

Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-13 373	-8 022	-29	-456
Uppskjuten skatt	2 880	-2 360	-94	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-10 493	-10 382	-123	-456
Resultat före skatt	271 662	98 873	35 256	23 813
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-59 766	-21 752	-7 756	-5 239
Ej skattepliktiga intäkter	49 902	12 005	7 674	4 796
Ej avdragsgilla kostnader	-629	-635	-40	-13
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-10 493	-10 382	-123	-456
Effektiv skattesats	3,9%	10,5%	0,3%	1,9%

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2015 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagens skattemässiga underskott per 2015-12-31 uppgår till 316 tkr. Ingen uppskjuten skatt har beräknats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2015 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2015	2014
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	5 200	7 000

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Utvecklingsfastigheter	4 278	4 420
Periodiseringsfonder	1 594	4 014
Summa uppskjutna skatteskulder	5 872	8 434
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	984	1 077
Entreprenader färdigställandemetoden	857	446
Summa uppskjutna skattefordringar	1 841	1 523
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	4 031	6 911
Moderbolaget	15-12-31	14-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
LTI 2015	94	-
Summa uppskjutna skatteskulder	94	-

NOT

12

Transaktioner med närstående

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Från NVB Beckomberga KB förvärvades under 2015 en exploateringsfastighet genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 37 Mkr. Från NVB Sköndalsbyggarna Två KB förvärvades under 2015 en exploateringsfastighet med ett fastighetsvärde om 39 Mkr. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

Koncernen har genom en styrelseledamot en närstående relation med ZM & Co AB vilket har utfört ett konsultuppdrag i samband med försäljning av fastigheter. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. För ersättningar till koncernens ledande befattningshavare, se not 4 Anställda och ersättningar.

Moderbolaget har närstående relation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag, se not 15 och intresseföretaget JärnBesq Projektutveckling AB. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2015	2014
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	2 676	-
Kostnader	41 850	-
Utdelning	-	700
Kundfordringar	1 176	-
Kortfristiga fordringar	28 275	750
Leverantörsskulder	4 375	-
Upplupna intäkter	1 014	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	26 982	7 330

Moderbolaget	2015	2014
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	6 000	7 500
Erhållna koncernbidrag	5 200	7 000
Utdelning	34 880	21 800
Ränteintäkter	641	1 064
Kortfristiga räntebärande fordringar	256 167	267 071
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	20 000	115 200
Transaktioner med intresseföretag		
Kortfristiga fordringar	50	50
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	400 000	400 000

NOT **13****Maskiner och inventarier**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 318	9 072
Nyanskaffningar	1 030	246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 348	9 318
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 612	-8 114
Årets avskrivningar	-568	-498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 180	-8 612
Utgående restvärde enligt plan	1 168	706

NOT **14****Andelar i joint ventures****Koncernen**

	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/andelar	15-12-31	14-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	12 296	12 310
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna KB	969712-1615	Stockholm	33%	2	20	20
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	5 267	5 267
NVB Sköndalsbyggarna AB	556779-2527	Stockholm	33%	333	33	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34
HB Besqab Fredsfors	969690-1066	Täby	50%	1	18	20
Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB	969655-0558	Täby	50%	1	137	143
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	69	-
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	11 442	6 205
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	54	66
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	7 997	224
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 034	10 037
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					62 401	49 359
Skuld kapitalandelar (redovisas som övrig kortfristig skuld)						
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	-	548
Bokförd skuld i koncernen vid årets slut					-	548

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 10 190 tkr (-662).

I koncernens finansiella rapporter ingår genom kapitalandelsmetoden nedanstående poster. Nedan visas information avseende innehav som för koncernen bedöms som väsentliga respektive oväsentliga.

