

2016

Årsredovisning
Besqab

Intäkter enligt segmentsredovisningen
1 684,1 Mkr

Bostäder i pågående produktion
776 st



BESQAB

Innehåll

- 01 Besqab i korthet
- 02 Mission statement
- 04 VD har ordet

Kapitel 1 – Framtid

- 08 Vision, affärsidé och övergripande mål
- 09 Finansiella mål
- 10 Vår strategi
- 12 Vår affärsmodell
- 16 Kundupplevelsen
- 18 Våra målgrupper
- 20 Känslan när man hittar hem

Kapitel 2 – Verksamhet

- 24 Att bygga ett samhälle för alla
- 26 Vår marknad
- 28 Vår affär
- 30 Region Stockholm
- 32 Region Uppsala
- 34 Fastighetsutveckling
- 36 Färdigställda projekt
- 38 Pågående projekt
- 42 Besqabs byggrättsportfölj

Kapitel 3 – Miljö

- 46 Hållbar bostadsmiljö
- 48 Fokus i hållbarhetsarbetet
- 50 Säker och trivsamt arbetsplats

Kapitel 4 – Bolag

- 56 Risker och riskhantering
- 58 Bolagsstyrningsrapport
- 64 Styrelse
- 65 Koncernledning
- 66 Aktien
- 68 5 år i sammandrag

Kapitel 5 – Siffror

- 72 Förvaltningsberättelse
- 78 Finansiella rapporter
- 87 Noter
- 111 Styrelsens undertecknande
- 112 Revisionsberättelse
- 115 Definitioner och ordlista

2016

januari

februari

mars

april

maj

juni

augusti

september

oktober

november

december

- Erhåller markanvisning på Tavelsjövägen, Årsta om 65 lägenheter
- Avtalar om förvärv i Svedmyra, Stureby om 59 lägenheter
- Säljstartar radhus i Seglarbyn, Gustavsberg
- Säljstartar radhus och parhus i Järva Kulle, Sundbyberg
- Säljstartar Centralparken Näsbypark, Täby
- Produktionsstartar radhus i Bryggghusen, Tyresö
- Produktionsstartar lägenheter i Parkstråket tillsammans FastPartner

- Förvärvar vård- och omsorgsboende, Älta, Nacka om 54 lägenheter
- Säljstartar andra etappen i Seglarbyn, Gustavsberg
- Vinner utmärkelsen Årets Nöjdaste Kunder
- Produktionsstartar småhus i Eds Allé, Upplands Väsby

- Tillträder större fastighet i Kungsängen, Uppsala
- Vård- och omsorgsboendena Silverhöjden och Granparken säljs
- Första spadtag i Eds Allé, Upplands Väsby
- Säljstartar andra etappen i Järva Kulle, Sundberg
- Säljstartar sista etappen i Seglarbyn, Gustavsberg

- Förvärvar andra etappen i Eds Allé, Upplands Väsby
- Säljstartar lägenheter i Studion, Bagarmossen
- Produktionsstartar småhus i Seglarbyn, Gustavsberg

- Säljstartar lägenheter i Liljeholmsblick, Stockholm
- Produktionsstartar småhus i Järva Kulle, Sundbyberg
- Besqabs medarbetarundersökning visar gott resultat – över branschsnittet

- Förvärvar fastighet i Täby
- Första spadtag i CM tillsammans med Stena, Gustavsberg
- Säljstartar småhus i Koloristen, Sköndal

- Produktionsstartar Studion, Bagarmossen

- Förvärvar Loftet, Bromma om 54 lägenheter
- Produktionsstartar Vård- och omsorgsboende Ältadalen, Nacka om 54 lägenheter
- Produktionsstartar Liljeholmsblick, Stockholm

- Förvärvar Vård- och omsorgsboende i Spånga
- Säljstartar lägenheter i Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden och Loftet i Bromma
- Säljstartar småhus i Sköndal

- Säljstartar första projekten i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala
- Säljstartar andra etappen av lägenheter i Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden
- Produktionsstartar Koloristen, Sköndal

- Tecknar avtal om förvärv av drygt 300 byggrätter i Solna Centrum
- Produktionsstartar Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden

1 684,1 MKR

Intäkter enligt segmentsredovisningen (1 474,9)

16,91

Årets resultat efter skatt i kronor per aktie (16,83)

3 087 MKR

Börsvärde per 31 december 2016

456

Produktionsstartade bostäder
varav 54 avser vård- och omsorgsbostäder

Drygt

3 000

byggrätter i portföljen

Besqab i korthet

Besqab utvecklar bostäder samt vård- och omsorgsboenden i Stockholms län och Uppsala. Vi är personligt engagerade, tillgängliga och arbetar nära vår produkt med stort fokus på 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 detaljplaneläggning 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. Fastighetsutveckling

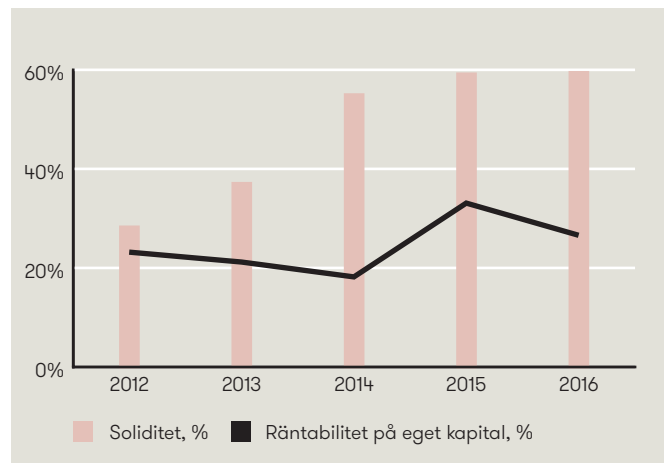
Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

Vi samarbetar både med kommuner och privata vårdgivare i våra vårdprojekt i Stockholms län och i Uppsala.

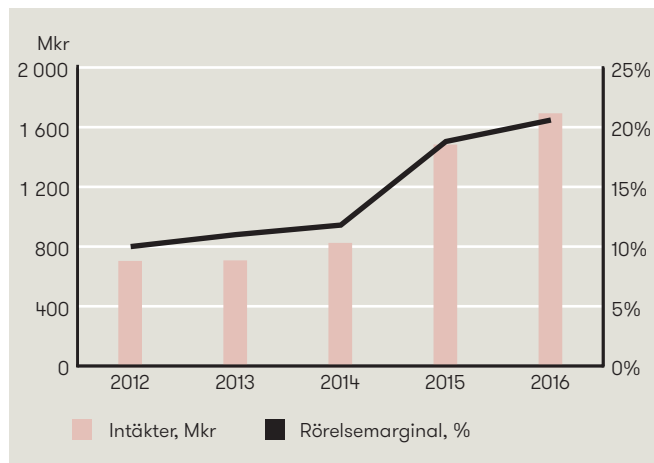
Snabba fakta

Grundat 1989
Över 100 anställda
Drygt 3 000 byggrätter
Cirka 450 produktionsstarter under 2016
Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

SOLIDITET OCH RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL enligt IFRS



INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL enligt segmentsredovisning



BESQAB

Vi inspireras av livet
och alla dess detaljer när
vi planerar och bygger
hem. För när vi ägnar
en tanke åt livet kan vi
bygga mer än bara hem.
Då bygger vi för behov
och drömmar.

Då bygger vi för
människor.

VD har ordet

2016 blev ytterligare ett år av stark utveckling för Besqab och vi gjorde vårt bästa helårsresultat hittills. Vi stärkte vår byggrättsportfölj genom tillskott av cirka 550 nya byggrätter och levererade efterfrågade bostäder till marknaden med hög lönsamhet. Många nya medarbetare började i företaget och vi är nu över 100 anställda. Nu fortsätter vi att bygga vår långsiktiga tillväxt på solid och lönsam grund och jobbar vidare mot att bli ett ännu bättre Besqab.

Bästa helårsresultat hittills.

Det är en förmån att få leda Besqabs utveckling med målet att förädla varje del i verksamheten. Vi gör starka resultat genom väl avvägda affärer och kvalitetssäkrande processer från förvärv till produktion och leverans, även i en marknad med hård konkurrens. Med gedigen erfarenhet, kloka beslut och en affärsmässighet som genomsyrar hela verksamheten bygger vi Besqab för framtiden.

2016 gjorde Besqab sitt hittills bästa helårsresultat. Enligt segmentsredovisningen uppgick intäkterna till 1 684,1 Mkr (1 474,9) och rörelseresultatet till 347,7 Mkr (277,3). Rörelsemarginalen exklusive fastighetsförsäljningar uppgick enligt segmentsredovisningen till 17,2 procent (16,7).

Räntabiliteten på eget kapital var 26,4 procent (32,9) vilket vida överskred Besqabs finansiella mål om minst 15 procent. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 59,5 procent (59,2 procent). Den höga nivån på soliditeten ger oss goda ackvisitionsmöjligheter för fortsatt tillväxt.

För räkenskapsåret föreslår styrelsen inför kommande stämma en ökad utdelning till 6,50 kr per aktie.

Utökad byggrättsportfölj

Vi stärkte under året vår byggrättsportfölj genom tillskott av cirka 550 nya byggrätter. Bland annat avtalade vi om förvärv av drygt 300 byggrätter vid Solna Centrum och förvärva fastigheter i centrala Täby där vi planerar för cirka 80 mindre lägenheter. Vår portfölj med drygt 3 000 byggrätter i eftertraktade lägen lägger en stabil grund inför framtiden. Glädjande var att detaljplanen för Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala om cirka 500 bostäder vann laga kraft i januari 2017.

Vår marknad

Vid utgången av 2016 uppgick antalet bostäder i pågående produktion till 776 varav 87 procent är sålda eller bokade. Under året produktionsstartades 456 bostäder varav 54 är vård- och omsorgsbostäder. Vi sålde 262 bostäder under året - intresset var fortsatt stort och våra säljstartade projekt mottogs väl av marknaden.

Inflyttningen till Stockholm och Uppsala är hög samtidigt som

sysselsättningen är god och räntorna låga vilket de förväntas fortsätta vara en tid framöver. Även hushållens förväntningar om bostadsprisernas utveckling är fortfarande på höga nivåer. Det ger sammantaget en stark marknad och vi tror på en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder.

Kunderna

Vi påbörjade även ett fördjupat arbete med att optimera kundupplevelsen. Genom en nära dialog med våra kunder vill vi etablera effektiva processer som hela tiden ger värde för såväl befintliga som potentiella kunder. Alla ska uppleva det vi själva vet – att de har en central roll i vår verksamhet. I bostadsutvecklingsbranschens årliga NKI-mätning av kundernas nöjdhet har Besqab högt resultat och överträffar branschindex.

Besqabs varumärke förknippas med många goda värden men vi har sett att vi behöver förtydliga vårt erbjudande mot marknaden. Därför genomförde vi under året ett varumärkesarbete. Omvärldsanalyser tillsammans med interna diskussioner, insikter och erfarenheter har gett Besqab en tydlig position att gå mot vilket känns riktigt spännande!

Ökat fokus i hållbarhetsarbetet

Vi är övertygade om att vårt hållbarhetsarbete är avgörande för att vi ska kunna möta våra kunders och övriga intressenters förväntningar på oss. Det är också en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Vi för därför en djupgående dialog om just dessa förväntningar på Besqab som hållbart företag. Resultatet av dialogen är en viktig del i den hållbarhetsstrategi som togs fram under året och nu implementeras i verksamheten. I Besqabs Klimatskola kommunicerar vi med våra kunder kring en mer hållbar livsstil och hur medvetna val kan göra skillnad när de flyttar in i en ny bostad från Besqab. Vi har också tillsatt en teknisk chef för att ge verksamheten ytterligare fokus på en alltmer hållbar produktion.

En arbetsplats med gemenskap och engagemang

Vi hade under året förmånen att välkomna flera nya medarbetare och vi är nu över 100 anställda. Besqab är en attraktiv arbetsplats i en marknad där det är hög konkurrens om kom-

ANETTE FRUMERIE, VD

”Besqabs finansiella ställning är stark och vi är väl rustade att fortsätta växa och utvecklas till ett ännu bättre Besqab”



petenta och engagerade medarbetare. I vår årliga medarbetarundersökning har vi värden som ligger i topp för branschen. Våra värdeord kompetens, personligt engagemang, respekt och lyhördhet har en självklar plats i vår vardag. De ska vägleda oss i våra relationer till varandra, våra kunder, leverantörer och alla som vi kommer i kontakt med genom vårt arbete.

Besqab håller återkommande ledarskapskonferenser för att ge cheferna verktyg att leda och återkoppla till sina team på ett bra sätt. Erfarenhetsåterföringen som sker mellan olika projekt är en väsentlig pusselbit som bidrar till att kompetensen på Besqab växer.

På våra byggarbetsplatser genomförs återkommande internrevisioner. På så sätt granskas dokumentation och arbetsmiljö regelbundet samtidigt som alla ges möjlighet att lära av varandra. Vi är måna om att behålla vår öppenhjärtiga kultur som gör det lätt att fråga varandra om råd och möjlighet att utbyta erfarenheter.

Vi erbjuder även i år våra medarbetare att delta i ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram som mottagits mycket positivt.

I december flyttar vi in i vårt nya huvudkontor med aktivitetsbaserad öppen planlösning och kollektivtrafiknära läge vid Danderyd Centrum. Det ser vi fram emot!

Säkra arbetsplatser

Besqab har en nollvision för allvarliga olyckor på arbetsplatsen. Alla ska komma hem till nära och kära på kvällen. Vi arbetar därför löpande med förebyggande, systematiskt arbetsmiljöarbete – det är självklart högt prioriterat i vårt företag. Arbetsmiljön ska beaktas i samtliga byggskedet från planeringsprocess till slutanvändare. Alla olyckor rapporteras, även mindre tillbud, för att vi ska kunna arbeta mer proaktivt med skade- och olycksrisken.

Vår affär

Besqab verkar på geografiska marknader med stark tillväxt och vår verksamhet kommer att vara fortsatt koncentrerad till Stockholm och Uppsala. Den största delen av verksamheten utgörs av projektutveckling av bostäder i bostadsrättsföre-

ingar och som egna hem. Under året produktionsstartade vi 402 bostäder inom affärsområdet Projektutveckling Bostad.

Affärsområdet Fastighetsutveckling fokuserar främst på utveckling av vård- och omsorgsbostäder. 2016 avyttrades två vård- och omsorgsboenden i Lidingö och Norrtälje vilket påverkade rörelseresultatet med 58,8 Mkr. Försäljningen av fastigheterna var en viktig del i vår affär med Lantmännen avseende Kungsängen i Uppsala. I oktober tecknade Besqab avtal om förvärf av en fastighet i Spånga där det planeras för ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Under årets sista kvartal produktionsstartade vi även ett boende i Ältadalen, Nacka, om 54 bostäder.

Inom affärsområdet Construction Management (CM) har vi i Region Stockholm 279 bostäder i pågående produktionsuppdrag åt Svenska Bostäder, Stena Fastigheter och Riksbyggen. Besqabs CM-verksamhet i Region Uppsala projekt- och produktionsleder cirka 145 bostäder på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning.

Framtidsutsikter

Vi tror på en fortsatt stabil tillväxt för Besqab. Vår strategi är långsiktigt hållbar för att hantera omvärldens utmaningar och vår finansiella ställning är stark. Sammantaget ser vi positivt på framtiden och är väl rustade att fortsätta växa och utvecklas till ett ännu bättre Besqab.

En förutsättning för vårt fina resultat är det engagemang vi har inom organisationen och jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla medarbetare som varje dag gör Besqab till det starka bolag vi är. Vi fortsätter värna Besqabandan präglad av arbetsglädje och gemenskap, väl medvetna om att det är en framgångsfaktor.

1

Vision, affärsidé och övergripande mål

Finansiella mål

Vår strategi

Vår affärsmodell

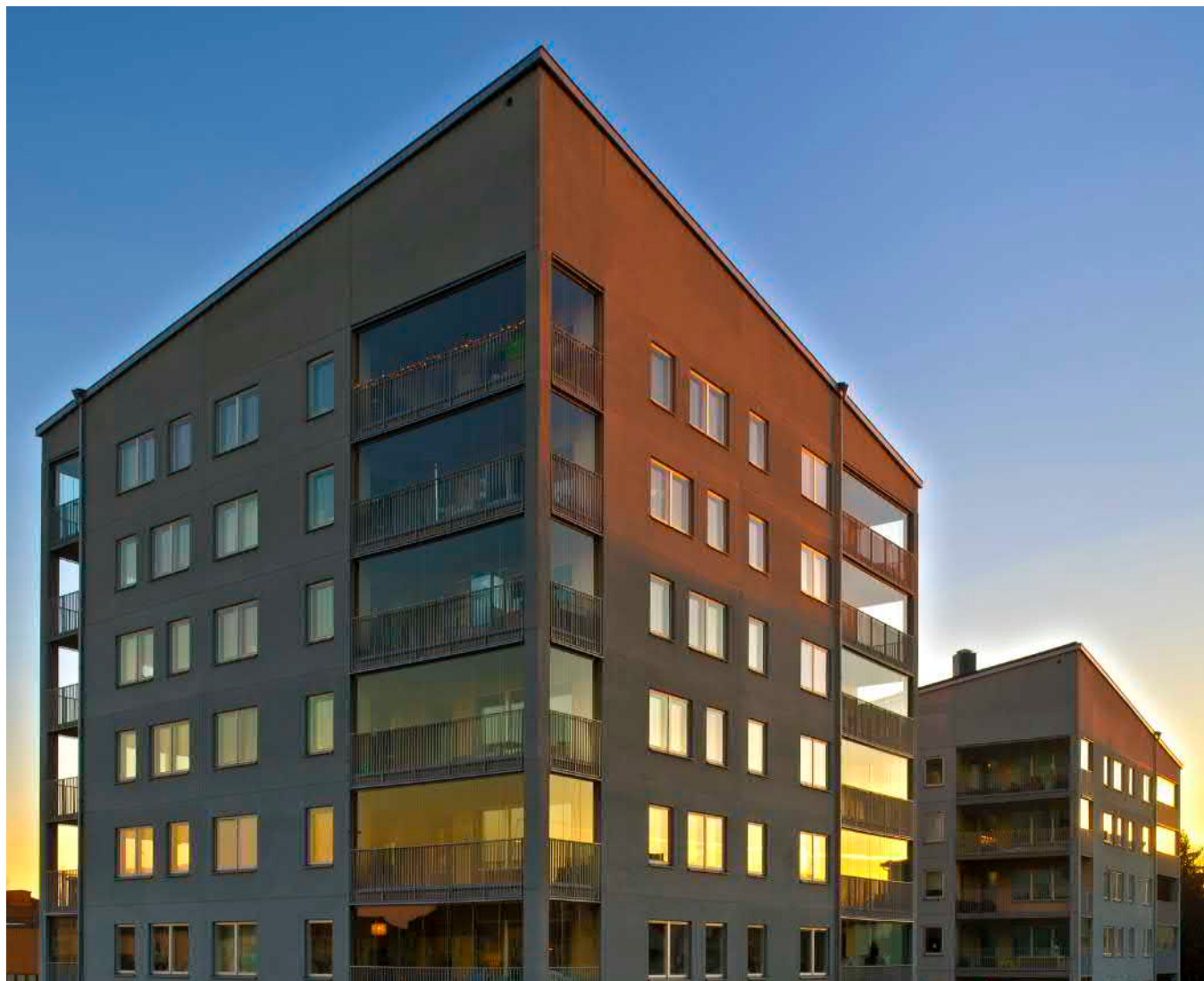
Kundupplevelsen

Våra målgrupper

Kundintervju – Känslan när man hittar hem



Vision, affärsidé och övergripande mål



Ängsblomman, Bromma

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:

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

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet. Det ger en god grund för utveckling och värdetillväxt i bolaget vilket i sin tur genererar god avkastning för våra aktieägare. En stabil lönsamhet ger också finansiella förutsättningar för att öka investeringar i dels bygggrätsportföljen, dels utvecklingsfastigheter i form av vård- och omsorgsbostäder.

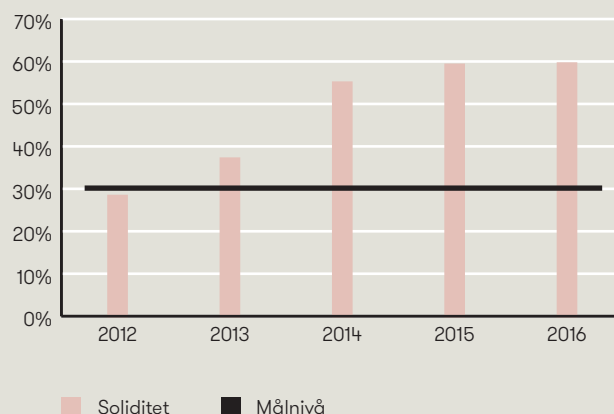
Räntabilitet > 15% på eget kapital

Under 2016 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 26,4 procent, vilket är en hög nivå betydligt över Besqabs mål. Den goda räntabiliteten förklaras av god lönsamhet i pågående och genomförda projekt.



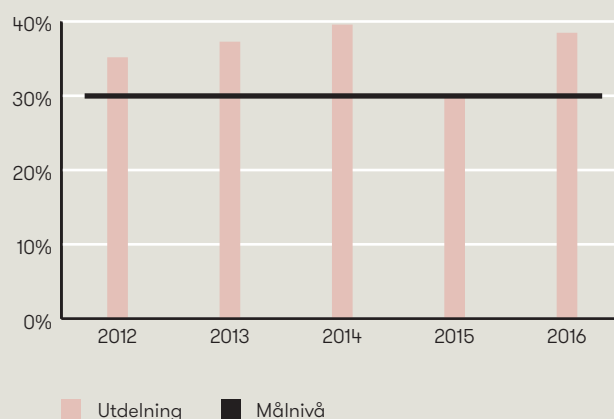
Soliditet > 30%

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. Per den 31 december 2016 uppgick Besqabs soliditet till 59,5 procent. Den starka soliditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete vilket skapar utrymme för Besqab att växa ytterligare.



Utdelning > 30% av resultatet

Besqabs utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägar- nas avkastning på sitt insatta kapital, som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. För räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 100,2 Mkr motsvarande cirka 38 procent av årets resultat.



Vår strategi

Besqabs värdeskapande handlar om att utveckla hållbara och välplanerade hem där livet får ta plats. Våra bostäder ska hålla för många generationer och vara en plats för trygghet, avkoppling och gemenskap. 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 – starka värderingar 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

Lönsamhet

God kostnadskontroll och kassaflödesfokus

Besqab kännetecknas av god kostnadskontroll med fokus på kassaflödet. Vi arbetar systematiskt med att analysera 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 kostnads-effektiva planer och driva lönsamma projekt. Vi vet vad som kostar och vi vet vad som ger intäkter.

Kunder

God insikt om vad som skapar värden

Vi har en nära dialog med våra kunder och förstår vad de värdesätter i bostaden och mötet med Besqab. Vi bygger goda relationer från första kontakt till inflyttning och boende. Vi lägger också stort fokus på att följa omvärldens utveckling och hur den påverkar våra kunders livsstil, önskningar och behov. Våra processer anpassas löpande för att väl uppfylla kundernas högt ställda förväntningar.

Hållbarhet

Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsfrågor 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. Hållbarhetsarbetet på Besqab är integrerat i verksamheten och ska bedrivas för att skapa största möjliga värde för våra intressenter, göra en positiv skillnad och minimera såväl negativ påverkan som hållbarhetsrisker.

