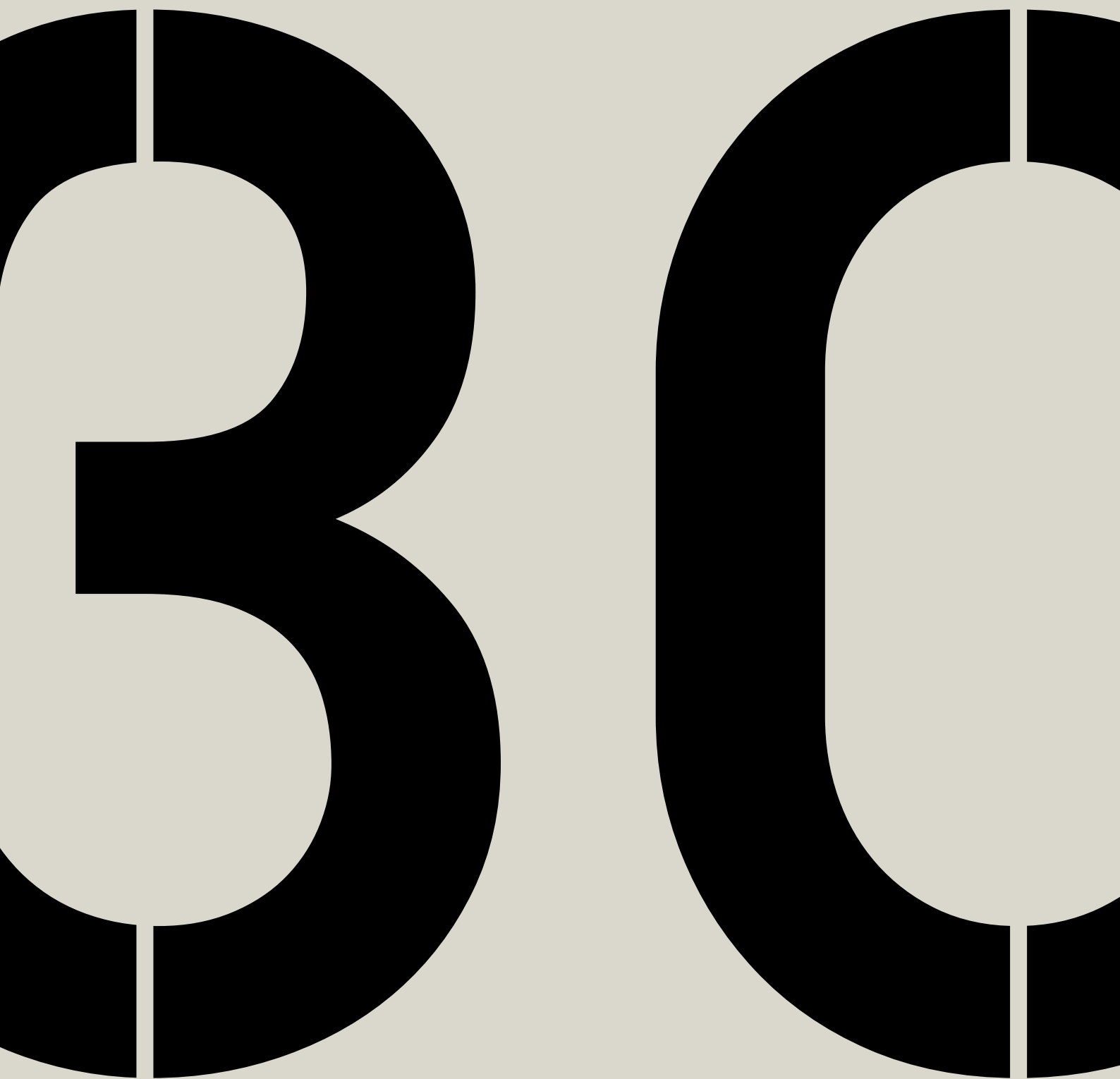


ÅRSREDOVISNING 2019



BESQAB



201989

Innehåll

- 1 Besqab i korthet
- 2 Året i korthet
- 3 Utveckling 1989–2019
- 4 VD har ordet

Kapitel 1 – Framtid

- 7 Vision, affärsidé och övergripande mål
- 8 Trender
- 10 Finansiella mål
- 11 Hållbarhetsmål
- 12 Strategi
- 14 Affärsmodell
- 18 Målgrupper
- 20 Stadslägenhet med plats för hela familjen

Kapitel 2 – Verksamhet

- 23 Vår affär
- 24 Vår marknad
- 26 Region Stockholm
- 28 Region Uppsala
- 30 Fastighetsutveckling
- 32 Färdigställda projekt
- 36 Pågående projekt
- 40 Stark och balanserad byggrättsportfölj
- 42 Planerade projekt

Kapitel 3 – Hållbarhetsrapport

- 47 Hållbarhetsfokus som skapar värde
- 48 Agenda 2030
- 50 Hållbar bostadsmiljö
- 52 Hållbar stadsutveckling i Årstaberg
- 54 Hållbart bolag
- 56 Att tänka klimatsmart i alla led
- 58 Hållbar leverantörskedja

Kapitel 4 – Bolag

- 61 Riskhantering
- 64 Bolagsstyrningsrapport
- 70 Styrelse
- 71 Koncernledning
- 72 Aktien
- 74 Fem år i sammandrag

Kapitel 5 – Årsredovisningshandlingar

- 77 Förvaltningsberättelse
- 84 Finansiella rapporter
- 92 Noter
- 118 Styrelsens undertecknande
- 119 Revisionsberättelse

Kapitel 6 – Övrig information

- 125 Hållbarhetsnoter
- 131 Definitioner och ordlista



VD HAR ORDET

2019 var ett utmanande och utvecklande år
4.



TRENDER

Hållbarhet högt på agendan hos en växande befolkning
8.

VÅR AFFÄRSMODELL

Så skapar Besqab värde från idé till nyckelfärdigt drömhjem
12.



VÅR MARKNAD

Bostadsmarknaden i Sverige stabiliserades under 2019 och försäljningsvolymerna ökade
24.



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.

BYGGRÄTTS-PORTFÖLJ

Byggrätterna – vår framtid
40.



HÅLLBARHET

Hållbar stadsutveckling i Årstaberg
52.

Byggt för människor

Besqab har under 30 år utvecklat bostäder 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 bostäder utifrån lokal efterfrågan.

Besqab bildades 1989 och vår affärsidé är att utveckla nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv. Vår vision är att människor ska bo i sitt drömhjem. Vi är en passionerad bostadsutvecklare som vill arbeta nära människorna som ska bo i våra bostäder. Vi har valt att koncentrera oss på de lokala marknaderna i Storstockholm och Uppsala stad. Vi vet att det är viktigt att ha en djup lokal förankring. Vårt nya moderna huvudkontor ligger i Danderyd och vi har även ett regionkontor i Uppsala.

Vår verksamhet bedrivs inom två affärsområden



PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Inom Projektutveckling Bostad bedriver Besqab verksamhet genom hela värdekedjan för bostadsutveckling, från ackquisition och detaljplanehandläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad. Affärsområdet avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt. Inom affärsområdet bedrivs också uppdragsverksamhet, så kallad Construction Management (CM), i form av projekt- och produktionsledning. CM-projekten innebär samarbeten med externa fastighetsägare.



FASTIGHETSUTVECKLING

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av hyresbostäder och vårdbostäder. Vi samarbetar med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i våra projekt i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

2019 i siffror

1 289,6 MKR

Intäkter enligt segmentsredovisningen (1 271,3)

509

produktionsstartade bostäder (307)

106,7 MKR

Resultat före skatt enligt segmentsredovisningen (117,3)

566

Sålda bostäder (186)

2,50 KR

Av styrelsen föreslagen utdelning per aktie (2,50)

3 500

Byggrätter i portföljen (3 700)

Viktiga händelser

201989



I maj tecknades avtal om försäljning och uppförande av 253 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet är det första inom Besqabs breddade affär med hyresrätter. Ett första spadtag för projektet togs i oktober, tillsammans med representanter från köparen NREP och Uppsala kommun.

Besqabs nya vårdboende Villa Solhem

i Spånga invigdes i juni. Boendet drivs av Vardaga och består av 57 lägenheter. Boendets utformning, miljö och inredning baseras på forskning kring äldres hälsa, välmående och livsvillkor. Här finns generösa utrymmen för umgänge samt trädgård med odlingsmöjligheter och växthus. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



Besqab produktionsstartade totalt 509 bostäder vilket är det högsta antalet starter under ett år sedan Besqab grundades. Bland de produktionsstartade projekten finns småhus med bostadsrätt och äganderätt samt hyreslägenheter i Ultuna trädgårdsstad i Uppsala, liksom lägenheter med bostadsrätt i Nacka Strand och Årstaberget i Stockholm.

Besqabs nya hemsida vann Svenska Designpriset 2019. Juryns motivering löd: "För ett välgjort bygge, bra bilder och upplevelse i 360° som väcker lusten att sätta bo".

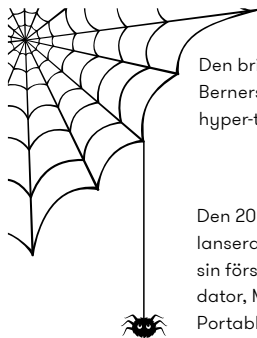


Den 16 januari 1989 bildades **Besqab** av Isidor Andersson och sex andra personer. De kom från några av landets största bostadsbyggarföretag och hade en dröm om att jobba i mindre skala och närmare kundens behov.

Globen i Stockholm invigdes den 19 februari och är med sina 110 meter i diameter världens största sfäriska byggnad.

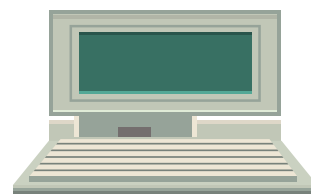


Berlinmuren föll den 9 november efter kommunistpartiets politbyrås beslut att med anledning av det politiska trycket, tillåta privata besök i väst.



Den brittiske fysikern och forskaren Tim Berners-Lee la fram ett förslag till ett globalt hyper-textprojekt kallat **World Wide Web**.

Den 20 september lanserade Apple sin första bärbara dator, Macintosh Portable.

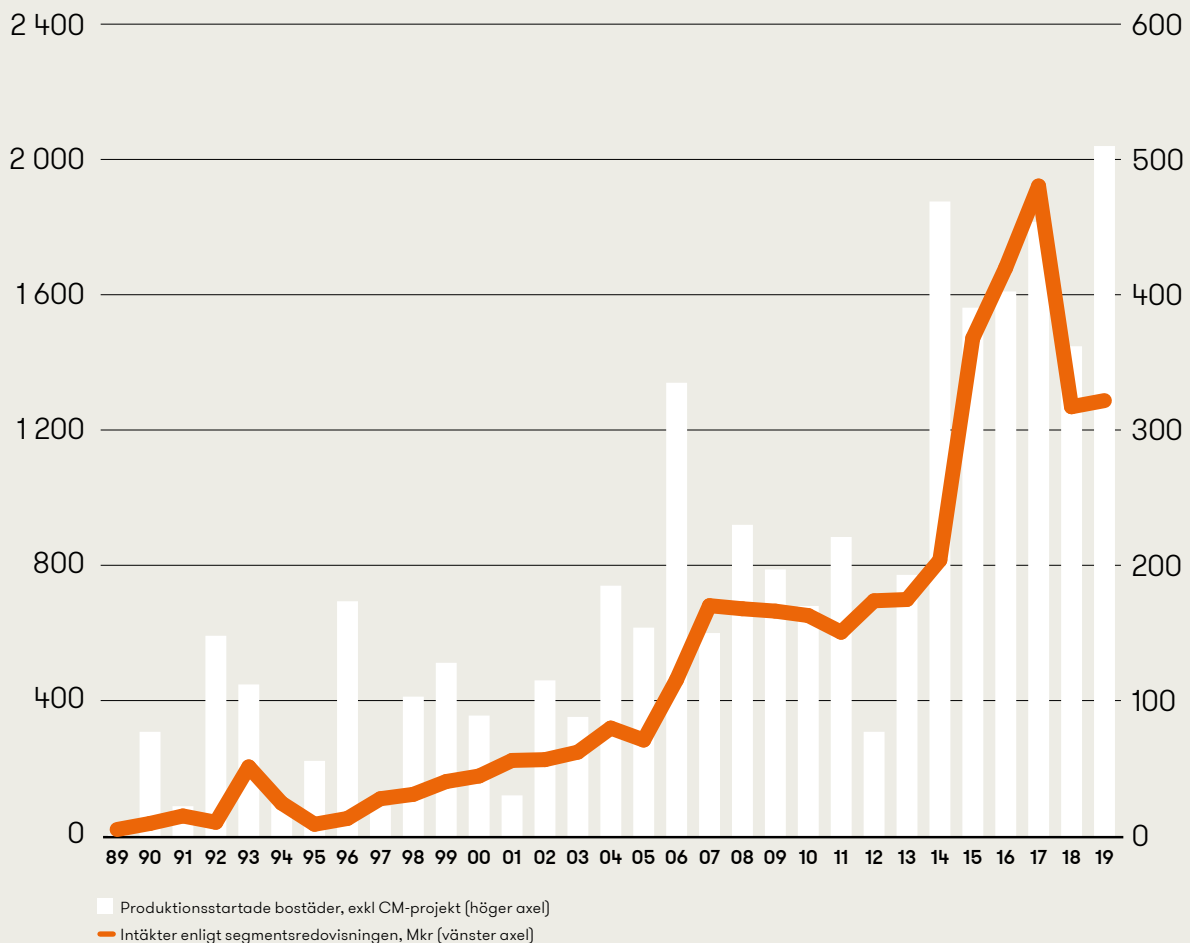


Utveckling 1989–2019

Vad som började med sju personer, några pennor och en telefon har vuxit till ett bolag med miljardomsättning och cirka 100 anställda. Familjen Nordström, som varit aktieägare från starten, tog över som huvudägare 2011 och valde att notera bolaget på Nasdaq Stockholm 2014. Under årens lopp har vi utvecklat och byggt omkring 5 000 lägenheter, småhus och vårdbostäder samt över 70 000 kvm kommersiella ytor. Utöver vår egen utveckling av bostäder har vi genom vår CM-verksamhet därtill byggt cirka 1 800 bostäder, i huvudsak hyresbostäder, på uppdrag av externa fastighetsägare. Oavsett affärsupplägg och bostadstyp har vi alltid haft kundens behov i fokus.

Intäkter och produktionsstartade bostäder 1989–2019

1 290
MKR



VD har ordet

2019 har varit ett utmanande och utvecklande år. Den tidigare avvaktande bostadsmarknaden gav en kämpaglöd och strävan att förbättra Besqabs erbjudande och värdeskapandet för våra intressenter. Resultatet är tydligt med bland annat nya idéer och nya koncept för bostadsprodukten, väl genomförda varumärkeskampanjer och, inte minst, en utökad affär med hyresfastigheter.

Bostadsmarknaden stärktes och aktiviteten ökade successivt under 2019. Året utmärkes av stora försäljningsvolymerna jämfört med 2018. Bostadspriserna vände uppåt på årsbasis med drygt fyra procent i både Stockholm och Uppsala. Vid årets slut fanns en ökad optimism på bostadsmarknaden och en hög förväntan om stigande bostadspriser framöver.

I februari 2020 fick spridningen av det nya coronaviruset fäste i Europa. Smittspridningen har nu utvecklats till en global kris för människors liv och hälsa. Samtidigt har utbrottet betydande effekter på den globala och svenska ekonomin vilket bidrar till en stor allmän osäkerhet inför framtiden.

Sveriges mest pålitliga bostadsutvecklare

När konsumenterna upplever osäkerhet om finansiering, framtida boendekostnader och värdeutveckling, är det vår uppgift att erbjuda en trygg bostadsaffär. Våra köpare ska känna sig trygga i att bostaden, byggnaden och närmiljön projekteras och byggs välplanerat och hållbart. Köpare av bostadsrättslägenheter ska ha förtroende för att vi bygger deras nya hem och nya bostadsrättsförening på en hållbar ekonomisk och juridisk grund. Därför märker vi alla nya bostadsrättsprojekt med Trygg BRF. Det betyder att projektet uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver.

Besqab fick högst poäng av alla för pålitlighet i branschens årliga sammanställning av NKI-undersökningar riktade till köpare av projektbyggda lägenheter och småhus. Undersökningarna genomförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. Den upplevda pålitligheten har ökat i hela branschen jämfört med 2018 och är tillsammans med god personlig service viktig för en starkt kundnöjdhet. Besqabs genomsnittliga NKI från undersökningar genomförda vid inflyttning uppgick till 74, en ökning med 3 poäng jämfört med 2018. Branschindex för 2019 landade på 72.

Tydligt fokus på erbjudande och försäljning

Vårt bostadserbjudande ska motsvara lokal efterfrågan med välplanerade och hållbara bostäder av god kvalitet till ett rimligt pris. Kostnadskontroll står i fokus och vi

prioriterar ett ökat kundvärde där lyhördheten är central. Vi lyssnar på våra kunder och har anpassat priser, bostadsutformning, hemsida och inredningsval.

Året har präglats av hårt arbete och jag är tacksam över hur alla i organisationen har bidragit. Under våren och hösten genomfördes en större varumärkeskampanj, vi har arbetat aktivt med visningar och byggt inspirerande visningslokaler och visningsbostäder för att ge köparna rätt förväntningar. Ansträngningarna har gett resultat med en stabil boknings- och försäljningstakt inom alla aktuella projekt. Totalt 566 bostäder har sålts under året jämfört med 186 stycken 2018.

Målsättning om fortsatt tillväxt

Årets starka försäljningsutveckling gav vind i seglen att starta nya projekt. Det är med stolthet jag konstaterar att vi produktionsstartat hela 509 bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer i Stockholm och Uppsala. Vid årets slut hade vi totalt 964 bostäder i pågående produktion. Av dessa var 642 bostads- eller äganderätter varav 61 procent var sålda eller bokade. Vår målsättning är fortsatt tillväxt med ökat antal produktionsstarter.

För att utveckla och starta fler projekt behövs bra byggrätter i eftertraktade lägen. Vår byggrättsportfölj innehöll vid årsskiftet cirka 3 500 byggrätter fördelade över Stockholms län och Uppsala kommun. Flera planerade projektstarter är dock beroende av myndighetsbeslut där sådant som politisk oenighet och resursbrist påverkar detaljplaneprocesserna. En produktionsstart för Besqab innebär att det finns en etablerad marknadskontakt med bokningsavtal för cirka 30 procent av bostäderna samt att alla myndighetsbeslut är på plats. Då kan vi erbjuda kunderna realistiska tidplaner redan från start och därmed en trygg bostadsaffär.

Egen utveckling av hyresrätter

Under Besqabs 30 år i branschen har vi samlat på oss kunskap och erfarenhet från bostadsprojekt med olika upplåtelseformer. Med fokus på ökad tillväxt och för att nå fler kundsegment, har vi sedan en tid sett över möjligheten att erbjuda kommuner och fastighetsägare projekt med hyresrätter. Diversifierade stadsdelar med bebyggelse i olika upplåtelseformer ger förutsättningar

för människor med olika bakgrund att leva tillsammans vilket bidrar till att skapa levande hållbara samhällen.

I maj tecknade vi avtal om att uppföra och sälja hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad. De 253 lägenheterna säljs för 493 Mkr genom en bolagsaffär med NREP. Samtliga 253 bostäder produktionsstartades under tredje kvartalet 2019 och de kommer att överlämnas till NREP under 2021 och 2022. Det är roligt att se vår hyresaffär ta form och vi ser fram emot att växa ytterligare.

Kvalitetssäkrar för framtiden

Hållbarhetsfrågorna är centrala i vår verksamhet och vi har höga miljökrav på bostadsutvecklingen. Vi har sedan flera år projekterat och byggt utifrån kriterierna för Miljöbyggnad. I november erhöll vi certifieringen Miljöbyggnad Silver för vårt vårdboende i Spånga, den första fastighet vi valt att certifiera. Att miljöcertifiera är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och bidrar till byggnadernas attraktivitet och värde. Vårt vårdboende Juliahemmet i Ultuna Trädgårdsstad utformas enligt Svanens krav, liksom hyresrättsprojektet Lindallén. Att de som ska bo i våra bostäder erbjuds en miljösäkrad byggnad med en hälsosam bostadsmiljö är ett av flera sätt att främja en hållbar samhällsutveckling.

Stark finansiell ställning

Nyproduktion av bostäder på en prispressad marknad påverkar även Besqabs marginaler. Konsumenterna är mer priskänsliga med hänsyn till finansieringen samtidigt som marknadsutvecklingens effekt på markpriser och produktionskostnader är något fördröjd. Vi har under 2019 noterat att allt fler underentreprenörer lämnar anbud på upphandlingar och att priserna är lägre, vilket ger oss större möjlighet att fortsätta arbetet med att sänka produktionskostnaderna. Vi tror på en måttfull marginalförbättring framöver.

Vi har en stark balansräkning med hög soliditet och god likviditet. Finansieringen är en central fråga inom bostads- och fastighetsutveckling och det är viktigt att vi fortsätter att arbeta för goda relationer med bankerna. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt och vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och god grund i arbetet med ökad tillväxt. Mot slutet av 2019 och början av 2020 har utbudet av prisvärda byggrätter i intressanta lägen ökat. I februari 2020 avtalade vi om att förvärva fastigheter för utveckling av cirka 60 lägenheter i ett eftertraktat läge i Aspudden, söder om Stockholm. Det ökande utbudet av byggrätter till salu, i kombination med vår starka balansräkning, öppnar för fler byggrättsförvärv under 2020.

God grund för tillväxt

Sammantaget har det varit ett bra år med en successivt starkare bostadsmarknad och god försäljningstakt. Besqab står stadigt med starka finanser, eftertraktade byggrätter, ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande och hög kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden. Vi ska fortsätta arbeta för att effektivisera våra processer och utveckla vårt erbjudande. Vi har flera spännande projekt framför oss och vår nya satsning



För mig har det varit en stor förmån att få vara en del av den här framgångsrika resan, tillsammans med alla fantastiska hängivna och kompetenta medarbetare.

på hyresbostäder öppnar för möjligheter till ytterligare tillväxt.

Efter 30 år av framgångsrik bostadsutveckling går Besqab nu in i ett nytt decennium med goda förutsättningar att fortsätta tillväxtresan. Inledningen av 2020 har dock präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Vi följer utvecklingen noga och det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan viruset kommer att ha på Besqabs affär. Det är nu desto mer angeläget att vi fortsätter arbeta för att kunna erbjuda fina bostadsprojekt och en trygg bostadsaffär för dem som söker ett nytt drömhjem.

Tack för sju fantastiska år

Det är med stolthet och ett visst mått av vemod jag nu lämnar över stafettpinnen och välkomnar Carola Lavén till rollen som ny VD. Efter drygt sju år med högt uppsatta mål, som att ta Besqab till börsen, är det dags att ge plats för andra att fortsätta utveckla företaget. För mig har det varit en stor förmån att få vara en del av den här framgångsrika resan, tillsammans med alla fantastiska hängivna och kompetenta medarbetare.

Danderyd, mars 2020

Anette Frumerie
VD

Framtid

Vision, affärsidé och övergripande mål

Trender

Finansiella mål

Hållbarhetsmål

Strategi

Affärsmodell

Målgrupper

Stadslägenhet med plats för hela familjen



Vision, affärsidé och övergripande mål

Vision

Människor ska bo i sina drömhjem.

Affärsidé

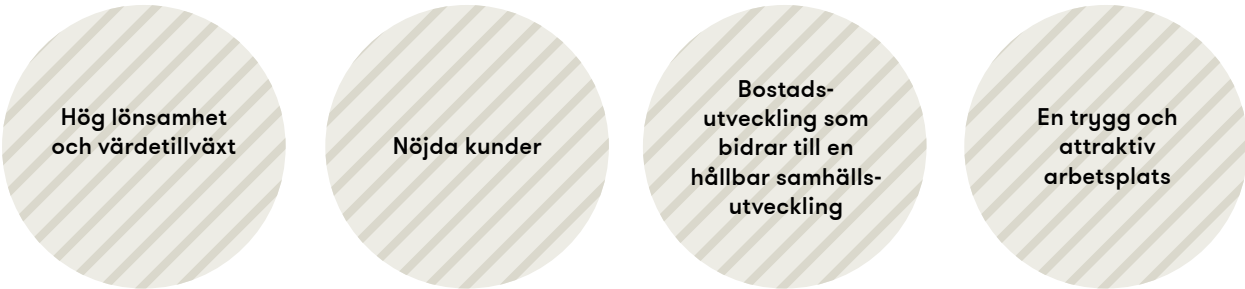
Vi utvecklar nya hem med kunskap om och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

Uppdrag

Våra bostäder ska uppfylla människors drömmar och behov.

Övergripande mål

Besqab arbetar mot fyra övergripande mål i syfte att kunna erbjuda människor möjligheten att leva och bo i sina drömhjem:



Hög lönsamhet
och värdetillväxt

Nöjda kunder

Bostads-
utveckling som
bidrar till en
hållbar samhälls-
utveckling

En trygg och
attraktiv
arbetsplats

Hållbarhet högt på agendan hos en växande befolkning

Besqabs verksamhet befinner sig mitt i verkligheten, i en omvärld där människor blir allt mer medvetna om hur vårt sätt att leva och konsumera påverkar samhället, klimatet och inte minst den egna hälsan. Dagens konsumenter väljer i högre grad varumärken som stämmer överens med de egna värderingarna och kraven på företagen växer. Genom att försöka förstå de trender som påverkar oss, genom en kontinuerlig omvärldsbevakning och tack vare en god kundkännedom, kan Besqab ge människor möjligheten att leva och bo i sina drömhälsor, både idag och i morgon.

1 Hållbarhet är grunden

Bygg- och anläggningssektorn svarar idag för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. I takt med att befolkningen ökar, ökar också behovet av nya bostäder liksom behovet av en utbyggd infrastruktur och fler offentliga lokaler. Riksdagens målsättning om växthusgasutsläpp på netto noll senast år 2045 ställer höga krav på bygg- och anläggningssektorn. Produktionsprocesserna behöver göras mer resurseffektiva, de smarta materialvalen bli fler liksom de energieffektiva husen, vilket i sin tur möjliggör grön finansiering; en självklarhet för de konsumenter som köper nyproduktion. Byggnadernas energiprestanda står dessutom högt på agendan för de aktörer som investerar i vårdboenden och hyresfastigheter.

DET HÄR GÖR BESQAB

Vi fokuserar på att minska utsläppen av växthusgaser, göra genomtänkta materialval och bygga energieffektiva hus. Vid utformningen utgår vi från kriterier för miljöcertifieringssystem och följer miljökriterierna för Miljöbyggnad Silver. Under 2019 har vi dessutom tillämpat Svanenmärkningens kriterier i tre projekt. Vi deltar i ett branschinitiativ för att uppnå en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till 2045. Ett delmål är att senast 2022 kunna kartlägga utsläppen från våra byggnader. Vi arbetar för att minska vårt avfall genom att använda hållbara material och se till att allt mer går till återanvändning och återvinning där det är A och O med bra inköpsrutiner och en tydlig process för avfallshantering på våra byggarbetsplatser.

2 Digitalisering in i framtiden

I takt med att företag och kunder blir allt mer digitala uppstår nya behov och utmaningar. Marknadsutvecklingen ställer krav på effektivisering där digitala lösningar är ett viktigt steg mot en modernare och mer datadriven verksamhet. En verksamhet som dessutom kan möta förväntningarna hos dagens digitalt mogna konsumenter. Alla företag måste anpassa sig efter var kunden befinner sig i sin köpprocess och, oavsett fysisk eller digital miljö, erbjuda en tilltalande kundupplevelse. Kunderna vill varken känna sig lurade eller riskera att personuppgifter missbrukas, en fråga som hamnat högt på agendan i samband med att EU:s dataskyddsförordning trädde i kraft.

DET HÄR GÖR BESQAB

Digitaliseringen föder nya arbetssätt och verktyg som förbättrar vår process och vår produkt. Tack vare 3D-modeller i planerings- och produktionsskedet har vi större möjlighet att planera, effektivisera och styra produktionen. Med hjälp av digitala verktyg kan vi skapa optimala design- och tekniklösningar i våra bostäder. Ökad användning av automatiserade processer kan också möjliggöra för Besqabs medarbetare att fokusera på andra komplexa och värdeskapande arbetsuppgifter. Vid försäljning av nyproducerade lägenheter erbjuder vi verklighetstrogna 3D-visualiseringar och 360-gradersvisningar. Vår hemsida är utvecklad så att besökarna kan låta sig inspireras och hitta sin drömbostad innan den är färdigbyggd.