Upplysningar för väsentliga innehav	NVB Beckomberga KB		NVB Sköndalsbyggarna Två KB		Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB		Centralparken Holding AB	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Intäkter	1 255	1 819	101 672	603	56 521	-	63 910	1
Resultat (överensstämmer med Summa totalresultat)	45	-781	-	-	5 073	2	15 545	-9
Omsättningstillgångar	168 755	170 843	52 899	121 642	50 789	14 615	92 852	460
Anläggningstillgångar	340	390	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	123 485	125 686	41 906	110 642	27 905	2 205	76 859	12
Långfristiga skulder	44 900	44 900	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	28 027	98 852	6 737	892	6 786	6 135	326	460
Kortfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntetäkter	56	686	35	-	1	3	-	1
Räntekostnader	35	65	192	7	2	-	-	-
Skattekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettotillgångar	710	647	10 993	11 000	22 884	12 410	15 993	448
Justering för Besqabs andel	11 586	11 663	-5 726	-5 733	-11 442	-6 205	-7 996	-224
Bokfört värde i koncernen	12 296	12 310	5 267	5 267	11 442	6 205	7 997	224

NVB Beckomberga KB avser samarbete med NCC och Veidekke för exploatering inför uppförande av bostäder i Beckomberga, Stockholm.

NVB Sköndalsbyggarna Två KB avser samarbete med NCC och Veidekke för exploatering inför uppförande av bostäder i Sköndal, Stockholm.

Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB och Centralparken Holding AB avser samarbete med FastPartner för exploatering och uppförande av bostäder i Näsbypark, Täby.

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Tabellen till höger visar koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

	2015	2014
Intäkter	3	121
Kostnader	-108	-526
Resultat	-105	-405
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	25 539	28 320
Kortfristiga skulder	140	3 515
Nettotillgångar	25 399	24 805

Moderbolaget

	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/andelar	15-12-31	14-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 050	10 050
Bokfört värde					10 050	10 050

NOT

15

Andelar i koncernföretag

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende LTI 2015 vilka aktiveras som andelar i koncernföretag.

Moderbolaget	15-12-31	14-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549 000	549 000
Årets förändring	426	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 426	549 000
Utgående bokfört värde	549 426	549 000

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

	Organisationsnr	Säte	Antal aktier
Besqab Projekt och Fastigheter AB	556345-6416	Täby	1 090 000

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag

	Organisationsnr	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Täby	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Täby	120 000
Besqab Säker Bostad AB	556099-1746	Täby	1 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Täby	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Täby	1 000
Jarlabanke Förvaltning i Täby AB	556347-6943	Täby	1 000
Besqab Holding AB	556757-9072	Täby	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Täby	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Täby	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Täby	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Täby	1 000
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Täby	1 000
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Täby	1 000
Besqab Kvarnen Holding AB (namnändrat 2016-02-09 till Besqab Holding IX AB)	559030-8168	Stockholm	1 000
Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	10226389	Tallinn	1
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder i Uppsala AB	556683-2605	Täby	1 000
Besqab Omsorgsboende i Granparken AB	556758-7299	Täby	1 000
Tipton Tore AB	556617-6276	Stockholm	1 000
Besqab Strandängarna III AB	556838-6618	Täby	1 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Täby	1 000
Fastighets AB Kemistvägen 8	556838-6485	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB	556838-6634	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Täby AB	556877-6024	Täby	500
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark II AB	556975-0143	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark III AB	556975-0135	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB	556974-9699	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark V AB	556974-9657	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Täby	1 000
Besqab Kvarnen AB	559030-8176	Stockholm	1 000
Fastighets AB Sänkhagen	556975-0168	Stockholm	1 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångsförvärv.

Under året har koncernen förvärvat Fastighets AB Charlottenburg 11, Fastighets AB Sänkhagen och Tipton Fastighet V AB.

Under året har koncernen avyttrat bolagen

Fastighets AB Reservoaren 9, Fastighets AB Reservoaren 10, Fastighets AB Charlottenburg 11, Besqab Omsorgsbostäder i Sundbyberg AB och Tipton Fastighet V AB.

Dessutom har följande bolag genom nybildning tillkommit under året Besqab

Kvarnen AB och Besqab Kvarnen Holding AB (namnändrat 2016-02-09 till Besqab Holding IX AB).