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, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig 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 närmare 30 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 ökade kundvärden och effektiva processer. Ett starkt och

kunnigt team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll och säkerställa kvaliteten i alla led. Besqabs projektmodell ger möjlighet till 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 produktutveckling 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

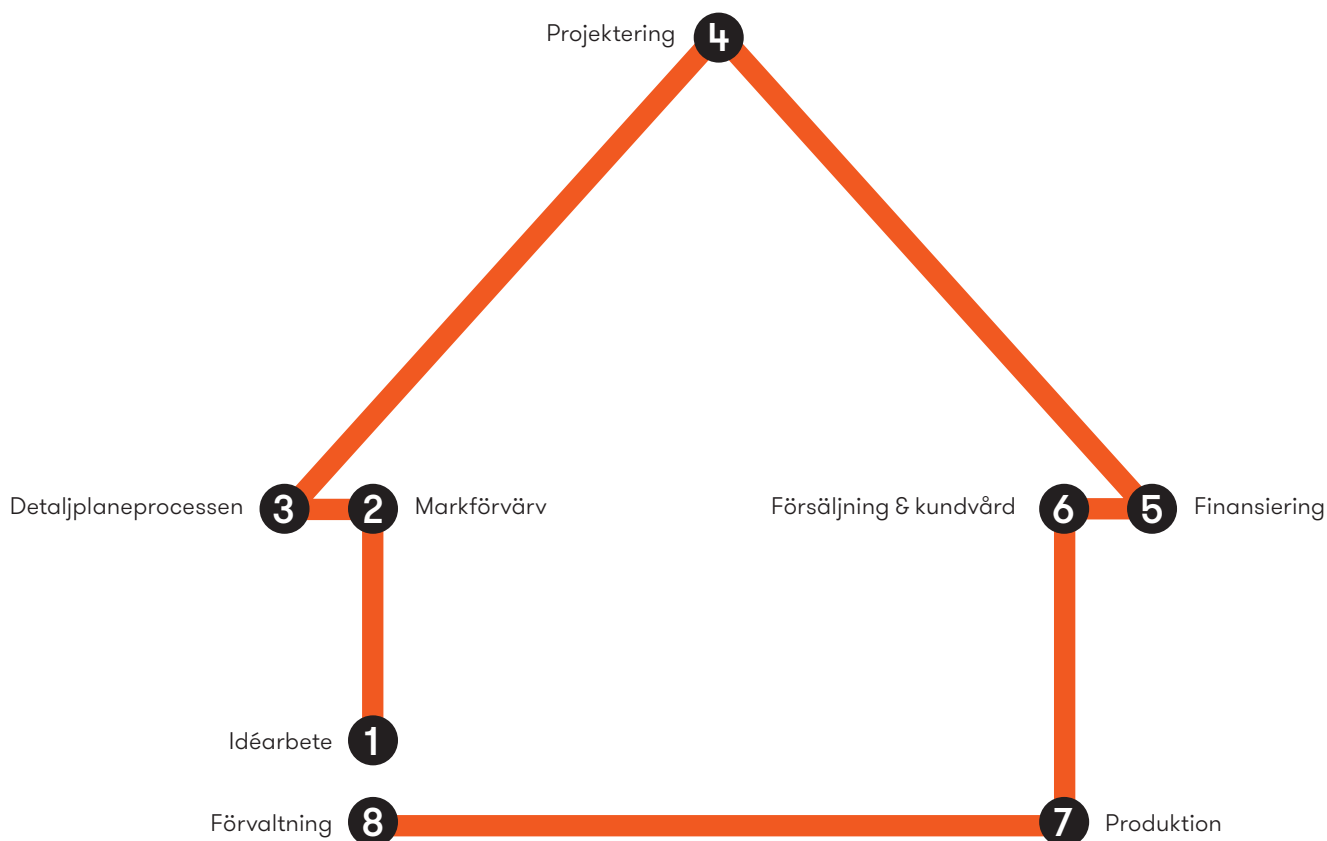
Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj är grunden för långsiktig lönsamhet. Parallellt med att idéarbetet framskrider analyserar vi noggrant och ständigt ett flertal potentiella förvärv. De tidiga skedena är viktiga för projektets kommande lönsamhet.

3. Detaljplaneprocessen

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samspel med kommunen, fastighetsägaren och sakägare bland andra. Tiden för denna process varierar 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. Den blivande platschefen och inköpsansvarig ingår också i 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 fastighetsmäklare. Kontakten med Besqab ska upplevas som positiv, okomplicerad och lyhörd. Vi är inkluderande och omhändertagande för att skapa trygghet för våra kunder. Noggrann kommunikationsplanering ger kunderna bästa möjliga förutsättningar i sitt köpbeslut. Byggandet påbörjas när vi har god marknadskontakt och cirka 30–50 procent av de planerade bostäderna är 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.

Optimerad finansiering och kapitalstruktur

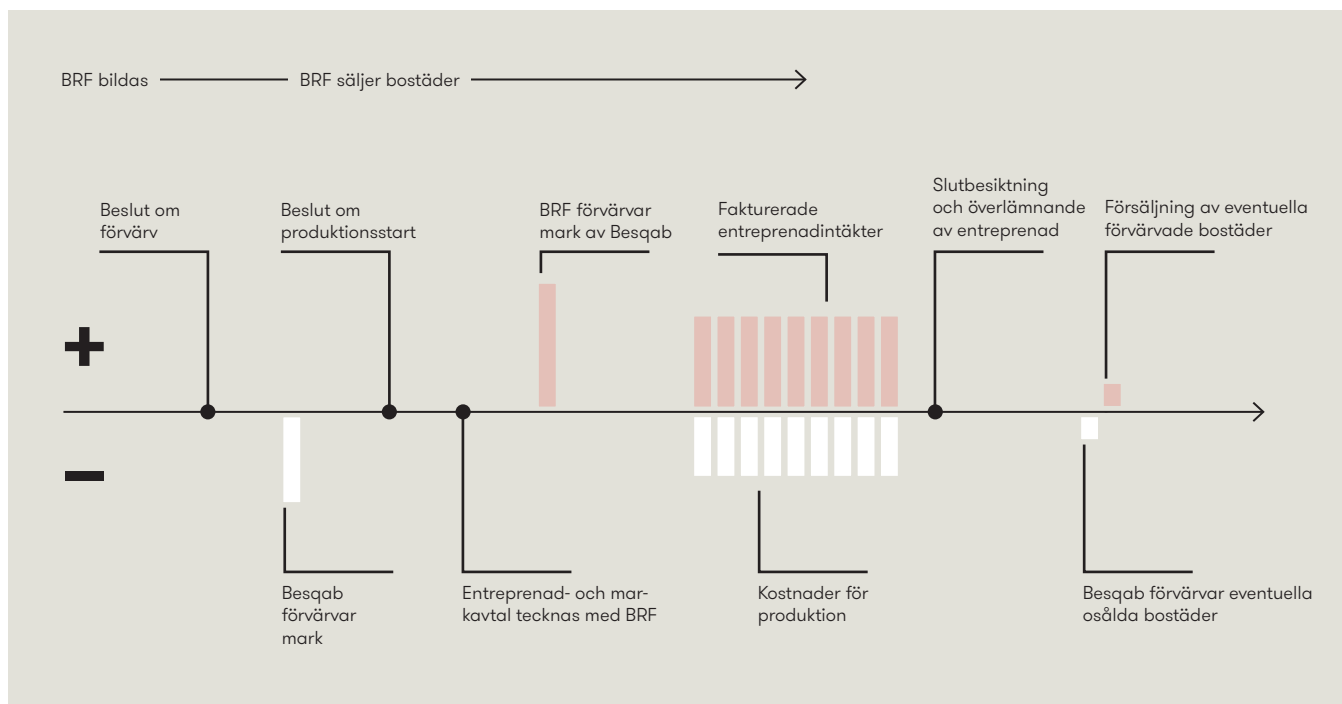
Besqab är verksam i en kapitalintensiv bransch där stora tillgångar binds i exploaterings- och utvecklingsfastigheter. En viktig del av värdeskapandet handlar därför om att effektivt utnyttja balansräkningen genom god bedömning av kapitalbehovet. Rätt kapitalstruktur för finansieringen av Besqabs bostadsprojekt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

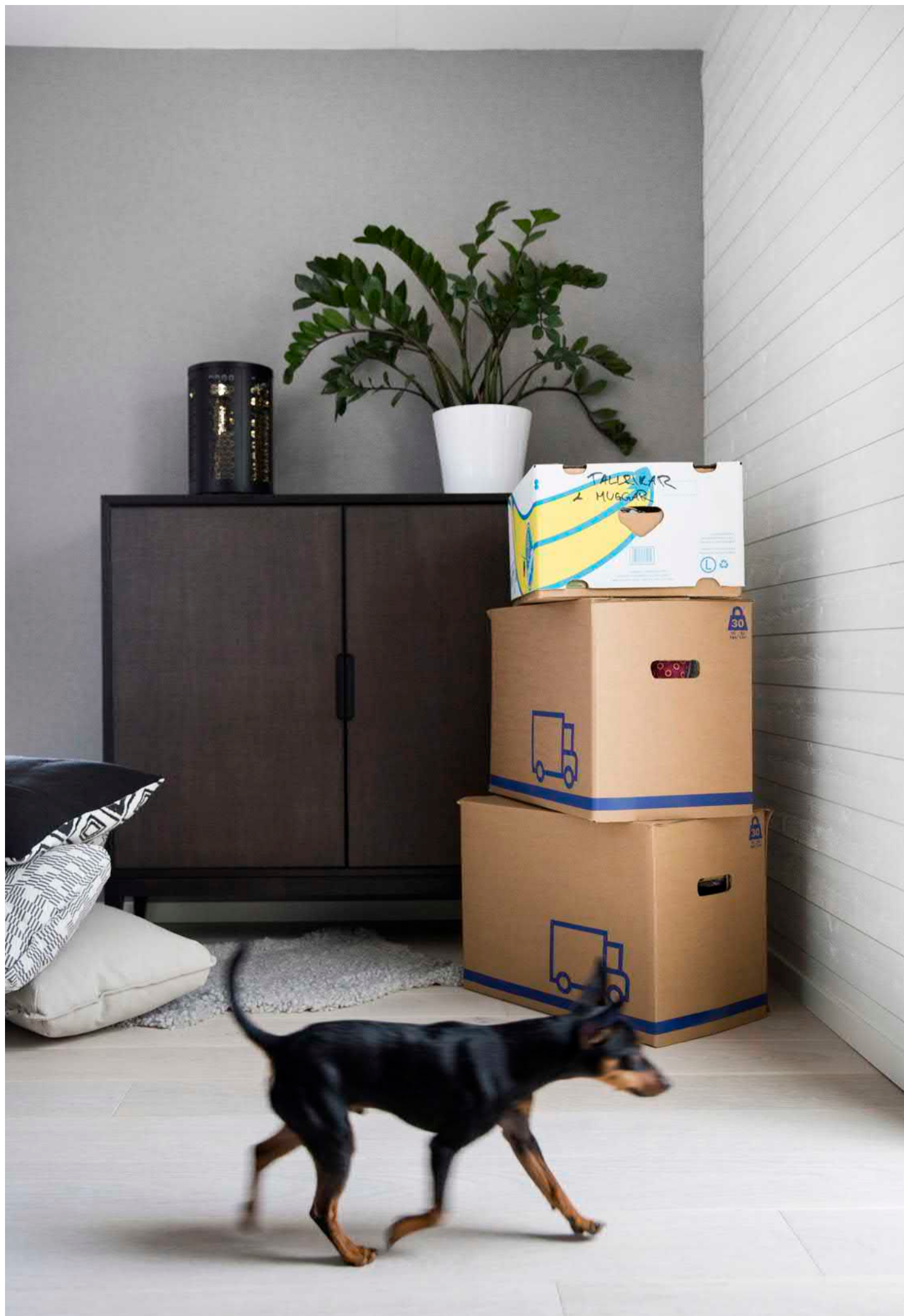
Kapitalbehovet varierar mellan olika fastigheter. Bedömning av framtida kapitalbehov sker kontinuerligt utifrån likviditetsprognoser och analyser. Goda relationer till kreditgivare samt Besqabs historiskt stabila finansiella ställning och lönsamhet är viktiga parametrar för att säkerställa förmågan att finansiera 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 majoriteten av Besqabs bostadsprojekt, överförs marken genom att en nybildad bostadsrättsförening med extern styrelse 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







Sofia Ljungdahl, stabschef på Besqab.
Fotograferad framför Besqabs projekt
Estrid i Täby Centrum.

Kundupplevelsen

Hos Besqab har kunden en given central roll och vi är måna om att ha med oss kundperspektivet i hela organisationen. Det är när vi förstår kunderna som vi har möjlighet att möta deras behov idag och i framtiden. Det genererar en kundupplevelse som följer med utvecklingen.

Kundinsikt

På Besqab tittar vi på hela kundupplevelsen från första mötet till inflytt. Vår målsättning är att bygga en process där varje möte skapar ett värde för kunden.

Sofia Ljungdahl, stabschef på Besqab, är en av de som ansvarar för kundarbetet.

– Vi arbetar efter hur det bör vara. Inte som andra gör och inte som vi brukar eller alltid har gjort. För att åstadkomma ett kraftfullt resultat måste hela organisationen ha med sig kundperspektivet varje dag. Därför jobbar vi aktivt med kundvärden i ledningen såväl som i produktionen. Avståndet till kunden får aldrig vara stort.

Besqab har under hösten 2016 arbetat djupgående med att kartlägga och utvärdera varje kontakt med kunden och vidare anpassa våra rutiner för att bygga allt starkare relationer. Som grund för rätt strategiska beslut finns vår kunskap om hela kedjan och vi kvalitetssäkrar både affär, produktion och kundvärden. Vi ska alltid vara lika effektiva i vårt erbjudande och leverans till kunden som i projektering och produktion. Utifrån målet att skapa kundvärden har alla medarbetare verktyg att använda i sitt dagliga arbete. Nya insikter implementeras i våra rutiner under 2017.

– Arbetet med kundresan ska generera en struktur som är användbar för alla i bolaget. Vi ska förstå kundens process där till exempel det som kan skapa oro möts med trygghet och det som skapar glädje förstärks. Arbetet säkerställer också att vi lägger kraft på det som kunden verkligen efterfrågar, det effektiviserar både resurser och kostnader och bidrar med sin del till helheten i målet att växa med bibehållen lönsamhet.

Vi ska möta våra kunder med en variation av kommunikativa plattformar. Digitaliseringen möjliggör en tillgänglighet och förenkling av processer vilket vi implementerar på olika sätt såsom digital signering av avtal, visualisering av bostäderna och kommunikation. Men vi vet också värdet av de personliga mötena, därför finns vi självklart tillgängliga även för fysiska möten.

– Att bygga kundvärden är en iterativ, ständigt pågående process där vi utvärderar och kvalitetssäkrar varje moment löpande. Det bygger på en genuin omtanke om kunden med kvalitet i allt vi gör. Vi känner ett långsiktigt ansvar vilket innebär en ansvarsfull inställning till såväl föreningens ekonomiska plan som bostadsproduktionen. Men det handlar inte bara om vad vi gör utan också om hur vi gör det. Vår kultur och inställning till kunden påverkar vårt varumärke, därför är det viktigt att våra värderingar följer med när vi blir fler medarbetare.

Återkopplingen från kunderna tas omsorgsfullt tillvara för att vi ständigt ska kunna utveckla våra bostäder, bli mer effektiva i vårt arbete och hela tiden förbättra servicen. I bostadsutvecklingsbranschens årliga NKI-mätning (Nöjd Kund Index) av kundernas nöjdhet har Besqab höga resultat och överträffar branschindex. Undersökningen genomförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret AB. Vi jobbar entusiastiskt och målmedvetet vidare med att bli ännu bättre. Nöjdhet ska inte bara vara för stunden utan över lång tid.

– Vår kunskap och erfarenhet genererar insikter om hur framtida behov utvecklar sig. När vi utformar våra bostäder ska det passa många, livet man lever idag och i framtiden. Vi tänker längre än vad våra kunder efterfrågar idag.

Våra målgrupper

Majoriteten av Besqabs bostadskunder är mellan 25 och 39 år. Under de åren förändras livet mest och vi flyttar oftare än annars. 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 Stock-

holm och Uppsala. För att öka möjligheten för våra unga att äga sitt eget boende har Besqab ett beprövat koncept som omfattar välplanerade och funktionella smålägenheter till en lägre kostnad.

Bostadskonsumenter är Besqabs främsta målgrupp. 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.

KATEGORIER BOSTADSKUNDER

Unga vuxna

Unga vuxna, singlar och par, som efterfrågar kompakta, välplanerade och kostnadseffektiva lägenheter i bra kollektivtrafiklägen.

Förstagångsköpare

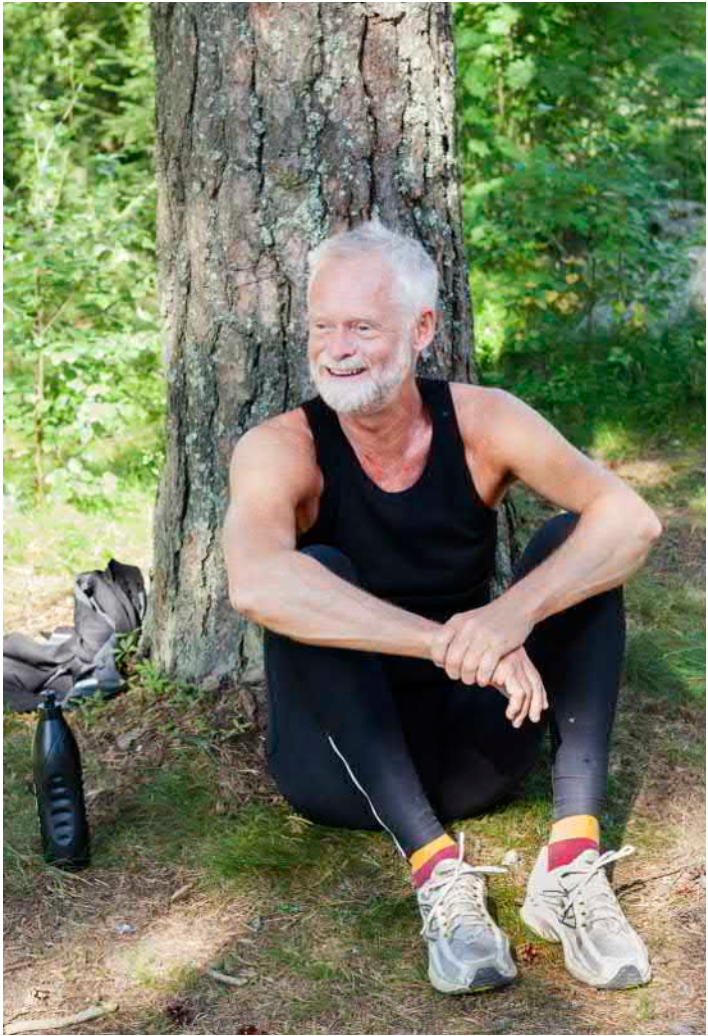
Förstagångsköpare i form av ensamstående unga vuxna som flyttar hemifrån och efterfrågar mindre, bekymmersfria lägenheter i trygg miljö med bra kollektivtrafikläge.

Barnfamiljer

Barnfamiljer som efterfrågar välplanerade lägenheter i urbana lägen nära nuvarande bostad eller lättskötta och välplanerade småhus en bit ut från stadskärnan.

Villaägare 50+

Villaägare 50+ som efterfrågar rymliga och lättskötta lägenheter nära villan eller i mer urbana lägen.



Känslan när man hittar hem

Det var kärlek vid första anblicken. När Leif Hamberg såg Besqabs projekt Lumaparken i Hammarby sjöstad visste han att det var här han skulle bo. Detta var projektet som han var redo att lämna radhuset för. Och det blev precis så bra som han drömde om. Kanske till och med lite bättre.

Leif öppnar dörren med ett leende och välkomnar oss till sitt nya hem i Lumaparken. Att han trivs här går inte att ta miste på och är heller inte svårt att förstå. I den ljusa lägenheten på 75 kvm har han skapat det hem han vill ha. Från hallen når vi snabbt den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum med fönster i två vädersträck och med härlig utsikt över Hammarbybacken och Lumaparken. Vi går ut på balkongen och tittar ut över parken nedanför där körsbärsträden gör sig redo att blomma. Det är liv och rörelse på gatorna, en stad i staden med caféer och restauranger nära inpå.

– Jag har två balkonger, en i syd och en i västerläge. Från balkongen såg jag både den alpina världscupen och fyrverkerierna på nyårsafton.

I 43 år bodde Leif tillsammans med fru och barn i radhuset i Viksjö i Järfälla. Där hade det varit jättebra för barnen att växa upp men när Leif blev änklings bestämde han sig för att flytta, han ville närmare stan och kommunikationer. Men det var ingen brådska med att hitta en ny bostad, det fick ta sin tid tills det rätta dök upp. Via Besqabs nyhetsbrev fick han kännedom om Lumaparken.

– Jag såg bilderna på huset och det var så fint presenterat, jag föll direkt. Och jag visste precis vilken lägenhet jag skulle ha.

Vid säljstarten i november 2014 bokade Leif lägenheten han hade pekat ut. Med en bakgrund inom byggbranschen fanns både intresse och kunskap om byggprocessen och Leif dokumenterade projektet under byggtiden. Fotointresset syns tydligt i Leifs välkomponerade bilder.

– Det var spännande att se huset växa fram. Jag såg när de schaktade och spontade och grävde och göt. Jag fotograferade och har cirka 60 bilder på hur huset växer fram. Från betongplattan till rum där människor ska forma sitt hem.

Leif är också väldigt nöjd med köpprocessen.

– Hade jag några frågor pratade jag direkt med Åsa som var projektledare, det var aldrig några problem. Och hemsidan för bostadsrättsföreningen har all information jag behöver nu.

Den 22 september 2016 var det äntligen dags, då gick flyttlasset.

– Flytten gick jättesmidigt trots att jag tog med mig för mycket säger Leif och skrattar. Och lägenheten var helt felfri vid inflytt, det var bara att börja packa upp och inreda.

Hemma hos Leif pryds väggarna av familjebilder med barn och barnbarn varvat med noga utvald konst. Materialvalen är genomgående ljusa med vissa kontraster i bänkskivor och kakel.

– Det funkade jättebra att göra tillvalen och jag fick bra med hjälp och tips. Jag hade först tänkt mig mörka golv men då fick jag hjälp av Besqabs inredare att välja ekparkett och det är jag så glad för nu, det blev jättebra.

Mest nöjd är Leif över att han valde bort en vägg och fick ett större vardagsrum istället för ett till rum.

– Det här är mitt favoritställe säger Leif och sätter sig i fåtöljen vid fönstret där väggen annars skulle varit. Här har jag allt jag behöver, mitt skrivbord, böcker, TV. Här har jag det bra. Han har inrett sitt hem med omsorg, allt har sin givna plats.

– Jag är så nöjd, nu går jag bara och småfixar lite här och där men det är precis så här jag vill ha det.

Läget är också precis det han letade efter.

– Jag har bilen i garaget här i huset, det är bekvämt när jag behöver den. Men jag brukar ta tricken in till Gullmarsplan och sedan går jag hem, det finns många vägar att välja på. Ibland vänder jag på det och går härifrån in till stan, det tar cirka en timme. Caféer finns det hur många som helst i närheten, och restauranger. Det finns en sushi vid kajen som är bra och ett steakhouse som jag går till ibland. Körsbärsträden blommar i april och maj, det är mina blommor.

Vi hade gärna stannat längre och det är motvilligt som vi reser oss och tackar för kaffe, prat och många skratt. Det är väl så det är när man känner sig hemma, man vill stanna kvar. Tack till dig Leif för att du bjöd in oss och visade hur våra hus blir välkomnande hem.