3 Vi blir fler och fler

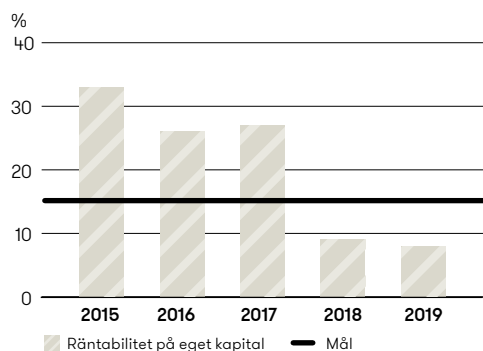
Sverige växer med Stockholm som en av de snabbast växande städerna i Europa. Det är i storstadsregionerna som möjligheterna till utbildning och arbete är som störst liksom utbudet av kultur och nöje. Det är också här som det byggs flest nya bostäder. En hög befolkningstäthet ställer krav på en effektiv användning av mark och befintlig infrastruktur samtidigt som storstäderna expanderar geografiskt. Fler och fler nya attraktiva stadsdelar i mer perifera lägen växer successivt fram. I spåren av de senaste årens stora nyproduktion blir det allt viktigare att utveckla rätt typ av bostäder med rätt läge och som vänder sig till flera olika målgrupper. Inte minst för att kunna möta den efterfrågan som finns på de lokala bostadsmarknaderna.

DET HÄR GÖR BESQAB

Besqab finns på marknaderna i Stockholms län och Uppsala samt i större orter i Mellansverige för vård- och hyresbostäder. Vi tar alltid ett helhetsgrepp i våra projekt, oavsett om det handlar om en mindre insats i etablerade bostadsområden eller om vi utvecklar en helt ny stadsdel. Hos oss finns god kännedom om hur ett bostadsläges attraktivitet förändras över tid vilket är avgörande för att möta lokal efterfrågan. Vi har exempelvis kunskap om framtida överutbud av nyproducerade smålägenheter i ett specifikt område där vi i stället ser ett behov av fler tre- och fyrrummare. Det kan också handla om att anpassa upplåtelseformerna för att skapa levande, hållbara samhällen. Stadsdelar med blandad bebyggelse ökar möjligheterna för människor med olika bakgrund att leva tillsammans.

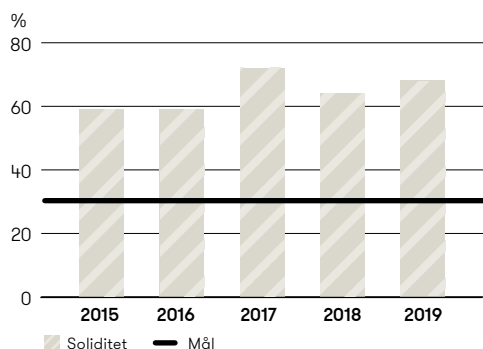
Finansiella mål

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 byggrättsportföljen, dels utvecklingsfastigheter i form av vård- och omsorgsbostäder.



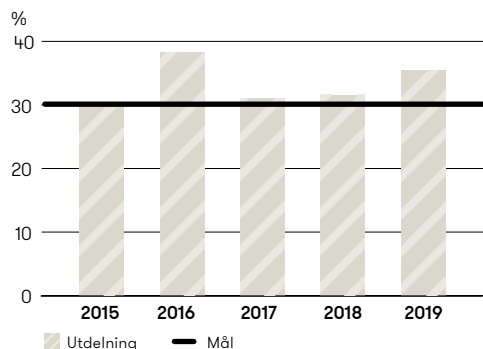
Räntabilitet > 15% på eget kapital

För 2019 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 8,1 procent vilket är lägre än Besqabs mål om minst 15 procent. En mer avvaktande bostadsmarknad från och med hösten 2017 till och med våren 2019, med lägre försäljningstakt och färre produktionsstartade bostäder som konsekvens, har haft negativ effekt på resultatet vilket i sin tur påverkat räntabiliteten negativt.



Soliditet > 30%

Besqab har historiskt haft god soliditet, ofta över målet om 30 procent. Per den 31 december 2019 uppgick Besqabs soliditet till 68,1 procent. Den starka soliditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete vilket skapar utrymme för Besqab att växa ytterligare.

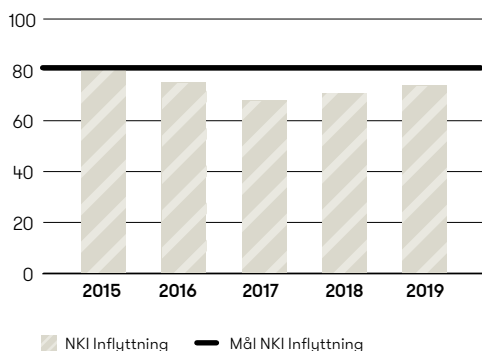


Utdelning > 30% av resultatet

Besqabs utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 38,4 Mkr motsvarande cirka 35,4 procent av årets resultat.

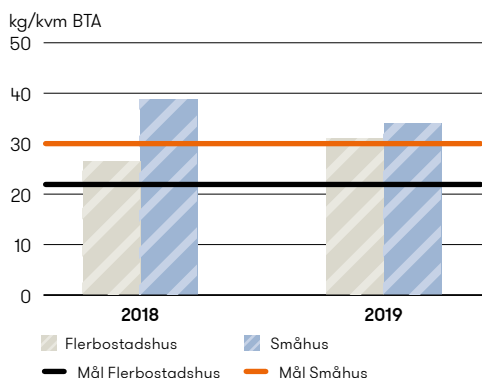
Hållbarhetsmål

Vårt hållbarhetsarbete är prioriterat och en integrerad del i vår strategi och verksamhet. Genom god insikt om vad som skapar kundvärden och främjar hållbar bostadsutveckling, aktiviteter för att minska verksamhetens påverkan på människa, klimat och miljö, samt systematiskt arbetsmiljöarbete och bra personalvård är ambitionen att kunna möta de hållbarhetsmål vi satt upp som en del i det arbetet.



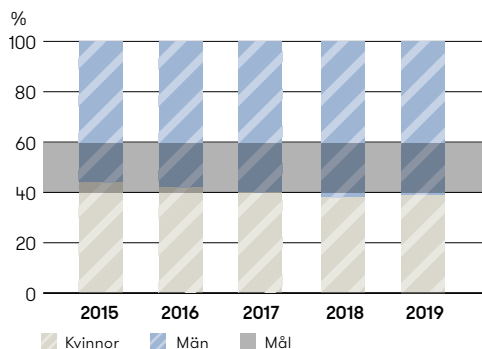
Nöjda kunder

Besqab har som långsiktigt mål att ha de nöjdaste kunderna i branschen. Kundnöjdhet mäts i Besqabs bostadsrätt- och äganderättprojekt med Nöjd-Kund-Index (NKI) genom en extern oberoende part. Målsättningen är att genomsnittligt NKI vid inflyttning ska vara högre än 80. För bostäder inflyttade under 2019 uppnådde Besqab ett genomsnittligt NKI vid inflyttning om 74 (branschsnitt 72).



Minska byggavfall

Besqab har som mål att minska mängden byggavfall genom cirkulära resursflöden av material och avfall. För projekt med flerbostadshus avslutade under 2019 uppgick byggavfallet exklusive metall till 32 kg/kvm bruttoarea (BTA), att jämföra med det nya långsiktiga målet på maximalt 22 kg/kvm BTA. Motsvarande siffra för småhus uppgick till 34,6 kg/BTA, där den långsiktiga målsättningen är att produktionen ska generera maximalt 30 kg/kvm BTA.



Jämn könsfördelning

En jämställd arbetsplats är attraktiv för både medarbetare och kunder. Besqab har en jämn könsfördelning i organisationen och strävar efter att ligga inom jämställdhetsintervallet om 40–60 procent. Ambitionen är att jämna ut könsfördelningen ytterligare, framförallt på våra byggarbetsplatser där andelen kvinnor vid årsskiftet 2019/2020 uppgick till 11 procent.

Det här gjorde vi 2019

Strategiska steg för att uppnå våra mål

Besqab utvecklar hållbara och välplanerade hem där livet får ta plats. Våra bostäder ska hålla i många generationer och vara en plats för trygghet, avkoppling och gemenskap där människor kan uppfylla sina drömmar och behov. Vår verksamhet ska i alla skeden bedrivas med affärsmässighet som ledstjärna och med fokus på lönsamhet, kvalitet, hållbarhet och professionalitet.

Hållbara bostäder för livets alla skeden

Besqabs bostäder ska åldras med värdighet och vara hem för flera generationer framöver. Nyckeln till framgångsrik bostadsutveckling handlar om god förståelse för den lokala marknadens behov, potential och framtida tillväxt. Bostäderna ska kännetecknas av höga

ambitioner för planlösningar och omsorg om detaljer. Långsiktigt värdeskapande är en hörnsten i Besqabs företagskultur som beskrivs med orden personligt engagemang, respekt, nytänkande, lyhördhet och kompetens – starka värderingar som är djupt rotade i verksamheten.

Hög lönsamhet och värdetillväxt



Vi ska med bibehållen lönsamhet tillvarata tillväxtpotentialer på befintliga marknader och öka våra marknadsandelar. Med en stabil ekonomisk utveckling har vi möjlighet att investera i bygggrätter i attraktiva lägen med syfte att produktionsstarta och driva fler eftertraktade och lönsamma projekt. I grunden handlar det om att dra nytta av den samlade kunskapen om och erfarenheten av affärsutveckling, markförvärv, projektering, byggtider, inköp och försäljning. Vi vet vad som kostar och vi vet vad som ger intäkter.

AKTIVITETER 2019

Vid sidan av bostadsrätter, äganderätter och vårdbostäder har vi under 2019 sålt och produktionsstartat ett hyresrättsprojekt. Med fler upplåtelseformer finns möjlighet till fler produktionsstarter. Parallellt arbetar vi med att säkerställa låga produktionskostnader i våra pågående och kommande projekt. Vi har sett över upphandlings- och entreprenadmodeller, implementerat fler standardiserade lösningar och processer och fler digitala verktyg. Allt för att utveckla och effektivisera projektering och produktion liksom uppföljnings- och analysarbetet.

Nöjda kunder



Vi har en nära dialog med våra kunder och vet vad de värdesätter i bostaden och i mötet med Besqab. Vår kostnadseffektiva affär ska inte ske på bekostnad av den kvalitet som efterfrågas. Goda relationer byggs genom hela kundresan och vi arbetar löpande med att stärka kundinsikten ytterligare, från första kontakt till inflyttning och boende. Vi har ett stort fokus på vår omvärld och hur den påverkar våra kunders livsstil, önskemål och behov. Våra processer anpassas kontinuerligt för att uppfylla högt ställda förväntningar.

AKTIVITETER 2019

Vår processplan "Kundresan" säkerställer att vi möter kundens förväntningar genom hela projektet. Projektbesök genomförs kontinuerligt för att inhämta värdefull information och dela erfarenheter. Sedan 2018 certifieras nya bostadsrättsföreningar med Trygg BRF – en certifiering från "Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige" som arbetar för stärkt konsumentskydd. Under 2019 har vi tagit fram två inredningskoncept, ett klassiskt och ett modernt, som förenklar för kunden att välja en genomtänkt inredningsstil efter eget tycke och smak.



Bostadsutveckling som bidrar till en hållbar samhällsutveckling



Hållbarhet är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv och en nyckelfaktor för att långsiktigt attrahera kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Hållbarhetsarbetet på Besqab är integrerat i verksamheten och bedrivs i alla delar av värdekedjan. Vi arbetar kontinuerligt för att öka kunskapen om hur vi alla kan bidra långsiktigt. Ambitionen är att skapa största möjliga värde för våra intressenter, göra en positiv skillnad och minimera såväl negativ påverkan som hållbarhetsrisker.

AKTIVITETER 2019

För att öka vår kompetens inom hållbart bostadsbyggande lär vi oss ytterligare system för miljöcertifiering. Under 2019 har vi utformat tre projekt för Svanenmärkning: vårdboendet Juliahemmet och hyresprojektet Lindallén i Uppsala samt ett kommande småhusprojekt i Stockholm. Vårt vårdboende i Spånga har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Vi har installerat solceller på småhusen Myntan i Tyresö och på flerbostadshuset ZickZack i Kärrtorp. Vi har sett över och infört åtgärder för att minimera gipsspill i bostadsproduktionen. Under 2019 gick vi med i "Fossilfritt Sverige" för att bidra till att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer.

En trygg och attraktiv arbetsplats



Besqab ska vara en trygg och attraktiv arbetsplats där människor vill arbeta och utvecklas och vara en del av Besqabs framgång. Därför arbetar vi systematiskt och förebyggande med arbetsmiljön, vi säkerställer medarbetarnas engagemang och förståelse för bolagets strategier och mål samt strävar efter tydliga och effektiva processer och beslutsvägar. Rätt antal medarbetare med rätt kompetens och engagemang är avgörande och vi arbetar strukturerat med rekrytering, personalvård och kompetensutveckling.

AKTIVITETER 2019

Under 2019 har Besqab fortsatt arbetet med rutiner, processer och utbildningar för en bättre arbetsmiljö. Alla medarbetare utbildas återkommande inom HLR och minst en medarbetare på varje arbetsplats har fått utbildning i transport av farligt gods för att få kunskap om vilka regler som gäller och för att förebygga olyckor och skador på människor, miljö eller egendom. Det har hållits interna föreläsningar om stresshantering och kurser i ergonomi. För att främja lojalitet och förtroende för Besqab som arbetsgivare har vi under året startat "Ung på Besqab" – ett initiativ som tillvaratar nya perspektiv och synpunkter från unga talanger.

Så skapar Besqab värde från idé till nyckelfärdigt drömhjem

Besqab utvecklar välplanerade hem utformade efter kundernas önskemål och behov. Verksamheten sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av nyckelfärdiga bostäder där bostadsrätterna är i majoritet. Vi erbjuder också bostäder med äganderätt samt utvecklar och producerar hyres- och vårdbostäder. Hög kompetensnivå, personligt engagemang, stabila finanser och viljan att leverera det lilla extra har gjort oss till en av de mest lönsamma bostadsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna. Med förståelse för hur människor vill leva sina liv tillsammans med förmågan att attrahera kunder, gör vi det möjligt att uppnå visionen om att alla människor ska bo i sitt drömhjem.





Idéarbete och markförvärv

Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj är grunden för långsiktigt lönsam bostadsutveckling. Sökandet efter nya projekt sker proaktivt och intressanta lägen utvärderas löpande. Marknads- och målgruppsanalyser ger stöd för produktutvecklingen och vilken målgrupp vi ska utveckla för. Kreativitet och god förmåga att hitta nya lösningar är framgångsfaktorer för att skapa värde. Samtidigt utvärderas projektets risker, kvalitet och effektivitet.

Detaljplaneprocess

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samarbete med bland annat kommunen, fastighetsägare och sakägare. Tiden för denna process varierar normalt mellan två och sex år. Slutkundens behov och förväntningar, liksom centrala hållbarhetsfrågor såsom hållbar stadsutveckling och biologisk mångfald, står i fokus hos Besqab under hela detaljplaneprocessen. I takt med att markanvändningen tydliggörs sker en successiv värdeökning av marken.

Projektering

Projektledaren tar fram produktionshandlingar i samråd med projektörer, arkitekter, och projektets blivande platschef. Värdefull kunskap inhämtas från Besqabs verksamhetsstöd inom mark, inköp, teknik, produktion, hållbarhet och inredning. Tillsammans har vi god insikt om vad som genererar kostnader och intäkter samt vad som krävs för att bygga eftertraktade bostäder. Med hjälp av bästa möjliga material-, teknik- och designlösningar kan vi underlätta för våra kunder att leva hållbart.

Projektgenomförande

Vi har inga anställda hantverkare utan tecknar avtal med underentreprenörer för byggprocessens olika delar där alla entreprenader konkurrensutsätts för rätt pris, kvalitet och hållbarhet. Våra egna resurser består av platschefer, arbetsledare och entreprenadingenjörer som säkerställer kvalitet och kontroll över produktionen. Ett väl fungerande samarbete med entreprenörer och leverantörer är avgörande för att effektivisera produktionen, minimera miljöpåverkan och tillförsäkra en trygg och säker arbetsmiljö.

Överlämnande

Vi är väl medvetna om vikten av ett välplanerat överlämnande av våra bostäder till kunderna. Alla lägenheter och hus besiktigas nog innan inflyttning och tillsluts därefter med ett sigill. Vi säkerställer att upplåtelsen och tillhörande transaktioner är korrekt genomförda samt att bostadsköparen fått all erforderlig information inför tillträdet. Kunderna ska känna förtroende för såväl Besqab som bolag som de medarbetare och samarbetsparter de kommer i kontakt med.

Förvaltning

Efter färdigställandet och överlämnandet av bostäder med bostadsrätt sköter Besqab, enligt avtal med bostadsrättsföreningen, den ekonomiska förvaltningen åt bostadsrättsföreningen den första tiden efter inflyttningen. För våra vårdboendeprojekt har vi även fastighetsförvaltning, vilket ger oss möjlighet att försäkra oss om att boendet fungerar som det var tänkt. Det ger oss ovärderlig information och erfarenhet att använda i kommande projekt.



Finansiering

Projektutveckling av bostäder är kapitalintensivt 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.

Samtliga Besqabs projekt är externfinansierade vad gäller såväl byggnadskreditiv som slutlig finansiering för bostadsrättsföreningen. Kapitalbehovet varierar mellan olika fastigheter. Bedömning av framtida behov sker kontinuerligt utifrån likviditetsprognoser och analyser. Goda relationer till kreditgivare och Besqabs historiskt stabila finansiella ställning och lönsamhet är viktiga parametrar för att säkerställa förmånlig finansiering av verksamheten.

Marknadsföring

Försäljningsarbetet och kundkontakten ska kännetecknas av att vi är lättillgängliga och serviceinriktade med kunden i fokus. För att ge bästa möjliga förutsättningar för köpbeslut anpassar vi marknadsförings- och försäljningsinsatser efter förväntade kundgrupper och utifrån var kunden befinner sig i sin köpresa. Vår hemsida är utvecklad för att besökare ska inspireras och enkelt hitta den bostad de söker. Tidigt i projekten bygger vi visningslägenheter och inspirerande försäljningslokaler i anslutning till våra projekt.

Försäljning

Besqabs affärsmodell innebär försäljning av ännu inte uppförda bostäder. Avtal ingås mellan Besqab och bostadsrättsföreningen för bostadsrättsprojekt, alternativt privatpersoner för äganderättsprojekt. Byggnandet påbörjas när marknadskontakten är god och cirka 30–50 procent av bostäderna är bokade. Externa fastighetsmäklare med god kännedom om den lokala marknaden förmedlar bostäderna till slutkund på uppdrag av bostadsrättsföreningen, eller Besqab i de fall det avser äganderätter.

Vid fastighetsutveckling av hyresbostäder ingår Besqab avtal med köparen, en extern fastighetsägare, innan projektet påbörjas. För vårdboenden som uppförs i egen förvaltning ingår Besqab avtal med en hyresgäst, det vill säga vårdoperatören, innan produktionen påbörjas. Försäljning av vårdfastigheter sker i regel först efter färdigställandet.

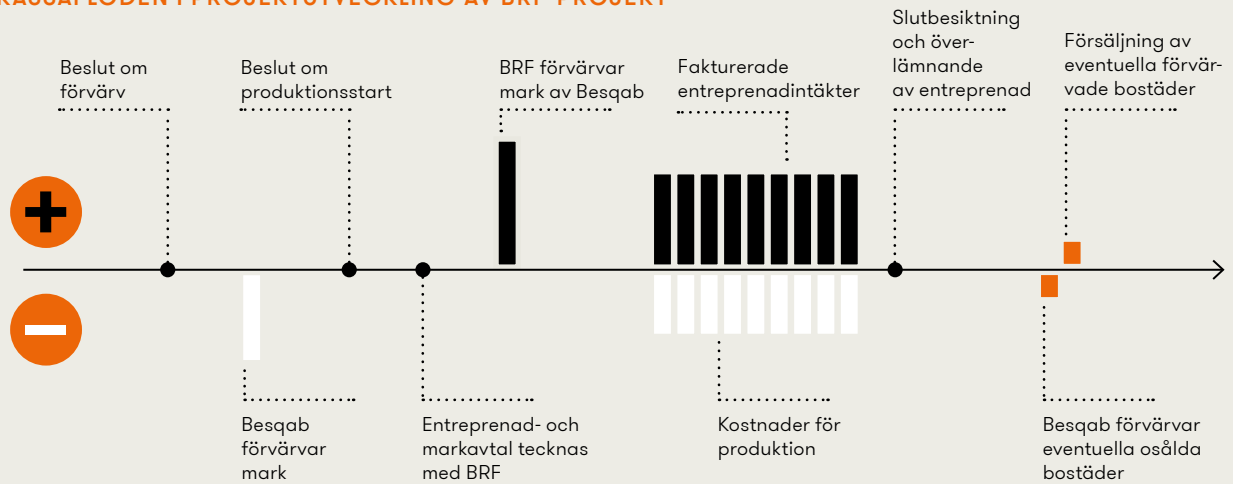
Kundvård och Eftermarknad

Kontakten med Besqab ska upplevas som personlig, okomplicerad och lyhörd för att skapa trygghet. Kunderna ska känna sig engagerade och delaktiga och uppleva att vi bygger för just dem. Besqabs eftermarknadsavdelning finns tillgänglig för kunden när det uppstår frågor och behov gällande den nya bostaden.



Kontakten med Besqab ska upplevas som personlig, okomplicerad och lyhörd för att skapa trygghet.

KASSAFLÖDEN I PROJEKTUTVECKLING AV BRF-PROJEKT

**Effektivt kassaflöde**

Med långa ledtider i projekten krävs en effektiv kassaflödeshantering för att behålla en stabil likviditet och betalningsberedskap. På grund av stora betalningsströmmar vid förvärv och produktionsstart måste dessa föregås av beslut som grundas på omfattande analyser och bedömningar. När Besqab förvärvar mark för bostäder tas marken upp i balansräkningen som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart med en bostadsrättsförening som kund, det vill säga vid majoriteten av Besqabs bostadsprojekt, överförs marken genom att en nybildad bostadsrättsförening med extern styrelse köper fastigheten av Besqab. Bostadsrättsföreningen faktureras därefter löpande under pågående projekt utifrån upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab. Det är bostadsrättsföreningen som tar upp finansiering med banken och som lyfter byggkreditiv från projektets kreditgivare och därigenom finansierar markförvärvet och entreprenaden.

Intäkter från bostadsutveckling

Huvuddelen av Besqabs bostadsutvecklingsverksamhet avser projekt med bostadsrätt där Besqab överlåter en fastighet till och ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening som beställare. Intäkter och vinster från projektutveckling av bostäder redovisas över projektets löptid¹⁾. Intäktsredovisningen över tid påbörjas i samband med att avtalet med beställaren är undertecknat och produktionsstart de facto har skett. Lagakraftvunnen detaljplan

och bygglov är alltid beslutade innan ett projekt kan produktionsstartas och intäkter och resultat kan redovisas.

Intäktsredovisning över tid innebär att intäkterna från projektet redovisas i takt med projektets genomförande med hänsyn till försäljningsrisken. Beräkningen sker i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de kalkylerade totala projektkostnaderna, vilket rimligen bedöms avspegla den så kallade upparbetningsgraden. Upparbetningsgraden motsvarar därmed den prestation uppdragstagaren Besqab vid var tid har utfört och levererat till beställaren (bostadsrättsföreningen). Givet att beställaren äger marken där bygget pågår får beställaren kontroll över själva byggnaden i takt med att arbetet utförs och är enligt avtal skyldig att betala Besqab i den takt uppförandet sker. Bostadsrättsföreningen är en självständig juridisk person med en styrelse oberoende av Besqab. Under produktionsfasen företräder styrelsen de enskilda bostadsrättsköparna och värnar deras intressen. Bostadsrättsföreningen finansierar sina kostnader via eget byggnadskreditiv. Se även not 2 på sidan 98.

En annan viktig bedömning vid intäktsredovisning över tid är prognosen avseende projektets slutliga ekonomiska utfall, vilken revideras löpande. Företagsledningen utvärderar avvikelser från tidigare prognoser och varje förändring av en prognos behandlas i den period den blir känd och medför en korrigering av tidigare redovisat resultat i det berörda projektet.

¹⁾ I koncernredovisningen tillämpar Besqab IFRS vilket innebär att intäkter och vinster från bostadsutveckling av småhus med äganderätt som säljs till privatpersoner redovisas först vid färdigställandet, samt att resultat från projektutveckling av bostäder inom joint ventures redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Besqab utvecklar bostäder för livets alla skeden

Under åren mellan 25 och 40 förändras livet som mest och vi flyttar oftare än annars. Många går från singelettan till sambolägenheten och vidare till familjebostaden. En stor del av Besqabs kunder tillhör denna kategori, men vi utvecklar bostäder för alla åldrar. Med förståelse för människors behov och drömmar kan vi erbjuda bostäder som motsvarar alla våra kunders förväntningar.

Vår verksamhet fokuserar på utveckling av bostäder och vårdboenden där slutkunderna i huvudsak är bostadskonsumenter. En målgrupp som vi delat in i fem kategorier – se nedan – baserat på vilket skede i livet man befinner sig i. Detta för att på bästa sätt möta respektive grupps specifika behov och önskemål.

Valet av kategori(er) för respektive projekt bestäms genom analyser av demografi, utbud och efterfrågan, vilket ofta hänger samman med läget och vilka möjligheter som finns för olika bostadstyper och upplåtelseformer. Besqabs flerbostadshusprojekt riktar sig till en bredare målgrupp där vi

kan erbjuda både smålägenheter för singel- eller sambohushållet och större lägenheter för barnfamiljen eller villasäljaren. Småhus och radhus däremot har en mer avgränsad målgrupp där vi i första hand vänder oss till barnfamiljer och par som planerar för familj.

Förstagångsköpare är en växande målgrupp som ofta har en hög tröskel för finansiering av kontantinsatsen till bolån. De har därmed svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. För att öka möjligheterna för våra unga att äga sitt eget boende, har Besqab ett beprövat koncept som omfattar välplanerade och funktionella ungdomslägenheter till en lägre kostnad.



Vår verksamhet fokuserar på utveckling av bostäder och vårdboenden där slutkunderna i huvudsak är bostadskonsumenter.

Våra fem kategorier

1 Förstagångsköpare

Förstagångsköparen är ofta en ensamstående ung vuxen som ska flytta hemifrån till första egna bostaden. Han eller hon efterfrågar mindre, yteffektiva, lättskötta lägenheter i bra kollektivtrafikläge. Föräldrarna har ofta ett stort inflytande på köpet.

2 Unga vuxna

Unga vuxna, såväl singlar som par, efterfrågar kompakta, välplanerade och kostnadseffektiva lägenheter. Bostaden ska ligga i en trygg miljö med bra kollektivtrafiklägen.

3 Barnfamiljer

Barnfamiljer och par som planerar för familj söker antingen välplanerade lägenheter i urbana lägen nära nuvarande bostad eller lättskötta och välplanerade småhus en bit ut från stadskärnan.

4 Villaägare 50+

Villaägare i övre medelåldern, 50 år och äldre, som planerar för att sälja villan, efterfrågar rymliga och lättskötta lägenheter i närområdet eller i mer urbana lägen.

5 Äldre med vårdbehov

Besqabs vårbostäder vänder sig specifikt till en äldre målgrupp, ofta 80 år eller äldre, som inte klarar av att bo kvar hemma och som eftersöker funktionella och trivsamma vårdboenden.



Stadslägenheten med plats för hela familjen

I Norra Djurgårdsstaden bor Markus och Lovisa med barnen Lilly och Henning. Lilly och Henning går på förskola en kort promenad bort. Lovisa jobbar inne i city och Markus på Stockholms Universitet.

Det är snart ett år sedan familjen flyttade in i sin fyra i den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Möblerna är på plats, familjefotografier har börjat pryda väggarna och vi vill veta hur familjen har det.

Att Markus och Lovisa föll för just den här lägenheten var dels på grund av den stora balkongen, men också för att lägenheten är så välplanerad med lagom antal rum för familjen, utan en massa döda ytor. Takhöjden är också något som gör att lägenheten sticker ut lite extra. Bostaden matchade helt enkelt familjens behov.

– Det bästa med att bo i det här huset är att det är modernt och okomplicerat. Och det bästa med att bo i det här området är att du har sju minuter med bussen till Stureplan och två minuter till naturen och skogen, säger Markus.

Långpromenad till Stora Skuggan

En ledig dag åker pappa Markus och Lilly gärna till simhallen. Men de allra bästa helgdagarna är när familjen tar en långpromenad ut till Stora Skuggan. Henning sover i vagnen och Lilly kör sin springcykel.

– Då får vi tid att prata och vara med varandra ute i naturen, säger Lovisa.

– Sen trivs vi ju hemma också fortsätter Markus. När man är på jobbet hela dagarna är det skönt att bara vara hemma, laga mat och baka med barnen. Muffins, sockerkaka och chokladbullar är några av favoriterna.

Paret tycker att det är väldigt okomplicerat att bo i en nyproducerad lägenhet. Markus berättar att de garantiärenden de hade har gått smidigt och bra.