NOT

16

Inga nedskrivningar har gjorts. Under året har en utvecklingsfastighet i Sundbyberg avyttrats samt en fastighet i Täby, avseende vård- och omsorgsboende, färdigställt.

Besqab värderar utvecklingsfastigheter till anskaffningsvärde. För upplysningsändamål anlitas årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän som värderar koncernens färdigställda utvecklingsfastigheter. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde.

Per 2015-12-31 finns tre färdigställda utvecklingsfastigheter i portföljen varav två är avtalade att avyttras under första kvartalet 2016. Försäljningen beräknas ge ett överskott om cirka 58 Mkr.

Den kvarvarande färdigställda utvecklingsfastighetens verkliga värde har fastställts av ett oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet för färdigställda utvecklingsfastigheter, exklusive fastigheterna under avyttring, bedömdes per värdetidpunkten 2015-12-31 till 168 000 tkr (304 000). Det bokförda värdet för marknadsvärderade fastigheter uppgår till 118 456 tkr (247 708).

Verkligt värde för utvecklingsfastigheterna har fastställts utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värderingshierarkin. Fastigheternas värde har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har

Utvecklingsfastigheter

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Färdigställda fastigheter	334 036	247 708
Fastigheter under uppförande	-	64 512
Summa	334 036	312 220
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	312 220	261 856
Nyanskaffningar	53 944	50 364
Försäljningar	-32 128	-
Vid årets slut	334 036	312 220

upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheten genererar. Kalkylen delas in i två delar där den första delen är en nuvärdeberäkning av framtida in- och utbetalningar, driftnetton, under en kalkylperiod om fem år, och den andra delen är en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna

innehåller ett inflationsantagande om 2 procent per år med undantag för 2016 då inflationen bedöms till 1 procent. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för beräkning av nuvärdet av framtida driftnetton och nuvärdeberäkning av restvärdet. Kalkylräntan beräknas utifrån direktavkastningskravet plus ett inflationsantagande. Kalkylräntan för det aktuella värderingsobjektet uppgår till 6,7 procent.

NOT

17

Exploateringsfastigheter

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Exploateringsmark	174 636	126 923
Fastigheter med byggnader	29 753	9 753
Fastigheter med påbörjade exploateringsarbeten	68 408	54 686
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	31 560	39 573
Summa	304 357	230 935
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	236 420	206 639
Nyanskaffningar	424 136	300 661
Överfört till produktion	-339 873	-260 397
Försäljningar	-16 326	-10 483
Vid årets slut	304 357	236 420
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 485	-3 900
Återförda nedskrivningar	5 485	3 900
Årets nedskrivningar	-	-5 485
Vid årets slut	-	-5 485
Bokfört värde	304 357	230 935

NOT **18****Övriga kortfristiga fordringar**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Fordringar i projekt	43 903	22 831
Övrigt	4 216	3 833
Summa	48 119	26 664

NOT **19****Upparbetad ej fakturerad intäkt / Fakturerad ej upparbetad intäkt**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	1 352 875	548 103
Akkumulerad fakturering	-1 004 568	-304 342
Upparbetad ej fakturerad intäkt	348 307	243 761
Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Akkumulerad fakturering	-	23 514
Upparbetad intäkt	-	-17 956
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	5 558

NOT **20****Pågående arbeten**

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt som redovisas enligt färdigställandemetoden.

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	33 659	28 767
Akkumulerad fakturering	-1 241	-3 772
Summa	32 418	24 995

NOT **21****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Upplupna projektintäkter	3 889	3 424
Övrigt	8 252	1 560
Summa	12 141	4 984

NOT **22****Eget kapital**

Aktiekapitalet för Besqab AB består av 15 514 829 utestående aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterföretag.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Besqab ABs ägare.

Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

Balanserade vinstmedel består av uppärbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Eget kapital (tkr)	907 902	681 427	791 006	790 295
Soliditet (%)	59,2	55,0	93,5	93,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	32,9	18,0	4,4	3,7
Utdelning per aktie	-	-	5,00*	2,25

* avser föreslagen utdelning

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde
December 2005	Nybildning	5 000	5 000	500 000	500 000	100
Februari 2011	Nyemission	1 785	6 785	178 500	678 500	100
Februari 2011	Nyemission	382 790	389 575	38 279 000	38 957 500	100
Februari 2011	Nyemission	90 457	480 032	9 045 700	48 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	23 217	503 249	2 321 700	50 324 900	100
Februari 2011	Nyemission	26 783	530 032	2 678 300	53 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	98 152	628 184	9 815 200	62 818 400	100
Februari 2011	Nyemission	461 816	1 090 000	46 181 600	109 000 000	100
Juli 2012	Nyemission	4 900	1 094 900	490 000	109 490 000	100
Maj 2014	Split 10:1	9 854 100	10 949 000	-	109 490 000	10
Maj 2014	Utnyttjande teckningsoptioner	269 950	11 218 950	2 699 500	112 189 500	10
Juni 2014	Nyemission	4 255 319	15 474 269	42 553 190	154 742 690	10
September 2014	Utnyttjande teckningsoptioner	40 560	15 514 829	405 600	155 148 290	10

Teckningsoptionsprogram 2011/2014

2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämma i januari 2011. Teckningsoptionerna gav innehavarna rätt att teckna nya aktier i Besqab från och med den 1 november 2014, eller från och med den tidigare dag då aktierna i Besqab upptogs till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, till och med den 27 februari 2015. Vid 2014 års ingång uppgick antalet utestående teckningsoptioner till 31 051. Under 2014 utnyttjades samtliga 31 051 teckningsoptioner för tecknande av nya aktier i Besqab. Teckningsoptionerna tillförde aktiekapitalet

3,1 Mkr och ökade antalet aktier i bolaget med 310 510, vilket motsvarar en utspädning om cirka 2 procent. Det finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner i Besqab.

Nyemission

I syfte att främja Besqabs fortsatta utveckling och tillväxt genomfördes i juni 2014 en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Erbjudandet omfattade 5 066 379 aktier, varav 4 255 319 avsåg nyemitterade aktier och 811 060 avsåg befintliga aktier. Till följd av nyemissionen tillfördes Besqab cirka 300 Mkr efter emissionskostnader. Bolagets aktiekapital ökade genom nyemissionen med cirka 42,6 Mkr.

NOT 23

Finansiell riskhantering

Besqabkoncernen är genom sin verksamhet utsatt för olika slags finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Riskerna utgörs främst av kreditrisker, likviditetsrisk samt ränterisk.

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarenheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Utgångspunkten i koncernen finanspolicy är att finansverksamheten ska präglas av lågt risktagande och hög betalningsberedskap och syfta till att:

- Hantera och kontrollera de finansiella risker som koncernen är exponerad för.
- Säkra kapitalförsörjning och finansiering till koncernens projektverksamhet, fastighetsutveckling och övrig verksamhet inom de ramar som finanspolicyn anger.
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning inom de ramar som finanspolicyn anger.
- Skapa finansiell handlingsberedskap.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom försäkra koncernen en finansiell förlust.

Huvuddelen av Besqabkoncernens upplåning är kopplad till projektfinansiering. Inom Projektutveckling Bostad är Besqabkoncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger finanspolicyn att finansieringslösning ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar föreningen upp egen bankfinansiering. Besqab

har dock borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Osäkerheten i projekten hanteras via reglerna för resultatavräkning. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 368,8 Mkr (244,8) per 31 december 2015.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 4,1 Mkr (4,3) per 31 december 2015.

Utestående kundfordringar per 2015-12-31 har till 98,0 procent (98,8) erhållits före utgången av februari 2016.

Individuell prövning har gjorts av fordringar. Under året har inga reserveringar gjorts för osäkra fordringar.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär risken för att Besqab inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor.

Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

Upplåningen från kreditinstitut innehåller finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha

en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att de förlängs fortlöpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga krediterna.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellerna nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigare kan krävas.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska ränteförfalltidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 338,2 Mkr (310,1) per 31 december 2015 varav 338,2 Mkr (266,1) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2015 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2015 eller 2014.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 3,6 Mkr (3,3) för de räntebärande finansiella skulderna.

Valutarisk

Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2015 eller 2014 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen 2015-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	338 213	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	155 265	-	-	-
Summa	493 478	-	-	-

Koncernen 2014-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	267 444	45 006	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	159 363	-	-	-
Summa	426 807	45 006	-	-

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,1 procent (1,9).
Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2015-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	43 988	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	6 703	-	-	-
Summa	50 691	-	-	-

Moderbolaget 2014-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	13 020	45 006	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	167	-	-	-
Summa	13 187	45 006	-	-

Lånet löper med kort räntebindningstid (0-3 mån). Ränta på balansdagen uppgår till 1,3 procent (2,6).

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen 2015-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	24 621		24 621		24 621
Övriga kortfristiga fordringar	44 020		44 020	4 099	48 119
Likvida medel	365 124		365 124		365 124
Summa finansiella tillgångar	433 765		433 765	4 099	437 864
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		95 246	95 246		95 246
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		338 213	338 213		338 213
Övriga kortfristiga skulder		60 019	60 019	44 318	104 337
Summa finansiella skulder		493 478	493 478	44 318	537 796

Koncernen 2014-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	5 315		5 315		5 315
Övriga kortfristiga fordringar	23 443		23 443	3 221	26 664
Likvida medel	334 163		334 163		334 163
Summa finansiella tillgångar	362 921		362 921	3 221	366 142
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		57 086	57 086		57 086
Långfristiga skulder till kreditinstitut		43 988	43 988		43 988
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		266 124	266 124		266 124
Övriga kortfristiga skulder		102 277	102 277	25 032	127 309
Summa finansiella skulder		469 475	469 475	25 032	494 507

Moderbolaget 2015-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	256 167		256 167		256 167
Kassa och bank	23 846		23 846		23 846
Summa finansiella tillgångar	280 013		280 013		280 013
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		6 703	6 703		6 703
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 988	43 988		43 988
Summa finansiella skulder		50 691	50 691		50 691

Moderbolaget 2014-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	267 071		267 071		267 071
Kassa och bank	23 236		23 236		23 236
Summa finansiella tillgångar	290 307		290 307		290 307
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		167	167		167
Långfristiga skulder till kreditinstitut		43 988	43 988		43 988
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 700	11 700		11 700
Summa finansiella skulder		55 855	55 855		55 855

Värdering finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs.

- härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde.

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten uppgick till 59,2 procent (55,0) per 31 december 2015.

NOT 24

Övriga avsättningar

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Vid årets början	5 550	4 250
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	1 580	1 300
Vid årets slut	7 130	5 550
<i>Avsättningar för garantiåtaganden</i>		
Långfristig del	5 670	4 350
Kortfristig del	1 460	1 200
Summa	7 130	5 550

NOT **25****Övriga kortfristiga skulder**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Momsskulder	42 471	13 529
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	30 628	89 442
Övrigt	31 238	24 338
Summa	104 337	127 309

Övriga skulder har minskat främst beroende på förändringen i skulder avseende förvärv av exploateringsfastigheter.

NOT **26****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Koncernen	15-12-31	14-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	38 458	25 472
Förutbetalda intäkter	3 707	4 842
Upplupna projektkostnader	30 548	12 336
Övriga upplupna kostnader	3 225	2 714
Summa	75 938	45 364

Posten har ökat främst beroende på förändringen i upplupna projektkostnader.

Moderbolaget	15-12-31	14-12-31
Upplupna semesterlöner	474	313
Upplupna sociala avgifter	780	712
Upplupna resultatbaserade löner	2 203	1 612
Övrigt	897	350
Summa	4 354	2 987

NOT **27****Koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser****Ställda säkerheter**

För skulder till kreditinstitut 43 988 (55 688) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Det koncernmässiga värdet uppgår till 666 322 (440 132). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 280 000 (338 100) och företagsinteckningar till ett belopp om 3 000 (3 000).