Lumaparken

Två flerfamiljshus placerade i härligt läge vid den fina parken, nära både kommunikationer och Luma brygga med båttrafik till Stockholm City.

Antal bostäder: 74

Bostadsstorlekar: 1-5 rok, 43-117 kvm



2

Att bygga ett samhälle för alla

Vår marknad

Vår affär

Region Stockholm

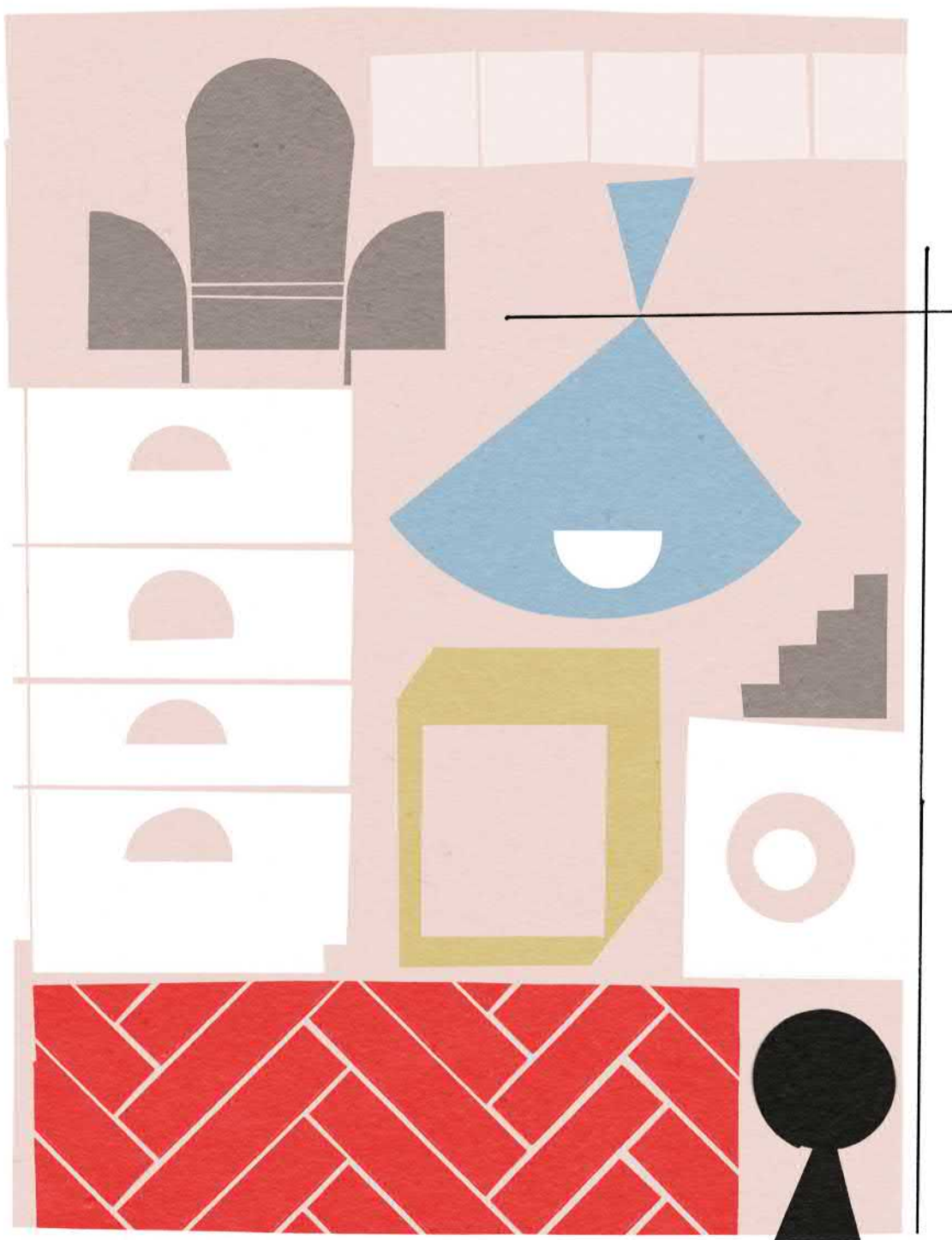
Region Uppsala

Fastighetsutveckling

Färdigställda projekt

Pågående projekt

Besqabs byggrättsportfölj



Att bygga ett samhälle för alla

Urbaniseringen är fortfarande stark och stadens utbud lockar. Lotta Niland, regionchef på Besqab och Charlotta Mellander, professor i nationalekonomi på Jönköpings universitet, samtalar om hur vi kan öppna upp för möjligheter att skapa inkluderande områden med stadens kvaliteter – utanför staden.

LN: Att bygga bostäder innebär att vi är med och skapar platser där människor ska trivas att leva och kanske framförallt möta andra människor. Vi som byggherre definierar ofta vårt uppdrag till att bygga hus men vi är också delaktiga i att skapa samhällen. Jag funderar mycket på hur vi genom utformningen av våra projekt kan skapa fler platser där människor hittar gemenskap, liv och dynamik. För det är ju i mötet med andra det händer.

CM: Många tror fortfarande att man ofta flyttar främst dit jobben finns. Men det gör man inte bara, man flyttar även till en livsstil, till platser där jag kan leva som jag själv vill. Fler tycks anse att den möjligheten tycks finnas i städerna idag. Traditionellt har platserna och deras ekonomi baserats på platsen för produktion men idag är det främst för konsumtion. Man vill flytta till platser där det finns variation i konsumtionen såsom restauranger, kultur, shopping etc. Mycket saker att välja på är attraktivt i kombination med god offentlig service givetvis. Många platser fastnar dock i god offentlig service och annat lämnas åt sitt öde, det funkar inte längre.

”Många tror fortfarande att man ofta flyttar främst dit jobben finns. Men det gör man inte, man flyttar till en livsstil, till platser där jag kan leva som jag själv vill.” CM

LN: Vi ser också bland våra kunder att man i högre utsträckning köper livsstilen mer än nyttan som platsen erbjuder. Till förmån för livsstil kan man istället tänka sig att bo trängre. Men jag tycker både kommuner och byggherrar är mer analytiska nu kring utvecklandet av områden. Från flera perspektiv tittar man mer på hur platsens specifika värden bättre kan tas tillvara och hur nya värden kan skapas. Tidigare såg man områden mer som färdiga kategorier: ”Här är verksamhet och industri, här borta bygger vi bostäder”. Bostäderna placerade man gärna där det inte var så kontroversiellt att bygga och med få grannar i närheten. Nu tittar man inåt igen och omvandlar områden där det redan finns verksamhet och adderar bostäder istället för tvärt om. Jag tror att vi kan gräva mer där vi står, mer blandad stad lite utanför staden,

förädla och förtäta kring det befintliga snarare än att bygga nya satelliter runt staden.

CM: Allt beror på vilken funktion man vill att platsen ska ha. Man måste mixa primära och sekundära funktioner för att få en levande miljö. Primära funktioner är de som man måste ha såsom bank, dagis etc. Sekundära är de som ligger runtomkring, ”när jag ändå är på dagis går jag in på bageriet”. Det är vad som gör miljön levande, när man blandar primära och sekundära funktioner, annars har man många gator som är tomma större delen av dagen.

Möjligheten att skapa en attraktiv plats beror också på hur lätt det är att ta sig till och från ett ställe, det måste vara tillgängligt, därför är utbyggnaden av infrastrukturen avgörande. Men även om staden är dit många vill blir den också mycket dyrare i takt med att attraktiviteten ökar. Då finns det en rad kultur- och upplevelserelaterade funktioner som inte har råd att ligga kvar i innerstaden. Då kan områden lite längre ut fungera som ett hem till funktionerna som inte längre fick rum där inne. Områdena längre ut blir roligare att vara på, vilket egentligen är en klassisk gentrifieringsprocess. När kultur och upplevelser söker sig till de billigare kvarteren kommer andra också dit.

LN: Besqab har bland annat varit med och utvecklat Täby Centrum vilket har varit intressant ur flera synvinklar. Platsen har alltid varit en målpunkt men området relativt tråkigt. Nu har vi gjort färdigt sista kvarteret i Täby Centrum där det på den tidigare parkeringsplatsen har byggts fyra nya stadskvarter. När utvecklingen av området påbörjades var det viktigt med parkeringsplatser till varje lägenhet, så var strukturen uppbyggd i Täby. Under processen såg vi ett behov av smålägenheter och fick med oss kommunen att släppa kravet på parkeringsplats till varje lägenhet. På så sätt kunde vi bygga fler smålägenheter än vad det fanns parkeringsplatser för. Det blev succé och de mindre bostäderna öppnade upp för ungdomar och yngre par att kunna flytta till Täby Centrum. Det blev ett riktigt bra resultat med människor från olika grupper i olika åldrar som dessutom har fina mötesplat-



Lotta Niland Regionchef Stockholms län, Besqab



Charlotta Mellander Professor nationalekonomi, Jönköpings universitet

ser på torget och i centrum med shopping, gym och simhall i närheten. Allt du hittar i innerstaden finns nu i Täby och det gör att hela Täby får högre attraktivitet, inte bara centrum.

”Det blev succé och de mindre bostäderna öppnade upp för ungdomar och yngre par. Det blev ett riktigt bra resultat med människor från olika grupper i olika åldrar som dessutom har fina mötesplatser...” LN

CM: Jag tror att det blir en trend framöver att man försöker bygga för fler grupper i samma område.

Om man tittar sig omkring på kvarteren där det bara innehåller en typ av socioekonomisk grupp är det inte särskilt roliga kvarter. Där många olika grupper bor uppfattas områdena ofta som intressanta och roliga att vara i. De som flyttar över kommungränser är de som är ungefär mellan 18–35 år. Om man vill få folk utifrån så gäller det att skapa kvarter som den gruppen har råd att bo i och som har just variation av grupper och konsumtion. Flyttmönstren ser annorlunda ut nu, förr flyttade man i tydliga strömmar. När man pluggat klart flyttade man till innerstaden och när man fick barn flyttade man ut till förorterna. Den sista vågen ser man inte lika tydligt längre. Man vill ha tillgång till de urbana kvaliteterna även efter det att man skaffar familj. Därför skapar det värde att integrera urbana kvaliteter i befintliga kvarter utanför staden.

För att skapa nya attraktiva områden måste det finnas en vilja hos de aktörer som bygger men också en vilja hos politiker att bjuda in till dialog. Utvecklingen fungerar där man har plattformar för den här typen av möten och då alla aktörer är med i tidiga skeden. De platser i Sverige som flyger grundar sig i nya lösningar och duktiga människor som vågat tänka annorlunda.

”De platser i Sverige som flyger grundar sig i nya lösningar och duktiga människor som vågat tänka annorlunda.” CM

LN: Ja, det är tydligt när man ser i vilka kommuner det går framåt och var man stampar. Slutresultatet lyfter när vi tillsammans med politiken skapar en gemensam vision om vilket typ av område vi ska leverera till samhället. Vi som byggherre kan ta med idéer redan i de tidiga kontakterna med kommunen och hitta ekonomiska incitament som blir en vinst på flera nivåer och för alla, även samhället i stort. Vi vill jobba närmare kommunen för att dela med oss av vår kunskap och samtidigt ta del av deras erfarenhet. Samarbete för att jobba mot en gemensam vision och målbild är en nyckel.

”Vi vill jobba närmare kommunen för att dela med oss av vår kunskap och samtidigt ta del av deras erfarenhet. Samarbete för att jobba mot en gemensam vision och målbild är en nyckel.” LN

CM: Det är det, och att samarbeta med öppet sinne och mod att ta med sig in i arbetet med att bygga en mer inkluderande stad. Får vi fler ställen där många vill vara skapas idéer och innovation, det händer ju i mötet med andra människor. Tillväxt och ekonomisk tillväxt kommer på köpet. Utvecklingen följer med människorna, inte tvärtom. Det är inte kreativiteten som gör en lycklig utan det är när man är lycklig som man blir kreativ.

”Får vi fler ställen där många vill vara skapas idéer och innovation, det händer ju i mötet med andra människor. Tillväxt och ekonomisk tillväxt kommer på köpet för alla. Utvecklingen följer med människorna, inte tvärtom.” CM

LN: Om vi skapar miljöer där man känner sig lycklig har man skapat förutsättningar för bra spinoff därifrån. Det gagnar alla, från enskild individ till samhälle.

”Om vi skapar miljöer där man känner sig lycklig har man skapat förutsättningar för bra spinoff därifrån.” LN

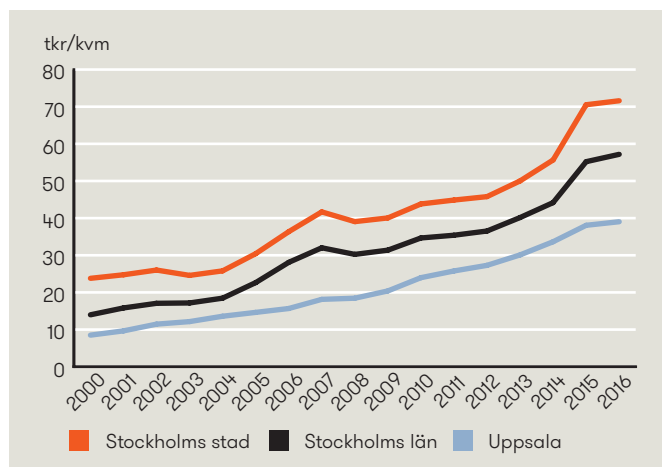
Vår marknad

Besqabs marknader har under 2016 varit starka med stor inflyttning till Stockholm och Uppsala. Efterfrågan på våra bostäder är hög, sysselsättningen god och räntorna låga. I en marknad med hög produktion ligger utmaningarna bland annat i att rekrytera rätt medarbetare, möjligheten till goda affärer och ett proaktivt ackvisitionsarbete. Med erfarenhet, Besqabanda och kloka strategier i grunden kan Besqab växa även i hård konkurrens.



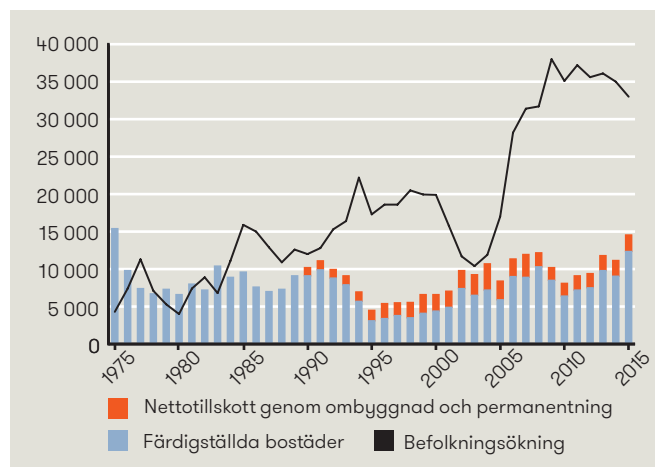
Lumaparken, Hammarby Sjöstad

GENOMSNITTLIGT KVADRATMETERPRIS BOSTADSRÄTTER



Källa: Svensk Mäklarstatistik

TILLSKOTT AV BOSTÄDER & BEFOLKNINGSÖKNING I STLMS LÄN



Källa: Länsstyrelsen Stockholms län

Bostadsbyggandet ökar

Bostadsbyggandet har tagit fart och ökade rejält under 2016 och var under året på den högsta nivån sedan slutet av miljonprogrammet enligt Boverket. Vi har under en tid sett en tydlig politisk vilja och samsyn kring behovet av nya bostäder vilket är mycket positivt. Kapacitetsbrist inom såväl byggsektorn som hos kommunerna är en utmaning för ytterligare ökat byggande.

Konkurrens om kompetenta medarbetare

En av våra främsta utmaningar är att behålla nuvarande medarbetare och fortsätta rekrytera de bästa. En viktig arbetsuppgift, inte minst hos våra chefer, är att varje dag skapa en arbetsplats där många vill jobba. Och det lyckas vi med, en av Besqabs främsta styrkor är att vi har roligt på jobbet, det är en plats vi trivs att vara på och i vår årliga NMI-undersökning har vi värden som ligger i topp för branschen. Under året har vi välkomnat flera nya medarbetare till Besqab och vi är nu över 100 anställda.

Konkurrens om mark

Det är viktigt att vara proaktiv när det gäller köp av mark, både avseende initierad dialog med fastighetsägare samt att tidigt identifiera områden med stigande efterfrågan. Besqab väljer varje förvärv med omsorg, den enskilda affärens värde är det som är viktigt. Vi eftersträvar geografisk spridning och tittar på områden som har de rätta förutsättningarna att utvecklas till attraktiva platser att bo på.

Prisutveckling

Bostadspriserna i Stockholm och Uppsala har ökat under flera år och gjorde så också under 2016 om än i lugnare takt jämfört med föregående år. Marknadsdrivande faktorer är

fortfarande starka med hög inflyttning till regionerna, god sysselsättning och låga räntor som förväntas så förbli under en tid framöver. Även hushållens förväntningar om bostadsprisernas utveckling är fortfarande på höga nivåer även om de i årets månadsmätningar svängt något. Vi tror på en fortsatt stark marknad med något lugnare prisökningstakt mot tidigare år.

Bostadsmarknaden är lokal

God kännedom om den lokala marknaden blir allt viktigare, många av våra kunder flyttar inom en radie om bara några kilometer. Vi måste förstå hur vi på den lokala marknaden kan skapa värden som erbjuder en livsstil som våra kunder efterfrågar. Vår ambition är att alltid vara lite före och ha en nära dialog med våra målgrupper för hög kundinsikt.

Långt borta blir nära

Ledtiden för ett nytt bostadsprojekt är lång, ofta 6–7 år. Möjligheten att skapa attraktiva områden där fler vill bo bygger i grunden på att göra platsen tillgänglig. Därför är det 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.

Hållbart

Att hållbarhetsfrågorna har en central roll i vår verksamhet är självklart. Vi är övertygade om att det är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och grunden för att kunna möta våra kunders förväntningar. Under 2016 tog vi fram en hållbarhetsstrategi för tydligare fokus inom området och göra positiv skillnad för våra nyckelintressenter: kunder, ägare, medarbetare och samarbetspartners men också för samhället i stort.

Vår 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 omsorgsbostäder.

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 95 procent (81) av koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen 2016 och drygt 64 procent (60) av koncernens byggrätter finns i regionen vid årets slut.

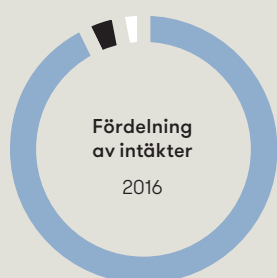
Uppsala har liksom Stockholmsregionen alltid varit del av Besqabs marknad. Under åren har vi utvecklat flera framgångsrika projekt i kommunen. Sedan 2003 finns Besqab etablerade med ett lokalt kontor i Uppsala. För räkenskapsåret 2016 står Region Uppsala för drygt 4 procent (17) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen.

I affärssegmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs långa erfarenhet av utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Vid årets slut har Besqab byggrätter för två utvecklingsfastigheter i portföljen. Segmentet står för cirka 1 procent (1,5) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen

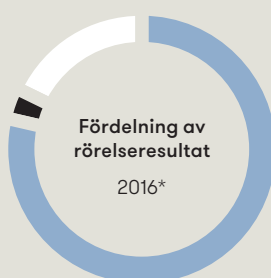
NYCKELTAL BRF OCH SMÅHUS, EXKL CM-PROJEKT

	2016	2015	2014
Antal produktionsstartade bostäder, st	456	389	406
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	–	62
Antal sålda bostäder, st ¹	262	496	336
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹	776	639	439
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, % ¹	87	96	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ¹	2	0	0

¹⁾ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.



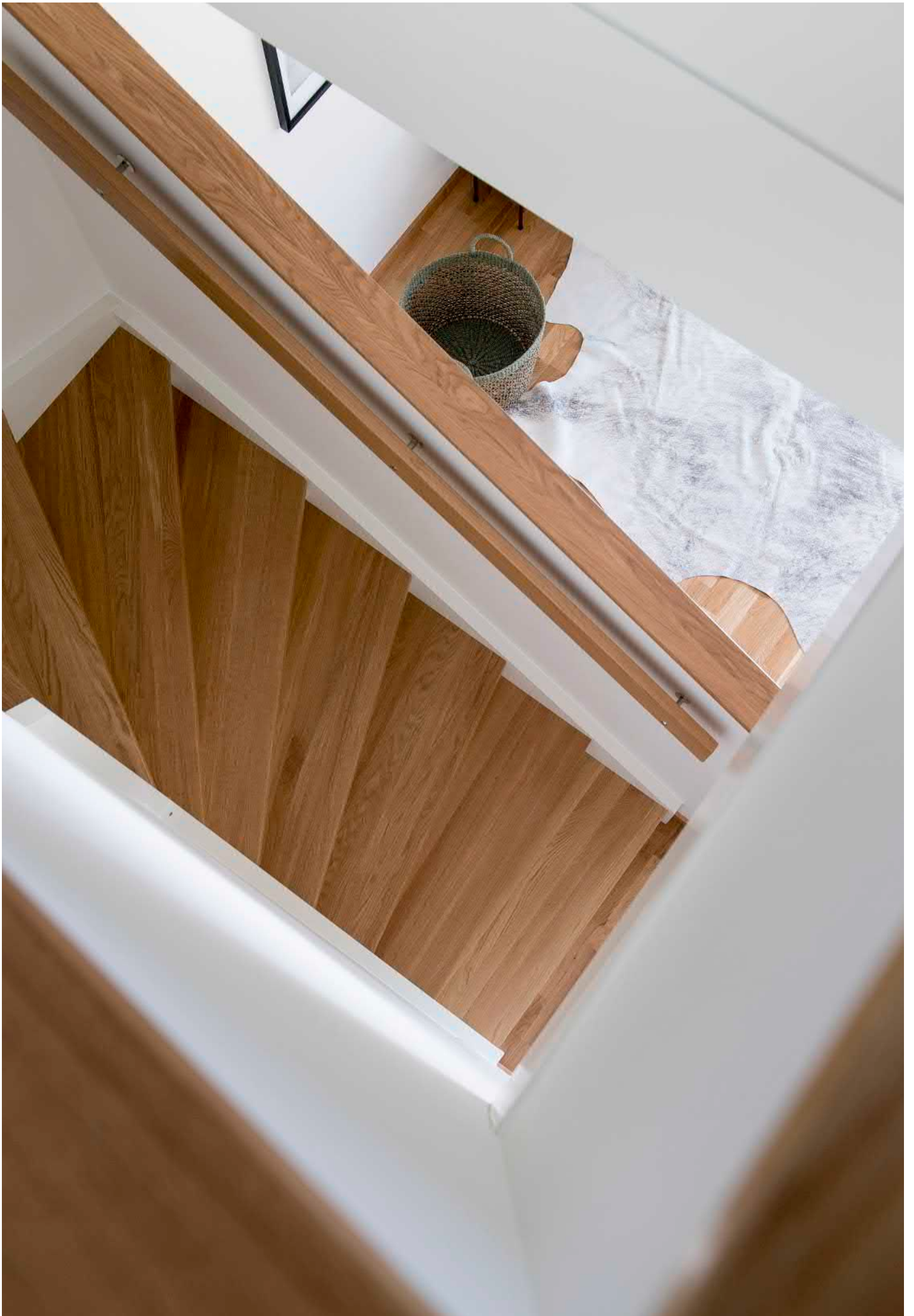
Fördelning
av intäkter
2016



Fördelning av
rörelseresultat
2016*

Region Stockholm
Region Uppsala
Fastighetsutveckling

*) exklusive koncerngemensamma poster



Region Stockholm

Stockholms bostadsmarknad har under 2016 varit fortsatt stark. Hög inflyttning, god sysselsättning och låga räntor har bidragit till ökad efterfrågan och stort intresse för Besqabs projekt inom hela regionen.