– Om det var några små märken på golvet eller någon fläck på väggen så var Besqab där och fixade det direkt.

Vi frågar Markus och Lovisa hur de upplevt att köpa bostad på ritning och hur den resan varit, från början till slut.

– Jag tycker att allt har varit väldigt tydligt och det känns som att vi har vetat hela tiden vad vi ska göra och vad Besqab ska göra och vad det är som händer härnäst. Det har känts väldigt tryggt och bra, säger Lovisa.

Markus avslutar med att säga att de är mycket nöjda med Besqab och med hantverket i lägenheten.

– Det känns som att Besqab bryr sig lite mer om detaljerna än vad andra byggare gör. Det är i alla fall vår upplevelse.

Familjens vårprojekt blir att sätta upp gardiner i vardagsrummet.



Jag brukar säga att jag har Stockholms bästa pendlingssträcka, jag cyklar 10 minuter genom nationalstadsparken och sen är jag på jobbet.

Markus





Verksamhet

Vår affär
Vår marknad
Region Stockholm
Region Uppsala
Fastighetsutveckling
Från bostadsbyggare till samhällsutvecklare
Vi brinner för att förbättra vår process
En uppskattad hjälp på Besqabs vårdboenden
Färdigställda projekt
Pågående projekt
Stark och balanserad byggrättsportfölj
Planerade projekt



Vår affär

Besqabs affär är uppdelad i två affärsområden – Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling. Här bedriver vi projektutveckling av bostäder samt utveckling och uppförande av hyresfastigheter och vårdboenden. Verksamheten följs upp inom de tre affärssegmenten Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling.

Affärsområden

Våra affärsområden Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling samverkar i flera led, men har olika typer av kunder som i sin tur påverkar upplägget av finansiering och försäljning.

Projektutveckling Bostad

Affärsområdet Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och i Uppsala. Verksamheten bedrivs genom hela värdekedjan för bostadsutveckling, från ackvisition och detaljplanehandläggning av råmark till produktion och överlämning av nyckelfärdig bostad. Inom affärsområdet arbetar vi även med projekt- och produktionsledning på uppdrag av externa fastighetsägare, så kallad Construction Management (CM).

Fastighetsutveckling

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling och uppförande av hyresbostäder och vårdbostäder. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Verksamheten bedrivs nära marknaden

Intäkter och resultat från Besqabs affär följs upp inom tre affärssegment där affärsområdet Projektutveckling Bostad är uppdelat i två geografiska segment – Region Stockholm respektive Region Uppsala. Fastighetsutveckling av vård- och hyresbostäder följs upp inom segmentet med samma namn.

Region Stockholm som innefattar bostadsprojekt över hela Stockholms län är störst sett till Besqabs totala intäkter och resultat. Enligt segmentsredovisningen för 2019 svarar Region Stockholm för 80,3 procent (79,6) av koncernens intäkter. I Uppsala har Besqab varit en aktiv aktör i mer än 15 år och här har vi utvecklat flera framgångsrika bostadsprojekt. Region Uppsala svarar för 14,3 procent (20,0) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen 2019.

Inom segmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs erfarenheter av utveckling av vårdboenden och hyresbostäder. Vid årets slut hade Besqab två färdigställda vårdboenden i balansräkningen. Ytterligare ett vårdboende samt en hyresfastighet var under uppförande. Segmentet svarar för cirka 5,4 procent (0,4) av koncernens totala intäkter 2019 enligt segmentsredovisningen.



■ Region Stockholm 63%
■ Region Uppsala 4%
■ Fastighetsutveckling 33%



■ Region Stockholm 80%
■ Region Uppsala 14%
■ Fastighetsutveckling 6%



■ Region Stockholm 87%
■ Region Uppsala 17%
■ Fastighetsutveckling 6%

Nyckeltal bostads- och fastighetsutveckling (exklusive CM-projekt)

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾	509	307	453	456	389
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾	964	850	843	830	639
Antal sålda bostäder, st ²⁾	566	186	292	262	496
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	61	56	66	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾	5	1	10	2	-
- varav upptagna i balansräkningen	1	1	3	2	-

1) Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

2) Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

3) Bostads-/äganderätter.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Sverige stabiliserades under 2019 och försäljningsvolymerna ökade. I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen började också bostadspriserna att stiga försiktigt och intresset för nyproduktion blev åter starkare. På årsbasis ökade bostadspriserna med tre till fem procent på Besqabs marknader. Uppgången var stabil och måttlig.

Starka drivkrafter för bostadsefterfrågan

De grundläggande förutsättningarna för efterfrågan på bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som till exempel allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Besqabs marknader i Stockholms län och Uppsala har präglats av gynnsamma underliggande marknadsförutsättningar med hög sysselsättning, stor befolkningstillväxt och låga räntor.

Den starka konjunkturutvecklingen i Sverige mattades av under året och blev mer balanserad. I december 2019 meddelade Riksbanken att reporäntan höjs från minus 0,25 procent till 0 procent, i enlighet med tidigare prognoser. Ytterligare räntehöjningar väntas först om två till tre år. Bankerna är emellertid fortfarande restriktiva mot bostadsköparna och många köpare, framförallt yngre, har svårt att säkerställa finansiering för att genomföra sina bostadsaffärer.

Stigande optimism på bostadsmarknaden

Marknaden för nyproducerade bostäder sålda på ritning dämpades betydligt under hösten 2017 och marknaden höll sig därefter avvaktande under 2018 och även under inledningen av 2019. Våren 2019 började aktiviteten på bostadsmarknaderna att öka. Säljare och köpare möttes igen, om än på en lägre prisnivå än tidigare. Den ökade volymen och stabiliserade prisnivån, tillsammans förväntningar på långsiktigt låga räntor, bidrog till en mer positiv syn på den framtida prisutvecklingen, vilket är en viktig faktor vid försäljning av nyproduktion på ritning.

I SEB:s Boprisindikator, där svenska hushåll svarar på hur de tror att prisutvecklingen på villor och bostadsrätter kommer att vara under det närmaste året, syntes en tydligt positiv trend under 2019. I Stockholm var Boprisindikatorn vid årets ingång -4, vilket visar skillnaden mellan andelen som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Ett år senare hade motsvarande siffra stigit till 47 och över hälften av de tillfrågade hushållen i SEB:s undersökning förväntade sig vid årsskiftet 2019/2020 att bostadspriserna skulle stiga under 2020.

Ökade försäljningsvolymerna minskar utbudet

2019 präglades av stora försäljningsvolymerna på successionsmarknaden och antalet genomförda bostadsaffärer uppnådde nya toppnoteringar för både bostadsrätter och villor. Även inom nyproduktion märktes den ökade omsättningen och det inledningsvis höga utbudet av nyproducerade bostäder har successivt minskat även om det kvarstår lokala överutbud på sina håll.

I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen steg också bostadspriserna försiktigt. På årsbasis utvecklades priserna måttligt och stabilt med prisökningar på 3–5 procent på Besqabs marknader.

I Stockholm och Uppsala finns flera positiva marknadsdrivkrafter såsom hög befolkningstillväxt och antagande om låga räntor under en lång tid framöver. Samtidigt bromsas nu bostadsköparen till viss del av osäkerhet avseende Coronavirusets effekter på Sveriges och den egna ekonomin, och därtill försvårade möjligheter att finansiera sitt bostadsköp.



I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen steg också bostadspriserna försiktigt.

Hög investeringsvilja i fastigheter i rätt läge

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden präglas av god tillgång på kapital till låg ränta och investeringsviljan är god för hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter i rätt läge. Stockholm och Uppsala är attraktiva investeringsorter. Räntorna är låga och hyresrättsprojekt och vårdboenden ger god avkastning för institutioner med pensionskapital.

Konkurrensen inom fastighetsutveckling har ökat under senare år då många bostadsutvecklare som inte har kunnat genomföra sina bostadsrättsprojekt försöker styra om dessa till hyresrätter eller samhällsfastigheter. Bristen på alternativplaceringar för kapital samt förväntningar på långsiktigt låga räntor har bidragit till att direktavkastningskraven på fastigheter har sjunkit de senaste åren.

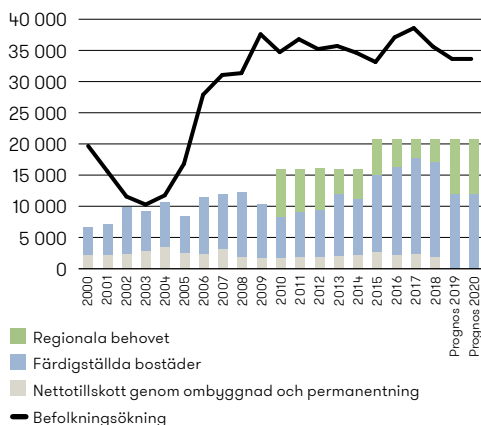
Under hösten 2019 kom signaler om en svagare konjunkturutveckling och en något lägre tillväxttakt i svensk ekonomi. I december kom även beskedet om att Riksbanken, efter fem år med minusränta, valt att höja reporäntan med 25 punkter till noll procent.

Växande intresse för vårdboenden

Intresset för samhällsfastigheter och framförallt vårdboenden har ökat under senare år. Vårdboenden är bra investeringsobjekt med sina långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden. Allt fler aktörer etablerar sig på marknaden vilket i sin tur har ökat konkurrensen om respektive projekt. De fastighetsbolag som är långsiktiga ägare av samhällsfastigheter har börjat arbeta mer med projektutveckling för att utöka sina fastighetsportföljer. Det finns även flera mindre bolag som specialiserat sig på projektutveckling av vårdboenden.

Utvecklingen av vårdbostäder är förhållandevis oberoende av konjunkturen och efterfrågan styrs snarare av demografiska förhållanden i respektive kommun. Den demografiska utvecklingen innebär att den underliggande efterfrågan på vårdplatser kommer att öka på sikt även om det på flera marknader idag råder balans och i Stockholms stad till och med finns överskott på vårdplatser. Från 2025 och framåt beräknas behovet av vårdplatser att öka i de flesta kommuner inom våra marknader.

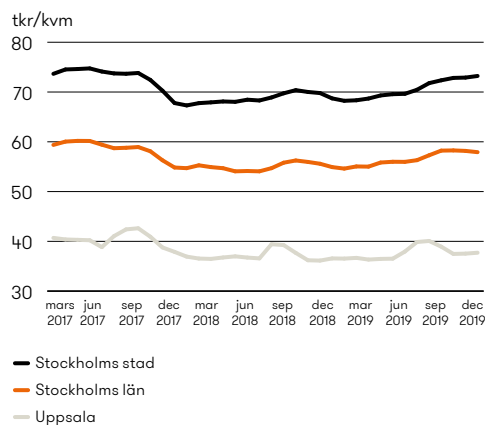
Tillskott av bostäder och befolkningsökning



Tillskottet av bostäder och befolkningsökningen i Stockholms län åren 2000–2018. Prognos för 2019–2020.

Källa: Länsstyrelsen Stockholm

Prisutveckling bostadsrätter



Genomsnittspris bostadsrätter, januari 2017 – december 2019.

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm

Besqab erbjuder välplanerade bostäder på eftertraktade lägen i hela Stockholms län. Under 2019 stabiliserades bostadsmarknaden i länet och aktiviteten ökade. Den mer optimistiska bostadsmarknaden medförde ett allt större intresse för nyproduktion. Visningarna i Besqabs projekt var välbesökta och försäljningen förbättrades successivt.



Bostadsutveckling

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län inom affärssegmentet Region Stockholm. Per den 31 december 2019 hade Region Stockholm 604 bostäder i pågående produktion varav 59 procent var bokade eller sålda. Antalet bostäder som produktionsstartades i Region Stockholm uppgick under 2019 till 218 stycken. Det avser projekten Vélo, bostadsrättslägenheter i Årstaberg, samt Nacka Strand, bostadsrättslägenheter i Nacka.

I Region Stockholm pågår även byggnationen av ett garage för ett kommande projekt i Hagastaden. Där planerar Besqab att uppföra cirka 200 lägenheter med preliminär försäljningsstart under sommaren 2020.

Under 2019 färdigställdes 225 bostäder i regionen. Bland dem fanns projektet Brf Liljeholmsblick 2 med 24 lägenheter, Brf Koloristen, 51 småhus i Sköndal, Brf Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden, 91 lägenheter, samt Brf Hemskogshöjden i Enskede, 59 lägenheter. Samtliga färdigställda projekt i Region Stockholm är slutsålda.

Vid årets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Projektet omfattar totalt 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Lägenheterna ligger i anslutning till Besqabs egna, nu avslutade, projekt Liljeholmsblick. Under året avslutades ett CM-uppdrag för Familjebostäder, där Besqab projekt- och produktionslett uppförandet av projektet Filmcimentet, 37 hyreslägenheter i Högdalen.

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholm stabiliserades under våren 2019 och präglades av hög aktivitet resten av året. På årsbasis ökade bostadsrättspriserna med cirka 4,5 procent. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm var vid årets utgång drygt 58 000 respektive 73 000 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen.

Intresset för nyproduktion ökade under året vilket bland annat syntes genom ett stort antal intresseanmälningar i Besqabs projekt. Försäljningen i Region Stockholm har successivt förbättrats och uppgick under 2019 till 254 bostäder (154).

I Stockholm finns flera positiva marknadsdrivkrafter såsom hög befolkningstillväxt och

antagande om låga räntor under en lång tid framöver. Samtidigt bromsas nu bostadsköparen till viss del av osäkerhet avseende Coronavirusets effekter på Sveriges och den egna ekonomin, och därtill försvårade möjligheter att finansiera sitt bostadsköp.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm uppgick under 2019 till 1 035,1 Mkr (1 011,7). Segmentets rörelseresultat uppgick till 95,1 Mkr (96,0) vilket ger en rörelsemarginal på 9,2 procent (9,5). Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 257,2 Mkr (405,7).

Nyckeltal region Stockholm

Region Stockholm (segmentsredovisning)	2019	2018	2017
Intäkter, Mkr	1 035,1	1 011,7	1 721,5
Rörelseresultat, Mkr	95,1	96,0	276,5
Rörelsemarginal, %	9,2	9,5	16,1
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	257,2	405,7	103,5
Antal produktionsstartade bostäder, st	218	238	261
Antal sålda bostäder, st	254	154	221
Antal bostäder i pågående produktion, st	604	611	597

URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION STOCKHOLM

Projekt	Kommun	Storlek	Status
Koloristen, Sköndal	Stockholm	51 småhus	Färdigställt
Liljeholmsblick 2, Liljeholmen	Stockholm	24 lägenheter	Färdigställt
Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	91 lägenheter	Färdigställt
Hemskogshöjden, Enskede	Stockholm	59 lägenheter	Färdigställt
Eds Ängar	Upplands Väsby	55 småhus	Pågående
ZickZack, Kärrtorp	Stockholm	93 lägenheter	Pågående
Myntan	Tyresö	47 småhus	Pågående
Vackra Vägen	Sundbyberg	91 lägenheter	Pågående
Tetris, Hökarängen	Stockholm	100 lägenheter	Pågående
Vélo, Årstaberg	Stockholm	172 lägenheter	Pågående
Nacka Strand	Nacka	Ca 200 lägenheter	Pågående
Smultronstället, Stortorp	Stockholm	19 småhus	Planerat
Ulriksdals station, Bagartorp	Solna	Ca 100 lägenheter	Planerat
Häggviks Dunge	Sollentuna	Ca 90 lägenheter	Planerat
Boston, Midsommarkransen	Stockholm	Ca 50 lägenheter	Planerat
Legera, Hagastaden	Stockholm	196 lägenheter	Planerat
Ella Allé	Täby	Ca 110 bostäder	Planerat
Solna Centrum	Solna	Ca 380 lägenheter	Planerat
Norrberget	Vaxholm	Ca 240 bostäder	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 staden. Bostadsmarknaden stabiliserades under 2019 men är fortsatt förhållandevis försiktig.



Bostadsutveckling

Inom affärssegmentet Region Uppsala utvecklar Besqab bostäder i Uppsalas tätort. Per den 31 december 2019 hade Region Uppsala 38 bostäder i pågående produktion, varav 95 procent var bokade eller sålda. All pågående produktion ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Ekparken, 33 småhus med bostads- och äganderätt, samt Parkvillorna, fem villor med äganderätt. Båda projekten produktionsstartades under 2019.

Under året färdigställdes 113 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad, dels 28 småhus med äganderätt i projektet Ängsstråket, dels Brf Björkallén med 85 lägenheter. I de färdigställda projekten var fem bostäder osålda vid årets slut: fyra lägenheter i Brf Björkallén varav en visningslägenhet, samt ett osålt visningshus i Ängsstråket.

Marknad och försäljning

Under 2018 ökade antalet nyproducerade bostäder till salu till historiskt höga nivåer och det stora bostadsutbudet med många likartade projekt mättade lokala delar av Uppsalamarknaden. Under 2019 återhämtade sig bostadsmarknaden sakta men är fortsatt förhållandevis försiktig. Aktiviteten ökade successivt under året och i takt med detta minskade utbudet av nyproducerade bostads- och äganderätter. Det finns dock fortsatt visst lokalt överutbud av nyproducerade smålägenheter. På årsbasis har de genomsnittliga bostadsrättspriserna ökat med cirka 4 procent.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under 2019 till 59 bostäder (32). Besqabs aktuella projekt i Uppsala, samtliga i Ultuna Trädgårdsstad, har haft en jämn försäljning hittills under året. 31 av 33 småhus i Ekparken, som sälj- och produktionsstartades under första kvartalet 2019, var sålda per den 31 december och i Parkvillorna som sälj- och produktionsstartades under fjärde kvartalet var samtliga fem villor bokade vid årsskiftet.

Vid årets slut var endast ett fåtal bostäder i Besqabs projekt i Uppsala till salu. Ett nytt projekt i Ultuna Trädgårdsstad, Arboristen med 90 bostadsrättslägenheter, kommer att försäljningsstartas under våren 2020. Besqab arbetar också med bland annat projektet Skeppskajen, på Lantmännens tidigare fastighet i centrala

Uppsala. Planförslaget kommer att ställas ut på granskning under första halvåret 2020. Skeppskajen omfattar för Besqabs del cirka 500 bostäder och försäljningsstart planeras till 2022.

I Uppsala finns flera positiva marknadsdrivkrafter såsom stor inflyttning till regionen, hög sysselsättning och antagande om låga räntor under en lång tid framöver. Samtidigt bromsas nu bostadsköparen till viss del av osäkerhet avseende Coronavirusets effekter på Sveriges och den egna ekonomin, och därtill försvårade möjligheter att finansiera sitt bostadsköp.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för helåret 2019 till 184,1 Mkr (254,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till 18,5 Mkr (24,3) och rörelsemarginalen ökade till 10,0 procent (9,5). De minskade intäkterna kommer av ett lägre antal produktionsstartade bostads- och äganderätter de senaste åren.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 70,4 Mkr, jämfört med 106,1 Mkr 2018.

Nyckeltal region Uppsala

Region Uppsala (segmentsredovisning)	2019	2018	2017
Intäkter, Mkr	184,1	254,9	196,9
Rörelseresultat, Mkr	18,5	24,3	12,7
Rörelsemarginal, %	10,0	9,5	6,5
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	70,4	106,1	119,1
Antal produktionsstartade bostäder, st	38	0	135
Antal sålda bostäder, st	59	32	71
Antal bostäder i pågående produktion, st	38	113	135

URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION UPPSALA

Projekt	Storlek	Status
Ängsstråket, Ultuna Trädgårdsstad	28 småhus	Färdigställt
Björkallén, Ultuna Trädgårdsstad	85 lägenheter	Färdigställt
Ekparken, Ultuna Trädgårdsstad	33 småhus	Pågående
Parkvillorna, Ultuna Trädgårdsstad	5 villor	Pågående
Arboristen, Ultuna Trädgårdsstad	Ca 90 lägenheter	Planerat
Eriksberg	Ca 140 lägenheter	Planerat
Kapellgårdet	Ca 200 bostäder	Planerat
Skeppskajen, Kungsängen	Ca 500 lägenheter	Planerat

Fastighetsutveckling

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av vård- bostäder och hyresbostäder, områden där vi har en erfaren och väl fungerande organisation. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Villa Solhem, Spånga



Vårdbostäder

Framgångsrik projektutveckling av vårdbo- städer ställer stora krav på förståelse för de vård- och arbetsmiljöbehov som ska tillgodo- ses i lokalerna. Vi eftersträvar långsiktighet och god arbetsmiljö för vårdgivaren samti- digt som vi arbetar för att skapa hemtrevliga bostäder för de boende. Bäst resultat uppnås genom tidigt samarbete med kommunen och vårdgivaren eftersom Besqab då kan skräd- darsy lösningarna utifrån behoven.

Besqab hade per den 31 december 2019 ett vårdboende under produktion, Julia- hemmet i Uppsala, vilket produktionsstarta- des under det fjärde kvartalet 2018. Vård- givare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning i januari 2021.

Vid årets utgång hade Besqab två vård- boenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes under andra kvartalet 2019 och drivs av vårdoperatören Vardaga. I no- vember 2019 miljöcertifierades fastigheten enligt Miljöbyggnad Silver. Det andra vård- boendet under förvaltning är Sarahemmet i Nacka med 54 vårdplatser. Där driver Ersta diakoni verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samar- bete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende med cirka 60 lägenheter. Detaljplanen ställs ut för granskning under våren 2020.

Hyresbostäder

Besqab har god erfarenhet från utveckling och uppförande av hyresbostäder på upp- drag av externa fastighetsägare. Genom att bredda affären med en egen hyresbostads- produkt kan Besqab erbjuda kommuner och fastighetsägare olika upplåtelseformer för fler kundsegment.

I maj 2019 sålde Besqab hyresrättspro- jektet Lindallén i Uppsala till NREP. Parter- na kom även överens om att Besqab ska uppföra hyresrättsprojektet. Lindallén ligger i Ultuna Trädgårdsstad och består av totalt 253 lägenheter vilka produktionsstartades i september 2019. Bostäderna kommer att överlämnas till NREP i olika etapper under 2021 och 2022.

Enligt segmentsredovisningen redovisar Besqab intäkter och resultat från Lindallén

successivt under projektets genomförande. Projektet finansieras till cirka 70 procent via bankfinansiering och köparen står för uthyrningsrisken.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under 2019 till 70,4 Mkr (4,7) och bruttoresul- tatet till 14,9 Mkr (4,1). Intäkterna består av successiv vinstavräkning från hyresrättspro- jektet Lindallén, hyresintäkter från vårdbo- enden under förvaltning samt från förvalt- ningstjänster. Rörelseresultatet för helåret uppgick till 7,2 Mkr (-0,4) och segmentets rörelsemarginal var 10,2 procent (neg).

Det bokförda värdet på segmentets utveck- lingsfastigheter uppgick per balansdagen till 352,9 Mkr (266,8). Bokfört värde på exploate- ringsfastigheter uppgick till 56,0 Mkr (-).

Nyckeltal fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	2019	2018	2017
Intäkter, Mkr	70,4	4,7	8,8
Bruttoresultat, Mkr	14,9	4,1	8,5
Rörelseresultat, Mkr	7,2	-0,4	84,3 ¹⁾
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	352,9	266,8	168,4
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	56,0	0,0	0,0
Antal produktionsstartade vårdbo- städer, st	0	69	57
Antal produktionsstartade hyresbo- städer, st	253	0	0
Antal sålda hyresbostäder, st	253	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	126	111
Yta vid periodens slut, kvm ²⁾	8 220	3 930	0

1) Resultat av fastighetsförsäljning påverkar resultatet med 80,4 Mkr.

2) Avser vårdboenden under förvaltning.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Vårdbo- städer	Kommun	Storlek	Status
Sarahemmet, Ältadalen	Nacka	54 lägenheter	Färdigställt
Villa Solhem (Mandelblomman)	Spånga	57 lägenheter	Färdigställt
Juliahemmet, Ultuna Trädgårdsstad	Uppsala	69 lägenheter	Pågående
Riddersvik, Hässelby villastad	Stockholm	60 lägenheter	Planerat
Hyresbostäder			
Lindallén, Ultuna Trädgårdsstad	Uppsala	253 lägenheter	Pågående

Färdigställda projekt

Liljeholmsblick ➤

STOCKHOLM

Liljeholmsblick består av totalt 103 lägenheter fördelade på sju hus i ett vackert högt läge med fri utsikt över Södermalm. Här finns yteffektiva bostäder med öppen planlösning och mycket ljusinsläpp. Lägenheterna har vinklade balkonger som ger en fin utsikt över sjön Trekanten och stadens takåsar.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 103

Säljstart: Maj 2014

Produktionsstart: Mars 2015 (BRF Liljeholmsblick 1) samt september 2016 (BRF Liljeholmsblick 2)

Inflyttning: Mellan 2017 och 2019

Bostadsstorlekar: 2–4 rok, 27–131 kvm

Arkitekt: White Arkitekter





◀ Stockholm Esplanad

NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM

I den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden har Besqab uppfört hållbara lägenheter 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 har generösa balkonger med odlingslådor.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 91

Säljstart: Hösten 2016

Produktionsstart: December 2016

Inflyttning: 2018/2019

Bostadsstorlekar: 2–5 rok, 37–113 kvm

Arkitekt: White Arkitekter

Lilla Sköndal/Koloristen ➤

SKÖNDAL, STOCKHOLM

Besqab har varit med och utvecklat en helt ny del av Sköndal. Ett småhusområde med trädgårdsstadsanda invid Flatens naturreservat och Drevviken. Här har vi byggt totalt 78 villor, kedjehus och radhus med blandade upplåtelseformer.

Bostadstyp: Villor och radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 51

Säljstart: Våren 2016

Produktionsstart: December 2016

Inflyttning: Från december 2017

Bostadsstorlekar: 4–6 rok, 118–147 kvm

Arkitekt: EttElva Arkitekter



◀ Hemskogshöjden

ENSKEDE, STOCKHOLM

Längst upp på Tussmötevägen vid Hemskogens kulle har Besqab uppfört tre hus i ett högt och fritt läge. Bostäderna har ett kollektivtrafikhärläge med två minuters promenad till tunnelbanan.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 59

Säljstart: Februari 2017

Produktionsstart: September 2017

Inflyttning: 2019

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 45–102 kvm

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter

Ängsstråket >

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

Alldeles intill naturreservatet i Ultuna Trädgårdsstad har vi uppfört Ängsstråket. Ett hemtrevligt stråk från norr till söder med 14 villor och 14 kedjehus. Husen har arkitektur som tar tillvara ljuset, färdigställda tomter och uteplatser i flera väderstreck.

Bostadstyp: Villor och kedjehus, äganderätter

Antal bostäder: 28

Säljstart: Juni 2017

Produktionsstart: November 2017

Inflyttning: Våren 2019

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 131 respektive 149 kvm

Arkitekt: EttElva Arkitekter



< Björkallén

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

Längs björkallén på Dag Hammarskjölds väg i Uppsala har Besqab uppfört flerfamiljshus med 85 lägenheter. Ett öppet och ljust läge med bra förbindelser till innerstaden. Generösa balkonger och inbjudande innergårdar, med bland annat växthus och pergola.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 85

Säljstart: November 2016

Produktionsstart: Våren 2017

Inflyttning: Från våren 2019

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 34–105 kvm

Arkitekt: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter





◀ Filmcimentet (Reflexen)

HÖGDALEN, STOCKHOLM

I direkt anslutning till Dalbottensparken i Högdalen har Besqab uppfört ett flerfamiljshus på uppdrag av Familjebostäder. Några minuters promenad genom parken finns Högdalen centrum. Reflexen utgör det senaste projektet i en serie om 16 liknande hus som Besqab uppfört för bland andra Familjebostäder och Svenska Bostäder, sedan 2004.

Bostadstyp: Lägenheter, hyresrätter

Antal bostäder: 37

Produktionsstart: Januari 2018

Inflyttning: September 2019

Bostadsstorlekar: 2–5 rok, 53–111 kvm

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter

Villa Solhem ➤

SPÅNGA, STOCKHOLM

I Spånga i västra Stockholm har Besqab uppfört ett vårdboende med generösa utrymmen för umgänge samt lugn insynsskyddad trädgård med odlingsmöjligheter och växthus. Byggnaden är certifierad med Miljöbyggnad Silver.

Bostadstyp: Vårdboende

Antal bostäder: 57

Produktionsstart: Vintern 2017

Inflyttning: Våren 2019

Vårdgivare: Vardaga

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Pågående projekt



◀ Eds Ängar

EDS ALLÉ, UPPLANDS VÄSBY

I Upplands Väsby bygger Besqab vidare kring området runt Eds Allé. I denna etapp ingår villor, kedjehus och radhus. Bostäderna ligger i ett område nära Edssjön och har promenadavstånd till skolor, butiker och kommunikationer.