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 1 643 591 (895 490), för joint ventures

409 000 (400 000) och för övriga 0 (0). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion. Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man uppgick till 6 550 (8 050) och ansvar för skulder i handelsbolag till 26 982 (7 330). Besqab är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

NOT

28

Moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För skulder till kreditinstitut 43 988 (55 688) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 426 (549 000). Borgensförbindel-

ser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 904 977 (473 960), för dotterbolag 20 000 (115 200) och för intresseföretag 400 000 (400 000).

NOT

29

Händelser efter balansdagen

Den 9 februari 2016 offentliggjordes att Besqab uppnår förstaplatsen i Prognoscentrets årliga mätning av kundnöjdhet i bostadsutvecklingsbranschen. Besqab har branschens högsta NKI (Nöjd Kund Index) på 81 av 100. Snittet för hela branschen ligger på 74. Undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och grundas på närmare 9 000 svar från bostadsköpare.

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 25 februari 2016 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2015. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Per den 22 mars 2016 har Besqab återköpt 60 000 aktier.

NOT

30

Resultat per aktie

	2015	2014
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	261 169	88 491
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 514 829	13 428 365
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 523 131	13 440 589
Resultat per aktie före utspädning, kr	16,83	6,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16,82	6,58

2015

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning överensstämmer med antalet utgivna aktier vid årets början samt vid årets slut eftersom inga förändringar av antalet aktier har skett under året.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för det aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2015, se not 4. Effekten av förmodat utfall av LTI 2015 beräknas uppgå till 24 805 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från tilldelningstidpunkten, den 1 september 2015.

2014

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början justerat för aktiesplit 10:1, 4 255 319 nyemitterade aktier samt utnyttjade teckningsoptioner motsvarande 310 510 aktier.

Nya stamaktier har multiplicerats med en tidvägningsfaktor baserad på antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till hela perioden.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för aktiesplit 10:1, 4 255 319 nyemitterade aktier samt under perioden utestående och utnyttjade teckningsoptioner motsvarande 310 510 aktier. Utestående befintliga och potentiella stamaktier har multiplicerats med en tidvägningsfaktor baserad på antalet dagar som dessa varit utestående i förhållande till hela perioden. Potentiell utspädningseffekt från utestående teckningsoptioner har beaktats från den dag då aktierna i Besqab upptogs till handel på en reglerad marknad. Per den 31 december 2014 fanns inga ytterligare utestående teckningsoptioner som kan medföra någon utspädningseffekt.

Styrelsens undertecknande

Styrelsens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moder-

bolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2016.

Täby den 22 mars 2016

Olle Nordström
Ordförande

Anette Frumerie
VD och ledamot

Ros-Marie Grusén
Ledamot

Sven Jemsten
Ledamot

Gunnar Lindberg
Ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Mats Wäppling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2016.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I BESQAB AB (PUBL), ORG.NR 556693-8881

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 68–105.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Besqab AB (publ) för 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Täby den 22 mars 2015

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner & ordlista

Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under året före och efter utspädning.

Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid årets slut dividerat med antalet utestående aktier vid årets slut.

Årets kassaflöde per aktie

Årets kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under året, före och efter utspädning.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid året slut.

Ordlista

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

Kommunal plan som ger vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

Exploateringsfastigheter

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad. Avser främst utvecklingsbar mark med tillhörande byggrätter för framtida projekt.

Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vård- och omsorgsbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.

Täby Kemistvägen 17, Box 1328, 183 13 Täby **Telefon** 08-409 416 00 **Fax** 08-409 416 90
Uppsala Dag Hammarskjölds väg 36A, 751 83 Uppsala **Telefon** 018-470 58 00 **Fax** 018-470 58 09

Org.nr 556693-8881 | info@besqab.se | besqab.se