Byggrätter och projekt

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län inom af-färssegmentet Region Stockholm. Under året har vi förvärvat eller markanvisats byggrätter motsvarande cirka 550 bostäder. Vid utgången av 2016 hade Besqab cirka 1 900 byggrätter i regionen. I december tecknade Besqab avtal om förvärv av drygt 300 byggrätter i attraktivt läge vid Solna Centrum.

Antalet bostäder som har produktionsstartats i Region Stockholm uppgick under 2016 till 402 bostäder (381). Per den 31 december 2016 hade Region Stockholm 776 bostäder i pågående produktion varav 87 procent redan är bokade eller sålda.

Under året produktionsstartades bland annat projekten Stockholm Esplanad, lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, Seglarbyn, radhus i Gustavsberg, Eds Allé, småhus i Upplands Väsby, Studion, smålägenheter i Bagarmossen.

Under året färdigställdes 179 bostäder i regionen. Bland dem fanns lägenheterna i projekten Lumaparken i Hammarby Sjöstad, Ängsblomman i Beckomberga samt radhus i Trädgårdshusen i området Strandängarna i Tyresö.

Besqab har tre pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. I Porslins kvarteren i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen.

Marknad och försäljning

Stockholm har Sveriges starkaste bostadsmarknad med hög inflyttning till regionen. Efterfrågan ökar med närheten till Stockholms innerstad. Konkurrensen om mark är stor och antalet aktörer som bygger nya bostäder har ökat ytterligare.

Prisutvecklingen i Stockholms län har under 2016 fortsatt uppåt om än i något lugnare takt mot föregående år. En starkt marknadspåverkande faktor är den fortsatta stora bostadsbristen i relation till efterfrågan. Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är nu fem respektive sex procent i Stockholm.

Under 2016 sålde Besqab 260 bostäder (442) i Region Stockholm. Försäljningen har varit god under hela året.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm ökade under 2016 och uppgick till 1 597,0 Mkr, jämfört med 1 199,1 Mkr 2015. Större antal produktionsstartade bostäder och fler bostäder i pågående produktion bidrar till ökade intäkter. Rörelsemarginalen ökade något under året och uppgick till 18,5 procent (18,0) och rörelseresultatet ökade till 295,5 Mkr (215,2).

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2016 till 176,8 Mkr, jämfört med 320,0 Mkr 2015.

NYCKELTAL REGION STOCKHOLM

	2016	2015	2014
Intäkter, Mkr	1 597,0	1 199,1	668,1
Rörelseresultat, Mkr	295,5	215,2	99,3
Rörelsemarginal, %	18,5	18,0	14,9
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	176,8	320,0	217,5
Antal byggrätter, st	ca 1 900	ca 1 850	ca 1 650
Antal produktionsstartade bostäder, st	402	381	262
Antal sålda bostäder, st	260	442	240
Antal bostäder i pågående produktion, st	776	553	295



Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden

URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION STOCKHOLM

Projekt	Kommun	Storlek	Status
Trädgårdshusen, Strandängarna	Tyresö	91 lägenheter/radhus	Färdigställt
Lumaparken, Hammarby sjöstad	Stockholm	74 lägenheter	Färdigställt
Ängsblomman, Beckomberga	Stockholm	54 lägenheter	Färdigställt
Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	91 lägenheter	Pågående
Bryggghusen, Strandängarna	Tyresö	60 radhus	Pågående
Liljeholmsblick	Stockholm	103 lägenheter	Pågående
Estrid	Täby	62 lägenheter	Pågående
Centralparken/Parkstråket	Täby	84 lägenheter	Pågående
Charlottenburgsparken, Råsunda	Solna	129 lägenheter	Pågående
Lilla Sköndal	Stockholm	78 småhus	Pågående
Eds Allé	Upplands Väsby	30 villor	Pågående
Järva Kulle	Sundbyberg	45 småhus	Pågående
Seglarbyn, Gustavsberg	Värmdö	31 radhus	Pågående
Studion, Bagarmossen	Stockholm	63 lägenheter	Pågående
Loftet, Bromma	Stockholm	54 lägenheter	Planerat
Hemskogshöjden, Svedmyra	Stockholm	59 lägenheter	Planerat
Kärrtorp Centrum	Stockholm	90 lägenheter	Planerat
Brandstegen, Midsommarkransen	Stockholm	50 lägenheter	Planerat
Eds Ångar	Upplands Väsby	56 småhus	Planerat
CM-projekt	Kommun	Storlek	Status
Täby Centrum – Riksbyggen	Täby	43 lägenheter	Pågående
Nybohovsbacken – Svenska Bostäder	Stockholm	96 lägenheter	Pågående
Gustavsberg – Stena Fastigheter	Värmdö	224 lägenheter	Pågående
Högdalen – Familjebostäder	Stockholm	39 lägenheter	Planerat

Region Uppsala

Uppsala är en av landets snabbast växande regioner och staden växer med nya bostads- och verksamhetsområden. Besqab har successivt utökat sin verksamhet i Uppsala och har en etablerad roll som projektutvecklare i regionen.

Byggrätter och projekt

I januari 2017 vann detaljplanen för Besqabs projekt om cirka 500 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala, laga kraft. Vid utgången av 2016 hade Besqab cirka 1 150 byggrätter i Uppsala.

I Uppsala är Besqab aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av 45 smålägenheter på Villavägen samt cirka 100 smålägenheter i Rickomberga. Under året färdigställdes 86 bostäder i projektet Tegnér i Luthagen i centrala Uppsala.

Marknad och försäljning

Uppsala har liksom Stockholm ett stort underskott av bostäder i kombination med hög inflyttning till regionen. Det finns en politisk enighet i regionen om ett ökat bostadsbyggande och ambitionerna om stadens utveckling är höga.

Bostadspriserna i Uppsala utvecklades positivt under året och på årsbasis steg priserna i Uppsala med cirka 5 procent för bostadsrätter och cirka 6 procent för villor.

I slutet av året har projekten Vinrankan och Björkallén i området Ultuna Trädgårdsstad erbjudits marknaden med möjlighet att boka en bostad. Projekten har mottagits med stort intresse. Försäljning och produktion inom Ultuna Trädgårdsstad kommer att ske etappvis med start under 2017.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för helåret 2016 till 74,7 Mkr (254,3) enligt segmentsredovisningen. Segmentets rörelseresultat uppgick till 13,9 Mkr (41,8) vilket ger en rörelsemarginal på 18,6 procent (16,4). Tidigare pågående projekt har under året färdigställts vilket bidragit till lägre intäkter och rörelseresultat.

Byggrättsportföljen har genom förvärv ökat under året. Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2016 till 155,5 Mkr, jämfört med 18,0 Mkr 2015.

NYCKELTAL REGION UPPSALA

	2016	2015	2014
Intäkter, Mkr	74,7	254,3	127,0
Rörelseresultat, Mkr	13,9	41,8	4,3
Rörelsemarginal, %	18,6	16,4	3,4
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	155,5	18,0	17,4
Antal byggrätter, st	ca 1 150	ca 1 150	ca 450
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	8	144
Antal sålda bostäder, st	2	54	96
Antal bostäder i pågående produktion, st	0	86	144



Vinrankan, Ultuna Trädgårdsstad

URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION UPPSALA

Projekt	Storlek	Status
Tegnér, Luthagen	86 lägenheter	Färdigställt
Ultuna Trädgårdsstad	500 bostäder	Planerat
Eriksberg	140 bostäder	Planerat
Skeppskajen, Kungsängen	500 bostäder	Planerat
CM-projekt	Storlek	Status
Villavägen – Uppsala Akademiförvaltning	45 lägenheter	Pågående
Rickomberg – Uppsala Akademiförvaltning	100 lägenheter	Pågående

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 tillgodoses 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 2016

Vid årsskiftet har Besqab ett färdigställt vård- och omsorgsboenden i sin portfölj, Silverpark i Täby samt byggrätter för ytterligare tre vårdboenden. Besqab har under 2016 produktionsstartat ett vård- och omsorgsboende i Ältadalen, Nacka, om 54 bostäder. Vårdoperatör är Ersta diakoni.

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. Under året har Besqab avtalat om förvärv av fastighet i Spånga. På fastigheten planeras för ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Byggstart planeras till våren 2017 och inflyttning beräknas till hösten 2018. Vårdoperatör är Vardaga. Under 2016 såldes två av Besqabs färdigställda vård- och omsorgsboenden, Silverhöjden på Lidingö samt Granparken i Norrtälje till Lantmännen. Försäljningen var en del av affären innefattande förvärv av Lantmännens fastighet i Kungsängen, Uppsala.

Marknadsutveckling

Utveckling av vård- och omsorgsbostäder är förhållandevis oberoende av konjunkturen och efterfrågan styrs snarare av demografisk förhållanden i respektive kommun. 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 Uppsalaregionen. 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 vilket i sin tur ökat konkurrensen om respektive projekt.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under året till 12,4 Mkr (21,5). Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under 2016 har genererats av den kvarvarande färdigställda utvecklingsfastigheten i Täby samt de två fastigheter som avyttrades under mars 2016. Bruttoresultatet uppgick till 11,5 Mkr (19,3) och rörelseresultatet till 66,3 Mkr (44,3). Rörelseresultatet påverkas positivt i och med försäljningen av Granparken och Silverhöjden.

Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har under året minskat i och med avyttrandet av de två vård- och omsorgsfastigheterna Granparken och Silverhöjden. Det bokförda värdet på utvecklingsfastigheterna uppgick per balansdagen till 146,9 Mkr (334,0).

NYCKELTAL FASTIGHETSUTVECKLING

	2016	2015	2014
Intäkter, Mkr	12,4	21,5	20,6
Bruttoresultat, Mkr	11,5	19,3	18,5
Resultat av fastighetsförsäljning, Mkr	58,8	31,2	-
Rörelseresultat, Mkr	66,3	44,3	12,5
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	146,9	334,0	312,2
Antal produktionsstartade vård- och omsorgsbostäder, st	54	-	62
Yta per 31 december, kvm	4 248	12 337	10 914



Silverpark, Täby

UTVECKLINGSFASTIGHETER

Namn	Kommun	Storlek	Status
Fuxen 2 (Silverpark)	Täby	4 248 kvm	Färdigställt
Ältadalen	Nacka	–	Pågående
Riddersvik	Stockholm	–	Planerat
Mandelblomman	Spånga	–	Planerat

Färdigställda projekt



HAMMARBY SJÖSTAD

Lumaparken

Vid Lumaparken har Besqab skapat bostäder för livskvalitet. De två flerfamiljshusen är placerade i härligt läge vid den fina parken och bara en kort promenad från Luma brygga med båttrafik till Stockholm city. Bostäderna är yteffektiva med eleganta balkonger och de större takvåningarna har stora takterrasser.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 74

Säljstart: Hösten 2014

Produktionsstart: December 2014

Inflyttning: Hösten 2016

Bostadsstorlekar: 1-5 rok, 43-117 kvm



BECKOMBERGA

Ängsblomman

Ängsblomman är Besqabs sista etapp i det populära bostadsområdet Beckomberga. Husen är belägna vid ett härligt skogsområde och till varje lägenhet hör en liten odlingslott. Dessutom har Besqab anlagt en fruktträdgård som ger boendet ytterligare kvaliteter. Husen har ett stilrent uttryck med indragna, trivsamma balkonger.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 54

Säljstart: Våren 2015

Produktionsstart: Sommaren 2015

Inflyttning: Hösten 2016

Bostadsstorlekar: 2–5 rok, 59–115 kvm



UPPSALA

Tegnér

Centralt beläget mitt i det attraktiva området Luthagen i Uppsala ligger Brf Tegnér. Här kombinerar de boende livet i en anrik del av innerstaden med moderna, välplanerade och ljusa bostäder. Husen är 4–6 våningar och ramar in två upphöjda innergårdar med trädäck, planteringar och lektyr.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 86

Säljstart: Hösten 2013

Produktionsstart: Våren 2014

Inflyttning: Våren 2016

Bostadsstorlekar: 1–6 rok 35–136 kvm



STRANDÄNGARNA

Trädgårdshuset

Nära havet och naturen vid Erstaviken vid Tyresö Strand har Besqab uppfört radhus i bostadsrättsform och lägenheter med radhuskänsla. Husen är byggda runt fem gröna lugna innergårdar. Radhusen får en liten tomt och alla har en uteplats eller balkong. Vissa av bostäderna har sjöutsikt.

Bostadstyp: Lägenheter och radhus

Antal bostäder: 76 lägenheter, 15 radhus

Säljstart: Från sommaren 2012

Produktionsstart: Från våren 2013

Inflyttning: Från slutet av 2013 till sommaren 2016

Bostadsstorlekar: 2–5 rok, 60–117 kvm

Pågående projekt



STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

Brygghusen

Brygghusen utgör det sista delprojektet i utvecklingen av området Strandängarna i Tyresö strand där Besqab uppför totalt 240 bostäder. Brygghusen blir kronan på verket med radhuslängorna som sträcker sig som långa pirar i det unika läget vid vattnet.

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



TÄBY C

Estrid

Brf Estrid är en del av det nya Täby Centrum och består av yteffektiva mindre lägenheter om 1–3 rok samt större takvåningar om 5–6 rok. Huset ligger mycket centralt invid det nya torget i Täby Centrum och har en stilren arkitektur som andas tidlös industridesign.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 62

Säljstartat: Augusti 2014

Produktionsstart: Hösten 2014

Inflyttning: Från hösten 2016

Bostadsstorlekar: 1–6 rok, 37–137 kvm



UPPLANDS VÄSBY

Eds allé

Besqab är med i utvecklingen av området kring Eds Allé och skapar boenden i vackert landskap på promenadavstånd till skolor, förskolor, butiker och utmärkta kommunikationer från Upplands Väsby station. Här uppför Besqab villor som äganderätter. Husen har en vacker arkitektonisk prägel och de större villorna har väl tilltagna tomter i ett fritt läge mot skogen.

Bostadstyp: Villor

Antal bostäder: 30

Säljstartat: Maj 2015

Produktionsstart: Februari 2016

Inflyttning: Från Januari 2017

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 129–146 kvm





LILJEHOLMEN

Liljeholmsblick

Nybohovsbacken är ett attraktivt område i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm där Besqab uppför sju hus. Högst upp tar luftiga takvåningar plats med fantastiska terrasser och panoramautsikt över Södermalm.

Bostadstyp: Lägenheter
Antal bostäder: 103
Säljstart: Maj 2014
Produktionsstart: Hösten 2015
Inflyttning: Från slutet av 2017
Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 34–131 kvm



TÄBY

Centralparken

CENTRALPARKEN/PARKSTRÅKET

I Nytorpsområdet växer trivsamma bostadskvarter fram med gröna innergårdar. Det centrala läget skapar möjligheter för ett bekvämt liv. Besqabs bostäder får fin utsikt över parken och flera lägenheter har dubbla balkonger i två väderstreck. Projektet är ett joint venture tillsammans med FastPartner där Besqabs andel uppgår till 50 procent.

Bostadstyp: Lägenheter
Antal bostäder: 168 (Besqabs andel 84)
Säljstart: Från Mars 2015
Produktionsstart: Augusti 2015–januari 2016
Inflyttning: Från våren 2017
Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 34–108 kvm



SOLNA

Charlottenburgsparken

I Råsunda i Solna formas en ny stadsdel med mycket bra kommunikationer och närhet till shopping, service och grönområden. Besqab deltar i den spännande utvecklingen av det nya Råsundaområdet i Solna och uppför 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



SUNDBYBERG

Järva Kulle

I attraktivt läge mellan Järvastaden i Solna och grönområdet i Ursvik i Sundbyberg uppför Besqab trivsamma rad- och parhus som äganderätter. Husen har ett lugnt och avskilt läge vid stora fina grönområden och samtidigt närhet till kommunikationer, skolor och Stockholms centrala delar. Vissa hus har även en inredningsbar vind som kan ge en total yta om ca 167 kvm.

Bostadstyp: Rad- och parhus
Antal bostäder: 45
Säljstart: November 2015
Produktionsstart: Maj 2016
Inflyttning: Från sommaren 2017
Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 125–130 kvm



GUSTAVSBERGS HAMN

Seglarbyn

Besqab är en del i utvecklingen av Gustavsbergs hamn där vi uppför smart planerade radhus i ett härligt läge nära hamnen. Husen uppförs både som äganderätter och bostadsrätter och till varje hus hör två uteplatser i olika vädersträck.

Bostadstyp: Rad- och parhus

Antal bostäder: 31

Säljstart: januari 2016

Produktionsstart: april 2016

Inflyttning: Från sommaren 2017

Bostadsstorlekar: 5 rok, 97 kvm



NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Stockholm Esplanad

I den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden, uppför Besqab fler-bostadshus med stor omsorg om detaljer i såväl bostaden som exteriört. Huset har ett mycket fint läge, ena änden av huset vetter mot Husarviken och den andra mot Bobergsgatan. Lägenheterna får generösa balkonger för ett extra uterum och möjlighet till odling.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 91

Säljstart: Hösten 2016

Produktionsstart: December 2016

Inflyttning: Årsskiftet 2018/2019

Bostadsstorlekar: 2–5 rok, 37–113 kvm



BAGARMOSSEN

Studion

Vid Ätravägen i Bagarmossen uppför Besqab prisvärda, välplanerade smålägenheter. Varje lägenhet får en egen uteplats på loftgången utanför entrén till bostaden. Huset är byggt i vinkel och ramar in en trivsamt innergård med sittgrupper och grönytor. Till Stockholm city tar man sig på mindre än 20 minuter.

Bostadstyp: Lägenheter

Antal bostäder: 63

Säljstart: våren 2016

Produktionsstart: sommaren 2016

Inflyttning: Sommaren 2017

Bostadsstorlekar: 1 rok, 32 kvm



STOCKHOLM

Lilla Sköndal

KONSTNÄREN / KOLORISTEN

I populära Sköndal uppför Besqab villor, radhus och kedjehus med spännande arkitektur som ger 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–våren 2016

Produktionsstart: Januari 2016

Inflyttning: Från januari 2017

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 129–146 kvm

Besqabs byggrättsportfölj

Vårt ackvisionsarbete ska långsiktigt tillgodose marknadens bostadsbehov. Identifiering av bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja att bygga bostäder ger förutsättningar för framgångsrik projektutveckling. Besqabs byggrättsportfölj har under året stärkts med cirka 550 nya byggrätter och innehöll vid årsskiftet drygt 3 000 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Proaktivt arbete

Besqabs projektutveckling utgår alltid från bostadskundernas önskemål och behov 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.

Ackvisionsarbetet inriktas i stor utsträckning på att proaktivt skapa affärer. Grundläggande 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 ackvisionsresurser prioriteras mellan olika kommuner.

Besqabs byggrättsportfölj 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. Affärerna ska i stor utsträckning bygga på samarbets- och optionsavtal för att undvika att kapital binds långt innan byggstart. Förvärv kan även göras

av färdigutvecklade byggrätter som vi ser möjlighet att skapa mervärde i. Det förekommer att exploateringsfastigheterna har byggnader som genererar driftnetton vid förvärv.

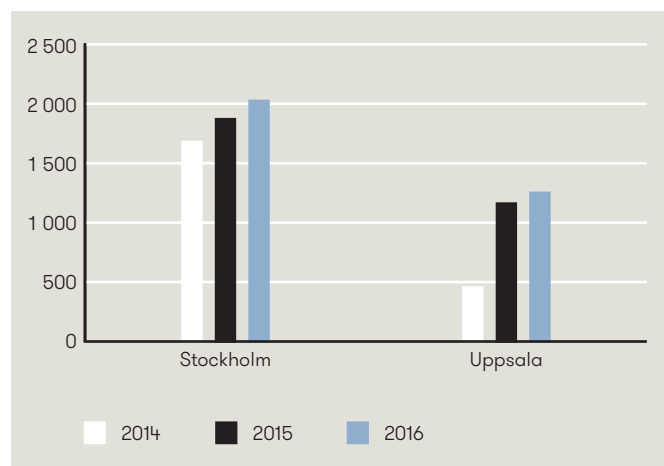
Byggrätter

Per den 31 december 2016 förfogade Besqab över drygt 3 000 bostadsbyggrätter (3 000) 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.

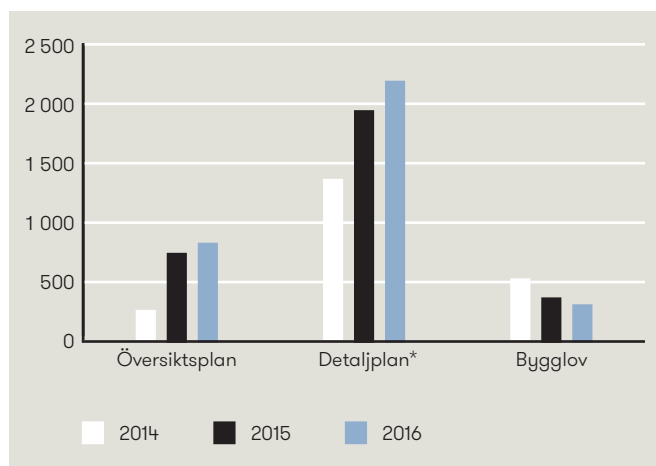
Besqabs byggrättsportfölj omfattar byggrätter som är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I takt med att förvärv fullföljs tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över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

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2016 ökat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgår vid årets slut till 332,3 Mkr (304,4). Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 december 2016 bedöms till cirka 120 Mkr (90).

BYGGRÄTTERNAS GEOGRAFISKA FÖRDELNING



BYGGRÄTTERNAS FÖRDELNING MELLAN OLIKA PLANSKEDEN



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



3

Hållbar bostadsmiljö
Fokus i hållbarhetsarbetet
Säker och trivsamt arbetsplats



Hållbar bostadsmiljö

För att bidra till ett mer hållbart samhälle ser vi över våra processer från produktion av bostäder till hur vi kan underlätta för kunderna att leva mer hållbart i sin nya bostad

Lätt att leva hållbart

Vi ställer höga energikrav på nya bostäder med målsättningen att ytterligare minska energibehovet under användningsfasen. Energiförbrukning genomförs i tidiga skeden av bostadsutvecklingen för att säkerställa husets framtida energiprestanda. Vid projektering av flerbostadshus eftersträvar vi ett energibehov under Boverkets byggregler bland annat med hjälp av välisolerade väggar och fönster med bra isoleringsförmåga.