Bostadstyp: Villor, kedjehus och radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 55

Säljstart: Från maj 2017

Produktionsstart: September 2017

Inflyttning: 2018–2019

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 124–149 kvm

Arkitekt: EttElva Arkitekter

Myntan ▶

TYRESÖ

Vid Kryddvägen i Tyresö, öster om villaområdet Trollbäcken, uppför Besqab rad- och parhus i gedigna material med fem väldisponerade rum i två plan. Vissa av radhusen får dessutom ett extra våningsplan med takkupor.

Bostadstyp: Radhus och parhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 47

Säljstart: Mars 2018

Produktionsstart: Juni 2018

Inflyttning: Från februari 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 117 resp 160 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor





ZickZack

KÄRRTORP, STOCKHOLM

I samband med att Kärrtorp Centrum upprustas uppför Besqab två flerfamiljshus i vinkel med lugn innergård. Husen ligger precis intill busstorget och tunnelbanan med Nytorps Gärde och Nackareservatet strax intill.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 93

Säljstart: Oktober 2017

Produktionsstart: December 2017

Inflyttning: 2019/2020

Bostadsstorlekar: 1-5 rok, 26-121 kvm

Arkitekt: White Arkitekter och Atrio Arkitekter

Vackra Vägen ➤

SUNDBYBERG

Längst ner på Vackra vägen i Sundbyberg bygger Besqab två hus i vinkel med lägenheter med balkong och utsikt ner mot Golfängarna. Ett boende nära grönområden i en lugnare del av Sundbyberg samtidigt med närhet till restauranger, butiker och kommunikationer.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 91

Säljstart: April 2018

Produktionsstart: December 2018

Inflyttning: 2020/2021

Bostadsstorlekar: 1-4 rok, 22-87 kvm

Arkitekt: Joliark



◀ Tetris

HÖKARÄNGEN, STOCKHOLM

Vid Tisdagsvägen i Hökarängen uppför Besqab tre hus med yteffektiva lägenheter där vi bland annat erbjuder en- och tvårummare med loft. Husen ligger stadsnära men ändå småskaligt i en av Stockholms äldsta närförorter.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 100

Säljstart: Maj 2018

Produktionsstart: Oktober 2018

Inflyttning: 2020

Bostadsstorlekar: 1-4 rok, 27-78 kvm

Arkitekt: Arkitektstudio Witte

Vélo >

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

Med blickar ut mot Årstaviken och Södermalm, nära Årstabergs pendeltågstation, uppför Besqab flerfamiljshus med totalt 172 lägenheter. Husen blir 8, 9 och 10 våningar höga för att ge ett maximalt inflöde av ljus och en öppen vy över staden.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 172

Säljstart: Mars 2019

Produktionsstart: Juni 2019

Inflyttning: 2021

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 26–110 kvm

Arkitekt: Equator Stockholm



< Nacka Strand

NACKA

I ett högt läge centralt i Nacka Strand med blickar ut över Nacka, Saltsjön och Djurgården planerar Besqab för omkring 200 bostäder.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 200

Säljstart: November 2019

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Från 2022

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 28–113 kvm

Arkitekt: Kjellander Sjöberg

Ekparken >

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

I norra delen av Ultuna Trädgårdsstad kompletterar Besqab området med 33 småhus i olika utförande och upplåtelseform.

Bostadstyp: Villor, enplanshus och kedjehus, äganderätter och bostadsrätter

Antal bostäder: 33

Säljstart: Februari 2019

Produktionsstart: April 2019

Inflyttning: Från maj 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 90–134 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor





< Parkvillorna

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

I nordvästra delen av Ultuna Trädgårdsstad uppför Besqab fem villor med extra hög standard i ett lugnt avskilt läge. Granne med park, skog och natursköna promenadstråk.

Bostadstyp: Villor, äganderätter

Antal bostäder: 5

Säljstart: November 2019

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Hösten 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 90–134 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor

Juliahemmet >

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

I det gröna, lugna området Ultuna Trädgårdsstad uppför Besqab ett vårdboende med vacker trädgård och trevliga samlingslokaler.

Bostadstyp: Vårdbostäder

Antal bostäder: 69

Produktionsstart: Februari 2019

Inflyttning: Slutet av 2020

Vårdgivare: Ersta Diakoni

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



< Lindallén

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

För att komplettera Ultuna Trädgårdsstad med fler upplåtelseformer utvecklar Besqab 253 hyresrättslägenheter fördelade på tre hus längs björkallén vid Dag Hammarskjölds väg i Uppsala.

Bostadstyp: Lägenheter, hyresrätter

Antal bostäder: 253

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Från 2021

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 30–82 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor och TM Konsult

Stark och balanserad byggrättsportfölj

Besqabs förmåga att identifiera bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja att bygga bostäder ger oss förutsättningar för framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet. Besqabs byggrättsportfölj innehöll vid årsskiftet cirka 3 500 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och i Uppsala.

Rätt bostad i rätt läge vid rätt tidpunkt

Framgångsrik projektutveckling av bostäder utgår från kundernas önskemål och behov i form av läge och typ av bostad. Noggranna marknadsanalyser och kundundersökningar för respektive projekt skapar förståelse för den lokala konkurrenssituationen, vilka bostadslägen som är attraktiva och vad olika målgrupper efterfrågar avseende bostadens utformning. Analyser av demografiska och socioekonomiska trender i kombination med vetenskap om framtida infrastrukturinvesteringar ger insikt om hur olika bostadslägens attraktivitet förändras över tid, vilket är viktigt eftersom tiden mellan idé och försäljningsstart i regel är minst fem år. Förutom den lokala bostadsmarknaden tar vi också hänsyn till kommunernas planer för bostadsbyggandet samt deras resurser för att hantera detaljplaner, när vi granskar olika potentiella projekt.

Ackvisionsarbetet inriktas i stor utsträckning på att proaktivt skapa affärer. Utöver förmåga att identifiera attraktiva bostadslägen är det viktigt att skapa förtroendefulla relationer med beslutsfattare i kommuner och hos fastighetsbolag. Våra affärer ska i stor utsträckning byggas på affärsupplägg såsom samarbets- och optionsavtal som undviker att kapital binds långt innan byggstart. Men mer långsiktiga investeringar kan ske i välbelägna fastigheter med stor potential för att skapa framtida bostadsbyggrätter. Större områden med detaljplanerisk är intressant om vi kan investera i ett tidigt skede och över tid utveckla detaljplanen medan fastigheten genererar ett positivt kassaflöde.

Stark konkurrens om mark

I attraktiva bostadslägen med en stark efterfrågan är tillgången på befintliga byggrätter begränsad. Det är också svårt att

skapa nya bostadsbyggrätter på grund av begränsad tillgång till utvecklingsbar mark i kombination med konkurrens från andra intressen som bevarande av grönområden, kritiska grannar, trafikbuller och strandskydd. I mindre attraktiva bostadslägen är det lättare att skapa nya bostadsbyggrätter, men här är å andra sidan betalningsviljan för nya bostäder betydligt lägre vilket kan göra det svårt att få ekonomi i projekten trots lägre kostnader för byggrättsförvärv.

Avmattningen på bostadsmarknaden under 2017–2018 innebar svårigheter att sälja, finansiera och produktionsstarta nya bostadsprojekt. Den utmanande marknadssituationen ledde till att vissa konkurrenter under 2019 avvecklade hela eller delar av sin bostadsutvecklingsverksamhet, vilket har lett till att antalet aktörer som konkurrerar om markanvisningar och byggrättsförvärv har minskat. Samtidigt ger grundläggande faktorer för bostadsbyggandet såsom regional tillväxt, befolkningsökning och låga räntor goda förutsättningar för en bestående efterfrågan på nya bostäder i attraktiva lägen.

Under 2019 har aktiviteten på byggrättsmarknaden varit fortsatt låg. Även om det har funnits fler tillfällen till affärer har majoriteten av byggrätterna till salu legat i perifera och mindre attraktiva områden. Utbudet av prisvärda byggrätter i mer centrala lägen har varit mycket begränsat men ökade något under årets sista månader.

Byggrättsportföljen

Besqabs byggrättsportfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. 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 efterfrå-

gan och med viss marginal för oförutsedda förseningar. Vi är mycket selektiva med vilka byggrätter som kan vara lönsamma. Vår starka soliditet i kombination med ett växande utbud av byggrätter ger oss goda möjligheter att tillvarata tillfällen för framtida förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen för att skapa förutsättningar för tillväxt.

Per den 31 december 2019 förfogade Besqab över cirka 3 500 bostadsbyggrätter (3 700) fördelade på ett tiotal kommuner i Stockholms län och Uppsala. Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark för framtida bostadsproduktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdboendestäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader.

Byggrätter i balansräkningen

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

2019 minskat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 381,6 Mkr (511,8). Minskningen är främst relaterad till produktionsstart av samtliga byggrätter i Årstaberg som tillträdades i december 2018. Däremot har tillträde av byggrätter i Nacka Strand under fjärde kvartalet 2019 samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter ökat det bokförda värdet på exploateringsfastigheterna.

Vid årsskiftet var cirka 20 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, varav 52 procent byggrätter i Uppsala och 48 procent byggrätter i Stockholms län. De byggrätter som är upptagna i balansräkningen har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 130 Mkr (110).

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 352,9 Mkr (266,8), varav cirka 282 Mkr avsåg färdigställda vårdboenden och cirka 71 Mkr avsåg vårdboenden under uppförande. Övervärdet för Besqabs två färdigställda vårdboenden har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 82 Mkr (46; ett vårdboende).

Byggrättsportföljen, fördelning per 31 december 2019



■ Stockholms län 70%
■ Uppsala 30%



■ Detaljplanearbete 69%
■ Bygglovsskede 22%
■ Översiktsplanering 9%

Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Aktuell status detaljplan 2019-12-31	Uppskattning produktionsstart
Ekudden	Nacka	35	Startskede	2021
Nacka Strand	Nacka	150	Lagakraftvunnen	2020-2021
Saltängen	Nacka	50	Startskede	2023
Bergshamra	Solna	50	Inväntar planbesked	2023
Solna Centrum	Solna	380	Granskning	2020/2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Granskning	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	90	Granskning	2020/2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Lagakraftvunnen	2021
Gröndal	Stockholm	40	Planbesked	2023
Enskedefältet	Stockholm	150	Startskede	2023
Stureby	Stockholm	80	Startskede	2022
Hagastaden (Legera)	Stockholm	196	Lagakraftvunnen	2020/2021
Lövholmen ¹⁾	Stockholm	300	Tidigt samråd	2023
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Lagakraftvunnen	2020
Stadshagen	Stockholm	40	Lagakraftvunnen	2023
Årsta	Stockholm	80	Antagandeskede	2021
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Samråd	2022
Bergvik	Södertälje	35	Antagandeskede	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Antagen (överklagad)	2020/2021
Roslags Näsby	Täby	200	Översiktsplan	2023
Eriksberg	Uppsala	140	Antagen (överklagad)	2021
Malma gård	Uppsala	30	Planbesked	2022
Kapellgården	Uppsala	200	Lagakraftvunnen	2020
Kungsängen (Skeppskajen) ²⁾	Uppsala	500	Granskning	2022
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	170	Lagakraftvunnen	2020 (90 lgh), 2021 (80 lgh)
Ubby	Vallentuna	50	Granskning	2020/2021
Norrberget	Vaxholm	240	Antagen (överklagad)	2020/2021

1) Joint venture (50/50) med Järntorget, totalt ca 600 byggrätter varav 300 för Besqab.

2) Joint venture (50/50) med Ikano Bostad, totalt ca 1000 byggrätter varav 500 för Besqab.

Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

Planerade projekt – ett urval



◀ Smultronstället

FARSTA, STOCKHOLM

Alldeles intill Drevvikens strand, granne med Trångsund och Farsta Centrum, planerar Besqab för nya rad- och parhus i den upp-
vuxna villastaden.

Bostadstyp: Rad- och parhus

Antal bostäder: 19

Planerad säljstart: Våren 2020

Planerad produktionsstart: Under 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 5–6 rok

Arkitekt: EttElva Arkitekter

Solna Centrum ➤

SOLNA

I samband med att Solna centrum får en allt tydligare stadskärna, planerar vi att uppföra cirka 380 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar. Läget för de nya bostäderna blir centralt i Solna, vid Solnavägen som kommer att omvandlas till en stadsgata mellan Hagastaden och Råsunda. I området finns tunnelbana, buss och tvärbana och närhet till Solna Centrum, Stockholms innerstad och Mall of Scandinavia.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 380

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2020

Planerad inflyttning: 2021/2022

Bostadsstorlekar: 1–4 rok

Arkitekt: BAU



Ulriksdals Station >

SOLNA

Längs med Bagartorpsringen, mitt emot Nya Ulriksdal, planerar Besqab att bygga cirka 100 nya bostadsrättslägenheter. Närhet till pendeltågstation, Mall of Scandinavia, Hagaparken, Överjärva Gård och Ulriksdals Slott.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 100

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 1-4 rok

Arkitekt: ÅWL Arkitekter



< Legera Hagastaden

STOCKHOLM

I en av Stockholms mest växande stadsdelar, Hagastaden, planerar Besqab att bygga cirka 200 nya bostäder – lägenheter och stadsradhus.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter och ägarlägenheter

Antal bostäder: Cirka 200

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1-6 rok

Arkitekt: Lindberg Stenberg

> Arboristen

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

Mitt i parkliv och några cykeltramp till stadsliv ligger Arboristen. Här i nordöstra delen av Ultuna Trädgårdsstad gör vi nu plats för två flerbostadshus med cirka 90 nya ytsmarta lägenheter.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 90

Planerad säljstart: Våren 2020

Planerad produktionsstart: Under 2020

Planerad inflyttning: Under 2022

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Boston ➤

STOCKHOLM

I Midsommarkransen, intill Tellusborgsvägen, planerar Besqab att uppföra två flerfamiljshus med totalt 52 nya lägenheter. Midsommarkransen, i folkmun kallat Kransen, har en unik småstadskänsla mitt i storstaden.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 52

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1–4 rok

Arkitekt: AIX Arkitekter



◀ Häggviks Dunge

HÄGGVIK, SOLLENTUNA

Mitt i en skogsdunge i närheten av Norrviken, Järvafältet, butiker, skolor och idrottshallar planerar Besqab att uppföra ett bostadsprojekt med bostadsrättslägenheter.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 95

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1–4 rok

Arkitekt: Witte Sundell

Ella Allé >

TÄBY

Ella Allé blir en förlängning av Ella Park och Ella Gård. Vi bygger lägenheter och stadsradhus som får villor och trädgårdar som granne på ena sidan och Tibble Station, Täby Centrum, skolor och fritidshallar på den andra. En ny liten stadsdel i direkt anslutning till Täby Centrum.

Bostadstyp: Enfamiljshus, flerbostadshus

Antal bostäder: Cirka 110

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter AB



< Skeppskajen

KUNGSÄNGEN, UPPSALA

Centralt i Uppsala, alldeles intill Fyrisån, Stadsträdgården och Studenternas IP, planerar Besqab för nya stads kvarter. Det centrala läget, industrikaraktären och närheten till vattnet gör Skeppskajen till en unik plats i staden.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 500

Planerad säljstart: 2020

Planerad produktionsstart: Under 2021

Planerad inflyttning: Från 2022

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Hållbarhet

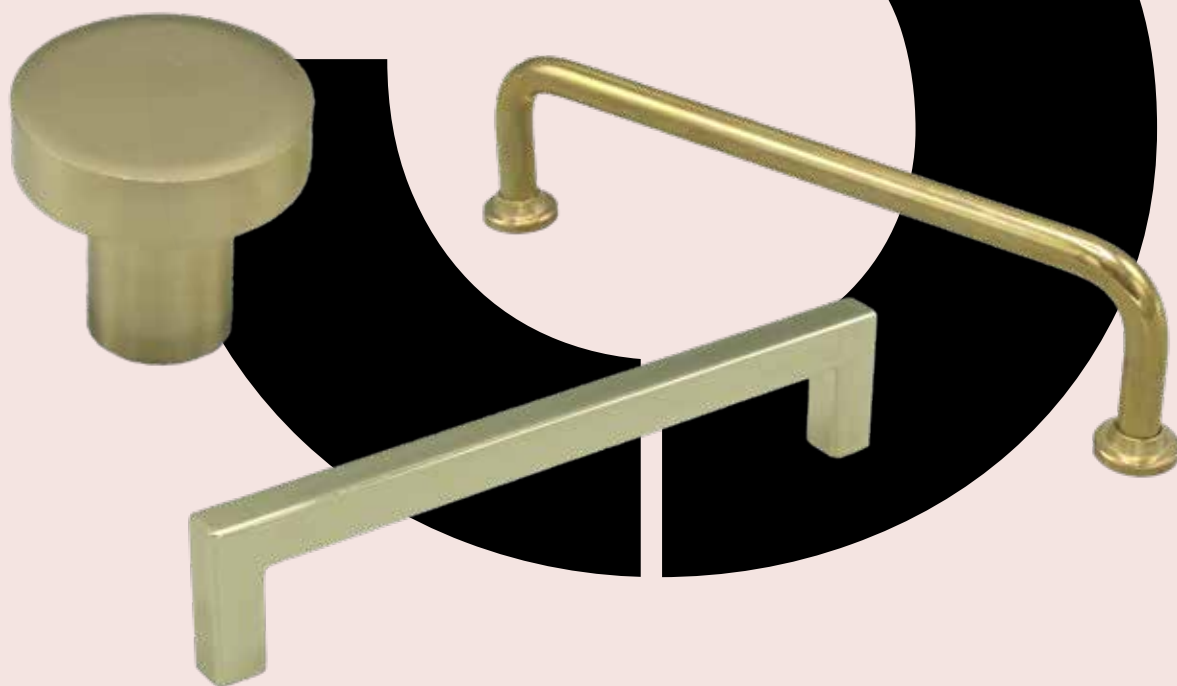
Hållbarhetsfokus som skapar värde

Bygga för att leva hållbart

Hållbarhet i våra byggprojekt

Hållbar arbetsplats

Klimatet i fokus



”Vårt hållbarhetsarbete ska göra skillnad”

Det är en självklarhet för Besqab att aktivt bidra till ett hållbart samhälle och en hållbar samhällsutveckling. Hållbarhetsfrågorna är centrala i vår verksamhet och vi vill att vårt hållbarhetsarbete ska göra skillnad. För bostadsköpare och medarbetare, för samarbetspartners och för våra ägare och inte minst för samhället i stort.

Hållbarhet för Besqab innebär ansvarstagande, en säker arbetsplats, ekonomisk hållbarhet samt ett socialt ansvar. Det är viktigt för oss att kunna mäta hur vi bidrar till ett mer hållbart samhälle. Därför har vi delat in våra viktigaste hållbarhetsfrågor i tre fokusområden – hållbar bostadsmiljö, hållbart bolag och hållbar leverantörskedja.

Våra tre fokusområden

HÅLLBAR BOSTADSMILJÖ

Syftar till att göra det enkelt för våra kunder att verka och leva hållbart i en hälsosam bostadsmiljö.

HÅLLBART BOLAG

Innebär att Besqab ska vara en attraktiv arbetsgivare, att vi erbjuder säkra arbetsplatser och främjar god hälsa. Vi ska bedriva en klimateffektiv verksamhet med omtanke om både människa och miljö.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Betyder att vi är tydliga som kravställare och att vi följer upp våra leverantörers arbete när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljö, materialanvändning och återvinning samt ekonomisk hållbarhet.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i verksamheten och implementerat i vårt verksamhetssystem. Projektens samtliga faser tydliggörs via processbeskrivningar för vad som ska genomföras sett till hållbar bostadsmiljö, hållbart bolag och en hållbar leverantörskedja. Inför varje fas stäms arbetet av via beslutspunkter.

Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål

Besqabs hållbarhetsstrategi togs fram 2016 med ambitioner och mål för både kort och lång sikt. Ambitionerna pekar ut riktningen för vårt arbete och är formulerade utifrån en långsiktig strävan för vårt hållbarhetsarbete. De långsiktiga målen för 2020 slogs fast tillsammans med en handlingsplan med beslutade aktiviteter. Strategin utvärderades under 2019, prioriterade hållbarhetsfrågor sågs över och några av våra mål har uppdaterats.

Hållbar bostadsutveckling, en mer klimateffektiv bostadsproduktion och en trygg och olycksfri arbetsplats är några av våra viktigaste hållbarhetsmål.

Besqab ska bidra till en hållbar bostadsutveckling sett ur ett livscykelperspektiv och därför är vår målsättning att öka andelen miljöcertifierade byggnader. Under 2019 certifierades ett av våra vårdboenden enligt Miljöbyggnad Silver och vi har dessutom inlett utformning enligt kriterierna för Svanenmärkning i tre olika projekt. Vi strävar mot att ha branschens nöjdaste kunder genom att möta deras förväntningar och behov under hela kundresan och genom att leverera felfria bostäder. Under 2019 ökade vi vår kundnöjdhet, vårt NKI, från 71 till 74 jämfört med 2018. Genomsnittet för branschen ligger på 72 (2019).

Besqabs verksamhet och bostadsproduktion ska bli mer klimateffektiv och vi ska minska andelen byggavfall. Under 2019 har vi därför effektiviserat våra processer sett till vår klimatpåverkan.

Vi ska bibehålla vår höga medarbetarnöjdhet, öka jämställdheten i organisationen ytterligare samt säkerställa en trygg och olycksfri arbetsmiljö, både för våra egna medarbetare och för våra underentreprenörer och leverantörer. Styrningen av leverantörskedjan och transparensen i vår värdekedja ska förbättras. Som ett led i detta arbete har vi under 2019 sett över våra upphandlingsprocesser samt utbildat våra medarbetare och leverantörer inom bland annat arbetsmiljö, miljöpåverkan och antikorrupcion.

FN:s globala mål

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 som inrymmer 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen är mycket ambitiösa och syftar till att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen till år 2030. Vi ser det som en självklarhet att Besqabs verksamhet aktivt ska bidra till att uppnå de globala målen.

Vi har identifierat nio av målen som mer relevanta för vår verksamhet, mål där vi har störst möjlighet att påverka och bidra till en hållbar utveckling.



Mål 3 – Hälsa och välbefinnande

Besqab arbetar aktivt med utbildningar för att minimera risker för ohälsa orsakad av skadliga kemikalier eller förorening av luft, vatten och mark. Vi har under 2019 beslutat att använda oss av SundaHus Miljödata i samtliga projekt för att underlätta medvetna och dokumenterade materialval. Även under produktionen är det viktigt att använda bra material för att undvika att de som arbetar i projekten ska påverkas av till exempel skadliga kemikalier.



Mål 6 – Rent vatten och sanitet

I de hus som byggs av Besqab installeras alltid effektiva blandare i kök och badrum liksom vitvaror som förbrukar så lite vatten som möjligt. Bostadsköparna informeras om hur de kan vara sparsamma med vattnet och undvika föroreningar. I våra projekt arbetar vi med lokalt omhändertagande av dagvatten för att bidra till en bättre grundvattenbalans, rena vattnet och minska belastningen på stadens dagvattensystem.



Mål 7 – Hållbar energi för alla

Vi vill bidra till att öka andelen förnybar energi i världen bland annat genom inköp av Grön el samt installation av fler solcellsanläggningar. Merparten av våra medarbetare i projektor-organisationerna har utbildats inom energieffektivt byggande vad gäller täthet, fuktsäkerhet och materialhantering.



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Anständiga arbetsvillkor är en uttalad förutsättning i vår personalpolicy och alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Säkerheten för dem som befinner sig på våra arbetsplatser är en högt prioriterad fråga där arbetet löpande bedrivs proaktivt. Besqab arbetar också för att främja ungas anställning, utbildning och praktik.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Den stora inflyttningen till städerna ställer nya krav på en hållbar stadsutveckling med hållbart byggande. Alla ska ha tillgång till felfria, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Därför erbjuder vi ett varierat utbud av bostadslägen, bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser. De flesta av våra projekt ligger nära kollektivtrafik och ett stort antal cykelparkeringar byggs i anslutning till våra bostäder för att det ska bli så enkelt som möjligt att välja cykel som transportsätt.



Mål 12 – Hållbar produktion och konsumtion

Besqab ska använda sig av hållbara produktionsmetoder och våra bostäder ska underlätta ett hållbart konsumtionsmönster. Under 2019 har vårt arbete att minska byggavfall genom effektiva inköp, cirkulära flöden och återvinning, förstärkts och synliggjorts ytterligare. Vi har utbildat personalen inom transport av farligt avfall samt besökt en avfallsanläggning för att öka förståelsen för vikten av rena fraktioner som kan återvinnas.



Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Besqab är anslutna till regeringens initiativ "Ett fossilfritt Sverige" och arbetar enligt Färdplan 2045 för en klimatneutral byggsektor. Det är viktigt att vi tillsammans driver utvecklingen för att framgångsrikt kunna integrera klimatåtgärder i stadsplanering, projektering och produktionsmetoder. Besqab utbildar sina bostadskunder för att öka medvetenheten om hur varje enskild individ kan bidra, till exempel genom källsortering och minskad elanvändning samt genom att välja andra transportmedel än bil.



Mål 15 – Ekosystem och biologisk mångfald

Besqabs projekt ska medföra minsta möjliga påverkan på den biologiska mångfalden. Med hjälp av naturinventeringar arbetar vi för att minimera förstörelsen av naturliga livsmiljöer. Nyplantering av träd och växter ska främja artrikedom för såväl växter som insekter. Genom att använda sedumtak samt sätta upp insektshotell och fågelholkar där så är möjligt, kan vi bidra ytterligare till den biologiska mångfalden.



Mål 16 – Fredliga och inkluderande samhällen

Besqab verkar för en sund och attraktiv byggbransch och har nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande, inom branschen i stort samt inom det egna företaget. Under 2019 genomfördes en stor informationskampanj på våra byggarbetsplatser med affischering om Fair Play Bygg. Fair Play Bygg är en organisation som stöttar myndigheter vid bekämpning av brottsliga aktörer och aktiviteter inom byggbranschen.

Hållbara bostäder för både nutid och framtid

Besqab utvecklar hem som ska hålla i många generationer och vara en plats där människor kan uppfylla sina drömmar, förväntningar och behov. Förståelsen för vilken påverkan vi har och vilka möjligheter som finns i vår verksamhet är central i vårt arbete mot en mer hållbar samhällsutveckling, från idéarbete och produktion till inflyttning och användning av bostaden.

Hållbarhet i tidiga skeden

Många av de beslut som tas tidigt i byggprojekten styr hur en fastighet kommer att påverka människor och miljö under en livscykel. Alla projekt är unika och har olika förutsättningar, därför måste hållbarhetsaspekten finnas med redan från start. Besqab har alltid som målsättning att en fastighet ska gå att miljöcertifiera och hållbarhetsaspekten är viktig för att vi även i framtiden ska få tillgång till mark att bygga på.

Vi gör analyser för att så tidigt som möjligt identifiera de väsentliga hållbarhetsfrågorna i det specifika projektet. Dessa analyser är viktiga utgångspunkter och redan vid ritbordet skapas förutsättningarna för att de boende ska få möjlighet att leva hållbart. Vi optimerar byggnaden sett till väderstreck, vi ser till att det finns gott om plats för cyklar och att det ska vara enkelt att sopsortera. Vi prioriterar projekt med närhet till kollektivtrafik och vi försöker alltid skapa naturliga mötesplatser för de boende i området. Om möjligt frigör vi gärna ytor för anläggning av en köksträdgård.

EGENPRODUKTION AV FÖRNYBAR EL I FLERA PROJEKT

Under sommaren 2019 färdigställdes Brofästet i Norra Djurgårdsstaden där vi installerat en solcellsanläggning som bidrar till fastighetens energibehov. Vid årets slut pågick första inflyttningen i ZickZack i Kärrtorp, där husen också har solceller. Därtill pågick installation av solceller på husen i småhusprojektet Myntan i Tyresö där den första inflyttningen blir under 2020.

Vi tar ansvar för att bevara, återställa och använda ekosystemen hållbart enligt gällande lagar och föreskrifter. Med hjälp av noggranna naturinventeringar arbetar vi för att minimera förstörelse av naturliga livsmiljöer. Nyplanteringar av träd och växter i gaturum och på gårdar ska främja artrikedomen för såväl växter som insekter. Genom att exempelvis använda sedumtak samt sätta upp insektshotell och fågelholkar där så är möjligt bidrar vi ytterligare till den biologiska mångfalden.



Alla projekt är unika och har olika förutsättningar, därför måste hållbarhetsaspekten finnas med redan från start.





Hållbart byggande

Våra bostäder byggs med robusta material och beprövade tekniska lösningar. Vi väljer i första hand tidlösa material med lång teknisk hållbarhet och som är relativt underhållsfria. Köken är robusta och av hög kvalitet vilket gör att de har en lång livslängd. Vitvarorna är miljöklassade och har låg energiåtgång.

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara en del i utvecklingen tar vi hjälp av erkända miljöklassningssystem. Vi har de senaste åren utgått från kriterierna enligt Miljöbyggnad Silver för samtliga bostadsprojekt. Hus projekterade enligt Miljöbyggnad ska ha låg energianvändning, inte släppa in för mycket eller för lite värme samt att el och värme ska komma från miljösäkra alternativ.

Under 2019 har vi påbörjat tre pilotprojekt, ett vårdboende, ett småhusprojekt och en hyresfastighet, med ambitionen att Svanenmärka dessa. Med en Svanenmärkning kan våra kunder förlita sig på att en utomstående oberoende part har ställt höga krav och kontrollerat hela byggprocessen. En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv. Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats, från det trä som används i takstolarna till spacket i badrummet, och byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning. Svanen ställer även krav som ska stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer.

VI FORTSÄTTER ARBETA FÖR FLER MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Besqab har under flera år haft som mål att våra byggprojekt minst ska leva upp till miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver. Under 2019 har Villa Solhem i Spånga, ett vårdboende vi färdigställde i april, certifierats för Miljöbyggnad Silver. Enligt tidigare målsättning om att under 2019 starta minst ett pilotprojekt enligt kriterierna för Svanen har vi under året påbörjat tre pilotprojekt, ett vårdboende, ett småhusprojekt och en hyresfastighet, med ambitionen att Svanenmärka.

Hälsosam inomhusmiljö

Vi ägnar mycket tid och resurser åt en bra inomhusmiljö. Vi mäter luftkvaliteten, vi säkerställer att ventilationen fungerar och att mängden radon är under de tillåtna värdena. Insläppet av dagsljus är viktigt för trivseln samtidigt som det är en utmaning att behålla byggnadens temperaturlägen. Stora fönster riskerar att läcka värme på vintern och släpper in för mycket värmestrålning under soliga sommardagar.

För en sund och säker inomhusmiljö är det viktigt att byggnaden fuktsäkras både genom hela produktionen och när den är färdigställd. Samtliga byggnadsmaterial dokumenteras i SundaHus loggbok och användningen av farliga kemikalier begränsas på så sätt.

En enklare vardag bidrar till ett hållbart liv

Besqab utvecklar välplanerade hem där livet får ta plats. Våra bostäder ska hålla i många generationer och leva upp till kundernas förväntningar och behov samt, inte minst, möjliggöra ett hållbart liv.



Anna Slätteby är affärschef på Besqab. Hon har under året varit med och utformat Vélo i Årstaberg i Stockholm. Ett bostadsprojekt som består av två hus, 8-10 våningar höga, med totalt 172 bostäder. Husen byggs i vinkel med en lugn, grön innergård.

- Vélo speglar mycket av det vi menar med hållbar stadsplanering. Vi tänker hela tiden på vad det är för liv man vill leva, när vi utvecklar bostäderna.

Allra viktigast för att skapa goda förutsättningar är valet av område för projektet.

- Det är helt avgörande var vi köper mark och bygger bostäder. I Vélo finns till exempel alla förutsättningar för att leva utan egen bil. Husen ligger i en knutpunkt, ett stenkast från Årstabergs pendeltågsstation,

tvärbanan och flera busslinjer, säger Anna Slätteby. Det finns bilpool på gården och parkeringsgarage med laddstolpar. Du är dessutom ute på E4:an inom ett par minuter.

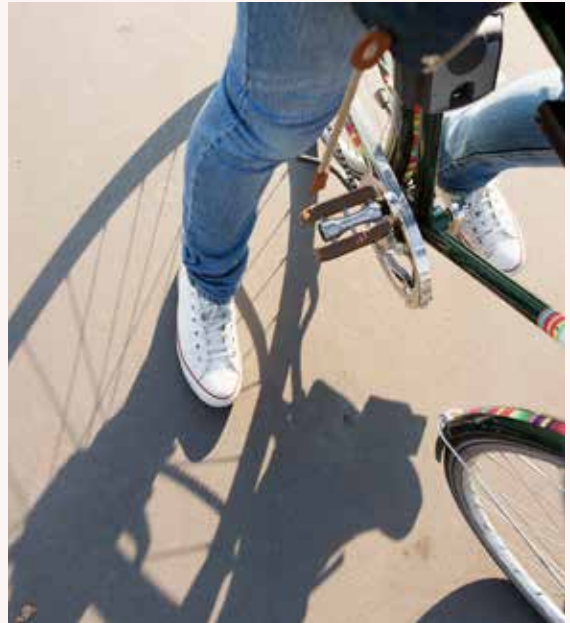
Här kan alla cykelpendla

Det är ingen slump att området fått heta just Vélo, det franska namnet för cykel. Området är väl förberett för pendling med hjälp av cykel och Stockholms stads cykelnät från Liljeholmen är väl utbyggt, både för att ta sig till Stockholm city via Årstabron och för en familjeutflykt till närliggande parker.

- Det kommer att finnas en cykelverkstad i fastigheten med cykelpump och vattenslang och med möjlighet att meka. Dessutom finns



Här är allt förberett för att du ska kunna leva ett hållbart liv.



ett cykelgarage samt en cykelupphängning på balkongen om man är extra rädd om sin cykel, berättar Anna vidare.

Besqab planerar också för verksamhet i gatuplanet, till exempel en restaurang. Ljus, liv och rörelse i gaturummet skapar trygghet att vistas i omgivningen. Mitt emot fastigheten finns en skola, från förskola till årskurs 9, vilket är ännu en viktig aspekt för Besqabs val av projektområde. I Vélo behöver familjen ingen bil för att skjutsa till skola och fritidsaktiviteter, det är enkelt att förflytta sig, även för barn.

– Här finns goda förutsättningar för ett tryggt boende och för att skapa en gemenskap. Förutom hållbara dagliga resor finns flera andra delar i syfte att underlätta för

ett hållbart liv, säger Anna Slätteby.

Bostäderna har flexibla planlösningar. Det finns en grundplanlösning men kunderna kan justera väggarnas placering och antal rum i takt med att behoven förändras.

Cyklar till Afrika

För varje bostad i Vélo skänker Besqab en cykel till barn i Malawi via ett samarbete med organisationen World Bicycle Relief. Skolvägen i Afrika är ofta lång och ibland även riskabel för barnen. Att cykla går snabbare, utsattheten är mindre. Det medverkar till att fler barn på landsbygden i Afrika kan gå i skolan vilket på sikt kan bidra till minskad fattigdom.



För varje lägenhet som säljs skänker vi en cykel till barn i Afrika.

På god väg mot en klimateffektiv verksamhet

Besqab ska vara en välkomnande och trygg arbetsplats med en stark och sund företagskultur. Att arbeta systematiskt med hälsa och säkerhet på våra arbetsplatser, såväl på byggen som på våra kontor, är en självklarhet. Vår verksamhet ska vara så klimateffektiv som möjligt genom vårt sätt att bygga och genom att underlätta för våra boende att leva klimatsmart i sin vardag.

Hälsa och säkerhet i arbetet

Det ska vara helt säkert att vistas på Besqabs arbetsplatser och det är av största vikt att hela vår organisation tar såväl eventuella risker som skyddsfrågor på största allvar. Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och förebyggande. Vi har en skyddskommitté, skyddsombud och en årsplan där vi går igenom den fysiska såväl som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

Besqab är medlem i Byggföretagen och förbinder sig därmed att följa deras uppförandekod. Det betyder att vi, förutom att följa lagar och föreskrifter, också ska verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer. Under 2019 har vi arbetat med att informera om visuellblåsarfunktionen Fair Play på våra byggarbetsplatser för att främja en trygg och säker arbetsmiljö. Entreprenörerna på våra arbetsplatser ska ha möjlighet att anonymt kunna anmäla misstänkta eller konstaterade oegentligheter.

Attraktiv arbetsgivare

Besqab ska vara en trygg och attraktiv arbetsplats där människor vill arbeta och utvecklas. Engagerade medarbetare ger kvalitet i våra byggprojekt och leder till nöjdare kunder. Resultat från den årligen genomförda NMI-undersökningen är en god grund för fortsatt arbete med att kontinuerligt förbättra vår verksamhet. Besqab ska arbeta strukturerat och kontinuerligt med rekrytering, personalvård och kompetensutveckling. Vi bidrar till branschens kompetensförsörjning bland annat genom att erbjuda praktikplatser åt studenter från yrkesskolor, högskolor och universitet. På

så sätt upptäcks och skapas relationer med nya talanger.

”Besqabandan” är central och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Den utgör en viktig del av kulturen på Besqab, tillsammans med våra värdeord – personligt engagemang, lyhördhet, respekt, nytänkande och kompetens. En kultur som beskriver hur vi ska agera mot varandra, våra kunder, våra entreprenörer och andra intressenter. Vid den årliga konferensen ”Besqabdagarna” ägnades senast mycket tid åt just ”Besqabandan”, hur vi kan förstärka den och vikten av vårt gemensamma engagemang för att nå våra mål.

Kartläggning av Besqabs klimatpåverkan

Klimatförändringarna är en av vår tids stora utmaningar, inte minst för vår bransch. I början av 2018 introducerade bygg- och anläggningssektorn Färdplan för fossilfri konkurrenskraft inom ramen för initiativet Fossilfritt Sverige. Visionen är att bygg- och anläggningssektorns värdekedja ska vara klimatneutral till år 2045. I färdplanen finns ett antal delmål som ska vägleda branschen i rätt riktning. Ett delmål är att under åren 2020 till 2022 ska bygg- och anläggningssektorns aktörer ha kartlagt sina utsläpp och satt upp klimatmål. Besqab har under 2019 deltagit i studiegrupper inom initiativet Fossilfritt Sverige.

Merparten av Besqabs produktionspersonal har under 2019 utbildats till energibyggare. En yrkesöverskridande interaktiv webbutbildning som syftar till att ge Sveriges byggsektor en ökad kompetens inom området energieffektiva byggnader och förnybar energi.



”Besqabandan” är central och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete.

Cirkulära resursflöden

Varje år genereras flera miljoner ton avfall från bygg- och anläggningssektorn i Sverige, vilket motsvarar cirka en tredjedel av allt avfall i landet. Resurseffektiviteten måste öka och EU har därför satt ett återvinnings- och återanvändningsmål för det icke-farliga bygg- och rivningsavfallet på minst 70 viktprocent senast år 2020.

Att använda hållbara material, öka resurseffektiviteten samt minska och ta vara på avfall på ett ansvarsfullt sätt är viktiga frågor för Besqab. Det krävs god planering för att öka andelen avfall som går till återvinning och återanvändning. Projekten måste ha plats för rena sorteringsfraktioner samt ha rätt avfallscontainrar i rätt skede under produktionen. Under 2019 tecknade vi ett nytt ramavtal med en avfallsentreprenör som hjälper oss med detta.

Utveckling av yteffektiva bostäder bidrar till resurseffektivitet. En yteffektiv lägenhet

kan ha samma funktionalitet som en större lägenhet samtidigt som det går åt mindre mängd material under produktionen.

Sparsamhet med vatten

För att minska vattenanvändningen i bostäderna installeras effektivare blandare samt vitvaror som förbrukar lite vatten. Bostadsköparna informeras om hur de kan vara sparsamma med vatten. De uppmanas att inte spola ner skräp, farliga kemikalier eller mediciner i toaletten och på så sätt förorena vattendrag vilket kan drabba både djurs och människors hälsa.

Besqab arbetar med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i våra projekt, till exempel med hjälp av infiltration och fördröjningsmagasin med rening, för att bidra till en bättre grundvattenbalans, rena vattnet och minska belastningen på stadens dagvattensystem.



Att tänka klimatsmart i alla led

Niklas Ingberg är produktionschef på Besqab och en av initiativtagarna till en intern energibyggarutbildning för produktionspersonalen.

– Boverkets kartläggning av byggsador vid nybyggnation visar att en stor andel skador är fuktrelaterade, ofta orsakade av brist på kompetens, tid och resurser. Här måste vi bli bättre!



Fuktskador eller fuktskadat material kan resultera i framtida skador som gör att man måste göra om arbetet.

– Det är ju inte särskilt hållbart, menar Niklas Ingberg. Det säger sig självt att det är mer effektivt att göra rätt från början.

Viktigt undvika onödig stress

– Det är viktigt med utbildad personal, en tydlig process och ett arbetssätt som alla i produktionsledet känner till väl och följer, säger Niklas Ingberg. Därför är utbildningen Energibyggar inte bara viktig för oss utan även för våra underentreprenörer.

Merparten av produktionspersonal samt projektledare har utbildats till Energibyggar under året. I utbildningen ingår grundläggande kunskaper i fukt, hantering av material, värmeisolering, lufttäthet och ventilation, god komfort och god inomhusmiljö.

– Alla delar är lika viktiga, säger Niklas Ingberg. Genom utbildningen bidrar vi till ett mer energieffektivt samhälle och en mer hållbar klimatsituation.

Det är ineffektivt att göra fel, energiåtgången ökar liksom avfallet. Att riva upp och göra om är kostsamt, tidsödande och miljöbelastande och det skapar dessutom onödig stress hos personalen.

– Därför ska all vår produktionspersonal ha kunskap om hur de ska upptäcka eventuella felaktigheter i god tid, säger Niklas Ingberg.



Kraven att bygga energieffektivt skärps hela tiden och då krävs också högre kompetens ute på våra byggarbetsplatser.



Ramavtal med fuktkonsult

Under året har Besqab upphandlat och ingått ramavtal med en fuktkonsult som bland annat upprättar fuktsäkerhetsbeskrivningar och fuktplaner för varje enskilt byggprojekt. Det underlättar att se byggnaderna som egna system där olika delar samverkar samt redan initialt fatta de beslut som krävs, till exempel att ändra i konstruktionen eller välja andra material för att förtäta.

– Det är viktigt att bygga lufttätt för en god energiprestanda och för att förhindra att dolda fuktskador uppstår i konstruktionerna, säger Niklas Ingberg. Vi gör lufttät-hetsprovningar i alla våra projekt och ett exempel med mycket bra värden är småhusen Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad.

Ett bra stöd till all produktionspersonal

Tack vare Energibyggarare säkerställs att alla i Besqab har samma grundförståelse för hållbara, energieffektiva och lyckade projekt. Utbildningen fungerar också som en påminnelse för alla, oavsett erfarenhet, om vad som är viktigt i en byggprocess. Den genomförs i flera steg och leder till att man blir diplomerad Energibyggarare, och får ett utbildningsbevis registrerat på sitt så kallade ID06.

– Att vår personal är utbildade Energi-byggarare ser vi både som en konkurrensför-del och som ett viktigt steg på vägen att bygga hållbart, kostnads- och energieffek-tivt, avslutar Niklas Ingberg.



Vi har även utbildat hand-ledare internt som kan vidareutbilda ny personal.

Allt tuffare krav för en hållbar upphandling

I våra byggprojekt är vi beroende av att leverantörerna gör ett bra jobb. Att de har rätt kompetens är centralt för kvaliteten och viktigt för en trygg arbetsmiljö med goda villkor. Kedjan av leverantörer kan vara lång och vi arbetar kontinuerligt med att förbättra styrningen och transparensen för att uppnå våra sociala, miljömässiga och ekonomiska mål.

Översikt av leverantörskedjan

En framgångsfaktor för Besqab är vår erfarenhet och kompetens inom upphandling. Vår leverantörskedja är komplex och innefattar entreprenörer, material- och tjänsteleverantörer, konsulter och andra samarbetsparter. Val av leverantör har stor påverkan på hållbarheten i ett projekt sett till sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter.

Besqabs modell med en bred upphandling och ett stort antal leverantörer har många fördelar men innebär också utmaningar vad gäller styrning och kontroll. Regelbundna leverantörskontroller gällande exempelvis skatt och kreditupplysning inför varje upphandling är ett led i arbetet med att förbättra styrningen av leverantörskedjan och transparensen i värdekedjan. Viss kontroll gäller även för leverantörer i tredje led.

Ökad transparens och tydligare kravställning

Inom byggbranschen används systemet ID06 för närvaroregistrering av entreprenören och de personer som är verksamma på arbetsplatsen i elektronisk personalliggare. Från och med januari 2020 gäller endast ID06 2.0 som är ny kortstandard med säkrare teknik. Det nya kortsystemet är ett lyft för branschen då det är svårare att manipulera och har en standard som stödjer utveckling av nya trygga tjänster.

För att öka transparensen i leverantörskedjan utvecklar ID06 ett nytt verktyg för företagskontroll, ID06 Bolagsdeklaration. Därmed skapas en digital förteckning över alla företag som engageras i ett projekt

vilket ger oss möjlighet att bedöma och följa upp det sociala ansvarstagandet i leverantörskedjan. Systemet kontrollerar löpande informationen utifrån ett antal parametrar såsom bolagsform, F-skatt, moms- och arbetsgivarregistrering, arbetsgivaravgifter samt eventuella skulder hos Kronofogden eller Skatteverket.

För att förenkla inköpsprocessen i kommande projekt arbetar Besqab löpande med att kartlägga vilka leverantörer vi arbetar med, inklusive våra erfarenheter av dem. Inom organisationen tydliggör vi kontinuerligt vikten av en hållbar leverantörskedja för att byggbranschen successivt ska bli sundare och mer hållbar. Under 2020 införs en uppförandekod som en del i upphandlingsrutinen, vilken leverantörer förbinder sig att följa vid avtal med Besqab. Koden belyser vilka frågor i en hållbar leverantörskedja som är väsentliga för oss och baseras på våra egna riktlinjer, behov och mål samt potentiella hållbarhetsrisker som vi har identifierat.



En framgångsfaktor för Besqab är vår erfarenhet och kompetens inom upphandling.

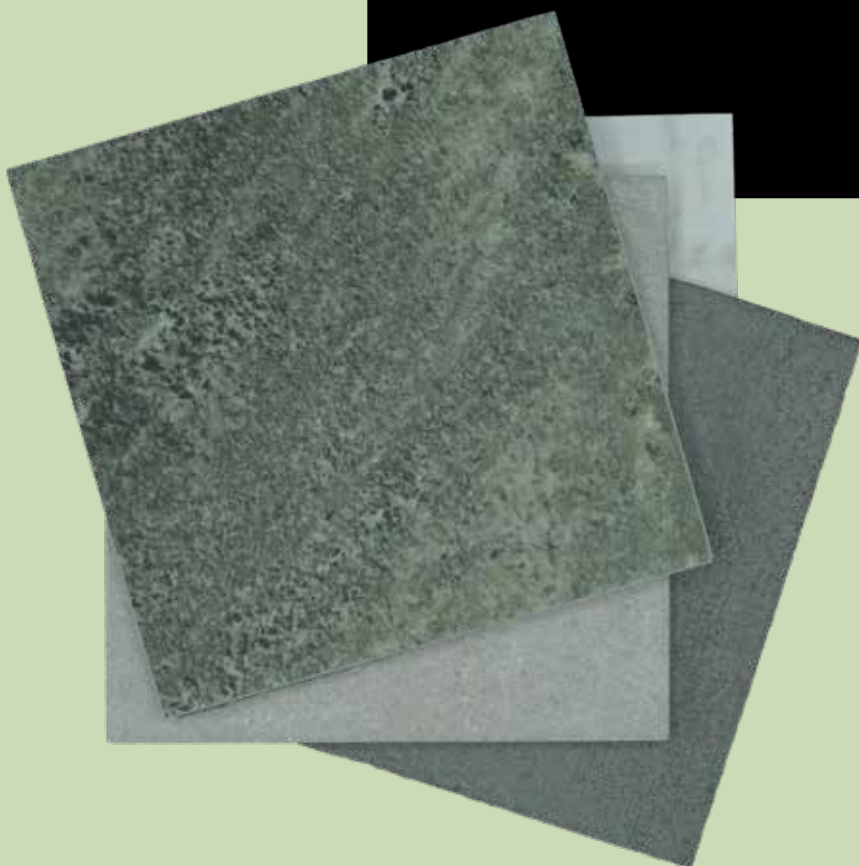


Fair Play Bygg

Vi vill ha en sund byggbransch med trygga arbetsplatser. För Besqab innebär det att vi ska motverka olagligt och olämpligt agerande i branschen och inom företaget. I vårt arbete för att upprätthålla en god affärsetik och förhindra korruption och andra oegentligheter uppmuntras medarbetare och annan personal som vistas på Besqabs arbetsplatser att anonymt anmäla eventuella överträdelser. Utöver interna visselblåsarmekanismer hänvisar vi även till Fair Play Bygg. Fair Play Bygg är en organisation som stöttar myndigheter vid deras bekämpning av brottsliga aktörer och aktiviteter i byggbranschen. Under 2019 har vi med hjälp av affisivering genomfört en stor informationskampanj på våra byggarbetsplatser om Fair Play Bygg och möjligheten att tipsa om misstänkt brottslighet i branschen. Affischerna informerar om vilken typ av uppgifter som kan lämnas, exempelvis fusk med arbetsgivaravgifter, mutor, utpressning, svartarbete, korruption, skattefusk, bedrägerier och medarbetare utan arbetstillstånd, samt hur man går till väga. Informationen lämnas på svenska samt ytterligare sex språk för att vara tillgänglig för så många byggarbetare som möjligt.

Bolag

Riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Koncernledning
Aktien
Fem år i sammandrag



Riskhantering

Besqabs verksamhet är, liksom alla affärsverksamheter, förenad med ett visst mått av risktagande. En proaktiv och väl avvägd riskhantering kan föra med sig nya möjligheter och tillskapa värde för Besqab och dess intressenter, samtidigt som risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster samt negativa effekter på bolagets finansiella ställning och resultat.

Bedömning och hantering av risker är en integrerad del i Besqabs verksamhet. En god riskhantering säkerställs genom hög kompetens hos medarbetarna, dokumenterade processer och interna styr- och kontrollsyste-

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

Omvärldsrisiker

Risk	Beskrivning	Hantering
Makro-ekonomisk 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 drivkrafter och trender 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 förutsättningarna för Besqabs verksamhet och leda till kostnadsökningar eller förseningar.	Besqab följer den politiska agendan och för en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att identifiera möjliga risker i utvecklingen av tillstånd, lagar och föreskrifter samt gör tidiga analyser av hur regelförändringar påverkar bolagets produkt och verksamhet.
Konkurrens	Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch där antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar utbudet, priset och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter.	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. Konkurrens om medarbetare hanteras genom konkurrenskraftiga ersättningar och en god företagskultur. Därtill erbjuds alla medarbetare utbildningsplaner och goda möjligheter till karriärutveckling.
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	Projektrisker 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 verksamhetssystem, 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 resursbrist, bristande planering, analys och kostnadskontroll.	Besqab hanterar prisriskerna genom att ha effektiva och flexibla byggprocesser och inköpsrutiner där upphandlingen av underentreprenörer och leverantörer konkurrensutsätts i hög grad.
Miljörisker	Befintliga och nya 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 och vi bevakar och analyserar löpande utvecklingen av nya lagförslag. Miljörisker vid fastighetsförvärv hanteras med villkor om att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt med ingående undersökningar innan bindande avtal.
Skatterisker	Felaktiga tolkningar eller framtida förändringar i tillämpliga skattelagar och skatteregler kan påverka Besqabs förutsättningar och ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Skatterisker vid fastighets- och bolagsförvärv hanteras genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omotiverat riskfyllda affärsupplägg.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.	Ränterisken hanteras genom försiktiga ränteantaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska förfallotidpunkter avseende räntebindning spridas över tiden.
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 oförmåliga villkor.	Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker. Låneförfall ska vara jämnt fördelade över tiden för att få ett jämnare refinansieringsflöde.
Kreditrisk	Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för ingångna avtal beträffande entreprenader, bostäder och fastigheter. 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 slutfinansiering vara beviljad av kreditgivare före produktionsstart.
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.

Hållbarhetsrisker

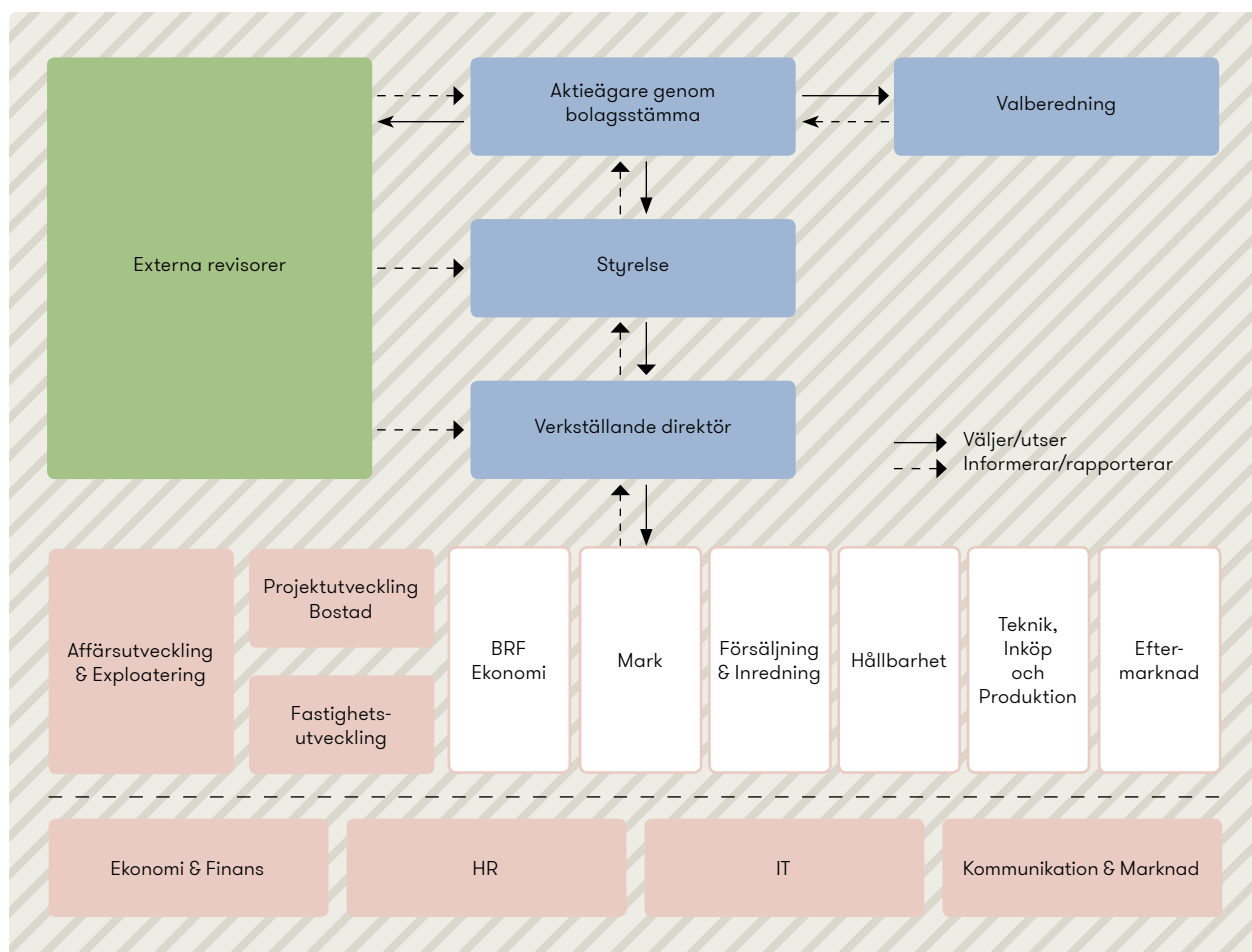
Risk	Beskrivning	Hantering
Ekonomisk brottslighet inkl svart arbetskraft	Stora volymer inkommande och utgående fakturor och stora belopp ger incitament som kan öka utsattheten för ekonomisk brottslighet. Risk finns även att svart arbetskraft kan förekomma hos underentreprenörer.	Besqab har tydliga attesteringsrutiner och kontroll av betalningar för att minska risken för ekonomisk brottslighet. Vid upphandling, samt fortlöpande, genomförs företagsutvärderingar för att eliminera förekomst av oseriösa leverantörer. Vid misstanke om ekonomisk brottslighet uppmanas personal till anonym anmälan via visselblåsmekanismer.
Utsläpp av växthus-gaser	Besqab verkar i en bransch som bidrar till betydande klimatpåverkan i värdekedjan. Ett bristande klimatarbete kan vara negativt för varumärket och leda till ökade kostnader i framtiden.	Klimat effektiv verksamhet är ett område i Besqabs hållbarhetsstrategi. Med ambitionen att bygga mer energieffektivt tillämpar vi kriterier för miljöcertifiering i våra projekt. Sedan 2019 är Besqab med i branschinitiativet "Fossilfritt Sverige".
Bristande kontroll i leverantörs-ledet	Bristande kontroll i leverantörsledet kan vara en risk för arbetsförhållanden, säkerhet och hälsa samt mänskliga rättigheter för såväl leverantörens som Besqabs anställda. Bristande efterlevnad av lagstadgade krav kan även innebära böter och skadat anseende för Besqab samt försämrar den sunda konkurrensen och innovationen.	Kontroll av nya leverantörer och underentreprenörer omfattar bland annat ekonomisk utveckling, arbetsgivaransvar och ekonomisk brottslighet. Avtalsstyrda krav på leverantörer och underentreprenörer avser framförallt aspekter och rutiner inom arbetsmiljö och säkerhet, miljö samt kvalitet.
Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare	Byggarbetsplatser utgör en risk för olyckor som i värsta fall kan leda till dödsfall. Besqab har byggherreansvar på byggarbetsplatserna. Även medarbetares psykiska välbefinnande är en prioriterad fråga där förekomst av stress och risk för trakasserier måste adresseras.	En god arbetsmiljö är alla medarbetares ansvar. Det finns en skyddskommitté som bedriver ett förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete med bland annat skyddsronder, incidentrapportering och uppföljning av olyckor och tillbud. På byggarbetsplatserna finns skydds- och säkerhetsföreskrifter som alla som vistas på platsen tar del av och ska följa. För att främja god psykosocial hälsa och minskad stress läggs stort fokus på tydliggörande av ansvarsområden.
Brist på eller förlust av kompetens	Brist på kompetens råder i branschen och det är svårt att rekrytera rätt personal. Rätt kompetens krävs för att kunna genomföra arbetsuppgifter på ett säkert sätt och för att byggnader ska hålla rätt kvalitet.	Besqab arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens. Stor vikt läggs vid ledarskap, utbildningar inom enskilda yrkesroller samt utveckling av struktural kapital. I syfte att behålla nyckelkompetenser inom organisationen arbetar Besqab strukturerat med medarbetarengagemang samt erbjuder långsiktiga incitamentsprogram för samtliga medarbetare.
Kunders hälsa och säkerhet	Osunda materialval kan utgöra en risk för kunders hälsa och säkerhet, skada på Besqabs varumärke och kostnader för åtgärdande.	Alla material som används i byggnaderna loggas. Kravet är att minst 80 procent av de material Besqab använder ska vara A- och B-klassificerade i SundaHus databas, alternativt följa valt certifieringssystem, vilket innebär att materialen har minimal eller liten negativ påverkan på människors hälsa och miljö.

Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderbolag i Besqabkoncernen. Styrelsen har sitt säte i Danderyd. Besqab avger härmed 2019 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 ledningsorganen samt skapa förutsättningar för att dialogen med 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 i valberedningen 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 styrdokument, till exempel arbetsordning för styrelsen, instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelse och VD, Besqabs affärsplan samt av bolaget fastställda principer, riktlinjer och instruktioner. 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 bolagsstämman, 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 styrelse 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 2019

Årsstämman 2019 hölls den 2 maj på Besqabs huvudkontor på Golfvägen 2 i Danderyd. På årsstämman närvarade 34 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 58 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2019 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 2,50 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson.
- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.

- Fastställande av arvode om 410 000 kronor (400 000) till styrelsens ordförande och 250 000 kronor (240 000) vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget.
- Fastställande av arvode till revisor enligt godkänd räkning.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Införande av nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2019) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 130 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2019.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2019 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.

Per den 31 december 2019 hade Besqab 3 178 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 72–73.

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 eventuella procedurfrågor för kommande valberedning.

Årsstämman 2016 beslutade om instruktioner för valberedning inför framtida årsstämmor, vilka ska gälla till dess beslut om förändring fattas av en stämma. Instruktionerna fastställer bland annat att valberedningen ska bestå 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 2020 utgörs av Erik Gustafsson representerande Gustaf Douglas (inklusive bolag och familj), Lars G Öberg representerande Olle Engkvists Stiftelse samt styrelsens ordförande

Olle Nordström representerande Familjen Nordström (inklusive bolag). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 24 september 2019. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2020

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2019-08-31, %
Olle Nordström	Familjen Nordström (inkl bolag)	Ägarrepresentant, styrelseordförande Besqab AB, ordförande valberedningen	35,64
Lars G Öberg	Olle Engkvists Stiftelse	Ägarrepresentant	8,66
Erik Gustafsson	Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	Ägarrepresentant	6,95
Totalt			51,25

STYRELSE

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra 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 2019 att Besqabs styrelse ska bestå av fem ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette

Frumerie, Sara Mindus, Zdravko Markovski och Andreas Philipson. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 70.

I arbetet med styrelsens sammansättning tillämpar valberedningen den policy för mångfald som Kodens förordar. Det innebär att styrelsen gemensamt ska representera sådan kompetens, erfarenhet och bakgrund som är ändamålsenlig med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och andra relevanta förhållanden. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

	Olle Nordström	Zdravko Markovski	Sara Mindus	Andreas Philipson	Anette Frumerie
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald år	2014	2015	2017	2016	2013
Ersättning, kronor ¹⁾	410 000	250 000	250 000	250 000	–
Närvaro styrelsemöten	10/10	10/10	10/10	10/10	10/10
Egna och närstående aktieinnehav ²⁾	5 394 983 aktier	4 000 aktier	10 000 aktier	5 000 aktier	32 900 aktier
Oberoende ledningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Oberoende större aktieägare	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

¹⁾ Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2019 och årsstämman 2020.

²⁾ Innehav per den 19 mars 2020.

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 säkerställa att bolagets operativa arbete och ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsens främsta uppgifter, förutom att utse VD, är att fastställa den strategiska inriktningen, godkänna större investeringar och väsentliga förändringar i bolagets/koncernens organisation samt fastställa centrala riktlinjer och instruktioner. Därtill ska styrelsen löpande följa den ekonomiska utvecklingen. Styrelsen ansvarar även för att rutinerna för intern styrning och kontroll är säkerställda.

Styrelseutskott

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

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

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter

För att säkerställa att styrelsen uppfyller erforderliga krav på ett fungerande styrelsearbete sker årligen en utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter. Resultatet av utvärderingen diskuteras gemensamt i styrelsen och redovisas för valberedningen. Utvärdering sker också fortlöpande av VD:s och bolagsledningens arbete. Frågan behandlas minst en gång per år, varvid ingen person från bolagsledningen närvarar.

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 större projekt och andra viktiga händelser.

Styrelsens arbete 2019

Styrelsen ska mellan två på varandra följande årsstämmor hålla minst fem ordinarie styrelsesammanträden, varav ett konstituerande styrelsesammanträde och ett så kallat bokslutssammanträde. Under 2019 har Besqabs styrelse sammanträtt sammanlagt tio gånger, varav fyra sammanträden hölls i samband med offentliggörandet av bolagets delårsrapporter. Ett möte i februari, behandlades beslut om tilldelning och leverans av aktier enligt Besqabs aktiesparprogram, hölls per capsulam. I samband med styrelsens strategisammanträde i september besökte styrelsen Rotterdam och Amsterdam för studiebesök vid ett antal stadsutvecklingsprojekt.

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. Styrelsens sekreterare är bolagets CFO. Ledande befattningshavare i Besqab har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande. Bolagets revisor deltar vid två sammanträden per år.

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.

Den 4 december 2019 aviserade Besqab genom pressmeddelande att Anette Frumerie på egen begäran sagt upp sin anställning som VD på Besqab. Anette fortsätter i sin nuvarande roll fram till tillträdet av en ny VD, dock längst till slutet av uppsägningstiden om sex månader.

REVISORER

Besqabs externa revisor utses av årsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska bolagets årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska även lämna yttrande avseende bolagets hållbarhetsrapport och bolagsstyrningsrapport. Revisor nomineras av valberedningen och väljs av stämman på ett år.

Årsstämman 2019 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 VD:s arbete i syfte att uppnå en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen reviderar och fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för VD och bolagets affärsplan samt gör en översyn över koncernens policydokument. Koncernen har därtill av styrelsen fastställt 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 61–63.

Kontrollmiljö

Besqabs processer och system är utformade i 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. VD ansvarar för att övervaka att gällande styrdokument efterlevs samt att erforderliga åtgärder vidtas för kontroll, riskhantering och uppföljning av verksamheten.

Kontrollaktiviteter

Besqab har som målsättning att kontinuerligt utveckla arbetssätt och processer inom bolaget. Besqab har byggt upp ett projektstyrningssystem med fastställda affärskritiska krav 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 välgrundade beslut.

Uppföljning

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

INTERNREVISION

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGS-STYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019-01-01 – 2019-12-31 på sidorna 64–71 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Danderyd den 19 mars 2020

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 Teletec Connect Aktiebolag
Aktieinnehav: 81 400 aktier privat inkl familj, samt 5 313 583 aktier via Skirner AB



ANETTE FRUMERIE

Styrelseledamot sedan 2013
VD sedan 2012

Född: 1968

Anställd sedan: 2012

Utbildning: Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

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: Styrelseledamot i Svedbergs i Dalstorp AB, Lindab International AB och Byggföretagen

Aktieinnehav: 32 900 aktier



ZDRAVKO MARKOVSKI

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

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: Styrelseledamot i Backastad AB och Backastad Bostad AB

Aktieinnehav: 4 000 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 Närkebro AB 1997–1998

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i TAM Group AB, Stendörren Fastigheter AB, Adapteo Plc och dotterbolag inom TAM Group

Aktieinnehav: 5 000 aktier via Philipson Capital AB



SARA MINDUS

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1972

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Advokat och delägare Hannes Snellman Advokatbyrå 2009–2017, biträdande jurist och advokat Advokatfirman Vinge 1997–2009

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i K-Fast Holding AB, Dreams Nordic AB och Colibri Ventures AB

Aktieinnehav: 10 000 aktier

Ledning



ANETTE FRUMERIE

VD

Född: 1968

Anställd sedan: 2012

Utbildning: Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Skanska AB, VD för Bostadsutveckling i Norden, JM AB, medlem i koncernledning samt Regionchef och Affärsenhetschef

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svedbergs i Dalstorp AB, Lindab International AB och Byggföretagen

Aktieinnehav: 32 900 aktier



MAGNUS EKSTRÖM

CFO

Född: 1968

Anställd sedan: 2018

Utbildning: Fil.kand. i Företagsekonomi och systemvetenskap/data

Arbetslivserfarenhet: HSB ProjektPartner AB, CFO, Fastighets AB Förvaltaren, CFO, Landic Property, CFO, Vasakronan reg. Storstockholm, ekonomichef

Aktieinnehav: 3 300 aktier



JOHAN WESTRING

Chef Affärsutveckling & Exploatering

Född: 1969

Anställd sedan: 1997

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, KTH

Arbetslivserfarenhet: Tidigare befattningar på Besqab, bl.a. exploateringschef och marknadschef

Aktieinnehav: 14 500 aktier



JENS ROOTH

Chef Hyresfastigheter

Född: 1969

Anställd sedan: 2006–2009, 2009–2016, 2018–

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Riksbyggen, Affärschef AO Fastigheter, Besqab, affärschef och teknisk chef

Aktieinnehav: 1 200 aktier



SOFIA LJUNGDAHL

Regionchef Uppsala

Född: 1969

Anställd sedan: 2015

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers tekniska högskola

Arbetslivserfarenhet: Rikshem AB, projektutvecklingschef, VD Peab Bostad, JM AB regionchef och affärsenhetschef, medlem i koncernledningen

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Bofrämjandet

Aktieinnehav: 4 550 aktier



BO BJÖRFORS

Chef Fastighetsutveckling

Född: 1967

Anställd sedan: 2000–2004, 2006–

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Roslagsbostäder AB, fastighetschef, medlem i företagsledningen, Skanska, entreprenadingenjör och projektledare

Aktieinnehav: 30 000 aktier



STAFFAN GRUNDMARK

Regionchef Stockholms stad

Född: 1961

Anställd sedan: 1996

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: JM AB, projektledare

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott, styrelseledamot i Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige, medlem i Don-orden vid Samhällsbyggnadssektionen KTH

Aktieinnehav: 9 100 aktier



LOTTA NILAND

Regionchef Stockholms län

Född: 1969

Anställd sedan: 2005

Utbildning: Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Sweco Projektledning AB, projektledare, JM AB, projekteringsledare,

Ramboll Sverige, uppdragsledare

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Stockholms Byggmästarförening och Byggföretagen i Stockholm

Aktieinnehav: 1 450 aktier

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 178. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 147,00 kronor per aktie, vilket gav ett börsvärde om 2 259 Mkr. För räkenskapsåret 2019 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 2,50 kronor per aktie.

Aktie och kursutveckling

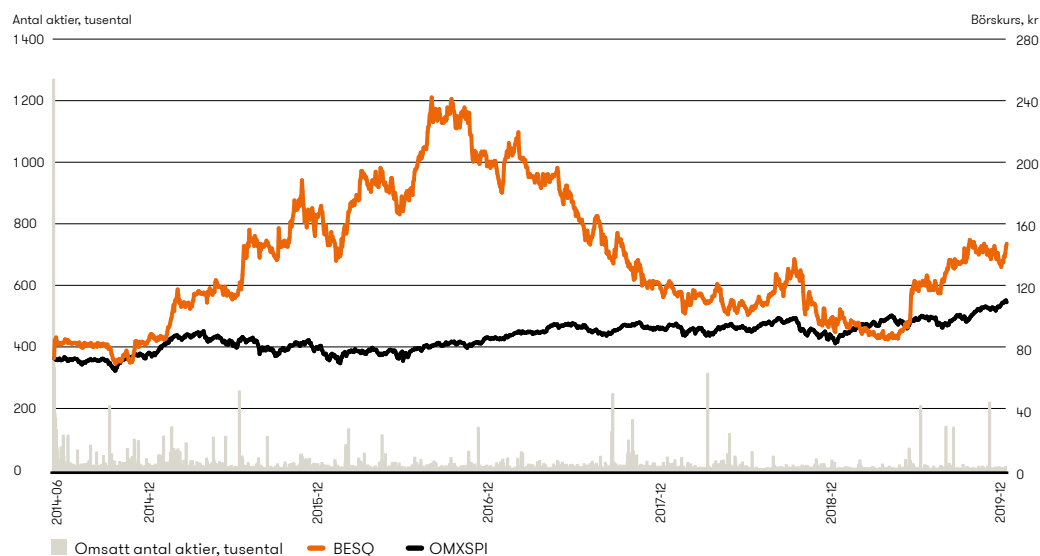
Per den 31 december 2019 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per balansdagen till 2 259 Mkr (1 509).

Aktiekursen har under 2019 ökat med 49,5 procent till 147,00 kronor (98,30). Årets högsta kurs uppgick till 149,50 kronor och den lägsta till 83,80 kronor. Aktiens totalavkastning var under året 53,8 procent (-9,6). Motsvarande avkastning för OMX Stockholm GI, som visar utvecklingen inklusive utdelningar för samtliga aktier på Stockholmsbörsen, uppgick under 2019 till 34,6 procent.

Handel och omsättning

Besqabs aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas inom segmentet Mid Cap. Under 2019 har 1,9 miljoner (2,4) Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 232 miljoner kronor (263). 56 procent (68) av den totala handelsvolymen omsattes på Stockholmsbörsens publika marknad och knappt en procent på Cboe Global Markets publika handelsplatser. Övrig handel ägde rum utanför publika marknader, mest förekommande genom OTC-handel som stod för 37,7 procent (25,7) av den totala aktieomsättningen.

Besqab-aktiens (BESQ) kursutveckling och omsättning sedan börsnoteringen 12 juni 2014



Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 178 (4 118). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2019 cirka 81 procent av kapital och röster.

Besqabs största aktieägare, 2019-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 529 833	35,6
Olle Engkvists Stiftelse	1 342 850	8,7
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	6,9
Sven Jemsten (inkl bolag och familj)	824 917	5,3
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	602 588	3,9
Carl Wale med familj	574 220	3,7
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	511 315	3,3
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	342 306	2,2
Kristian Wale med familj	334 326	2,2
Besqab AB (publ)	146 688	0,9
Summa 12 största aktieägarna	12 509 665	80,6
Övriga aktieägare	3 005 164	19,4
Totalt	15 514 829	100,0

Ägarfördelning per land, 2019-12-31

Land	Antal aktier	Andel av röster och aktiekapital, %
Sverige	14 833 393	95,61
Storbritannien	517 404	3,33
Luxemburg	51 358	3,33
USA	43 012	0,28
Finland	22 165	0,14
Övriga länder	47 497	0,31
	15 514 829	100,0

Aktieägarstruktur, 2019-12-31

Antal aktier	Andel av totalt antal aktieägare, %	Andel av röster och aktiekapital, %
1-500	84,0	1,7
501-2 000	10,1	2,2
2 001-10 000	3,7	3,6
10 001-50 000	1,1	5,3
50 001-100 000	0,4	6,9
>100 000	0,7	80,3
	100,0	100,0

Aktiebaserade incitamentsprogram och återköp av egna aktier

Besqab hade per den 31 december 2019 fyra utestående aktiebaserade incitamentsprogram vilka godkänkts av årsstämorna 2016, 2017, 2018 respektive 2019. Ytterligare information om programmen finns i not 5 och på Besqabs webbplats. Besqabs styrelse har vid tidigare tillfällen beslutat att utnyttja bemyndiganden om återköp av egna aktier som lämnats av respektive årsstämma. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i eget förvar till 146 688 (165 000). Under 2019 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2020 beslutar om en utdelning om 2,50 kronor per aktie, totalt cirka 38,4 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 35,4 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.

Fem år i sammandrag

IFRS	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	1 296,6	1 311,8	2 045,2	1 206,9	1 409,3
Produktions- och driftkostnader	-1 048,1	-1 057,3	-1 624,1	-900,2	-1 062,4
Bruttoresultat	248,5	254,5	421,1	306,7	346,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,0	-118,5	-149,8	-117,6	-112,9
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	80,4	58,8	31,2
Resultat från koncernbolag	0,7	-	-	-	-
Resultat från andelar i joint ventures	-3,6	10,5	19,4	29,7	10,2
Rörelseresultat	117,6	146,5	371,1	277,6	275,4
Finansiella intäkter och kostnader	-2,6	-0,3	-1,5	-1,7	-3,7
Resultat före skatt	115,0	146,2	369,6	275,9	271,7
Skatt	-6,5	-24,7	-49,5	-14,4	-10,5
Årets resultat	108,5	121,5	320,1	261,5	261,2
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Materiella anläggningstillgångar	21,6	9,2	4,0	2,8	1,2
Finansiella tillgångar	39,5	42,0	82,7	100,7	62,4
Summa anläggningstillgångar	61,1	51,2	86,7	103,5	63,6
Utvecklingsfastigheter	352,9	266,8	168,4	146,9	334,0
Exploateringsfastigheter	381,6	511,8	222,6	332,3	304,4
Färdigställda bostäder	4,4	5,4	10,5	8,2	-
Kortfristiga fordringar	816,4	735,4	827,0	938,9	465,7
Likvida medel	414,3	461,7	483,9	275,9	365,1
Summa omsättningstillgångar	1 969,6	1 981,1	1 712,4	1 702,2	1 469,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030,7	2 032,3	1 799,1	1 805,7	1 532,8
Eget kapital	1 382,2	1 310,4	1 292,3	1 075,1	907,9
Långfristiga avsättningar	7,2	7,2	6,6	8,2	9,7
Övriga långfristiga skulder	33,3	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	40,5	7,2	6,6	8,2	9,7
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,3	4,9	0,9	1,5
Kortfristiga räntebärande skulder	308,4	339,2	94,2	236,1	338,2
Övriga kortfristiga skulder	295,5	371,2	401,1	485,4	275,5
Summa kortfristiga skulder	608,0	714,7	500,2	722,4	615,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030,7	2 032,3	1 799,1	1 805,7	1 532,8
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	30,9	-189,1	426,5	104,2	42,2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9,0	26,2	28,2	4,3	-4,4
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-69,3	140,7	-246,7	-197,7	-6,8
Årets kassaflöde	-47,4	-22,2	208,0	-89,2	31,0
Likvida medel vid årets slut	414,3	461,7	483,9	275,9	365,1

IFRS	2019	2018	2017	2016	2015
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-233,0	-500,2	-39,8	-26,9	-24,1
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	5,6	267,2	-460,4	-12,9	-2,8
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	-227,4	-233,0	-500,2	-39,8	-26,9
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	9,1	11,2	18,1	23,0	19,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	8,5	9,3	17,6	20,6	18,8
Räntabilitet på eget kapital (%)	8,1	9,3	27,0	26,4	32,9
Soliditet (%)	68,1	64,5	71,8	59,5	59,2
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	7,06	7,91	20,78	16,91	16,83
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	7,04	7,89	20,74	16,89	16,82
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	89,94	85,37	83,97	69,75	58,52
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	89,62	85,13	83,72	69,58	58,42
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-3,09	-1,44	13,51	-5,77	2,00
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-3,08	-1,44	13,47	-5,76	1,99
Utdelning per aktie (kr)	2,50 ¹⁾	2,50	6,50	6,50	5,00
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 364 075	15 368 489	15 400 771	15 462 724	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 403 749	15 404 239	15 436 869	15 488 306	15 523 131
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 368 141	15 349 829	15 389 829	15 414 829	15 514 829
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	15 422 462	15 392 073	15 436 477	15 450 551	15 539 634
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	98	108	104	95	79
Antal anställda vid årets slut (st)	100	109	119	104	91
- varav kvinnor (%)	40	39	40	42	44
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st) ²⁾	509	307	453	456	389
Antal bostäder i pågående produktion (st) ²⁾	964	850	843	830	639
Antal sålda bostäder (st) ³⁾	566	186	292	262	496
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ⁴⁾	61	56	66	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) ⁴⁾	5	1	10	2	-
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	3	2	-

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 129.

¹⁾ Föreslagen utdelning.

²⁾ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder. Jämförande tal har justerats med antal vårdbostäder i produktion.

³⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁴⁾ Bostads-/äganderätter.

Årsredovisnings- handlingar

Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter
Noter
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

KONCERNENS VERKSAMHET

Besqab bildades 1989 och har som affärsidé att utveckla nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv. Arbetet ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

Affärsområden och rörelsesegment

Besqabs verksamhet är uppdelad i två affärsområden – Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling. Våra affärsområden samverkar i flera led, men har olika typer av kunder som i sin tur påverkar finansiering och försäljning.

Intäkter och resultat från Besqabs affär följs upp inom tre rörelsesegment. Affärsområdet Projektutveckling Bostad är uppdelat i två geografiska segment – Region Stockholm respektive Region Uppsala – och Fastighetsutveckling av vård- och hyresbostäder följs upp inom segmentet med samma namn.

Affärsområdet Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och i Uppsala. Verksamheten bedrivs genom hela värdekedjan för bostadsutveckling, från ackvisition och detaljplanehandläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad. Inom affärsområdet arbetar vi även med projekt- och produktionsledning på uppdrag av externa fastighetsägare, så kallad Construction Management (CM).

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling och uppförande av hyresbostäder och vård-bostäder. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

MARKNADSUTVECKLING

2019 inleddes med en avvaktande bostadsmarknad och ett högt utbud av nyproducerade bostäder. Under våren ökade aktiviteten på marknaden när säljare och köpare började hitta varandra igen, om än på en lägre prisnivå än tidigare. Den höga aktiviteten på bostadsmarkna-

den höll i sig även under årets senare halva och antalet genomförda bostadsaffärer under 2019 uppnådde nya toppnoteringar. Även inom nyproduktion har den ökade aktiviteten märkts av och det inledningsvis höga utbudet av nyproducerade bostäder har successivt minskat.

Den ökade volymen och stabila prisnivån bidrog till en mer positiv syn på den framtida prisutvecklingen och hushållens förväntningar på bostadspriserna steg under 2019 enligt SEB:s Boprisindikator. I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen började också bostadspriserna att stiga försiktigt. På årsbasis utvecklades priserna måttligt och stabilt med prisökningar på 3–5 procent på Besqabs marknader.

I december meddelade Riksbanken att reporäntan höjs från minus 0,25 procent till 0 procent, i enlighet med tidigare prognos. Ytterligare räntehöjningar väntas först om två till tre år. Underliggande drivkrafter på marknaden var alltjämt gynnsamma med hög sysselsättning, god befolkningstillväxt och låga boräntor. Bankernas restriktiva hållning gentemot bostadsköparna har dock gjort det svårare för många köpare, framför allt unga, att säkerställa finansiering för att genomföra sina bostadsaffärer.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2019

Försäljning

Under 2019 säljstartades fyra nya projekt med bostadsrätt och/eller äganderätt, Vélo och Nacka Strand i Region Stockholm, samt Ekparken och Parkvillorna i Ultuna Trädgårdsstad i Region Uppsala. Besqabs säljstarter har fått bra marknadsmottaganden och visningarna har varit välbesökta. I takt med bostadsmarknadens stabilisering ökade försäljningstakten successivt under året och inkluderar projekt i alla geografiska lägen, i olika skeden av produktionen samt alla typer av produkter. I maj tecknade Besqab avtal med NREP om att uppföra och sälja hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad. Antalet hyresbostäder i Lindallén uppgår till 253.

Under 2019 uppgick antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt till 566 (186), varav 254 (154) avser bostäder i Region Stockholm, 59 (32) avser bostäder i

Region Uppsala och 253 (0) avser bostäder inom Fastighetsutveckling. På balansdagen var fem bostäder (en) i avslutad produktion osålda. De osålda bostäderna avser fyra lägenheter i Brf Björkallén samt ett visningshus i Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2019 uppgick till 509 (307), fördelade på fem nya projekt med olika bostadstyper och upplåtelseformer i Stockholm som Uppsala. Utöver marknadsafterfrågan är processer för detaljplaner fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstarter. Under året färdigställdes och avslutades totalt sju projekt, exklusive CM-projekt, motsvarande 395 bostäder (293), varav ett vårdboende med 57 vårdbostäder (54).

Antalet bostäder i pågående produktion, exklusive CM-projekt, uppgick vid årets slut till 964 (850). Av dessa var 642 bostads- eller äganderätter (724) varav 61 procent (56) var sålda eller bokade.

Vid årsskiftet var de 253 hyreslägenheterna i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab har avtalat om att sälja till NREP, i pågående produktion. Projektet produktionsstartades i september 2019 och bostäderna kommer att överlämnas till NREP i olika etapper under 2021 och 2022. Enligt segmentsredovisningen redovisar Besqab intäkter och resultat från Lindallén successivt under projektets genomförande.

Besqab hade per den 31 december 2019 ett vårdboende i pågående produktion, Juliahemmet i Uppsala, vilket produktionsstartades under det fjärde kvartalet 2018. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

CM-projekt

Vid årets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM). Det avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Lägenheterna ligger i anslutning till Besqabs egna, nu avslutade, projekt Liljeholmsblick. I Högdalen i Stockholm har Besqab uppfört ett flerfamiljshus med 37 hyreslägenheter på uppdrag av Familjebo-städer. Projektet färdigställdes och överlämnades under sommaren 2019.

Vårdboenden i förvaltning

Vid årets utgång hade Besqab två vårdboenden i förvaltning. Vårdboendet Mandelblomman (Villa Solhem) med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes under andra kvartalet 2019 och drivs av vårdoperatören Vardaga. I november 2019 miljöcertifierades fastigheten enligt Miljöbyggnad Silver. Det andra vårdboendet under förvaltning är Sarahemmet i Nacka med 54 vårdplatser. Där driver Ersta diakoni verksamheten sedan april 2018.

NYCKELTAL BOSTADS- OCH FASTIGHETSUTVECKLING (exklusive CM-projekt)

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾	509	307	453	456	389
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾	964	850	843	830	639
Antal sålda bostäder, st ²⁾	566	186	292	262	496
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	61	56	66	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾	5	1	10	2	-
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	3	2	-

¹⁾ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

²⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

³⁾ Bostads-/äganderätter.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2019 till 1 289,6 Mkr (1 271,3). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden till 109,3 Mkr (117,6) och rörelsemarginalen uppgick till 8,5 procent (9,3). Det minskade resultatet förklaras främst av ett lägre antal produktionsstartade bostads- och äganderätter de senaste åren och att resultatet från årets produktionsstartade projekt till större del kommer att resultatavräknas de kommande åren. Tidigare marknadsanpassning av bostadspriser i pågående projekt har haft en negativ påverkan på årets rörelseresultat och rörelsemarginal. Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 102,3 Mkr (99,0).

Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 1 296,6 Mkr (1 311,8) och resultat efter skatt till 108,5 Mkr (121,5). Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen avser projekt med äganderätt och hyresrätt, under 2019 äganderättsprojektet Ängsstråket och del av Ekparken samt hyresrättsprojektet Lindallén i Uppsala. Enligt IFRS intäkts- och resultatredovisas dessa vid en viss tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Därtill förekommer projekt som joint venture. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och med beaktande av försäljningsrisk.

FINANSIELL STÄLLNING

Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten uppgick per balansdagen till 68,1 (64,5) procent vilket är väl över det långsiktiga målet om 30 procent. Den starka soliditeten skapar utrymme för att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen.

Besqab har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av utvecklings- och exploateringsfastigheter har minskat och uppgick vid periodens slut till 1,4 procent (1,8). Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till bokfört värde uppgick vid periodens slut till 70,4 procent (52,5). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Vid årets slut uppgick räntebärande fordringar till 121,5 Mkr (110,5) och räntebärande skulder till 308,4 Mkr (339,2). Beaktat likvida medel om 414,3 Mkr (461,7) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 227,4 Mkr (233,0).