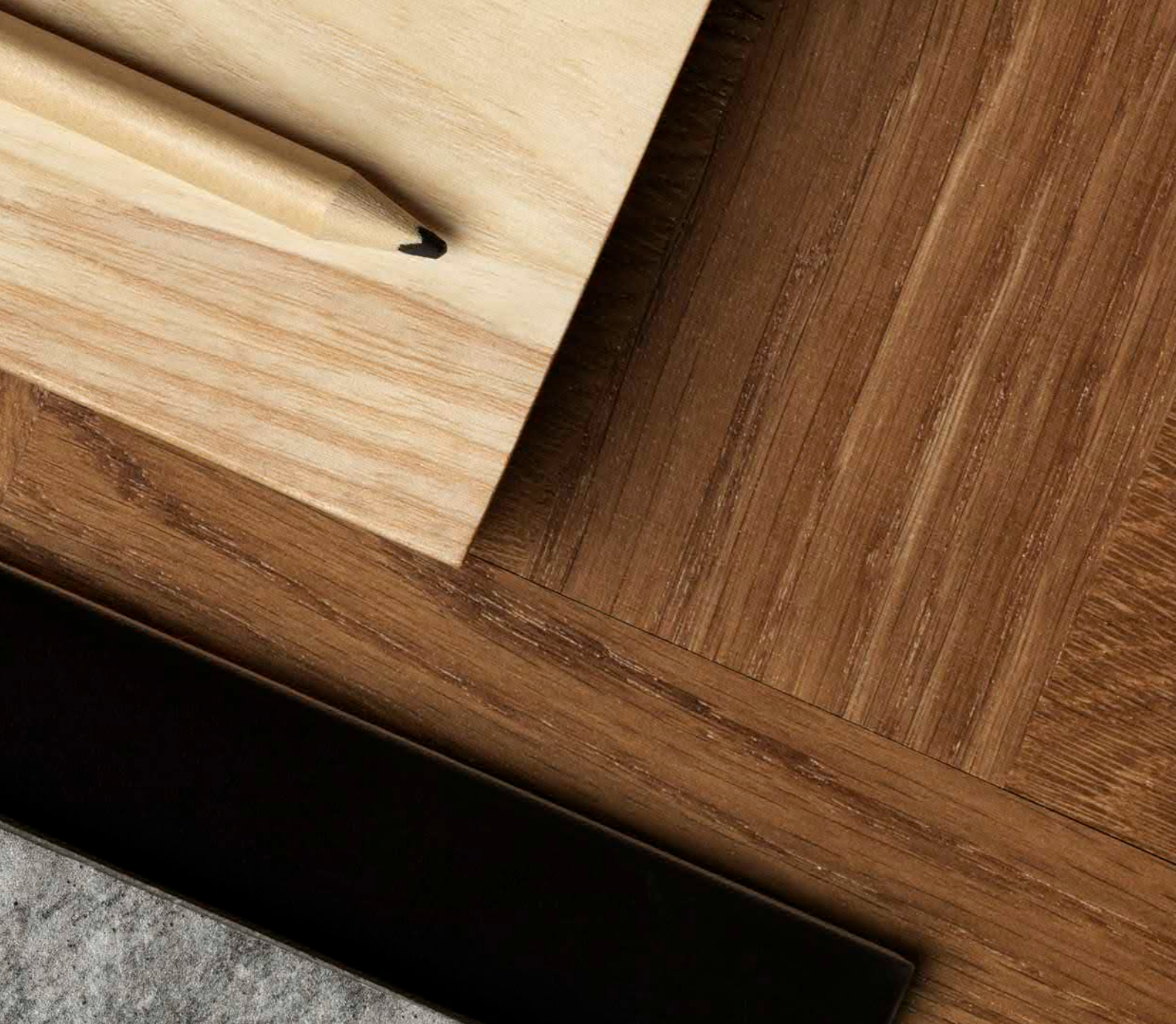
Energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda utrymmen för källsortering bidrar till lägre driftkostnader för hushållet. Det innebär även att avtrycket på miljön blir mindre. Att leva hållbart underlättas i våra bostäder med snålspolande blandare och toalettstolar. Genom individuell mätning av varmvattnet förbrukas mindre vatten. Det går åt mindre energi för att värma upp det och det sänker driftkostnaden ytterligare för bostadskunder som gör hållbara val. Vi väljer ut energisnåla vitvaror till köket såsom köksfläktar, kyl, frys, diskmaskiner och spishällar. Projekten utrustas med LED-belysning både i bostaden och i allmänna utrymmen.

Våra medarbetare informerar våra bostadskunder om hållbara val i Besqab Bobutik. Vid inflyttning informerar vi i våra bostadsrättsföreningar om hur våra kunder kan spara energi i vardagen genom enkla val – vi kallar det klimatskolan. Det kan handla om att inte sätta soffan framför elementet, att tvätta på lägre grader eller att välja grön el hos din el-leverantör.

Hållbart byggande

Vi jobbar ständigt med att effektivisera och förbättra byggprocessen för att göra den mindre resurskrävande. Vi vill vara långsiktiga i våra val och använder beprövade material och konstruktionslösningar. Besqab har som ambition att för kommande projekt uppfylla de högt ställda kriterierna motsvarande Miljöbyggnad Silver. Kriterierna omfattar områdena energi, inomhusmiljö och byggmaterial. Under 2017 kommer vi att fortsätta arbetet med ytterligare utbildningar inom miljöarbetet.

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 till största delen grön el på byggarbetsplatserna och på kontoret.

Materialförbrukning och avfallssortering

Besqab är långsiktiga i den resurskrävande process som byggandet innebär och använder beprövade material och konstruktionslösningar.

På byggarbetsplatserna återvinner vi självklart byggavfallet och återanvänder fyllnadsmassorna i möjligaste mån. 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. Vi ser löpande över inköpsprocessen för att utifrån ett hållbarhetsperspektiv ställa högre krav gentemot våra leverantörer.

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. Vi deltar även i miljöutskottet i Stockholms Byggmästarförening vilket ger oss möjlighet att utforska gemensamma lösningar för ett mer hållbart byggande.

Nyckeltal byggavfall	2016	2015	2014
Byggavfall, kg/BTA	26,4	25,2	30,7
Byggavfall exklusive gips och metall kg/BTA	21,1	22,7	22,4
Osorterat byggavfall i % av totalt byggavfall	10,1	4,6	4,4

Fokus i hållbarhetsarbetet

Hållbarhet har en given och central plats i Besqabs verksamhet. Vi är övertygade om att detta är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och grunden för att kunna möta våra kunders förväntningar. År 2016 tog vi fram en hållbarhetsstrategi för att få ett tydligare fokus i arbetet.

INTRESSENTER

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 långsiktig 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.

Intressentdialogen

Genom vårt arbete med hållbarhet vill vi göra positiv skillnad för våra nyckelintressenter: kunder, ägare, medarbetare och samarbetspartners men också för samhället i stort. Under 2016 fördjupade Besqab därför dialogen om hållbarhet med sina intressenter för att bättre förstå vad de har för förväntningar på Besqabs hållbarhetsarbete framgent. Dialogen pågick under vintern och våren 2016 och intressenternas åsikter spelade en avgörande roll när vi internt prioriterade vilka våra viktigaste hållbarhetsfrågor är. Intressentdialogen byggde på djupintervjuer och intressenternas rankning av hållbarhetsfrågor.

Albert Koistinen, Regionchef Uppsala, är en av dem som ansvarar för Besqabs hållbarhetsarbete.

– Det är lika viktigt som givande att föra en nära dialog med våra intressenter. Hållbarhetsarbetet på Besqab ska tillgodose dagens behov men också lägga en grund för att följa med framtida behov, därför har vi också tittat på trender i omvärldens förväntan. Det är en självklarhet för oss på Besqab att bidra till en hållbar utveckling i samhället. Vi fortsätter därför en kontinuerlig dialog med våra intressenter om hållbarhet.

Våra fokusområden för att göra skillnad

Vår hållbarhetsstrategi utgår från de prioriterade frågorna i vår väsentlighetsanalys. Våra viktigaste hållbarhetsfrågor är de frågor där vi genom vår verksamhet har en stor negativ påverkan eller frågor där vi skapar värde för våra intressenter. Vi bevakar löpande vår omvärld för att se hur vårt hållbarhetsarbete kan bidra till nationella och globala mål för hållbar utveckling.

För att kunna mäta hur vi bidrar mot ett mer hållbart samhälle så har vi delat upp våra viktigaste hållbarhetsfrågor i tre fokusområden. Genom arbetet med våra åtaganden inom dessa fokusområden vill vi göra en positiv skillnad och minimera hållbarhetsrisker för vårt företag.



Albert Koistinen, Regionchef Uppsala

1. HÅLLBAR BOSTADSMILJÖ

Bostadsutveckling på Besqab ska ske ur såväl ett miljömässigt som ett socialt perspektiv. Grundläggande för framtida affärer är förståelsen för den lokala marknaden och de utmaningar som kommunerna står inför.

– Kommunernas förväntningar på hur Besqab ska bidra till en hållbar stadsutveckling har förändrats speciellt vad gäller social hållbarhet, trygghet och stadsutveckling. Därför breddar vi vårt arbete inom dessa områden och gör bostadsmiljön till ett eget fokusområde. En annan viktig fråga som vi kommer att prioritera framåt är hur vi kan underlätta för våra kunder att agera hållbart under tiden som de bor i våra bostäder, säger Albert Koistinen.

2. HÅLLBART BOLAG

Att gräva där vi står och att säkerställa att vi är hållbara internt är en grundförutsättning för vårt fortsatta hållbarhetsarbete. Besqab har mycket nöjda medarbetare och hög kundnöjdhet enligt NMI och NKI. Albert utvecklar:

– Samtidigt växer vi snabbt och en utmaning framåt kommer att vara att värna om våra värderingar och föra dessa vidare till nyanställda i en period av snabb tillväxt. Vi måste även se till att vi gör vad vi kan för att agera hållbart på jobbet. Till exempel välja rätt el-avtal och transporter som är skonsamma för miljön.

3. HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Besqab köper varor och tjänster från många olika företag. Genom vår leverantörskedja påverkar vi många människors liv i stort och smått. Att skapa långsiktiga relationer med våra strategiska leverantörer är A och O för vår förmåga att leverera kvalitet till våra kunder. Därför eftersträvar vi att utveckla samarbetet med våra leverantörer genom att ställa krav på hållbarhet och systematiskt arbete.

– Under året kommer vi att förstärka arbetet med vår leverantörskedja genom att kartlägga risk, utveckla hur vi arbetar med krav på miljö och socialt ansvar samt antikorruption, säger Albert.

Under 2016 har Besqab även förstärkt hållbarhetsorganisationen genom att utse en teknisk chef med ansvar för hållbarhetsfrågor.

– Det är glädjande att vi har tillsatt denna viktiga roll. Det bidrar till hög kompetens och stort engagemang i frågorna, säger Albert.

Kortsiktiga och långsiktiga mål

För varje fokusområde har vi satt en ambitionsnivå – en strävan som innebär att vi alla vet vad området innebär och vad det betyder för oss i vårt dagliga arbete. För varje väsentlig hållbarhetsfråga har vi satt kortsiktiga mål för det kommande året 2017 och långsiktiga mål för 2020.

Besqab kommer att kunna börja redovisa framsteg mot dessa mål i kommande års redovisning.

Säker och trivsamt arbetsplats

Att Besqab som arbetsplats ska vara en välkomnande och trygg plats med god gemenskap är en självklarhet. Därför är våra medarbetares hälsa och arbetsmiljö en prioriterad fråga i verksamheten. Emelie Erngren, platschef på Besqab, berättar också om Besqab som arbetsplats.

Värderingar och feedback

Våra värderingar, kompetens, personligt engagemang, respekt och lyhördhet, har en självklar plats i vår vardag. De ska vägleda oss i våra relationer till varandra, våra kunder, våra leverantörer och alla som vi kommer i kontakt med genom vårt arbete. Vi vill att våra målgrupper ska uppfatta oss som inkluderande, omhändertagande, pålitliga och kunniga.

Besqab genomför årligen medarbetarundersökningar för att följa upp hur de anställda trivs på sin arbetsplats. I 2016 års NMI-undersökning har Besqab sammantaget värden som ligger i topp för branschen. 44 procent av våra medarbetare ser sig själv som eldsjälar som är beredda att göra det lilla extra. Medarbetarundersökningarna är också ett effektivt verktyg som hjälper oss att sätta fingret på de områden där vi kan utveckla vårt arbete för att bli ännu bättre. Den fråga där vi såg en förbättringspotential i 2016 års undersökning var feedback och återkoppling. Vi har därför arbetat aktivt med att skapa en återkopplingskultur med rutiner som fungerar på ett naturligt sätt i vår organisation.

Ledarskap och kompetensåterföring

Under 2016 har alla platschefer, projektledare och hela Uppsalakontoret deltagit i självskattningar enligt DISC-metoden (Dominance, Influence, Steadiness, Compliance). DISC är en del av arbetet med att bli bättre på att ge varandra feedback och är ett bra underlag för att förstå varandra och kommunicera på ett mer effektivt sätt.

Under 2015 och 2016 har Besqab genomfört ledarskapskonferenser för att ge våra chefer verktyg att leda och återkoppla till sina team på ett bra sätt. Erfarenhetsåterföringen som sker mellan olika projekt är en väsentlig pusselbit som bidrar till att kompetensen på Besqab växer. En viktig del av konferenserna är därför möjligheten att dela best practice med varandra genom att lyfta framgångshistorier.

För att uppmuntra till ytterligare kompetensutveckling och återkoppling lyfts alltid i det årliga utvecklingssamtalet frågan om medarbetaren har tillräckliga verktyg och kunskap för sina arbetsuppgifter. Utvecklingssamtalet blir på så sätt en naturlig del av återkopplingskulturen.

EE: Jag är på rätt plats i rätt bolag. På Besqab finns en stark gemenskap, vi är inga öar, alla hjälps åt. Hela vårt bolag är uppbyggt för att samverka, allt ska gå bra för alla i alla projekt, det är hela meningen. Det är lätt att få ett hjärta för bolaget när alla samverkar.

EE: Våra utbildningsdagar har varit kanon. Jag tog med mig mycket om det positiva ledarskapet. Att fokusera främst på det som är positivt och förstärka det. I mitt ledarskap tar jag också med mig erfarenheter från idrotten, som lagspelare vet jag att olika typer av personlighet och kompetens behövs. Man måste få ihop det i ett samspel inom laget, det är stort när alla ser kraften i samarbetet.

EE: Att bygga en grund för kommunikation är en del i att synas själv och att se andra. Jag finns ute på plats, hejar på alla varje dag, snackar med folk. Alla behöver och förtjänar att bli sedda. Här ska alla hjälpas åt oavsett yrkesgrupp.



Emelie Erngren arbetar som platschef på Besqab. Det är ute på byggena hon känner sig hemma. Här bygger hon gemenskap och leder team på ett sätt som påverkar både arbetsmiljön, produkt och resultat positivt. Medvetenheten om att de bygger hem för människor att leva sina liv i finns med i varje moment.

EE: Jag tycker jag har verktyg för att bygga välfungerande team, en struktur för hur det ska gå till. Mitt personliga ledarskap jobbar jag alltid med för att utveckla, det får jag också verktyg för i samband med det ökade fokuset på ledarskapet inom bolaget, det är värdefullt. Hur vi tänker och agerar på bygget spiller ju också hela vägen till resultatet i ekonomin. Det blir vinst för alla.

EE: Besqab har olika forum för diskussion och erfarenhetsåterföring, de är verkligen värdefulla. Vi har produktionsträffarna där arbetsledare och platschefer samlas samt platschefsträffar för att prata om ledarskap. I forumen får alla diskutera de frågor som är aktuella och dela med sig av erfarenheter, på så sätt ökar kompetensen inom bolaget. Man blir också tryggare i sin roll och har nära till en kollega att fråga om råd.

EE: Ju mer vi jobbar med säkerhetsfrågor desto mer rapporterar man och påpekar för varandra hur vi kan hålla en hög säkerhet. Det blir ett gemensamt ansvarstagande och en öppen kultur att prata om säkerheten. På våra byggen tillåts inga "ska bara" när det gäller säkerheten, det hjälps vi åt att påminna varandra om!

Medarbetarna genomför regelbundet interna tvärrevisioner rörande arbetsmiljön på byggarbetsplatserna. På så sätt granskas dokumentation och arbetsmiljö regelbundet samtidigt som det ges möjlighet att lära av varandra. Den öppna kulturen gör det lätt att fråga varandra om råd, och månatliga möten ger de olika arbetsgrupperna möjlighet att utbyta erfarenheter och information.

Hälsa och säkerhet

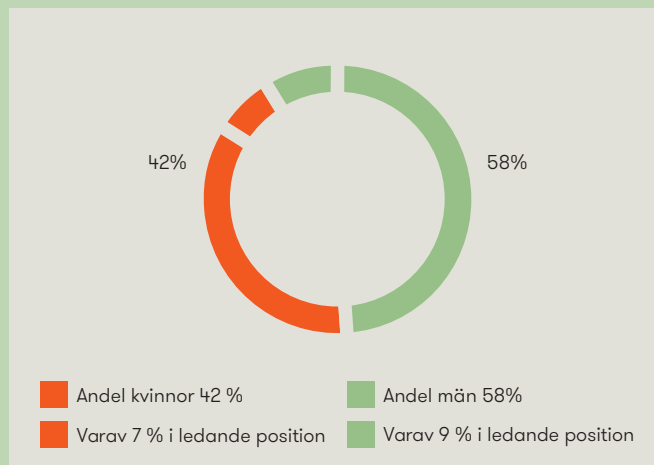
På byggarbetsplatser utförs ofta tunga och slitsamma arbetsmoment med ökad risk för skador och olyckor. Arbetsmiljöfrågan är högt prioriterad på Besqab och samtliga medarbetare har ansvar för att bidra till en god arbetsmiljö. Arbetsmiljön ska beaktas i samtliga byggskeden från planeringsprocessen till slutanvändaren.

Inom Besqab rapporteras alla olyckor, även mindre tillbud, för att kunna arbeta mer proaktivt med skade- och olycksrisken. Under 2015 genomfördes ett omfattande arbete med att förbättra rutiner för inrapportering av tillbud och olyckor. Det är vår bedömning att rapporteringen har fungerat väl under 2016. De tillbud och olyckor som inträffat på våra arbetsplatser har främst rört sig om personer eller föremål som fallit eller förlorad kontroll över transportmedel. Trots fler arbetsplatser har antalet olyckor minskat mot föregående år. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär.

Inom företaget finns en skyddskommitté som arbetar med att systematiskt stötta och förbättra arbetsmiljöarbetet. Skyddskommittén har under 2016 bland annat arbetat med att granska tillbud och olyckor för att kartlägga de mest frekvent återkommande orsakerna till olyckor respektive tillbud. Kommittén har även, under året, arbetat med att revidera alla arbetsmiljödokument samt tagit fram en presentation som i bilder beskriver Besqabs säkerhetsarbete på arbetsplatserna. Under året har vi också tagit fram ett ställ för säkerhetsutrustning för att underlätta för våra medarbetare att hålla ordning på sin säkerhetsutrustning.

Besqab är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet på våra arbetsplatser. Besqab har en nollvision för allvarliga olyckor och arbetar löpande med

FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN



förebyggande, systematiskt arbetsmiljöarbete för att undvika olycksfall och sjukdom, samt främja god trivsel och bra samarbete. 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 samt friskvårdsbidrag och fri träning på gym.

Anställda på Besqab har även 2016 fått erbjudande om deltagande i ett aktiebaserat långsiktigt incitamentsprogram. Det har mötts av stort intresse och högt deltagande.

En jämställd arbetsplats

Per den 31 december 2016 hade Besqab 104 medarbetare (91). 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 42 procent (44) och andelen kvinnor i ledande befattningar var 38 procent (42).

Personalomsättningen baserad på avslutade anställningar uppgick under 2016 till 8,7 procent (3,3). 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 22 nya medarbetare till Besqab. Vid varje rekrytering eftersträvas jämställdhet och mångfald.

Besqab erbjuder varje år praktikplatser till ungdomar, det är ett bra tillfälle för båda parter att bygga relationer för eventuellt framtida samarbete. En del av de ungdomar som har haft sin praktik hos Besqab har vi senare haft förmånen att välkomna som nya kollegor.

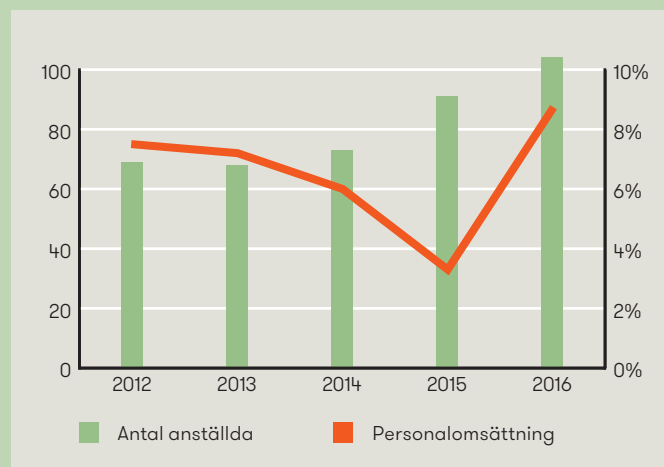
EE: Det är härligt att se saker växa fram. Till slut har vi tillsammans byggt ett hus som våra kunder ska leva sina liv i och som ska stå i många år för flera generationer. Det är maffigt.

EE: Säkerheten är mycket kopplad till ordning och reda och goda samarbeten. På ett rent bygge finns helt enkelt mindre saker att snubbla på. Om man slipper de stora självklara sakerna hinner man se de små som kan orsaka mindre tillbud. Man går dagligen och tittar så att det är en bra arbetsplats. Jag tar med en entreprenör för att få olika ögon, om jag går själv varje dag blir jag lätt hemmablind. Det ska vara en dialog om säkerheten hela tiden och en hjälpsam attityd. Så att alla har en hög medvetenhet.

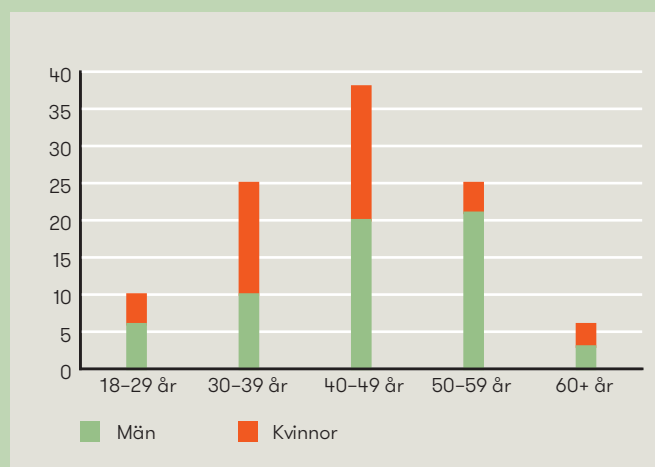
EE: Relationer är direkt resultatpåverkande. Man måste ha klart för sig hela kedjan med orsak och verkan. Ju bättre relationer desto bättre flyt i projektet, mer hjälpsamt betyder högre säkerhet och mindre kostnader. Men det bygger på en underliggande struktur som funkar. Till exempel en väl kommunicerad tidplan. Vi har kört stenhårt på veckogenomgångar av tidplanen. Bryt ner den på en detaljnivå som ger tydlighet och led därefter. Det funkar jättebra.

EE: Det ska vara schysst mot kunderna, det är ju dem vi bygger för. Vi jobbar hela tiden för ha kundfokus på arbetsplatsen. Påminna varandra om vad som skapar kundvärden. Det är ju hem vi skapar där människor ska leva sina liv. Någon ska känna sig lycklig när de kliver över tröskeln.

ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING

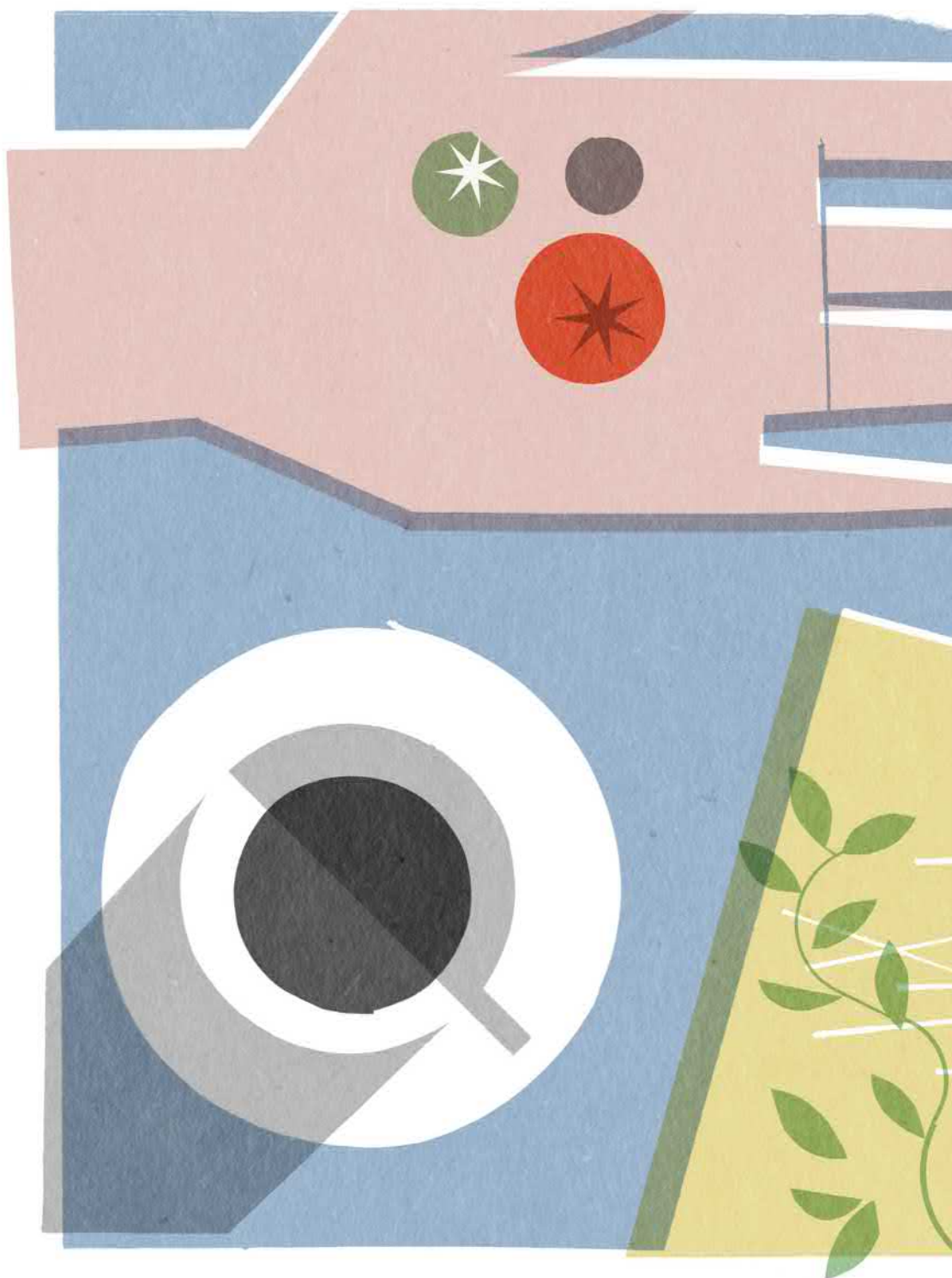


ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ ÅLDERSGRUPP OCH KÖN 2016





Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Koncernledning
Aktien
5 år i sammandrag



Risker och 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 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 belöning kan påverka bostads efterfrågan 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 konkurrensutsätts 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 räntetaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att 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 finansieringslösningar 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.

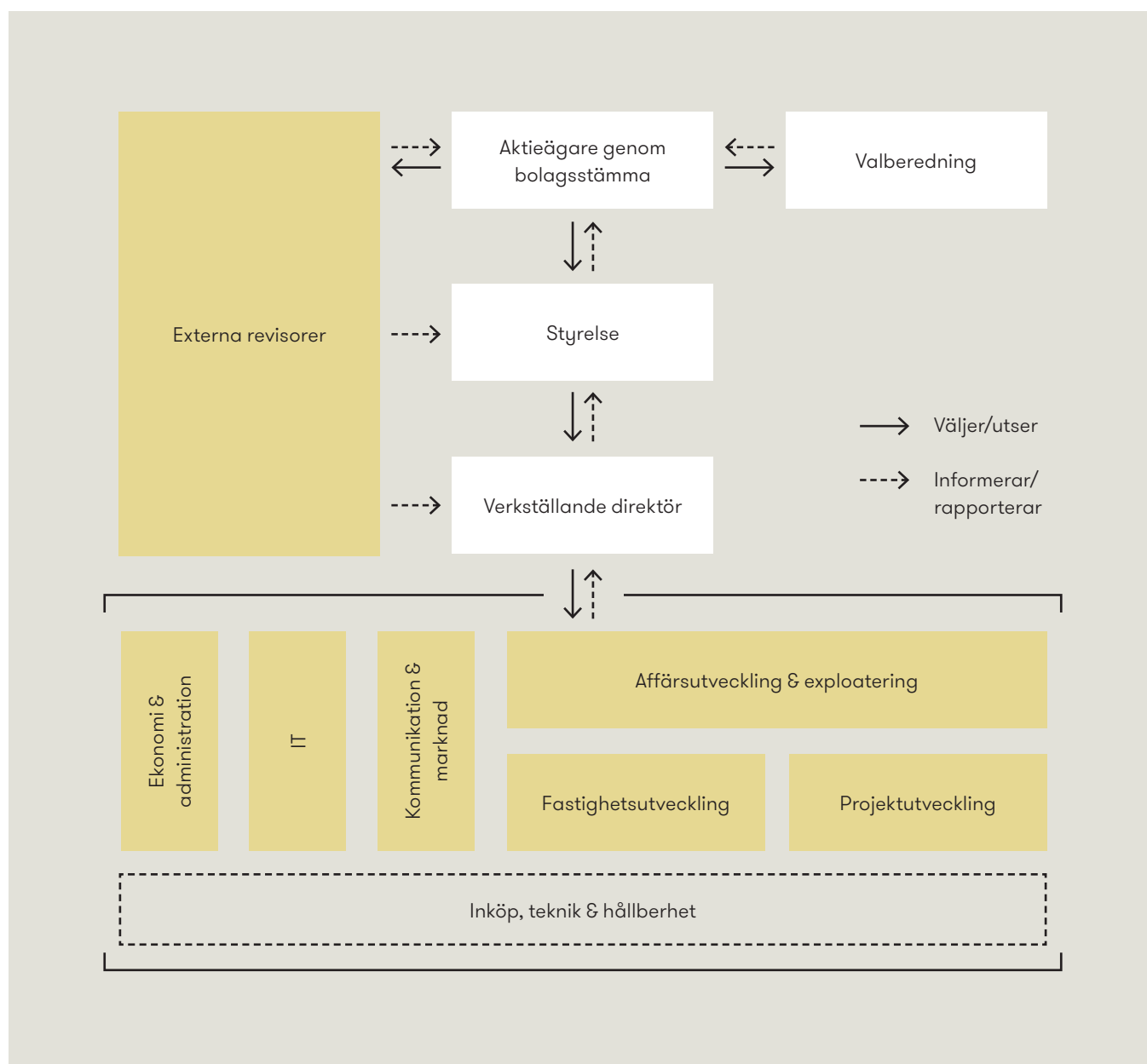
Likviditetsrisker hanteras med god kontroll över likvida medel i kombination med betalningsberedskap via checkkrediter.

Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett offentligt aktieföretag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderföretag i Besqabkoncernen. Företaget har sitt säte i Täby. Besqab avger härmed 2016 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 2016

Årsstämman, 2016 hölls den 27 april på Göran Elgfelts gata i Täby. På årsstämman närvarade 48 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 65 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2016 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 5,00 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Ros-Marie Grusén, Zdravko Markovski. Andreas Philipson nyvaldes som styrelseledamot. Olle Nordström valdes till styrelsens ordförande. Mats Wäppling avböjde omval.
- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.
- Fastställande av arvode om 350 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget.

- Fastställande av arvode till revisor på löpande räkning.
- Principer för hur valberedning ska utses.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Införande av nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2016) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 125 000 Besqab aktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2016.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2016 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 2016 4 519 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 66–67.

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 27 april 2016 beslutade om instruktioner för valberedning inför framtida årsstämmor. Beslutet innebär bland annat att valberedningen ska bestå av representanter av tre eller fyra ledamöter – en ledamot utsedd av var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna den sista bankdagen i augusti, 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 2017 utgörs av Olof Nyström representerande Fjärde AP-fonden, Lars G Öberg representerande Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare samt styrelsens ordförande Olle Nordström representerande

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2016-08-31
Olle Nordström	Skirner AB	Styrelseordförande i Besqab AB, ordförande i valberedningen	32,7 %
Lars G Öberg	Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	Ägarrepresentant	8,6 %
Olof Nyström	Fjärde AP-fonden	Ägarrepresentant	6,2 %
Totalt			47,5 %

Skirner AB (Familjen Nordström). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 19 oktober 2016. 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

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2016 att Besqabs styrelse ska bestå av sju ledamöter. Omval skedde av de ordinarie styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Ros-Marie Grusén och Zdravko Markovski. Till ny ordinarie ledamot valdes Andreas Philipson. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 64.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodex och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och ekonomiska förhållande kontrolleras på ett tryggt 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, 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.

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

Namn	Olle Nordström	Ros-Marie Grusén	Sven Jemsten	Gunnar Lindberg	Zdravko Markovski	Andreas Philipson	Anette Frumerie
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
Invald år ¹⁾	2014	2015	2011	1988	2015	2016	2013
Ersättning, kronor ²⁾	350 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	–
Styrelsemöten närvaro	9/9	9/9	9/9	9/9	9/9	7/7	9/9
Egna och närståendes aktieinnehav ³⁾	5 124 758	0	824 900	100 000	1 000	1 000	27 800
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 2016 och årsstämman 2017.

³⁾ Innehav per den 31 december 2016.

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 2016

Under 2016 har totalt nio 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. Revisorerna 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 2016 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisor för tiden intill nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig 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 sidorna 56–57.

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 målnuppfyllnad. 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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 på sidorna 58–65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

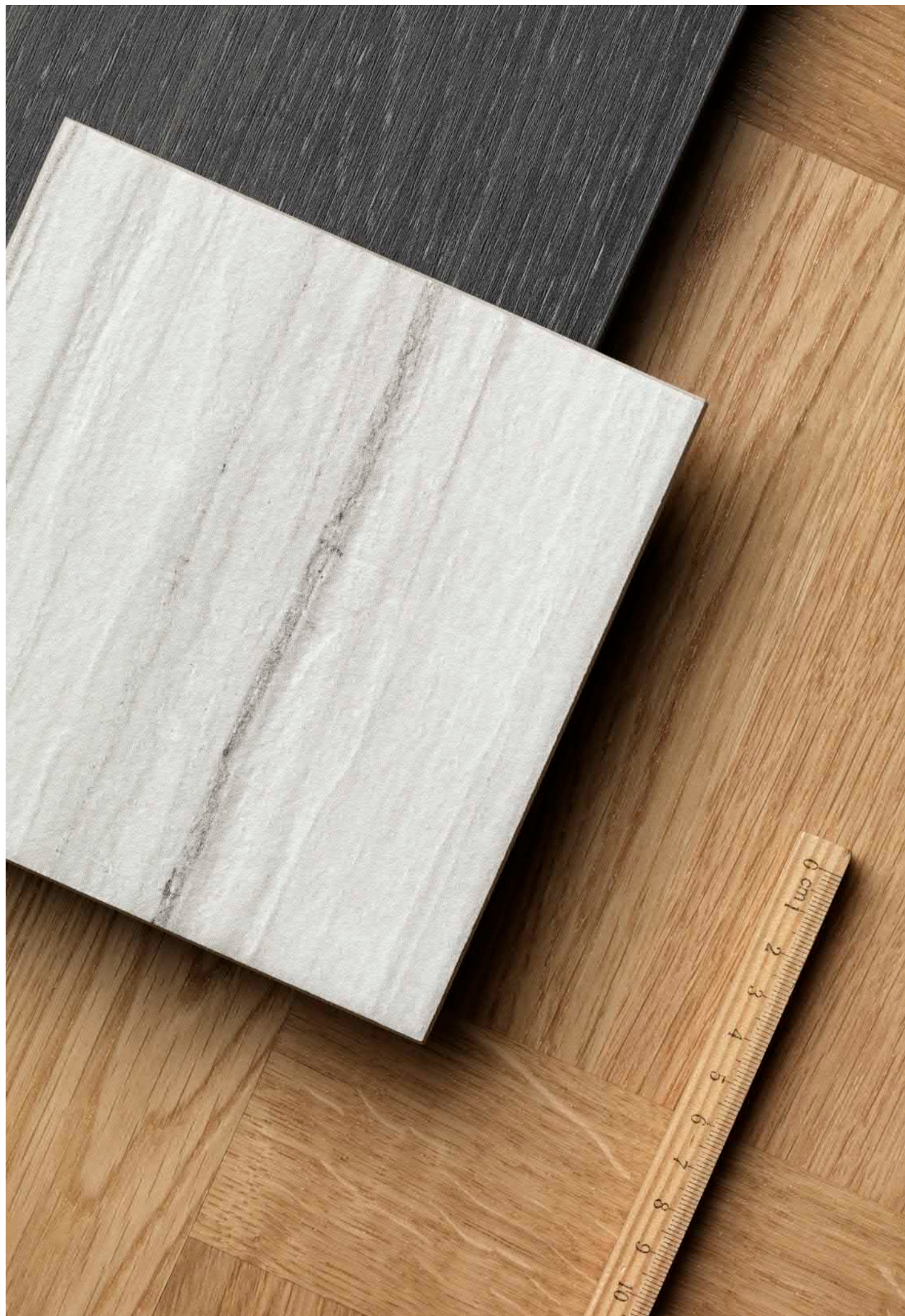
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Täby den 23 mars 2017

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

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 Investment AB Latour och Skirner Förvaltning AB, ledamot i SaltX Technology Holding AB, Teletec Connect Aktiebolag och Kollegiet för svensk bolagsstyrning
Aktieinnehav: 52 500 aktier privat och 5 072 258 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: 27 800 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 Admenta Sweden AB/Lloyds Apotek, Granngården AB och Clas Ohlson AB
Aktieinnehav: Inga aktier



Andreas Philipson

Styrelseledamot sedan 2016
Född: 1958
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola
Arbetslivserfarenhet: VD och grundare TAM Group AB, 2004–, VD Catena AB 2011–2013, VD Tyréns Temaplan 2006–2007, VD Temaplan AB 1999–2004, fastighetsdirektör Näckebro AB 1997–1998
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i TAM Group AB, styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB, VegTech AB och dotterbolag inom TAM Group
Aktieinnehav: 1 000 aktier via Philipson Capital AB



Sven Jemsten

Styrelseledamot sedan 2011
Född: 1963
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: VD Lupinia AB
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Train Alliance Sweden AB
Aktieinnehav: 10 000 aktier privat och 814 900 aktier via Lupinia AB.



Gunnar Lindberg

Styrelseledamot sedan 1988
Född: 1950
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet: Tidigare aktieförvaltare Alfred Berg Kapitalförvaltning AB
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB
Aktieinnehav: 100 000 aktier



Zdravko Markovski

Styrelseledamot sedan 2015
Född: 1964
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Svevia AB 2015–2016. JM AB 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: Ordförande i Backastad AB och ledamot i Backastad Projekt AB.
Aktieinnehav: 1 000 aktier

Koncernledning



Anette Frumerie
VD

Född: 1968
Anställd sedan: 2012
Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 27 800 aktier



Staffan Grundmark
Regionchef Stockholms stad

Född: 1961
Anställd sedan: 1996
Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 7 000 aktier



Björn Somnäs
Ekonomichef

Född: 1953
Anställd sedan: 2004
Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i
Stockholm
Aktieinnehav: 21 400 aktier



Johan Westring
Chef Affärsutveckling &
Exploatering

Född: 1969
Anställd sedan: 1997
Utbildning: Civilingenjör
Lantmäteri, KTH
Aktieinnehav: 13 800 aktier



Lotta Niland
Regionchef Stockholms län

Född: 1969
Anställd sedan: 2005
Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 250 aktier



Bo Björfors
Chef Fastighetsutveckling

Född: 1967
Anställd sedan: 2000–2004,
2006–
Utbildning: Civilingenjör
Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 26 400 aktier



Albert Koistinen
Regionchef Uppsala

Född: 1961
Anställd sedan: 2006
Utbildning: Agronom, Sveriges
Lantbruksuniversitet
Aktieinnehav: 7 880 aktier



Sofia Ljungdahl
Stabschef Marknad, IT & HR

Född: 1969
Anställd sedan: 2015
Utbildning: Civilingenjör,
Chalmers tekniska högskola
Aktieinnehav: 1 400 aktier



Charlotte Näsström Morén
Kommunikationschef

Född: 1971
Anställd sedan: 2017
Utbildning: Civilekonom,
Stockholms Universitet
Aktieinnehav: 0

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgår vid årsskiftet till drygt 4 500. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 199 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 3 088 Mkr. För räkenskapsåret 2016 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 6,50 kronor per aktie.

Aktie och omsättning

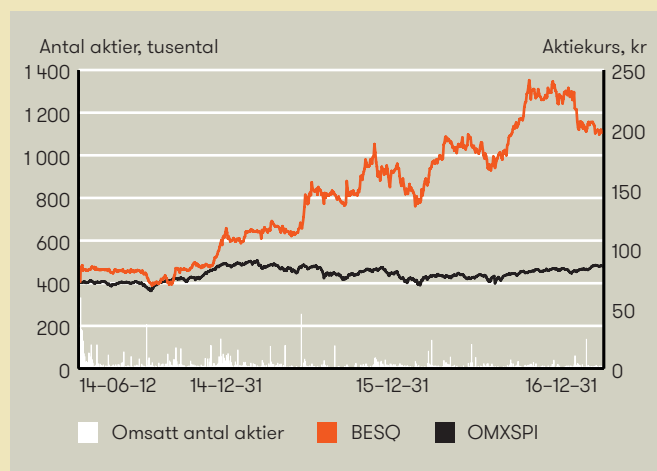
Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Besqabs aktier noterades under 2014 på Nasdaq Stockholm och ingår sedan 4 januari 2016 i segmentet Mid Cap. Aktiens totalavkastning under 2016 uppgick till 19 procent. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 199 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 3 088 Mkr.

Under 2016 har 3,1 miljoner Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 600 miljoner kronor. Majoriteten av aktiehandeln, 77 procent, har skett på Stockholmsbörsen. Drygt 19 procent av den totala omsättningen avser OTChandel och cirka 4 procent av handeln har ägt rum på andra handelsplatser såsom BATS, Burgundy och POSIT.

Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 519 (4 080). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2016 cirka 77 procent av kapital och röster.

AKTIENS (BESQ) KURSENTVECKLING OCH OMSÄTTNING SEDAN
BÖRSNOTERINGEN 12 JUNI 2014



BESQABS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 2016-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 273 508	34,0 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Fjärde AP-fonden	999 617	6,4 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	900 800	5,8 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Nordea Investment Funds	440 028	2,9 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	347 626	2,3 %
MSIL IPB Client Account	312 997	2,0 %
Dendera Holding AB	264 800	1,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	264 630	1,7 %
Summa 12 största aktieägarna	11 941 086	77,0 %
Eget innehav	100 000	0,6 %
Övriga aktieägare	3 473 743	22,4 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2016-12-31

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET OCH ANTALET AKTIER FRÅN 2005-2016

Tidpunkt	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde
December 2005	Nybildning	5 000	5 000	500 000	500 000	100
Februari 2011	Ngemission	1 785	6 785	178 500	678 500	100
Februari 2011	Ngemission	382 790	389 575	38 279 000	38 957 500	100
Februari 2011	Ngemission	90 457	480 032	9 045 700	48 003 200	100
Februari 2011	Ngemission	23 217	503 249	2 321 700	50 324 900	100
Februari 2011	Ngemission	26 783	530 032	2 678 300	53 003 200	100
Februari 2011	Ngemission	98 152	628 184	9 815 200	62 818 400	100
Februari 2011	Ngemission	461 816	1 090 000	46 181 600	109 000 000	100
Juli 2012	Ngemission	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	Ngemission	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

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2017 beslutar om en utdelning om 6,50 kronor per aktie, totalt cirka 100,2 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 38 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 2016 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Ovanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Besqab AB sedan bolaget bildades 2005.

5 år i sammandrag

	IFRS 2016	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013	IFRS 2012
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	1 206,9	1 409,3	857,1	658,8	615,6
Produktions- och driftkostnader	-900,2	-1 062,4	-659,0	-534,8	-523,5
Bruttoresultat	306,7	346,9	198,1	124,0	92,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-117,6	-112,9	-93,3	-71,8	-68,3
Resultat av fastighetsförsäljning	58,8	31,2	-	14,2	10,0
Resultat från andelar i joint ventures	29,7	10,2	-0,7	4,2	40,7
Rörelseresultat	277,6	275,4	104,1	70,6	74,5
Finansiella intäkter och kostnader	-1,7	-3,7	-5,2	-10,6	-13,5
Resultat före skatt	275,9	271,7	98,9	60,0	61,0
Skatt	-14,4	-10,5	-10,4	-1,0	-4,8
Årets resultat	261,5	261,2	88,5	59,0	56,2
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Materiella anläggningstillgångar	2,8	1,2	0,7	1,0	148,5
Finansiella tillgångar	100,7	62,4	49,4	50,1	50,4
Summa anläggningstillgångar	103,5	63,6	50,1	51,1	198,9
Utvecklingsfastigheter	146,9	334,0	312,2	261,9	245,9
Exploateringsfastigheter	332,3	304,4	230,9	202,7	222,0
Färdigställda bostäder	8,2	-	-	1,9	-
Kortfristiga fordringar	938,9	465,7	311,9	219,1	189,3
Likvida medel	275,9	365,1	334,2	72,1	64,3
Summa omsättningstillgångar	1 702,2	1 469,2	1 189,2	757,7	721,5
SUMMA TILLGÅNGAR	1 805,7	1 532,8	1 239,3	808,8	920,4
Eget kapital	1 075,1	907,9	681,4	300,1	260,4
Långfristiga avsättningar	8,2	9,7	11,3	7,0	4,3
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	44,0	55,7	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	2,5	2,6
Summa långfristiga skulder	8,2	9,7	55,3	65,2	6,9
Kortfristiga avsättningar	0,9	1,5	1,2	1,5	-
Kortfristiga räntebärande skulder	236,1	338,2	266,1	305,3	488,7
Övriga kortfristiga skulder	485,4	275,5	235,3	136,7	164,4
Summa kortfristiga skulder	722,4	615,2	502,6	443,5	653,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 805,7	1 532,8	1 239,3	808,8	920,4
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	104,2	42,2	22,5	-10,8	-22,2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	4,3	-4,4	0,4	166,4	75,4
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-197,7	-6,8	239,2	-147,8	-78,0
Årets kassaflöde	-89,2	31,0	262,1	7,8	-24,8
Likvida medel vid årets slut	275,9	365,1	334,2	72,1	64,3

	IFRS 2016	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013	IFRS 2012
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/ FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-26,9	-24,1	288,9	424,4	454,2
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-12,9	-2,8	-313,0	-135,5	-29,8
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	-39,8	-26,9	-24,1	288,9	424,4
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	23,0	19,5	12,1	10,7	12,1
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	20,6	18,8	11,8	11,0	10,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	26,4	32,9	18,0	21,0	23,0
Soliditet (%)	59,5	59,2	55,0	37,1	28,3
AKTIEDATA¹					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	16,91	16,83	6,59	5,39	5,15
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	16,89	16,82	6,58	5,39	5,15
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	69,75	58,52	43,92	27,41	23,78
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	69,58	58,42	43,92	27,41	23,78
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-5,77	2,00	19,52	0,71	-2,27
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-5,76	1,99	19,50	0,71	-2,27
Utdelning per aktie (kr)	6,50 ²	5,00	2,25	2,00	1,80
Genomsnittligt antal aktier (st)	15 462 724	15 514 829	13 428 365	10 949 000	10 924 500
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	15 488 306	15 523 131	13 440 589	10 949 000	10 924 500
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 414 829	15 514 829	15 514 829	10 949 000	10 949 000
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	95	79	67	65	63
Antal anställda vid årets slut (st)	104	91	73	68	74
- varav kvinnor (%)	42	44	45	43	38
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st)	456	389	406	192	117
- varav vård- och omsorgsbostäder (st)	54	-	62	-	-
Antal sålda bostäder (st) ³	262	496	336	204	145
Antal bostäder i pågående produktion (st) ³	776	639	439	278	263
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ³	87	96	73	76	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) ³	2	-	-	2	4