Exploaterings- och utvecklingsfastigheter

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2019 minskat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 381,6 Mkr (511,8). Minskningen är främst relaterad till avyttring av samtliga byggrätter i Årsta-berg som Besqab förvärvade i december 2018. Däremot har tillträde av byggrätter i Nacka Strand under fjärde kvartalet 2019 samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter ökat det bokförda värdet.

Vid årsskiftet var cirka 20 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, med ett bokfört värde om 273 Mkr. Av dessa avsåg 52 procent byggrätter i Uppsala och 48 procent byggrätter i Stockholms län. De byggrätter som har tillträtts och således är upptagna i balansräkningen har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 130 Mkr (110).

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 352,9 Mkr (266,8), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 71 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Övervärdet för Besqabs två färdigställda vårdboenden har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 82 Mkr (46; ett vårdboende).

Vid årets utgång hade Besqab cirka 3 500 byggrätter (3 700) i byggrättsportföljen. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2019 till 30,9 Mkr (–189,1). Betald skatt uppgick till –36,6 Mkr och hänförs till betald preliminärskatt och slutlig skatt för tidigare räkenskapsår. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till –9,0 Mkr (26,2) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –69,2 Mkr (140,7).

Upptagna banklån har ökat med 170,5 Mkr under året och hänförs till finansiering av pågående investeringar i utvecklings- och exploateringsfastigheter. I samband med produktionsstarter har även 201,3 Mkr av upptagna banklån amorterats. Årets totala kassaflöde var –47,4 Mkr (–22,2) och likvida medel uppgick vid balansdagen till 414,3 Mkr (461,7).

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer, men däremot kan några enstaka större projekt få betydande intäkts- och resultateffekter på enskilda kvartal. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

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 i Hållbarhetsrapporten på sidorna 46–59 och 125–129 samt i riskavsnittet på sidan 63.

MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 100 (109). Besqab har en jämställd organisation med 40 procent (39) kvinnor och 60 procent (61) män. Jämställdhet är en viktig del i Besqabs mångfaldsarbete. Personalomställningen baserad på antal avslutade anställningar uppgick till 15,0 procent (17,4). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 127–128 samt i not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2019 uppgick till 10,2 Mkr (7,4) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,9 Mkr (–3,2) och periodens resultat till 39,2 Mkr (100,4) varav 39,2 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångar uppgick per den 31 december 2019 till 217,1 Mkr (210,5) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 772,5 Mkr (769,2). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 38,4 Mkr (100,0).

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2019 två personer (två), och avser Besqabs VD samt CFO.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2019 var 147,00 kronor per aktie (98,30). Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 3 178. Den största ägaren i Besqab var familjen Nord-

ström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. Olle Engkvists Stiftelse var näst största aktieägare med 8,7 procent av kapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 81 procent av kapital och röster per den 31 december 2019. Vid årets slut hade Besqab AB 146 688 aktier i eget innehav.

Per den 31 december 2019 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 till bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna. Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 72–73.

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Besqab hade per den 31 december 2019 fyra utestående LTI-program vilka godkänts av årsstämorna 2016, 2017, 2018 respektive 2019. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. LTI 2015 avslutades i mars 2019. Endast förutsättningarna för matchningsaktier uppfylldes. Antalet matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2015 uppgick till 17 922.

Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2019 uppgick sammanlagt till 41 407 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 128 395 matchnings- och prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 5.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 16 maj 2019 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2019. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Under 2019 har inga aktier återköpts.

Under året har 17 922 aktier tilldelats de anställda som deltagit i LTI-programmet LTI 2015. Ytterligare 390 aktier har överlåtits inom ramen för LTI-programmet LTI 2016 till en deltagare som gått i pension under programets sparperiod. Kvotvärdet av dessa aktier är 10,00 kronor per aktie, totalt 183 120 kronor, och aktierna representerar 0,1 procent av det totala aktiekapitalet. Det sammanlagda värdet på ersättningen uppgick per tilldelningsdatumet till 1 618 347 kronor. Per den 31 december 2019 hade Besqab 146 688 aktier i eget förvar.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutades av årsstämman 2019 och presenteras i not 5. Styrelsen kommer till årsstämman 2020

att presentera ett nytt förslag för godkännande. Ersättningsriktlinjerna i styrelsens förslag skiljer sig till viss del från de riktlinjer som antogs av årsstämman 2019, med hänsyn till nya EU-regler om aktieägares rättigheter som har implementerats genom ändringar i aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning.

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan. Förslaget i dess helhet lämnas med kallelsen till årsstämman 2020.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska ha rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

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 VD och de till denne rapporterande chefer som också ingår i koncernledningen i Besqab. Ersättningen till de ledande befattningshavarna består av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner.

Fast grundlön

Fast grundlön ska vara konkurrenskraftig och baseras på faktorer såsom arbetsuppgifter, ansvar, kompetens, erfarenhet, befattning och prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år och ska beakta medarbetarens kvalitativa prestation.

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till medarbetarens befattning och arbetsuppgifter. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspejla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

Rörlig ersättning

Syftet med rörlig ersättning är att stimulera anställda att prestera bättre, att stanna kvar i bolaget och att utveckla sina respektive ansvarsområden att ytterligare bidra till Besqabs affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. Rörlig ersättning ska mätas mot förutbestämda mål samt ha en maximinivå över vilken ingen ersättning utfaller.

Besqab tillämpar två modeller för rörlig ersättning: kortsiktiga årliga bonusprogram samt långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI). LTI beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjerna.



Kortsiktiga incitament (Short Term Incentive; STI)

Besqabs STI-program är ett årligt bonussystem riktat till all tillsvidareanställd personal i Besqabkoncernen. Bonusen ger kontant betalning baserat på andelar utifrån den anställdes befattning och ansvar. STI-programmets syfte är att behålla och attrahera personal, att ha nöjda kunder och att öka lönsamheten. Utfallet bestäms av två förutbestämda och mätbara parametrar: koncernens fastställda resultat före skatt enligt segmentsredovisningen samt Nöjd-Kund-Index (NKI) baserat på under året genomförda kundundersökningar utförda av ett oberoende marknadsanalysföretag. Styrelsen ansvarar för att bedöma i vilken utsträckning kriterierna uppfylls.

Vid nyanställning är den anställda berättigad till STI i proportion till under intjänandeåret arbetad tid. Anställd som säger upp sig eller blir uppsagd har inte rätt till rörlig ersättning som vid det tillfället inte betalats ut, inte heller till upparbetad rörlig ersättning under det år uppsägningen sker. Upphör anställning av andra skäl, såsom pension, är den anställda berättigad att erhålla intjänad rörlig ersättning i proportion till anställningstid under intjänandeåret.

För VD ska den kortsiktiga rörliga ersättningen vara maximerad och ej överstiga 75 procent av den fasta lönen exklusive eventuella andra förmåner. För övriga medlemmar i koncernledningen ska den kortsiktiga rörliga ersättningen ej överstiga 50 procent av den fasta lönen exklusive eventuella andra förmåner. Styrelsen fattar beslut om antal andelar och maximal ersättning inför varje räkenskapsår. Den kortsiktiga rörliga ersättningen inkluderar semesterersättning och är pensionsgrundande.

Långsiktiga incitament (Long Term Incentive; LTI)

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram är 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 ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda utom för VD och CFO. VD:s pension ska vara premiebaserad och premien uppgå till 30 procent av under året utbetald fast lön. Pension för CFO ska vara premiebaserad och premien uppgå till 33 procent av under året utbetald fast lön.

Andra förmåner

För andra förmåner gäller att de ska vara konkurrenskraftiga vid jämförelse med andra jämförbara aktörer. Andra förmåner får uppgå till maximalt 10 procent av fast grundlön.

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.

INTÄKTSREDOVISNING BOSTADSUTVECKLING

Under 2018 förde Besqab och några andra svenska börsnoterade bolag i samma bransch en dialog med Nasdaq Stockholm AB ("Börsen") avseende intäktsredovisning med hänsyn till övergången till IFRS 15. Börsen önskade därtill även redogörelse för grunderna för bedömningen av huruvida bolagets kunder, bostadsrättsföreningarna, är självständiga eller inte och därmed aktualiserades även frågan huruvida konsolidering av bostadsrättsföreningarna ska ske eller ej. Besqab överlämnade svar till Börsen i olika omgångar under 2018 och hade även en muntlig dialog.

I december 2018 återkom Börsen, dels i form av en slutlig bedömning och dels i form av en PM. Börsen konstaterar i den slutliga bedömningen att Besqab inte konsoliderat bostadsrättsföreningarna och att det i upplysningarna i de finansiella rapporterna inte har framgått med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att bestämmande inflytande inte föreligger. I Börsens PM framgår det även att bolagen som verkar i branschen gör olika och att det finns utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser. Ärendet har avslutats från Börsens sida. Börsen har dock en skyldighet att underrätta Finansinspektionen om ärendet.

I not 2 har Besqab tydliggjort de betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning Besqab har gjort av att bestämmande inflytande inte anses föreligga och därmed att ingen konsolidering görs av bostadsrättsföreningarna.

I juni 2019 kontaktade Finansinspektionen Besqab beträffande granskningen av bolaget. Finansinspektionens preliminära bedömning var att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionsfasen. Besqab gavs möjlighet att yttra sig över Finansinspektionens preliminära bedömning och överlämnade ett svar till Finansinspektionen där Besqab bemötte det preliminära ställningstagandet. Besqab instämmer inte i den preli-

minära bedömning som Finansinspektionen har gjort. Besqab anser att den tolkning bolaget gjort av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är korrekt. Detta innebär att bostadsrättsföreningarna anses vara självständiga och att ingen konsolidering görs samt att intäkterna därmed ska redovisas över tid.

Under hösten 2019 har Besqab haft både möten och skriftlig dialog med Finansinspektionen. I november 2019 meddelade Finansinspektionen att de, som ett led i sin sedvanliga undersökningsprocess, överlämnat ärendet för sanktionsprövning.

Den 30 januari 2020 återkom Finansinspektionen till Besqab. De vidhöll sina tidigare preliminära bedömningar och begärde samtidigt ett yttrande av Besqab avseende Finansinspektionens iakttagelser och preliminära bedömningar. Besqab har besvarat Finansinspektionens skrivelse och Besqab anser oförändrat att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

Finansinspektionens preliminära bedömning om en förändrad redovisning berör endast regelverket IFRS och påverkar inte Besqabs segmentsredovisning. Det påverkar inte heller hur Besqab styr affärs- och projektverksamheten. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

I det fall Besqab hade gjort bedömningen att bestämmande inflytande föreligger, och med det att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, skulle det medföra att intäkterna inte skulle redovisas över tid utan vid en viss tidpunkt. Vidare skulle bostadsrättsföreningarnas tillgångar och skulder räknas in i Besqabs balansräkning. Besqab har vid ett sådant scenario gjort bedömningen att intäkterna respektive rörelseresultatet för 2019 enligt IFRS skulle ha uppgått till 1 791,8 Mkr (+495,2 Mkr jämfört med redovisad intäkt enligt denna årsredovisning) respektive 173,6 Mkr (+56,0 Mkr jämfört med rörelseresultatet enligt denna årsredovisning). Effekten på balansräkningen skulle innebära att tillgångar respektive eget kapital och skulder skulle öka med 1 247,4 Mkr per balansdagen, varav eget kapital skulle påverkas med -152,3 Mkr. Vid bedömningen har antagande gjorts om att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under hela produktionsfasen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2019 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se kapitlet Hållbarhet på sidorna 46–59 samt Hållbarhetsnoter på sidorna 125–130.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2019 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrningsrapport på sidorna 64–71.

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, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 23. Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 61–63.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

Besqab har starka finanser och en attraktiv byggrättsportfölj. Soliditeten uppgick per den 31 december 2019 till 68,1 procent (64,5) med god marginal över målet om minst 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick för 2019 till 8,1 procent (9,3).

Bolaget står inför flera möjligheter och utmaningar de kommande åren, bland annat att öka försäljning och produktionsstarter av bostäder med fortsatt fokus på lönsamhet. Rörelsemarginalen förväntas öka men beaktat att bostadskonsumenten är mer priskänslig i sitt beslut samtidigt som marknadsutvecklingens effekt på markpriser och produktionskostnader är något fördröjd bedöms marginalförbättringen vara måttfull.

Vi ska tillvarata och nyttja vår kompetens, vårt starka varumärke och goda finansiella ställning till att göra bra byggrättsaffärer och ytterligare stärka Besqabs position på marknaden. Det växande utbudet av byggrätter till salu, i kombination med vår starka balansräkning, öppnar för fler byggrättsförvärv under 2020 med målsättningen att öka antalet produktionsstarter de kommande åren.

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Världens börser har fallit kraftigt sedan slutet av februari 2020 och flera branscher har flaggat för väsentliga ekonomiska konsekvenser. Det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på Besqabs affär och finansiella utveckling. Besqabs marknad är lokal och bostadsaffären i sig är långsiktig. En avgörande fråga är hur förutsättningarna för bostadsfinansiering påverkas av situationen. Vi följer löpande utvecklingen och planerar för olika scenarier för att kunna hantera de potentiella riskerna.

Det är nu desto mer angeläget att vi fortsätter arbeta för att erbjuda en trygg bostadsaffär med fina bostadsprojekt i eftertraktade lägen. Vi har en stark finansiell ställning och goda förutsättningar att hantera utmaningar som denna och fortsätta Besqabs tillväxtresa.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	90 142 860
Årets vinst	39 222 913
Summa	617 333 144

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 2,50 per aktie ¹⁾	38 420 353
I ny räkning överföres	578 912 791
Summa	617 333 144

1) Utdelningsbeloppet beräknat på antal utestående aktier, med avdrag för de återköpta aktier som innehas av bolaget, per den 19 mars 2020. Eventuella återköp eller överlåtelser av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2020 kan medföra ändringar i det utdelade beloppet respektive beloppet att överföras till ny räkning.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2020 fattar beslut om vinstutdelning med 2,50 kronor per aktie (2,50), sammanlagt högst 38,4 Mkr (38,4). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 35,4 procent av koncernens resultat för 2019. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 29 april 2020. Beslutat stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg tisdagen den 5 maj 2020.

Förslag till långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2020

Styrelsen har beslutat att föreslå årsstämman 2020 att ett frivilligt långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram införs för 2020 (LTI 2020). Styrelsen anser att ett sådant program, liksom tidigare beslutade långsiktiga incitamentsprogram, 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. Detaljerad information om programmet lämnas i kallelsen till årsstämman 2020.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter	3	1 296 615	1 311 766
Kostnader för produktion och drift		-1 048 124	-1 057 283
Bruttoresultat		248 491	254 483
Försäljnings- och administrationskostnader	7,8,14	-127 975	-118 493
Resultat från koncernbolag		729	-
Resultat från andelar i joint ventures	13	-3 649	10 468
Rörelseresultat	3,4,5,6	117 596	146 458
Finansiella intäkter	9	1 134	1 008
Finansiella kostnader	9	-3 675	-1 284
Resultat före skatt		115 055	146 182
Skatter	10	-6 558	-24 651
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		108 497	121 531
Årets övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-729	206
Övrigt totalresultat, efter skatt		-729	206
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		107 768	121 737
Resultat per aktie	29		
Resultat per aktie före utspädning, kr		7,06	7,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr		7,04	7,89

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	12	12 667	–
Maskiner och inventarier	12	8 961	9 149
Summa materiella anläggningstillgångar		21 628	9 149
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	13	39 330	37 979
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		15	5
Uppskjutna skattefordringar	10	178	4 022
Summa finansiella tillgångar		39 523	42 006
Summa anläggningstillgångar		61 151	51 155
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	15	352 866	266 836
Exploateringsfastigheter	16	381 589	511 781
Färdigställda bostäder	17	4 445	5 390
Kundfordringar		100 682	15 044
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	431 884	396 934
Pågående arbeten	20	40 118	92 819
Övriga kortfristiga fordringar	18	239 364	216 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 254	14 219
Likvida medel		414 329	461 682
Summa omsättningstillgångar	23	1 969 531	1 981 193
SUMMA TILLGÅNGAR		2 030 682	2 032 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	22	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital		392 080	389 678
Omräkningsreserver		–	729
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		834 975	764 897
Summa eget kapital		1 382 203	1 310 453
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	24	7 215	7 172
Övriga långfristiga skulder	25	33 284	–
Summa långfristiga skulder	23	40 499	7 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	24	4 135	4 254
Leverantörsskulder		125 376	121 883
Fakturerad ej upparbetad intäkt	19	13 842	–
Skulder till kreditinstitut	23	308 365	339 203
Aktuella skatteskulder		–	15 612
Övriga kortfristiga skulder	25	87 743	158 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	68 519	75 649
Summa kortfristiga skulder	23	607 980	714 723
Summa skulder		648 479	721 895
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 030 682	2 032 348

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Se not 27

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 1 januari 2018	155 148	388 984	523	747 650	1 292 305
Årets resultat				121 531	121 531
Övrigt totalresultat			206		206
Summa totalresultat			206	121 531	121 737
Incitamentsprogram		695			695
Återköp egna aktier				-4 250	-4 250
Utdelning				-100 034	-100 034
Eget kapital 31 december 2018	155 148	389 679	729	764 897	1 310 453
Eget kapital 1 januari 2019	155 148	389 679	729	764 897	1 310 453
Årets resultat				108 497	108 497
Övrigt totalresultat			-729		-729
Summa totalresultat			-729	108 497	107 768
Incitamentsprogram		2 401			2 401
Återköp egna aktier					-
Utdelning				-38 419	-38 419
Eget kapital 31 december 2019	155 148	392 080	-	834 975	1 382 203

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		117 596	146 458
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		14 351	4 916
Erhållen ränta		1 134	1 008
Betald ränta		-3 675	-1 284
Betald skatt		-36 629	-48 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 777	102 239
Förändring exploateringsfastigheter		130 192	-289 132
Förändring färdigställda bostäder		945	5 075
Förändring rörelsefordringar		-62 492	91 503
Förändring rörelseskulder		-67 807	-402
Investering i utvecklingsfastigheter		-62 697	-98 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 918	-189 172
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier		-4 004	-9 125
Lämnade tillskott till joint ventures		-5 000	-5 200
Erhållna uttag och utdelningar från joint ventures		-	40 500
Ökning av långfristiga fordringar		-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 014	26 175
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		170 512	295 028
Amortering av skulder		-201 350	-50 000
Återköp egna aktier		-	-4 250
Utbetald utdelning		-38 419	-100 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-69 257	140 744
Årets kassaflöde		-47 353	-22 253
Likvida medel vid årets början		461 682	483 935
Likvida medel vid årets slut		414 329	461 682
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och utrangeringar		9 108	3 992
LTI-program förändring		2 402	695
Förändring andelar i joint ventures		3 649	122
Övriga avsättningar m.m.		-808	107
Summa		14 351	4 916

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				
2019	Vid årets början	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Vid årets slut
Skulder till kreditinstitut	339 203	-30 838	-	308 365
Summa	339 203	-30 838	-	308 365
2018				
Skulder till kreditinstitut	94 175	245 028	-	339 203
Summa	94 175	245 028	-	339 203

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter	11	10 182	7 400
Bruttoresultat		10 182	7 400
Administrationskostnader	5,8	-14 071	-10 572
Rörelseresultat		-3 889	-3 172
Utdelning och liknande resultatposter	9	39 240	100 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17	-128
Resultat efter finansiella poster		35 334	96 980
Bokslutsdispositioner	10	4 000	3 500
Aktuell skatt	10	-111	-132
Årets resultat		39 223	100 348

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	39 223	100 348
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	39 223	100 348

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	555 316	552 766
Andelar i joint ventures	13	10 050	10 050
Övriga värdepapper		10	-
Summa anläggningstillgångar		565 376	562 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23		
Fordringar hos koncernföretag		191 603	180 582
Övriga kortfristiga fordringar		383	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161	130
Summa kortfristiga fordringar		192 147	181 483
Kassa och bank	23	24 904	29 015
Summa omsättningstillgångar		217 051	210 498
SUMMA TILLGÅNGAR		782 427	773 314
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		155 148	155 148
Summa bundet eget kapital		155 148	155 148
Fritt eget kapital			
Överkursfond		487 968	487 968
Balanserat resultat		90 142	25 812
Årets resultat		39 223	100 348
Summa fritt eget kapital		617 333	614 128
Summa eget kapital		772 481	769 276
Skulder			
Kortfristiga skulder	23		
Leverantörsskulder		4	422
Skulder till koncernföretag		6 015	-
Övriga kortfristiga skulder		377	297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	3 550	3 319
Summa kortfristiga skulder		9 946	4 038
Summa skulder		9 946	4 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 427	773 314

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 27

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 2018	155 148	487 968	28 351	101 050	772 517
Överfört i ny räkning			101 050	-101 050	-
Utdelning			-100 034		-100 034
Incitamentsprogram			695		695
Återköp egna aktier			-4 250		-4 250
Årets totalresultat				100 348	100 348
Eget kapital 31 december 2018	155 148	487 968	25 812	100 348	769 276
Eget kapital 1 januari 2019	155 148	487 968	25 812	100 348	769 276
Överfört i ny räkning			100 348	-100 348	-
Utdelning			-38 419		-38 419
Incitamentsprogram			2 401		2 401
Återköp egna aktier					-
Årets totalresultat				39 223	39 223
Eget kapital 31 december 2019	155 148	487 968	90 142	39 223	772 481

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 889	-3 172
Erhållen utdelning	39 240	100 280
Betald ränta	-17	-128
Justerings för poster som ej ingår i kassaflödet	-150	-13
Betald skatt	135	-603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 319	96 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-6 909	-25 556
Förändring kortfristiga skulder	5 908	-4 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 318	66 036
Investeringsverksamheten		
Förändring långfristiga fordringar	-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10	-
Finansieringsverksamheten		
Återköp egna aktier	-	-4 250
Utbetald utdelning	-38 419	-100 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 419	-104 284
Årets kassaflöde	-4 111	-38 248
Likvida medel vid årets början	29 015	67 263
Likvida medel vid årets slut	24 904	29 015
Justerings för poster som ej ingår i kassaflödet		
LTI-program förändring	-150	-13
Summa	-150	-13

Noter

Innehåll

	Sida
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	93
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	98
Not 3 Segmentsredovisning	100
Not 4 Leasing	102
Not 5 Anställda och ersättningar	103
Not 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag	105
Not 7 Försäljnings- och administrationskostnader	105
Not 8 Ersättningar till revisorer	105
Not 9 Finansiella intäkter och kostnader	106
Not 10 Skatter och bokslutsdispositioner	106
Not 11 Transaktioner med närstående	107
Not 12 Materiella anläggningstillgångar	107
Not 13 Andelar i joint ventures	108
Not 14 Andelar i koncernföretag	109
Not 15 Utvecklingsfastigheter	111
Not 16 Exploateringsfastigheter	111
Not 17 Färdigställda bostäder	111
Not 18 Övriga kortfristiga fordringar	111
Not 19 Upparbetad ej fakturerad intäkt / fakturerad ej upparbetad intäkt	112
Not 20 Pågående arbeten	112
Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112
Not 22 Eget kapital	112
Not 23 Finansiell riskhantering	113
Not 24 Övriga avsättningar	116
Not 25 Övriga skulder	116
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116
Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	116
Not 28 Händelser efter balansdagen	117
Not 29 Resultat per aktie	117
Not 30 Förslag till vinstdisposition	117

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2019 har den 19 mars 2020 godkänts av styrelse och VD för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2020 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Danderyd, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 31 Danderyd.

Grunder för rapportens upprättande

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.

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. 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.

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. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen.

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 2019. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets eller koncernens redovisning och omfattar följande redovisningsstandarder och tolkningar:

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från 1 januari 2019. Den nya standarden innebär att leasetagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt tolv 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 har således aktiverats i den ingående balansräkningen 1 januari 2019. Den nya standarden har främst påverkat redovisningen av kostnad för hyrda lokaler, hyrda etableringar i form av bodar i byggprojektet samt tomträtter. Dessa kostnader är begränsade och effekten av den nya standarden har inte påverkat redovisningen väsentligt, utöver mera omfattande upplysningskrav i jämförelse med nuvarande standard.

Påverkan på koncernens ingående balansräkning per 1 januari 2019 vid övergången till IFRS 16 uppgick till 40,9 Mkr för tillgångar respektive skulder och framgår av tabellen i not 4. Bolaget har valt att tillämpa en förenklad övergångsmetod där beräkningen av skuld och tillgång baseras på leasingavtalens kvarvarande betalningar per 1 januari 2019 och där ingen omräkning av tidigare perioder har gjorts. Bolaget har även valt att tillämpa undantag för leasingkontrakt om maximalt tolv månader och leasingkontrakt av individuellt lågt värde. Övergången har påverkat vissa nyckeltal men påverkan är inte materiell varför ingen särskild redogörelse har gjorts. Vid beräkningen har den marginella låneräntan 1,8 procent använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nyttjanderätten för tomträtten har antagande om evigt nyttjande gjorts och en marginell låneränta om 3 procent använts. Övergångseffekt på

anläggningstillgångar är främst relaterat till de verksamhetslokaler som hyrs och övergångseffekten på omsättningstillgångar är relaterat till tomträtt för utvecklingsfastighet.

Korttidsleasing och leasing av mindre värde kommer liksom tidigare att redovisas linjärt som kostnad i resultaträkningen varför dessa ej påverkar ingående balansen per 1 januari 2019. Skillnaden i åtaganden för operationella leasingavtal redovisat enligt IAS 17 och leasingskulder som redovisas enligt IFRS 16 vid första tillämpningsdagen utgörs till största del av annan hantering avseende tomträtt som redovisas med antagande om evigt nyttjande enligt IFRS 16, skulder för finansiella leasingavtal avseende leasingbilar samt effekter av diskontering med koncernens marginella låneränta.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt utövar ett bestämmande inflytande, det vill säga dess dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag elimineras mot dotterföretagets 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 dotterföretagets egna kapital som tillkommit efter förvärven.

Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen har kontroll över ett företag, exponeras för, eller har rätten till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. Normalt bygger bestämmande inflytande och därmed intagandet i koncernredovisningen på ägande som följer med ett aktie- eller andelsinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande kan även uppstå på andra grunder.

En individuell bedömning görs huruvida bestämmande inflytande föreligger. Samtliga fakta och omständigheter tas hänsyn till vid bedömningen. En ny bedömning görs om omständigheter och fakta tyder på att en eller flera faktorer ovan har förändrats. Se not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Alla koncerninterna transaktioner och mellanhavanden elimineras i sin helhet och ingår följaktligen inte i koncernredovisningen.

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.

Not 1 fortsättning

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.

Transaktioner i utländsk valuta

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

Redovisning av intäkter**Projektutveckling av bostäder**

Intäkter från projektutveckling av bostäder redovisas över tid med undantag för projektutveckling av småhus som säljs till privatpersoner.

Prestationsåtaganden som uppfylls över tid

Projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att Besqab överlåter en fastighet till, och ingår ett entreprenadavtal med, en bostadsrättsförening som beställare. Besqabs affärsmodell, och projektens avtalsstruktur mot beställare gör att projektutvecklingen av bostäder anses utgöra ett prestationsåtagande. Avtalen med kunden har förhandlats fram gemensamt som ett helhetsåtagande. Avtalen är avhängiga av varandra och enskilt avtal utgör inget fullständigt åtagande mot bostadsrättsföreningen som är beställare. Då kunden äger den mark som byggnationen pågår på erhåller kunden kontrollen över byggnaden i takt med att byggnationen utförs och det avtalade prestationsåtagandet uppfylls över tid. Intäkterna redovisas därmed över tid.

Intäktsredovisning över tid medför att uppdragsinkomsterna redovisas efter uppdragets upparbetsgrad med beaktande av försäljningsrisk. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna.

Intäktsredovisningen över tid påbörjas i samband med att ett tecknat entreprenadavtal finns med kunden och att produktionsstart har skett. Bostadsrättsföreningen är skyldig enligt avtal att betala Besqab i den takt uppförandet av byggnaden sker. Bostadsrättsföreningen som är beställare är en självständig juridisk person med av Besqab oberoende styrelse och finansierar sina kostnader via eget byggnadskreditiv. Se även not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Besqab gör avsättningar för garantiåtaganden i respektive projekt. Garantin som lämnas medför ingen extra tjänst eller service utan garantin som lämnas avser vad som är överenskommet i avtal.

Det är bostadsrättsföreningen som säljer de producerade lägenheterna till slutkund. Enligt avtal åtar sig Besqab att inom avtalad tid återköpa eventuella osålda lägenheter av bostadsrättsföreningen till en köpeskilling motsvarande den som bostadsrättsföreningen har beräknat i sin ekonomiska plan.

Resultat från projekterelaterade fastighetsförsäljningar medräknas i redovisningen för projektutveckling av bostäder då dessa försäljningar tillsammans med entreprenaden är ett och samma prestationsåtagande och ingår således i koncernens nettoomsättning.