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 115

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

²⁾ Föreslagen utdelning

³⁾ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder

5

Förvaltningsberättelse

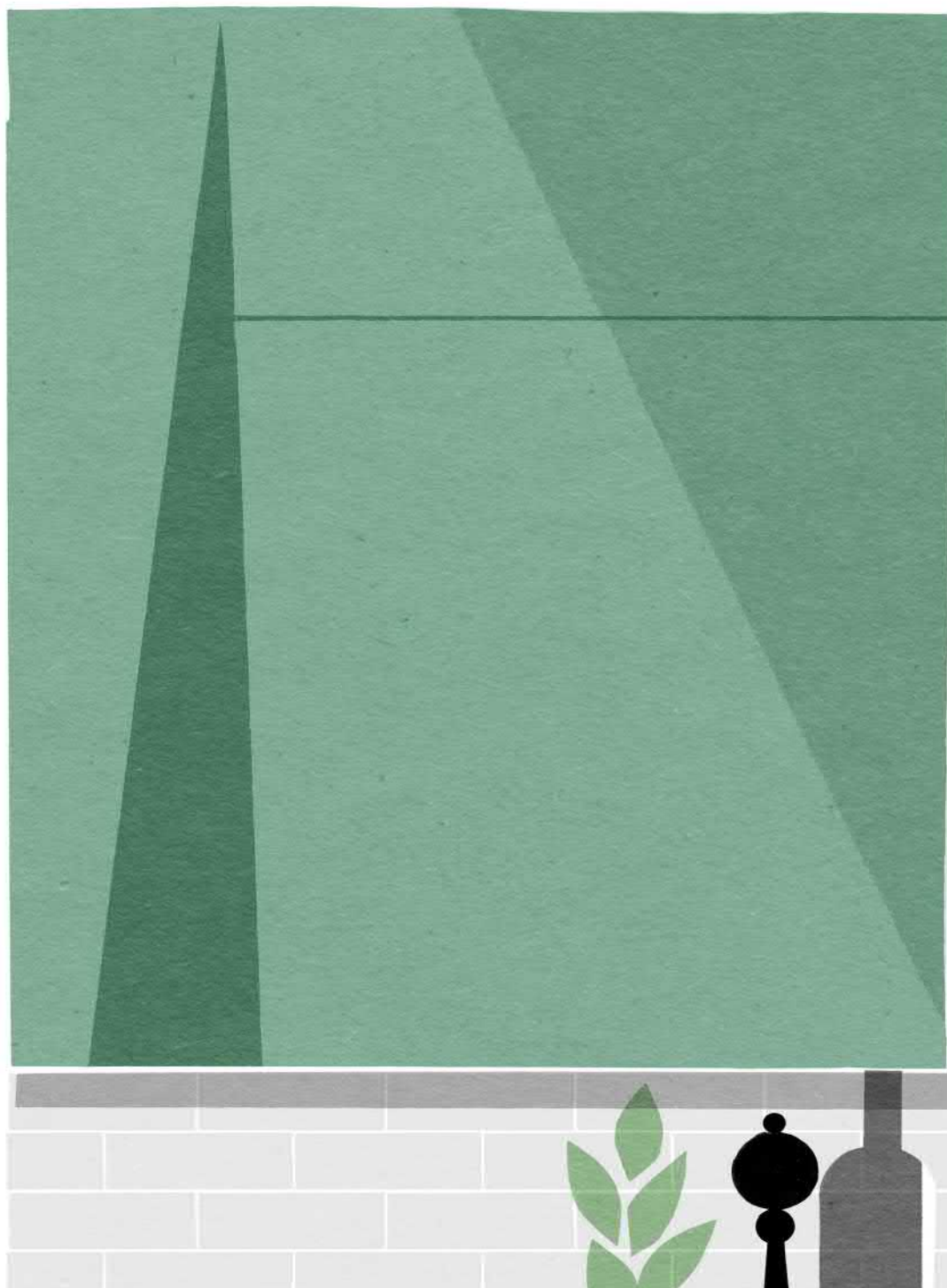
Finansiella rapporter

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 2016–01–01 till 2016–12–31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tusental 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. Inom CM strävar Besqab efter att erbjuda samarbetspartner och större hyresgäster professionell projektledning med totalansvar i ett projekt. 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 i enlighet med bolagets segmentsredovisning 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

Vi verkar på en stark marknad med hög inflyttning till Stockholm och Uppsala. Ytterligare marknadsdrivande faktorer är gynnsamma såsom god sysselsättning och låga räntor som förväntas så förbli under en tid framöver. SEB:s boprisindikator har i månadmätningarna svängt men hushållens förväntningar om bostadsprisernas utveckling är fortfarande på höga nivåer.

Bostadspriserna i Stockholm och Uppsala har ökat under flera år och gjorde så också under 2016 om än i lugnare takt jämfört med föregående år. Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är nu cirka fem respektive sex procent i Stockholm och cirka fem respektive sex procent i Uppsala.

Intresset för våra bostäder har under året varit fortsatt stort och sammanfattningsvis tror vi på en god efterfrågan på Besqabs marknader.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2016

Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2016 säljstartade Besqab nio bostadsprojekt. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 262 (496), varav 99 procent (89) avser bostäder i Region Stockholm.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 456 (389) varav 54 avser vård- och omsorgsbostäder. Av produktionsstarterna avser 456 bostäder (381) projekt i Region Stockholm och 0 bostäder (8) projekt i Region Uppsala. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter samt vård- och omsorgsbostäder. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 776 (639) varav 776 bostäder avser produktion i Region Stockholm och 0 (86) bostäder avser produktion i Region Uppsala. Under 2016 har totalt sex projekt motsvarande 265 bostäder färdigställts och avslutats, 179 bostäder i Stockholm och 86 bostäder i Uppsala.

	2016	2015
Antal produktionsstartade bostäder, st	456	389
- varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	-
Antal sålda bostäder, st ¹	262	496
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹	776	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ¹	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ¹	2	-
- varav upptagna i balansräkningen	2	-

¹⁾ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder

CM-projekt

Besqab har vid årets slut tre pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. I Porslinskartern i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen.

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

Fastighetsutveckling

Besqabs fastighetsutveckling är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

Per bokslutsdagen innehar Besqab ett färdigställt vård- och omsorgsboende i sin portfölj, Silverpark i Täby samt byggrätter för ytterligare tre vårdboenden. Besqab har under 2016 produktionsstartat ett vård- och omsorgsboende i Ältadalen, Nacka, om 54 bostäder. Vårdoperatör är Ersta diakoni. 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. Under året har Besqab avtalat om förvärv av fastighet i Spånga. På fastigheten planeras för ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Byggstart planeras till våren 2017 och inflyttning beräknas till hösten 2018. Vårdoperatör är Vardaga.

Under 2016 såldes två av Besqabs färdigställda vård- och omsorgsboenden, Silverhöjden på Lidingö samt Granparken i Norrtälje till Lantmännen. Försäljningen var en del av affären innefattande förvärv av Lantmännens fastighet i Kungsängen, Uppsala.

Byggrättsportföljen

I januari 2017 vann detaljplanen för Besqabs projekt om cirka 500 bostäder i Ultuna Trädgårdstad, Uppsala, laga kraft. Vid utgången av 2016 hade Besqab cirka 1 150 byggrätter i Uppsala.

Besqab har under 2016 stärkt byggrättsportföljen med cirka 550 nya byggrätter, främst genom ett antal byggrättsförvärv men också genom markanvisningar.

I december avtalade Besqab om förvärv av drygt 300 byggrätter i attraktivt läge vid Solna Centrum vilket är ett av årets större affärer sett till antalet byggrätter. Köpeskillingen uppgår till cirka 650 Mkr och tillträde beräknas ske under 2018. Säljare är Unibail-Rodamco.

Besqab har under året också förvärvat eller avtalat om förvärv av fastigheter med byggrätter för cirka 60 lägenheter i Stureby, Stockholm, cirka 55 småhus i Eds Allé, Upplands Väsby, cirka 80 mindre lägenheter i Täby, Stockholm och cirka 54 smålägenheter i Bromma, Stockholm. Därtill avtalades om förvärv av fastighet i Spånga på vilken det planeras för 54 vård- och omsorgsbostäder.

Besqab erhöll även en markanvisning från Stockholms stad i Årsta omfattande cirka 65 lägenheter.

Vid årsskiftet förfogar Besqab över exploateringsfastigheter med möjliga byggrätter motsvarande drygt 3 000 lägenheter och småhus fördelade på ett tiotal kommuner i Stockholm och Uppsala.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2016 till 1 684,1 Mkr (1 474,9). Flera produktionsstarter och större antal bostäder i produktion bidrar till ökade intäkterna jämfört med föregående år. Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 1 206,9 Mkr (1 409,3).

Lönsamheten har stärkts ytterligare och kostnadskontrollen i verksamheten är fortsatt mycket god. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade för helåret till 347,7 Mkr (277,3). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 277,6 Mkr (275,4). Rörelseresultatet påverkas positivt av resultat från fastighetsförsäljning om 59 Mkr (31). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 20,6 procent (18,8). Omräknad enligt IFRS var rörelsemarginalen 23,0 procent (19,5).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -1,7 Mkr (-3,8). Årets resultat efter skatt ökade och uppgick enligt segmentsredovisningen till 316,2 Mkr (262,7). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 261,5 Mkr (261,2). Den effektiva skattesatsen var 5,2 procent (3,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2016 uppgick till 1 805,7 Mkr (1 532,8). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 146,9 Mkr (334,0), förändringen är hänförlig till att Besqab under året har avyttrat två vård- och omsorgsbostäder samtidigt som produktionsstart har skett avseende ett nytt vård- och omsorgsboende i Ältadalen, Nacka.

Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var vid årets slut 332,3 Mkr (304,4). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 075,1 Mkr (907,9).

Räntebärande finansiella skulder minskade under året, främst hänförlig till slutlig amortering av förvärvslån och lösen av lån vid avyttring av två vård- och omsorgsboenden, och uppgick per den 31 december 2016 till 236,1 Mkr (338,2) varav samtliga är kortfristiga.

Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2016 till 104,2 Mkr (42,2). Kassaflödet påverkas positivt av försäljningen av två utvecklingsfastigheter. 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 2016 till 4,3 Mkr (-4,4). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -197,7 Mkr (-6,8) och påverkas väsentligt av årets amortering av skulder, utbetald utdelning och återköp av egna aktier. Årets kassaflöde var -89,2 Mkr (31,0).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 275,9 Mkr (365,1). Den fortsatt goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

SÄSONGSVARIATIONER

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under 2016 till 7,5 Mkr (6,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -5,3 Mkr (-4,7) och årets resultat till 77,9 Mkr (35,1). Det positiva resultatet härrör främst från utdelningar från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2016 till 220,5 Mkr (287,0) och består i huvudsak av en koncernintern fordran på dotterbolag. Kassa och bank uppgick vid årets slut till 66,9 Mkr (23,8). Eget kapital uppgick per balansdagen till 774,5 Mkr (791,0). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 77,3 Mkr (34,9).

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2016 en person (en), och avser Besqabs VD.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per årets sista dag, den 31 december 2016, var 199 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 3 087,5 Mkr.

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 519 (4 080). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare var näst största aktieägare med 8,6 procent av röstetalet. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2016 cirka 77 procent av kapital och röster. Besqab AB har 100 000 aktier i eget innehav.

Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar 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/bolagsstäm-

ma 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 66–67.

AKTIEBASERAT INCITAMENTSPROGRAM

Besqabs årsstämma 2016 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2016) för samtliga medarbetare. Programmet och dess utformning är i all väsentlighet att likställa med det långsiktiga långsiktiga aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2015) som godkändes på årsstämman 2015. Programmen löper till offentliggörande av bokslutskommunikén 2018 respektive 2019.

Det totala antalet anmälda Sparaktier uppgår per den 31 december till 34 374 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 110 291 Matchnings- och Prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 4.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under året har Besqab förvärvat 100 000 egna aktier. Återköpen har skett inom ramen för det bemyndigande som årsstämmorna 2015 och 2016 lämnat för att säkra bolagets förpliktelser (inklusive kostnader för sociala avgifter) med anledning av de utestående aktiebaserade incitamentsprogrammen LTI 2015 och LTI 2016. Återköpen har skett till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet och betalning har erlagts kontant.

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 resultatstillväxt 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 24.

Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 56–57.

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 sidorna 46–49.

MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 104 (91). Den väsentliga ökningen är hänförlig till tillväxten inom Besqabs projektverksamhet. Andelen kvinnor var 42 procent (44), 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 8,7 procent (3,3). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 50–53 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 2017 för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2016.

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 rapporterade 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 avspegla 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 fråga 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 2016 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 58–65.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Detaljplanen för Besqabs projekt om cirka 500 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala, vann laga kraft i januari 2017. Försäljning pågår och produktionsstart kommer att ske i etapper med start under 2017.

Detaljplanen för Besqabs projekt om cirka 90 lägenheter i Kärrtorp Centrum vann laga kraft i januari 2017. Projektet beräknas säljstarta under 2017.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

Besqab har stabila finanser, en attraktiv byggrättsportfölj 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 2016 till 59,5 procent (59,2) med god marginal över målet om minst 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital har uppgick för 2016 till 26,4 procent (32,9). Räntabiliteten på eget kapital ska enligt Besqabs finansiella mål uppgå till minst 15 procent.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	53 521 083
Årets vinst	77 872 547
Summa	619 361 001

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 6,50 kronor per aktie ¹	100 196 389
I ny räkning överföres	519 164 612
Summa	619 361 001

¹⁾ Utdelningsbeloppet kommer högst att uppgå till 100,2 Mkr, beräknat på antal utestående aktier per 23 mars 2017. Eventuella ytterligare återköp av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2017, enligt bemyndigandet från årsstämman 2016, kommer att medföra att utdelningsbeloppet förändras.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2017 fattar beslut om vinstutdelning med 6,50 kronor per aktie (5,0), sammanlagt högst 100,2 Mkr (77,3). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 38 procent av koncernens resultat för 2016. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 28 april 2017. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg torsdagen den 4 maj 2017.

Långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2017

Styrelsen har beslutat föreslå att årsstämman 2017 fattar beslut om ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda inom Besqabkoncernen.



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Intäkter	2	1 206 945	1 409 250
Kostnader för produktion och drift		-900 269	-1 062 319
Bruttoresultat		306 676	346 931
Försäljnings- och administrationskostnader	5,7,9	-117 597	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljningar	8	58 776	31 166
Resultat från andelar i joint ventures	14	29 788	10 190
Rörelseresultat	2,3,4,6	277 643	275 425
Finansiella intäkter	10	894	222
Finansiella kostnader	10	-2 619	-3 985
Resultat före skatt		275 918	271 662
Skatter	11	-14 384	-10 493
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		261 534	261 169
Årets övriga totalresultat:			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		58	-272
Övrigt totalresultat, efter skatt		58	-272
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		261 592	260 897
Resultat per aktie	31		
Resultat per aktie före utspädning, kr		16,91	16,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr		16,89	16,82

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	2 790	1 168
Summa materiella anläggningstillgångar		2 790	1 168
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	14	85 577	62 401
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Uppskjutna skattefordringar		15 107	-
Summa finansiella tillgångar		100 689	62 406
Summa anläggningstillgångar		103 479	63 574
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	16	146 866	334 037
Exploateringsfastigheter	17	332 255	304 357
Färdigställda bostäder	18	8 245	-
Kundfordringar		35 306	24 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	420 899	348 307
Pågående arbeten	21	269 572	32 418
Aktuella skattefordringar		-	99
Övriga kortfristiga fordringar	19	169 717	48 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	43 434	12 141
Likvida medel		275 898	365 124
Summa omsättningstillgångar	24	1 702 192	1 469 223
SUMMA TILLGÅNGAR		1 805 671	1 532 797
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23		
Aktiekapital		155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital		387 296	385 968
Omräkningsreserver		391	333
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		532 290	366 453
Summa eget kapital		1 075 125	907 902
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	25	8 230	5 670
Uppskjutna skatteskulder	11	-	4 031
Skulder till kreditinstitut	24	-	-
Summa långfristiga skulder	24	8 230	9 701
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	25	860	1 460
Leverantörsskulder		135 063	95 246
Fakturerad ej upparbetad intäkt	20	5 731	-
Skulder till kreditinstitut	24	236 122	338 213
Aktuella skatteskulder		24 387	-
Övriga kortfristiga skulder	26	232 296	104 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	87 857	75 938
Summa kortfristiga skulder	24	722 316	615 194
Summa skulder		730 546	624 895
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 805 671	1 532 797
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Se not 28		

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 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
Eget kapital 1 januari 2016	155 148	385 968	333	366 453	907 902
Årets resultat				261 534	261 534
Övrigt totalresultat			58		58
Summa totalresultat			58	261 534	261 592
Incitamentsprogram		1 328			1 328
Återköp egna aktier				-18 423	-18 423
Utdelning				-77 274	-77 274
Eget kapital 31 december 2016	155 148	387 296	391	532 290	1 075 125

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 643	275 425
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-91 216	-40 701
Erhållen ränta	894	222
Betald ränta	-2 619	-3 985
Betald skatt	-9 036	-7 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 666	223 699
Förändring exploateringsfastigheter	-27 898	-73 422
Förändring färdigställda bostäder	-8 245	-
Förändring kortfristiga fordringar	-473 322	-159 887
Förändring kortfristiga skulder	185 426	40 752
Investering i utvecklingsfastigheter	-28 410	-53 944
Försäljning av utvecklingsfastigheter	281 000	65 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 217	42 198
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och inventarier	-2 268	-1 030
Förändring andelar i joint ventures	6 612	-3 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 344	-4 430
Finansieringsverksamheten		
Upptagna banklån	113 621	137 794
Amortering av skulder	-215 711	-109 693
Återköp egna aktier	-18 423	-
Utbetald utdelning	-77 274	-34 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-197 787	-6 807
Årets kassaflöde	-89 226	30 961
Likvida medel vid årets början	365 124	334 163
Likvida medel vid årets slut	275 898	365 124

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Intäkter	12	7 500	6 000
Bruttoresultat		7 500	6 000
Administrationskostnader	4,9	-12 818	-10 679
Rörelseresultat		-5 318	-4 679
Utdelning och liknande resultatposter	10	77 390	35 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-468	-799
Resultat efter finansiella poster		71 604	30 056
Bokslutsdispositioner	11	6 500	5 200
Aktuell skatt	11	-232	-123
Årets resultat		77 872	35 133

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2016	2015
Årets resultat	77 872	35 133
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	77 872	35 133

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	550 580	549 426
Andelar i joint ventures	14	10 050	10 050
Summa anläggningstillgångar		560 630	559 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	24		
Fordringar hos koncernföretag		153 053	256 167
Övriga kortfristiga fordringar		430	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64	6 490
Summa kortfristiga fordringar		153 547	263 108
Kassa och bank	24	66 950	23 846
Summa omsättningstillgångar		220 497	286 954
SUMMA TILLGÅNGAR		781 127	846 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
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		53 521	112 757
Årets resultat		77 872	35 133
Summa fritt eget kapital		619 361	635 858
Summa eget kapital		774 509	791 006
Skulder			
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	24	–	–
Uppskjutna skatteskulder	11	–	94
Summa långfristiga skulder		–	94
Kortfristiga skulder	24		
Leverantörsskulder		489	6 703
Övriga kortfristiga skulder		407	285
Skulder till kreditinstitut	24	–	43 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5 722	4 354
Summa kortfristiga skulder		6 618	55 330
Summa skulder		6 618	55 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		781 127	846 430

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Pantsättning av aktier i dotterbolag upphörde under 2016. Föregående år hade aktier i dotterbolaget Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts för skulder till kreditinstitut. Bokfört värde på aktierna uppgick då till 549 426. Eventalförpliktelser uppgår till 2 370 985 (1 324 977). Se vidare not 29.

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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
Eget kapital 1 januari 2016	155 148	487 968	112 757	35 133	791 006
Överfört i ny räkning			35 133	-35 133	0
Utdelning			-77 274		-77 274
Incitamentsprogram			1 328		1 328
Återköp egna aktier			-18 423		-18 423
Årets totalresultat				77 872	77 872
Eget kapital 31 december 2016	155 148	487 968	53 521	77 872	774 509

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 318	-4 679
Erhållen utdelning	77 390	34 880
Erhållen ränta	-	654
Betald ränta	-468	-799
Justering för övriga poster som ej ingår i kassaflödet	174	60
Betald skatt	-303	-183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 475	29 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	116 038	9 523
Förändring kortfristiga skulder	-4 724	7 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 789	47 218
Investeringsverksamheten		
Förändring andelar joint ventures	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder	-43 988	-11 700
Återköp egna aktier	-18 423	-
Utbetald utdelning	-77 274	-34 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 685	-46 608
Årets kassaflöde	43 104	610
Likvida medel vid årets början	23 846	23 236
Likvida medel vid årets slut	66 950	23 846



Noter

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

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2016, har den 23 mars 2017 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2017 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 förvärvet.

Verksamheten i koncernen Besqab AB är i

allt väsentligt en fortsättning av verksamheten bedrivna i koncernen Besqab Projekt och Fastigheter 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 rekapitaliseringen 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 2016. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2016 har inte haft någon väsentlig effekt på 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 2017 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 med jämförelse år 2017. Besqab bedömer att den nya standarden 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 med jämförelse år 2017.

Besqab har utvärderat den nya standarden och bedömer 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 leasetaigare 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

träder i kraft 2019 med jämförelse år 2018.

Besqab bedömer att den nya standarden främst kommer att ha påverkan på redovisningen av kostnad för hyrda lokaler. Denna kostnad är begränsad och effekten av den nya standarden bedöms inte påverka redovisningen väsentligt, utöver mera omfattande upplysningskrav i jämförelse med nuvarande standard. Se not 3 Leasingavgifter.

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 påverkar 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 prövar 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 till 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 24.

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 balansdagsskurs 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 resultaträkning. Koncernens utlandsverksamhet är mycket begränsad och utgörs endast av ett dotterbolag i Estland som står för cirka 0,6 procent (0,3) 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 resultaträkning.

Intäkter

Successiv vinstavräkning

Projektintäkter 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 upparbetning 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 ett Besqab överlåter 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. Intäktsredovisningen 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 bostadsprojekten, till skillnad från exploateringsprojekten, 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.

Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter

Hysesintäkter 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 hyresgästanpassningar. Hysesintäkterna 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 grundas 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. 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 leasegivaren. Operationellt 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.

Som leasegivare har koncernen inga finansiella leasingavtal och som leasetagare finns finansiella leasingavtal i mycket begränsad omfattning.

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 anvisats 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 färdigställas. 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 tre till fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs 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 osälda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Färdigställda 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 leverantörsskulder och låneskulder. 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 förvärdades. 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 2016.

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, banktillgodoavanden 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 ränteintäkten 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 hänförs 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 till-

gången 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 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 bekräftas 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 tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecia. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom försäkring i Alecia 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

Besqab har per den 31 december 2016 två utestående långsiktigt incitamentsprogram, LTI 2015 och LTI 2016. Programmen har riktat sig till samtliga anställda för vart och ett av åren. 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 (LTI 2015) respektive 1 december 2016 (LTI 2016) 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. Upplýsningar 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.

Segmentsredovisning

KONCERNEN 2016

Not 2

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 596 976	74 695	12 386		1 684 057	-477 112	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-1 218 079	-45 731	-846		-1 264 656	364 387	-900 269
Bruttoresultat	378 897	28 964	11 540		419 401	-112 725	306 676
Försäljnings- och administrationskostnader	-84 739	-15 103	-4 056	-27 876	-131 774	14 177	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures	1 329				1 329	28 459	29 788
Rörelseresultat	295 487	13 861	66 260	-27 876	347 732	-70 089	277 643
Finansnetto			-1 810	85	-1 725		-1 725
Resultat efter finansiella poster	295 487	13 861	64 450	-27 791	346 007	-70 089	275 918
Skatt				-29 771	-29 771	15 387	-14 384
Årets resultat	295 487	13 861	64 450	-57 562	316 236	-54 702	261 534
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	176 760	155 495			332 255		332 255
Utvecklingsfastigheter			146 866		146 866		146 866

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	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

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 kombination 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 hänförs 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 99,4 procent (99,7) av koncernens totala intäkter 2016. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 15,9 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 6,0 procent av koncernens totala intäkter.

Leasing

Not 3

Koncernen	Leasetagare		Leasegivare	
	2016	2015	2016	2015
Inom ett år	3 096	3 096	8 650	12 196
Senare än ett år men inom fem år	16 779	4 976	62 475	33 600
Senare än fem år	3 973	–	184 875	83 500
Summa	23 848	8 072	256 000	129 296
Årets minimileaseavgifter	3 096	3 028	11 821	19 866
Årets variabla avgifter	251	187	189	1 065
Summa	3 347	3 215	12 010	20 931

Leasetagare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyra av kontorslokaler. Dessa hyrs enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal och med varierande löptider. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresavgifter och vissa andra variabla avgifter.

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.

Medelantalet anställda uppgår till:	2016	2015
Koncernen		
Kvinnor	38	35
Män	57	44
Totalt	95	79

Samtliga är anställda i Sverige.

Moderbolaget		
Kvinnor	1	1
Män	-	-
Totalt	1	1

Koncernen		
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	16 284	14 096
Övriga anställda	61 476	51 592
Totala löner och ersättningar	77 760	65 688
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	28 812	23 439
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 4 405 tkr, f å 3 387 tkr)	14 220	11 741
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	120 792	100 868

All tillsvidareanställd personal erhåller, utöver fast lön, en rörlig ersättning som baserar sig på koncernens redovisade resultat. I ovanstående löner och ersättningar ingår resultatbaserade ersättningar med 17 979 tkr (f å 15 624 tkr).

Moderbolaget	2016	2015
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	6 120	4 947
Övriga anställda	-	-
Totala löner och ersättningar	6 120	4 947
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	2 571	1 697
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1 336 tkr, f å 1 158 tkr)	1 336	1 158
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 027	7 802

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 direkt pension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäk-

ringarna, vilket per 31 december 2016 uppgick till 6 819 tkr (7 008). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 5 287 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 anställde.

ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension tryggas 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 2017 uppgår till 5 504 tkr (6 262 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2016 och 2015 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 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 14 220 tkr (11 741).

Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse	2016	2015
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen		
Kvinnor	3	3
Män	5	5

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsens ledamöter erhåller ersättning enligt årsstämman 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 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

2016	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	350				350
Ros-Marie Grusén, ledamot	200				200
Sven Jemsten, ledamot	200				200
Gunnar Lindberg, ledamot	200				200
Zdravko Markovski, ledamot	200				200
Andreas Philipson, ledamot	200				200
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2 880	1 890	78	1 336	6 184
Andra ledande befattningshavare	6 828	3 336	67	3 069	13 300
Summa	11 058	5 226	145	4 405	20 834
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

Aktierelaterade ersättningar LTI 2015 och LTI 2016

Besqab har per den 31 december 2016 två separata utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämman 2015 respektive 2016. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Villkor för programmen

Programmen förutsätter som utgångspunkt att deltagarna med egna medel investerar i Besqabaktier, så kallade Sparaktier, samt behåller

dess under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget. Programmen är långsiktiga och löper från 1 september 2015 (LTI 2015) respektive 1 december 2016 (LTI 2016) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2018 respektive 2019. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under respektive programs löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier kan

deltagarna, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under en period från den 1 januari 2016 till den 31 december 2018 (LTI 2015) respektive under en period under 1 januari 2017 till den 31 december 2019 (LTI 2016), tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier i respektive program är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

LTI 2015 och LTI 2016**Antal Sparaktier**

Utestående 1 januari 2016	21 242
Anmällda	14 292
Förverkade	-1 160
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 31 december 2016	34 374

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

	2016	2015
Försäljnings- och administrationskostnader	1 974	670
Totalt	1 974	670

Deltagarna i programmen 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 anmällda Sparaktier per 31 december 2016 uppgår till 34 374 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 110 292 Matchnings- och Prestationsaktier.

Typ av aktier att maximalt erhålla

	Antal investerade Sparaktier	Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	Totalt
Verkställande direktör	2 800	2 800	5 600	5 600	14 000
Ledningsgruppen	7 050	7 050	10 575	10 575	28 200
Övriga chefer	19 043	19 043	19 043	19 043	57 129
Övriga medarbetare	5 481	5 481	2 741	2 741	10 963
Totalt	34 374	34 374	37 959	37 959	110 292

Avskrivningar**Not 5**

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 646 tkr (568) och i moderbolaget till 0 tkr (0).

Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag**Not 6**

Koncernen	2016	2015
Intäkter	1 206 945	1 409 250
Personalkostnader	-128 339	-108 451
Avskrivningar	-646	-568
Nedskrivningar	-	-
Resultat andelar joint ventures	29 788	10 190
Resultat av fastighetsförsäljningar	58 776	31 166
Övrigt	-888 881	-1 066 162
Rörelseresultat	277 643	275 425

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

Försäljnings- och administrationskostnader

Not 7

Koncernen	2016	2015
Region Stockholm	-84 739	-65 458
Region Uppsala	-15 103	-17 718
Fastighetsutveckling	-4 056	-6 239
Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS	-13 699	-23 447
Summa	-112 597	-112 862

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

Resultat av fastighetsförsäljningar

Not 8

Koncernen	2016	2015
Försäljningsvärden		
Utvecklingsfastigheter	281 000	65 000
Summa	281 000	65 000
Bokförda värden		
Utvecklingsfastigheter	222 224	33 834
Summa	222 224	33 834
Resultat		
Utvecklingsfastigheter	58 776	31 166
Summa	58 776	31 166

Under året har två utvecklingsfastigheter avyttrats.

Ersättningar till revisorer

Not 9

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	1 453	1 344	458	337
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	-	753	-	716
Summa	1 453	2 097	458	1 053

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.

Finansiella intäkter och kostnader

Not 10

Koncernen	2016	2015
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	894	222
Summa	894	222
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-2 619	-3 985
Summa	-2 619	-3 985
Moderbolaget	2016	2015
Finansiella intäkter		
Utdelning från dotterbolag	77 390	34 880
Ränta från koncernbolag	-	640
Ränteintäkter	-	14
Summa	77 390	35 534
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-468	-799
Summa	-468	-799

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 512 tkr (869). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,3 procent (1,3).

Skatter och bokslutsdispositioner

Not 11

INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-33 522	-13 373	-326	-29
Uppskjuten skatt	19 138	2 880	94	-94
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-14 384	-10 493	-232	-123
Resultat före skatt	275 918	271 662	78 104	35 256
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-60 702	-59 766	-17 183	-7 756
Justering skatt tidigare år	-94	-	-94	-
Ej skattepliktiga intäkter	46 829	49 902	17 120	7 674
Ej avdragsgilla kostnader	-417	-629	-75	-40
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-14 384	-10 493	-232	-123
Effektiv skattesats	5,2%	3,9%	0,3%	0,3%

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2016 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av aktier

i fastighetsägande bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagen har inga skattemässiga underskott per 2016-12-31.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2016 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2016	2015
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	6 500	5 200

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Utvecklingsfastigheter	806	4 278
Periodiseringsfonder	1 594	1 594
Summa uppskjutna skatteskulder	2 400	5 872
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	873	984
Entreprenader färdigställandemetoden	16 276	857
Övrigt	358	-
Summa uppskjutna skattefordringar	17 507	1 841
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	-15 107	4 031
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
LTI 2015	-	94
Summa uppskjutna skatteskulder	-	94

Transaktioner med närstående

Not 12

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. 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 närståenderekommunikation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag, se not 15 och joint venture. Transaktionerna är av begränsad omfattning.

Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2016	2015
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	3 536	2 676
Kostnader	29 823	41 850
Ränteintäkter	782	-
Kundfordringar	990	1 176
Kortfristiga fordringar	111 787	28 275
Upplupna intäkter	3 536	1 014
Leverantörsskulder	-	4 375
Övriga kortfristiga skulder	20 199	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	27 236	26 982
Moderbolaget	2016	2015
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	7 500	6 000
Erhållna koncernbidrag	6 500	5 200
Utdelning	77 390	34 880
Ränteintäkter	-	641
Kortfristiga räntebärande fordringar	153 053	256 167
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	962 185	20 000
Transaktioner med joint ventures		
Kortfristiga fordringar	50	50
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836 000	400 000

Maskiner och inventarier

Not 13

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 348	9 318
Nyanskaffningar	2 268	1 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 616	10 348
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-9 180	-8 612
Årets avskrivningar	-646	-568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 826	-9 180
Utgående restvärde enligt plan	2 790	1 168

Andelar i joint ventures

Not 14

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier /andelar	2016-12-31	2015-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	11 945	12 296
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna KB	969712-1615	Stockholm	-	-	-	20
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	3 667	5 267
NVB Sköndalsbyggarna AB	556779-2527	Stockholm	-	-	-	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34
HB Besqab Fredsfors	969690-1066	Täby	50%	1	14	18
Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB	969655-0558	Täby	50%	1	134	137
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	62	69
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	14 513	11 442
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	45	54
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	28 407	7 997
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 031	10 034
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50%	500	1 725	-
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					85 577	62 401

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 29 788 tkr (10 190).

Under året har verksamheterna i NVB Sköndalsbyggarna KB och NVB Sköndalsbyggarna AB avslutats.

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		Ångkvarnen AB	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Intäkter	796	1 255	104 259	101 672	196 165	56 521	97 611	63 910	8 447	-
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-556	45	-	-	16 142	5 073	40 820	15 545	3 349	-
Omsättnings-tillgångar	91 895	168 755	52 109	52 899	60 766	50 789	86 767	92 852	228 430	100
Anläggningstillgångar	-	340	-	-	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	47 385	123 485	41 116	41 906	31 740	27 905	29 954	76 859	224 980	-
Långfristiga skulder	44 900	44 900	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	24 293	28 027	14 270	6 737	7 992	6 786	697	326	2 949	-
Kortfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter	-	56	472	35	-	1	-	-	-	-
Räntekostnader	18	35	619	192	-	2	-	-	1 564	-
Skattekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	995	-
Nettotillgångar	-390	710	10 993	10 993	29 026	22 884	56 813	15 993	3 450	100
Justering för Besqabs andel	12 335	11 586	-7 326	-5 726	-14 513	-11 442	-28 406	-7 996	-1 725	-
Bokfört värde i koncernen	11 945	12 296	3 667	5 267	14 513	11 442	28 407	7 997	1 725	-

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

NVB Sköndalsbyggarna Två KB avser sam-

arbete med Bonava 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.

Ångkvarnen AB avser samarbete med Ikano Bostad för exploatering inför uppförande av bostäder i Kungsängen, Uppsala.

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven

	2016	2015
Intäkter	20	3
Kostnader	-37	-108
Resultat	-17	-105
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	25 416	25 539
Kortfristiga skulder	96	140
Nettotillgångar	25 320	25 399

Moderbolaget	Organisationsnr	Säte	Andel av kapital	Antal aktier /andelar	2016-12-31	2015-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 050	10 050
Bokfört värde					10 050	10 050

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549 426	549 000
Årets förändring	1154	426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 580	549 426
Utgående bokfört värde	550 580	549 426

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende LTI 2015 och LTI 2016 vilka aktiveras som andelar i koncernföretag.

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 Mark AB	556347-6851	Täby	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	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 Holding IX AB	559030-8168	Täby	1 000
Besqab Holding X AB	559084-9443	Täby	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 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 Täby AB	556877-6024	Täby	500
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	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
Fastighets AB Sänkhagen	556977-6106	Täby	500
Besqab Bostadsmark VII AB	559052-5761	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark VIII AB	559052-8443	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark IX AB	559052-7817	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark X AB	559052-7577	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XI AB	559084-9450	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XII AB	559084-9468	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XIII AB	559084-9476	Täby	1 000

Inga förvärv har skett i koncernen under året. Under året har koncernen avyttrat bolagen Besqab Omsorgsboende i Granparken AB, Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB, Tipton Tore AB, Besqab Säker Bostad AB, Jarlabanke

Förvaltning i Täby AB, Besqab Strandängarna III AB och Besqab Bostadsmark II AB samt att 50% av aktierna i Ångkvarnen AB har avyttrats. Dessutom har följande bolag genom nybildning tillkommit under året Besqab Holding X AB,

Besqab Bostadsmark VII AB, Besqab Bostadsmark VIII AB, Besqab Bostadsmark IX AB, Besqab Bostadsmark X AB, Besqab Bostadsmark XI AB, Besqab Bostadsmark XII AB och Besqab Bostadsmark XIII AB.

Utvecklingsfastigheter

Not 16

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Färdigställda fastigheter	118 456	334 036
Fastigheter under uppförande	28 410	-
Summa	146 866	334 036
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	334 036	312 220
Nyanskaffningar	28 410	53 944
Försäljningar	-215 580	-32 128
Vid årets slut	146 866	334 036
Inga nedskrivningar har gjorts.		

Under året har två utvecklingsfastigheter avyttrats, en i Norrtälje och en i Lidingö.

En fastighet i Åltadalen, avseende ett vård- och omsorgsboende, är under uppförande.

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 2016-12-31 finns en färdigställd utvecklingsfastighet i portföljen samt en fastighet under uppförande.

Den kvarvarande färdigställda utvecklingsfastighetens verkliga värde har fastställts av ett oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet

för färdigställd utvecklingsfastighet bedömdes per värdetidpunkten 2016-12-31 till 173 000 tkr (168 000). Det bokförda värdet för denna fastighet uppgår till 118 456 tkr (118 456).

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 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 evighetskaptalisering av driftnettot första året efter kalkyl-

perioden 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 2017 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 6,6 procent.

Exploateringsfastigheter

Not 17

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Exploateringsmark	132 493	174 636
Fastigheter med byggnader	20 540	29 753
Fastigheter med påbörjade exploateringsarbeten	152 278	68 408
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	26 944	31 560
Summa	332 255	304 357
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	304 357	236 420
Nyanskaffningar	344 863	424 136
Överfört till produktion	-303 943	-339 873
Försäljningar	-13 022	-16 326
Vid årets slut	332 255	304 357
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-5 485
Återförda nedskrivningar	-	5 485
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Bokfört värde	332 255	304 357

Färdigställda bostäder

Not 18

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	1 900
Nyanskaffningar	11 595	-
Försäljningar	-3 350	-1 900
Vid årets slut	8 245	-

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 2 stycken (0).

Övriga kortfristiga fordringar

Not 19

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Forordningar i projekt	55 298	15 628
Forordningar joint ventures	111 787	28 275
Övrigt	2 632	4 216
Summa	169 717	48 119

Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

Not 20

Koncernen		
Forordningar på beställare av pågående entreprenaduppdrag	2016-12-31	2015-12-31
Upparbetad intäkt	1 364 782	1 352 875
Akkumulerad fakturering	-943 883	-1 004 568
Upparbetad ej fakturerad intäkt	420 899	348 307
Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Akkumulerad fakturering	-	-
Upparbetad intäkt/förutbetalad intäkt	5 731	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	5 731	-

Pågående arbeten

Not 21

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	297 077	33 659
Akkumulerad fakturering	-27 505	-1 241
Summa	269 572	32 418

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 22

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna projektintäkter	30 256	3 889
Övrigt	13 178	8 252
Summa	43 434	12 141

Posten har ökat främst beroende på förändringen i upplupna projektintäkter.

Eget kapital

Not 23

Aktiekapitalet för Besqab AB består av 15 514 829 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.

Per 2016-12-31 har Besqab AB 100 000 aktier i eget innehav.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Besqab AB:s ägare.

Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Eget kapital (Tkr)	1 075 125	907 902	774 509	791 006
Soliditet (%)	59,5	59,2	99,2	93,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	26,4	32,9	9,9	4,4
Utdelning per aktie	-	-	6,50*	5,00

*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 bolagsstämman 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.

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 oförutsägbarheten 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 förorsaka 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 finanspolicyen 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 borgenså-

taganden 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 446,7 Mkr (368,8) per 31 december 2016.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 9,5 Mkr (4,1) per 31 december 2016.

Utestående kundfordringar per 2016-12-31 har till 98,5 procent (98,0) erhållits före utgåendet av februari 2017.

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 ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 236,1 Mkr (338,2) per 31 december 2016 varav 236,1 Mkr (338,2) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2016 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2016 eller 2015.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 2,2 Mkr (3,6) 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 2016 eller 2015 men kan enligt finanspolicyn ingå om behov uppkommer.

Koncernen 2016-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	236 122	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	328 010	-	-	-
Summa	564 132	-	-	-

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	-	-	-

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,2 procent (1,1).
Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2016-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	489	-	-	-
Summa	489	-	-	-

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	-	-	-

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER INOM KONCERNEN

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

Koncernen	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	35 306		35 306		35 306
Övriga kortfristiga fordringar	167 104		167 104	2 613	169 717
Likvida medel	275 898		275 898		275 898
Summa finansiella tillgångar	478 308		478 308	2 613	480 921
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		135 063	135 063		135 063
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		236 122	236 122		236 122
Övriga kortfristiga skulder		192 947	192 947	39 349	232 296
Summa finansiella skulder		564 132	564 132	39 349	603 481

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2015

Koncernen					
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

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

Moderbolaget	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	153 053		153 053		153 053
Kassa och bank	66 950		66 950		66 950
Summa finansiella tillgångar	220 003		220 003		220 003
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		489	489		489
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		–	–		–
Summa finansiella skulder		489	489		489

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2015

Moderbolaget					
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

Värdering finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshieraki. 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 prisno-

teringar) 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 59,5 procent (59,2) per 31 december 2016.

Övriga avsättningar

Not 25

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	7 130	5 550
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	1 960	1 580
Vid årets slut	9 090	7 130
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	8 230	5 670
Kortfristig del (inom ett år)	860	1 460
Summa	9 090	7 130

Övriga kortfristiga skulder

Not 26

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Momsskulder	37 276	42 471
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	176 870	30 628
Övrigt	18 150	31 238
Summa	232 296	104 337

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 27

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	46 611	38 458
Förutbetalda intäkter	24 664	3 707
Upplupna projektkostnader	12 688	30 548
Övriga upplupna kostnader	3 894	3 225
Summa	87 857	75 938

Posten har ökat främst beroende på förändringen i förutbetalda intäkter.

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	807	474
Upplupna sociala avgifter	1 633	780
Upplupna resultatbaserade löner	2 722	2 203
Övrigt	560	897
Summa	5 722	4 354

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Not 28

Ställda säkerheter

Pantsättning av aktier i dotterbolag upphörde under slutet av 2016. Föregående år hade aktier i dotterbolaget Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts för skulder till kreditinstitut. Koncernmässiga värdet på aktierna uppgick föregående år till 666 322. Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 180 000 (280 000) och företagsinteckningar till ett belopp om 3 000 (3 000).

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 1 015 550 (1 643 591), för joint ventures 845 000 (409 000) samt för övriga förpliktelser 660 000 (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 5 050 (6 550) och ansvar för skulder i handelsbolag till 27 236 (26 982). Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

Besqab är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Not 29

Pantsättning av aktier i dotterbolag upphörde under 2016. Föregående år hade aktier i dotterbolaget Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts för skulder till kreditinstitut. Bokfört

värde på aktierna uppgick då till 549 426. Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 572 800 (904 977), för dotterbolag

962 185 (20 000) och för joint ventures 836 000 (400 000).

Händelser efter balansdagen

Not 30

Detaljplanen för Besqabs projekt om cirka 500 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala, vann laga kraft i januari 2017. Försäljning pågår

och produktionsstart kommer att ske i etapper med start under 2017.
Detaljplanen för Besqabs projekt om cirka

90 lägenheter i Kärrtorp Centrum vann laga kraft i januari 2017. Projektet beräknas säljstarta under 2017.

Resultat per aktie

Not 31

	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	261 534	261 169
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 462 724	15 514 829
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 488 306	15 523 131
Resultat per aktie före utspädning, kr	16,91	16,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16,89	16,82

2016

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 100 000 aktier. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser

inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015 och LTI 2016, se not 4. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 35 722 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

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.

Förslag till vinstdisposition

Not 32

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR ENLIGT MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FÖLJANDE VINSTMEDEL (TKR)

	2016	2015
Överkursfond	487 968	487 968
Balanserade vinstmedel	53 521	112 757
Årets vinst	77 872	35 133
Summa	619 361	635 858
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägarna utdelas 6,50 (5,00) kronor per aktie	100 196	77 274
I ny räkning överföres	519 165	558 584
Summa	619 361	635 858

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 moderbolaget 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 26 april 2017.

Täby den 23 mars 2017

Olle Nordström
ORDFÖRANDE

Anette Frumerie
VD OCH LEDAMOT

Ros-Marie Grusén
LEDAMOT

Sven Jemsten
LEDAMOT

Gunnar Lindberg
LEDAMOT

Zdravko Markovski
LEDAMOT

Andreas Philipson
LEDAMOT

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2017
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I BESQAB AB (PUBL)
ORG NR 556693-8881

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72–111 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Successiv vinstavräkning

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning för sin intäktsredovisning baserat på en prognos av slutligt projektresultat. Det betyder att intäkter tas successivt i takt med uppbyggnadsgraden och baseras på den prognostiserade marginalen i projekt. Detta kräver att såväl intäkter som kostnader i ett projekt kan bedömas med relativt stor säkerhet. För att uppfylla detta krav behöver bolaget ha ett effektivt system för bedömning av kostnader, upprättande av prognoser och beräkning av den successiva intäktsredovisningen. Med anledning av de antaganden och bedömningar som sker vid den successiva vinstavräkningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om den successiva vinstavräkningen se Not 2 Segmentsredovisning.

Vår revision omfattar bland annat granskning av kontrakt, genomgångar av bedömningar i prognoser, stickprovvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen. Vår revisionsprocess innefattar även bedömningar relaterade till resultatavräkning och allokering av kostnader. Vi har bedömt träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten samt utvärderat lämnade notupplysningar.

Värdering av Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter

Koncernen har väsentliga tillgångar i form av Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter. I balansräkningen värderas dessa till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, se Not 16 Utvecklingsfastigheter och Not 17 Exploateringsfastigheter samt Not 1 Redovisningsprinciper. Värdet på Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter kan variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Värderingen är en bedömning och är för bolaget ett särskilt betydelsefullt område. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av

anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt utvärderat notupplysningarna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

Revisorns ansvar

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

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder. Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Besqab AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå-målsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Täby den 23 mars 2017
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
AUKTORISERAD REVISOR

Definitioner och ordlista

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella

mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Definitioner

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

Eget kapital per aktie

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

Årets kassaflöde per aktie

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

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens 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