Prestationsåtaganden som uppfylls vid en viss tidpunkt

Vid projektutveckling avseende småhus med äganderätt som säljs till privatpersoner uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Detta beror på att, till skillnad från projektutveckling av bostäder till bostadsrättsföreningar, a) huvuddelen av kunderna tecknar avtal i sent skede varför självständiga motparter saknas

vid projektstart, b) kund blir lagfaren ägare till fastighet först efter byggnadens färdigställande, c) projektet finansieras genom kredit som upptas av Besqab och d) kund betalar köpeskilling och kontraktssumma, förutom handpenning, först vid tillträde/leverans. Kunden anses därmed ej ha kontroll över fastigheten före tillträdet. Prestationsåtagandet uppfylls först vid överlämnandet av bostaden till kunden vilket även är den tidpunkt när kunden får kontroll över fastigheten. Detta innebär att nedlagda kostnader med avdrag för fakturering redovisas som pågående arbeten i balansräkningen under projektets gång fram tills dess att kontrollen övergår till kunden.

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. Kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör åtagandet. Prestationsåtagandet uppfylls över tid och redovisningen av intäkterna sker således över tid. Fakturering sker löpande i takt med att arbetet utförs.

Hyresintäkter från utvecklingsfastigheter

Intäkterna består endast av hyresintäkter och uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte. Intäkterna utgörs av debiterade kallhyror. Hyresintäkterna redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

Resultat av fastighetsförsäljning utvecklingsfastigheter

Resultat av fastighetsförsäljning relaterat till utvecklingsfastigheter redovisas skilt från resultat från projekterelaterade fastighetsförsäljningar som medräknas i redovisningen för projektutveckling av bostäder.

Fastighetsförsäljning avseende utvecklingsfastigheter sker antingen som en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av aktier i ett fastighetsäggande 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 fastighetsäggande bolag redovisas resultat normalt i den period då frånträde till aktierna sker.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och åta sig kostnader, vars rörelse regelbundet granskas av koncernens högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat samt om vilket det finns fristående finansiell information. Koncernens verksamhet är indelad i tre affärssegment, se not 3 för mer information.

Leasing enligt IAS 17 till och med 2018

Ett operationellt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Operationell leasing innebär att ingen post redovisas i rapport över finansiell ställning. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Besqab är leasegivare avseende hyreskontrakt. De operationella leasingavtal där Besqab är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler samt hyror för etableringar vid byggprojekt. Tomträttsavtal förekommer i mindre omfattning och tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Se not 4.

Som leasetagare har koncernen inga finansiella leasingavtal och som leasetagare finns finansiella leasingavtal främst avseende tjänstebilar.

Not 1 fortsättning

Leasing enligt IFRS 16 från och med 2019

Enligt den nya standarden redovisar Besqab i egenskap av leasetagare nyttjanderätt (tillgång) och leasingskuld (skuld) hänförligt till samtliga leasingavtal med undantag för leasingavtal som är kortare än tolv månader och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. När ett avtal ingås görs bedömningen om avtalet är eller innehåller ett leasingavtal. Ett avtal är eller innehåller ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Vid anskaffningstillfället värderas leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde som motsvarar skulden justerat för eventuella betalda leasingavgifter med mera. För beräkningen används i första hand leasingavtalets implicita ränta och om den inte kan fastställas så används den marginella låneräntan. Redovisningen för Besqab som leasegivare är oförändrad jämfört med redovisningen enligt den tidigare standarden IAS 17.

Skatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. 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.

Aktuell 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.

Uppskjuten skatt

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

Resultat per aktie

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

Lånekostnader

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

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 fastighetsägarbolag. 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 fastighetsägarbolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälighetsandel 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 fastighetsägarbolag. 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 fastighetsägarbolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

Not 1 fortsättning

Färdigställda bostäder

Färdigställda bostäder utgörs av bostäder där Besqab har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Förvärv av osålda bostäder har hittills haft en oväsentlig omfattning.

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 intäktsredovisning över tid.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt där prestationsåtaganden uppfylls vid en viss tidpunkt.

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, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Koncernledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Klassificeringen påverkar hur instrumenten värderas och redovisas.

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som inte klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar eller skulder finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2019.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Denna kategori omfattar tillgångar som innehas i syfte att erhålla kontraktssenliga kassaflöden och vars kassaflöden endast utgörs av betalning av kapital och ränta. Instrumenten 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.

Vid beräkning av förväntade kreditförluster tillämpas den förenklade metoden. Metoden baseras på historisk kreditförlustnivå kombinerat med aktuell och framtidsblickande information. Kreditförlusterna har historiskt inte varit väsentliga.

Likvida medel

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde; vid längre löptider (minst tre månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntemetoden är en värderingsmetod för beräkning av det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld och för fördelning i tiden av 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.

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 på cirka fem år.

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som här-

Not 1 fortsättning

rör 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 med mera 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 som kostnaden uppstår, och efter fullföljd betalning har koncernen inte några ytterligare förpliktelser att betala ytterligare avgifter. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd.

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

En del av koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner har säkerställts genom att avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 december 2019 fyra utestående långsiktiga incitamentsprogram: LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019. Programmen har riktat sig till samtliga anställda för vart och ett av åren. För att delta i ett program 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 december 2016 (LTI 2016), 1 december 2017 (LTI 2017), 1 december 2018 (LTI 2018) respektive 1 december 2019 (LTI 2019) 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 avverkats 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 bedömningar-

na 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 visar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

Transaktioner med närstående

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Andelar i koncernföretag

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

Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal fortsatt enligt reglerna för operationell leasing.

Kassa och Bank

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

NOT 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

- bedömning av bestämmande inflytande över andra företag (dotterföretag)
- redovisning av intäkter över tid vid projektutveckling av bostäder
- värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter
- avsättningar för garantiåtaganden, samt
- beräkning av verkligt värde.

Bedömning av bestämmande inflytande över andra företag

Affärsmodellen på sid 14–17 i denna årsredovisning beskriver verksamheten från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder. Besqabs projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att Besqab ingår ett entreprenadavtal och avtal om överlåtelse av en fastighet med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga förvärvarna av bostäderna skriver upplåtelseavtal med dessa bostadsrättsföreningar. Under processen, vilken är i princip lika för alla projekt, som beskrivs i Besqabs affärsmodell har koncernen under de olika skedena ett affärsmässigt förhållande gentemot bostadsrättsföreningar som är koncernens kunder.

Bedömningen av huruvida ett bestämmande inflytande föreligger på andra grunder än genom ägandet i dessa affärsmässiga förhållanden är särskilt viktig ur ett redovisningsmässigt perspektiv, eftersom Besqab aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna, och därmed om en eventuell konsolidering kan komma ifråga, det vill säga om bostadsrättsföreningen som är Besqabs kund ska anses utgöra en del av koncernen under den tid som detta affärsmässiga förhållande föreligger.

Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över kunden när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i kunden och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över kunden. Tillsammans med rådande fakta och omständigheter vägs detta samman i en total bedömning för varje enskild kund.

Koncernen har gjort bedömningen att det inte i något skede föreligger något bestämmande inflytande över bolagets kunder som är bostadsrättsföreningar. Med detta följer att någon konsolidering inte ska ske. Bostadsrättsföreningen är en självständig juridisk person som koncernen enligt den bedömning som görs inte anses ha ett bestämmande inflytande över. Den redovisning som Besqab tillämpar avseende projektutveckling med bostadsrättsföreningarna som beställare bedöms avspegla förhållandet gentemot bostadsrättsföreningarna på ett relevant transparent sätt.

De eventualefterpliktelser, i form av garantier ställda för bostadsrättsföreningarnas lån, som Besqab har gentemot bostadsrättsföreningarna framgår av not 27.

De mest betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning koncernen har gjort av att bestämmande inflytande inte anses föreligga sammanfattas i tabellen på nästa sida med bedömning utifrån de olika skedena och de fakta och omständigheter som råder.

Redovisning av intäkter över tid vid projektutveckling av bostäder

Vid redovisning av projektutveckling av bostäder över tid redovisas intäkterna baserat på projektets upparbetsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. Förutsättningen härför är ett väl fungerande system för projektuppföljning. De nedlagda projektkostnaderna i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna bedöms avspegla upparbetsgrad på ett rimligt sätt och återge den uppfyllda prestationen som har överförts till kunden. Då kunden äger den mark som byggnationen pågår på erhåller kunden kontrollen över byggnaden i takt med att byggnationen utförs.

En ytterligare viktig bedömning är prognosen avseende projektets slutliga ekonomiska utfall. En revidering av prognoserna sker inför varje rapportering och redogörs för företagsledningen. Företagsledningen utvärderar avvikelser från tidigare prognoser och varje förändring av en prognos beaktas i den period de blir kända och 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 över tid påbörjas i samband med att ett tecknat entreprenadavtal finns med kunden och att produktionsstart har skett.

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. 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.

Bedömningar bestämmande inflytande

Skeden under projekt- utveckling av bostäder	Bedömningskriterier	Fakta och omständigheter
Idéarbete	Bildandet av bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningarna bildas av de till Besqab oberoende styrelserna. Bildandet sker 6–12 månader före bedömd projektstart. Arbetet med kalkyl inför ekonomisk plan inleds.
Idéarbete	Styrelsesammansättning	Bostadsrättsföreningen (Kunden) har en styrelse som är helt fristående från Besqabkoncernen. Styrelserna leder arbetet självständigt i bostadsrättsföreningarna med integritet och har gedigen ekonomisk kompetens, erfarenhet inom teknisk förvaltning av bostadsrättsföreningar och fastigheter, och ledamöterna är på inget sätt i beroendeställning i förhållande till Besqab.
Finansiering	Upptagande och utgift finansiering	Kredit för såväl kortfristig som långfristig finansiering upptas av Kunden. En förutsättning för Kundens finansiering är att äganderätten till fastigheten övergår till Kunden. Kostnader för finansiering belastar bostadsrättsföreningen. Kreditgivare har säkerhet i den fastighet som bostadsrättsföreningen äger kombinerad med begränsad borgen från Besqab.
Försäljning och kundvård	Förmedling till slutkund	Fastighetsmäklare som är fristående från Besqab genomför försäljningen av bostadsrätterna. Mäklarna har avtal med bostadsrättsföreningen om att förmedla bostäderna.
Avtal entreprenad och fastighetsförvärv	Ingångna avtal	Avtal avseende entreprenad och förvärv av fastigheten ingås av styrelsen i bostadsrättsföreningen.
Produktion	Beslutsvägar	Endast styrelsen i bostadsrättsföreningen kan ta bindande beslut och ingå avtal för bostadsrättsföreningens räkning.
Produktion	Totalentreprenad	Byggnationen bedrivs enligt reglerna för totalentreprenad. Det innebär att Besqab i förhållande till bostadsrättsföreningen svarar för projektering och utförande samt att byggnaden uppfyller avtalad funktion.
Produktion	Kassaflöde	Besqab fakturerar Bostadsrättsföreningen för utfört kontraktarbete och erhåller betalning löpande i enlighet med totalentreprenadkontraktet.
Produktion	Operativt styrelsearbete	Styrelsearbetet i bostadsrättsföreningarna fortlöper under produktionstiden. Inför tecknande av upplåtelseavtal mellan bostadsrättsförening och bostadsrättsinnehavare upprättar styrelsen ekonomisk plan.
Produktion	Ingångna förpliktelser	Bostadsrättsföreningen med dess styrelse är en självständig juridisk person och svarar för dess skulder och andra förpliktelser under produktionstiden.
Produktion	Löpande drift	Bostadsrättsföreningen svarar själv för operationella kostnader som bostadsrättsföreningen har ingått genom avtal, till exempel arvodering av styrelse och annan löpande drift.

NOT 3 Segmentsredovisning

Koncernen 2019

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	1 186	71 100			72 286	63 059	135 345
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 002 555	112 953			1 115 508	8	1 115 516
Fastighetsutveckling – hyresrätt			56 004		56 004	-56 004	-
Construction Management	31 398				31 398		31 398
Hysesintäkter			13 676		13 676		13 676
Övrigt			680		680		680
Summa externa intäkter	1 035 139	184 053	70 360		1 289 552	7 063	1 296 615
Kostnader för produktion och drift	-845 975	-149 940	-55 472		-1 051 387	3 263	-1 048 124
Bruttoresultat	189 164	34 113	14 888		238 165	10 326	248 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-90 331	-15 730	-7 748	-11 385	-125 194	-2 781	-127 975
Resultat från avyttring koncernbolag					-	729	729
Resultat andelar joint ventures	-3 712				-3 712	63	-3 649
Rörelseresultat	95 121	18 383	7 140	-11 385	109 259	8 337	117 596
Finansnetto			-1 935	-623	-2 558	17	-2 541
Resultat efter finansiella poster	95 121	18 383	5 205	-12 008	106 701	8 354	115 055
Skatt				-4 359	-4 359	-2 199	-6 558
Årets resultat	95 121	18 383	5 205	-16 367	102 342	6 155	108 497
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	257 214	70 390	56 004		383 608	-2 019	381 589
Utvecklingsfastigheter			352 866		352 866		352 866

Not 3 fortsättning

Koncernen 2018

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47 820	87 458			135 278	63 810	199 088
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	917 186	167 406			1 084 592	-23 374	1 061 218
Construction Management	46 779				46 779		46 779
Hysesintäkter			4 026		4 026		4 026
Övrigt			655		655		655
Summa externa intäkter	1 011 785	254 864	4 681		1 271 330	40 436	1 311 766
Kostnader för produktion och drift	-823 441	-210 138	-592		-1 034 171	-23 112	-1 057 283
Bruttoresultat	188 344	44 726	4 089		237 159	17 324	254 483
Försäljnings- och administrationskostnader	-89 629	-20 438	-4 518	-2 269	-116 854	-1 639	-118 493
Resultat andelar joint ventures	-2 696				-2 696	13 164	10 468
Rörelseresultat	96 019	24 288	-429	-2 269	117 609	28 849	146 458
Finansnetto			-706	405	-301	25	-276
Resultat efter finansiella poster	96 019	24 288	-1 135	-1 864	117 308	28 874	146 182
Skatt				-18 355	-18 355	-6 296	-24 651
Årets resultat	96 019	24 288	-1 135	-20 219	98 953	22 578	121 531
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	405 667	106 114			511 781		511 781
Utvecklingsfastigheter			266 836		266 836		266 836

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 intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures i projekt med gemensam produktion av bostäder. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig till att äganderätter, vanligen småhus, inte intäktsredovisas över tid utan först när bostäderna färdigställts och tillträds, samt justering till kapitalandelsmetoden för joint ventures.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter 2019. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 25,4 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 5,3 procent av koncernens totala intäkter.

NOT 4 Leasing

Leasing till och med 2018

Leasetagare

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

Koncernen	2018
Årets minimileaseavgifter	15 818
Årets variabla avgifter	709
Summa	16 527

Leasing från och med 2019

Leasegivare

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

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

Koncernen	2019	2018
Inom 1 år	16 950	15 721
År 2	16 750	16 750
År 3	16 750	16 750
År 4	16 750	16 750
År 5	16 750	16 750
Senare än 5 år	167 788	184 538
Summa	251 738	267 259
Årets minimileaseintäkter	13 673	3 914
Årets variabla intäkter	638	111
Summa	14 311	4 025

Leasetagare

Avstämning upplysning operationella leasingavtal enligt IAS 17 och redovisad leasingkulda enligt IFRS 16

Koncernen	2019
Åtaganden för operationella leasingavtal per den 31 december 2018	25 134
Finansiella leasingkulder per den 31 december 2018	2 861
Diskonteringseffekt	-625
Avgår: Korttidsleasingavtal som kostnadsförs linjärt	-1 678
Tillkommer: Effekt pga av antagandet om evigt nyttjande tomträtt	18 084
Leasingkulda redovisad per den 1 januari 2019	43 776

Den vägda genomsnittliga marginella låneräntan uppgick till 1,8 procent.

Påverkan på koncernens ingående balansräkning per 1 januari 2019 uppgår till följande:

Koncernen	Balans per 2018-12-31	Övergångseffekt IFRS 16	Balans per 2019-01-01
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	51 155	17 582	68 737
Omsättningstillgångar	1 981 193	23 333	2 004 526
Summa tillgångar	2 032 348	40 915	2 073 263
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 310 453	-	1 310 453
Skulder	721 895	40 915	762 810
Summa eget kapital och skulder	2 032 348	40 915	2 073 263

Vid övergången till IFRS 16 har balansomslutningen påverkats med ovanstående övergångseffekt. Övergångseffekten på anläggningstillgångar är främst relaterad till de verksamhetslokaler som hyrs och övergångseffekten på omsättningstillgångar är relaterad till tomträtt för utvecklingsfastighet.

Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Utvecklingsfastigheter ¹⁾	Byggnader ²⁾	Inventarier ³⁾
Anskaffningsvärde			
1 januari 2019	23 333	16 925	7 990
Justering av tillkommande nyttjanderätter	-	-	2 283
31 december 2019	23 333	16 925	10 273
Akkumulerade avskrivningar			
1 januari 2019	-	-	-3 306
Årets avskrivningar	-	-4 258	-2 982
31 december 2019	-	-4 258	-6 288

Redovisat värde

31 december 2019	23 333	12 667	3 985
-------------------------	---------------	---------------	--------------

- ¹⁾ Avser tomträtt för exploateringsfastighet vilken koncernen hyr ut till extern part.
²⁾ Byggnader innefattar de lokaler vari koncernen har sitt huvudkontor samt lokalkontor.
³⁾ Inventarier utgörs främst av bilar samt bodar vid etableringar i pågående produktion.

Belopp redovisade i koncernen

Koncernen	2019
Avskrivning på nyttjanderätter	7 240
Räntekostnader för leasingkulder	343
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal ¹⁾	13 865
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	13
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingkulden	-

- ¹⁾ Avser i huvudsak korttidsleasingavtal för bodar vid etableringar i pågående produktion.

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 24 271 tkr.

Not 4 fortsättning

Löptidsanalys leasingskulder

Koncernen	2019
Inom 1 år	6 830
År 2	5 332
År 3	4 619
År 4	–
År 5	–
Senare än 5 år	23 333
Klassificeras som:	
Långfristiga skulder	33 284
Kortfristiga skulder	6 830

NOT 5 Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:	2019	2018
Koncernen		
Kvinnor	38	42
Män	60	66
Totalt	98	108

Samtliga är anställda i Sverige.

Moderbolaget

Kvinnor	1	1
Män	1	1
Totalt	2	2

Koncernen	2019	2018
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	14 405	12 811
Övriga anställda	57 625	56 566
Totala löner och ersättningar	72 030	69 377
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	27 504	27 393
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 4 475 tkr, f å 5 170)	15 594	15 871
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	115 128	112 641

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 5 057 tkr (0).

Moderbolaget	2019	2018
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	5 988	5 237
Övriga anställda	–	–
Totala löner och ersättningar	5 988	5 237
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	2 911	2 037
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1 346 tkr, f å 1 204)	1 346	1 204
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 245	8 478

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 kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december 2019 uppgick till 5 503 tkr (5 322). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 3 803 tkr (4 312).

Avgifterna för VD:s avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas till pensionsförsäkring. Avgifterna avseende ITP 1 inbetalas till Col-lectum 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 2020 uppgår till 4 968 tkr (5 844) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2018 och 2019 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 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142) att jämföra med målsättningen på 125 till 175 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 15 594 tkr (15 871).

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsstyrelse	2019	2018
Kvinnor	2	2
Män	3	3

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen	2019	2018
Kvinnor	3	3
Män	5	6

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Styrelsens ledamöter erhåller ersättning enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamot anställd i koncernen erhåller inget styrelse- arvode. VD:s ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av VD och godkänns av styrelsens ordförande. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD 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 VD maximerad till nio månadslöner och för övriga ledande befattningshavare sex månadslöner.

Not 5 fortsättning

Pensionsvillkor

Koncernen tillämpar ITP-planen enligt ovan. VD:s pension är avgiftsbestämd och uppgår till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön.

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

2019	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	410				410
Zdravko Markovski, ledamot	250				250
Sara Mindus, ledamot	250				250
Andreas Philipson, ledamot	250				250
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2 891	–	54	927	3 872
Andra ledande befattningshavare	8 417	631	262	3 548	12 858
Summa	12 468	631	316	4 475	17 890
2018	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	400				400
Zdravko Markovski, ledamot	240				240
Sara Mindus, ledamot	240				240
Andreas Philipson, ledamot	240				240
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2 798	–	77	844	3 719
Andra ledande befattningshavare	7 574	–	165	3 734	11 473
Summa	11 492	–	242	4 578	16 312

Aktierelaterade ersättningar**LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019**

Besqab hade per den 31 december 2019 fyra separata utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämorna 2016, 2017, 2018 respektive 2019. 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 dessa under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

Programmen är löngsiktiga och löper från 1 december 2016 (LTI 2016), 1 december 2017 (LTI 2017), 1 december 2018 (LTI 2018) respektive 1 december 2019 (LTI 2019) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2019, 2020, 2021 respektive 2022. 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 perioden 1 januari 2017 till den 31 december 2019 (LTI 2016), under perioden 1 januari 2018 till den 31 december 2020 (LTI 2017), under perioden 1 januari 2019 till den 31 december 2021 (LTI 2018) respektive under en period 1 januari 2020 till den 31 december 2022 (LTI 2019), 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 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2019	57 973
Anmällda	8 818
Förverkade	–7 072
Inlösta	–18 312
Förfallna	–
Utestående 31 december 2019	41 407

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 2019 uppgick till 41 407 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 128 395 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015 avslutades i mars 2019. Endast förutsättningarna för Matchningsaktier uppfylldes. Antalet Matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2015 uppgick till 17 922.

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

	2019	2018
Försäljnings- och administrationskostnader	3 558	800
Totalt	3 558	800

Not 5 fortsättning

	Antal investerade Sparaktier	Typ av aktier att maximalt erhålla			Totalt
		Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
VD	-	-	-	-	-
Ledningsgrupp	11 800	11 800	17 700	17 700	47 200
Övriga chefer	21 980	21 980	21 980	21 980	65 940
Övriga medarbetare	7 627	7 627	3 814	3 814	15 255
Totalt	41 407	41 407	43 494	43 494	128 395

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag

Koncernen	2019	2018
Intäkter	1 296 615	1 311 766
Personalkostnader	-119 921	-117 959
Avskrivningar	-9 108	-3 845
Resultatandelar joint ventures	-3 649	10 468
Övrigt	-1 046 341	-1 053 972
Rörelseresultat	117 596	146 458

I posten Övrigt ingår till övervägande del kostnader för underentreprenörer samt andra produktionskostnader.

NOT 7 Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernen	2019	2018
Region Stockholm	-90 331	-89 629
Region Uppsala	-15 730	-20 438
Fastighetsutveckling	-7 748	-4 518
Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS	-14 166	-3 908
Summa	-127 975	-118 493

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

NOT 8 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	1 418	1 578	341	406
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	153	115	87	115
Summa	1 571	1 693	428	521

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s 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.

NOT 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Finansiella intäkter</i>				
Utdelning från dotterbolag	–	–	39 240	100 280
Ränteintäkter	1 134	1 008	–	–
Summa	1 134	1 008	39 240	100 280
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	–3 675	–1 284	–17	–128
Summa	–3 675	–1 284	–17	–128

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 1 199 tkr (1 282). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,3 procent (1,5).

NOT 10 Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	–2 712	–19 404	–111	–132
Uppskjuten skatt	–3 846	–5 247	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	–6 558	–24 651	–111	–132
Resultat före skatt	115 055	146 182	39 334	100 479
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	–24 622	–32 160	–8 417	–22 105
Justering skatt tidigare år	–148	–	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	19 078	9 358	8 397	22 062
Ej avdragsgilla kostnader	–866	–1 849	–91	–88
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	–6 558	–24 651	–111	–132
Effektiv skattesats	5,7%	16,9%	0,3%	0,1%

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomståret 2019 är 21,4 (22,0) procent. Skattekostnaden understiger 21,4 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagen har inga skattemässiga underskott som kommer att utnyttjas. För räkenskapsåret som inleds första januari 2021 blir skattesatsen 20,6 procent. Vid beräkning av uppskjuten skatt har detta beaktats. En bedömning av när i tiden den uppskjutna skatten ska realiseras har gjorts. Omvärderingen av uppskjuten skatt har inte medfört några väsentliga effekter.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomståret 2019 är 21,4 (22,0) procent. Skattekostnaden understiger 21,4 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2019	2018
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	4 000	3 500
Summa	4 000	3 500

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Utvecklingsfastigheter	2 125	509
Summa uppskjutna skatteskulder	2 125	509
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	1 367	732
Entreprenader färdigställandemetoden	908	2 975
Övrigt	25	824
Summa uppskjutna skattefordringar	2 300	4 531
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	–175	–4 022

Moderbolaget

Inga uppskjutna skatteskulder eller -fordringar fanns per bokslutsdagen (0).

NOT 11 Transaktioner med närstående

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 5 Anställda och ersättningar.

Moderbolaget har närståenderelation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag, se not 14, och joint ventures, se not 13. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2019	2018
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	1 609	901
Kostnader	862	1 993
Ränteintäkter	1 083	1 008
Kundfordringar	125	52
Kortfristiga fordringar	121 495	113 374
Upplupna intäkter	–	957
Leverantörsskulder	–	2 492
Ansvar för skulder i handelsbolag	2 311	1 301
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836 000	845 000
Moderbolaget	2019	2018
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	10 182	7 400
Erhållna koncernbidrag	4 000	3 500
Utdelning	39 240	100 280
Kortfristiga räntebärande fordringar	191 603	180 582
Kortfristiga räntebärande skulder	6 015	–
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 154 935	1 105 782
Transaktioner med joint ventures		
Kortfristiga fordringar	50	50
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836 000	836 000

NOT 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Nyttjanderätter	
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Justering pga ändrad redovisningsprincip, IFRS 16	16 925	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 925	–
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivningar	–4 258	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–4 258	–
Utgående restvärde enligt plan	12 667	–

Koncernen	Maskiner och inventarier	
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 234	15 602
Justering pga ändrad redovisningsprincip, IFRS 16	657	–
Nyanskaffningar	4 017	9 125
Utrangeringar	–2 141	–9 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 767	15 234
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–6 085	–11 586
Årets avskrivningar	–4 850	–3 845
Utrangeringar	2 129	9 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	–8 806	–6 085
Utgående restvärde enligt plan	8 961	9 149

Nyttjanderätter avser i sin helhet hyrda verksamhetslokaler där tillgång redovisas i enlighet med IFRS 16.

Maskiner och inventarier utgörs av inköpta maskiner och inventarier samt leasingbilar och leasing av bodar där tillgång redovisas avseende leasingkontrakt i enlighet med IFRS 16.

NOT 13 Andelar i joint ventures

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2019-12-31	2018-12-31
NVB Beckomberg KB	969676-7772	Stockholm	33	1	-1 756	343
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33	366 666	8 367	8 367
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33	333	34	34
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50	1	56	56
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50	1	1 101	1 035
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50	500	37	38
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50	500	132	134
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10 023	10 023
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50	500	6 336	2 949
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					39 330	37 979

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -3 649 tkr (10 468).

Nedan visas information avseende innehav som för koncernen bedöms som väsentliga respektive oväsentliga.

Upplysningar för väsentliga innehav

	NVB Beckomberg KB		NVB Sköndalsbyggarna Två KB		Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB		Centralparken Holding AB		Ångkvarnen AB	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Intäkter	-	0	8 009	18 912	-	41 412	-	6 236	4 626	6 357
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-6 347	-1 509	-	-	132	21 120	-2	6 224	-3 225	-1 900
Omsättningstillgångar	44 506	49 067	25 589	27 987	6 671	15 954	265	280	261 071	238 909
Kortfristiga skulder	4 926	3 134	14 597	16 995	4 470	13 884	-	12	248 398	233 011
Långfristiga skulder	44 900	44 900	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	4 867	1 568	11 904	11 904	6 670	15 120	265	280	17 705	2 167
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	15	2
Räntekostnader	16	7	-	-	-	-	-	-	2 178	2 029
Skattekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	1 033	1 129
Nettotillgångar	-5 320	1 033	10 992	10 992	2 201	2 070	265	268	12 673	5 898
Justering för Besqabs andel	3 564	-690	-2 625	-2 625	-1 100	-1 035	-133	-134	-6 337	-2 949
Bokfört värde i koncernen	-1 756	343	8 367	8 367	1 101	1 035	132	134	6 336	2 949

Not 13 fortsättning

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

NVB Sköndalsbyggarna Två KB avser samarbete 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.

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter	0	0
Kostnader	-389	-512
Resultat	-389	-512
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	25 200	25 217
Kortfristiga skulder	50	66
Nettotillgångar	25 150	25 151

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2019-12-31	2018-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10 050	10 050
Bokfört värde					10 050	10 050

NOT 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	552 766	552 057
Årets förändring	2 550	709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 316	552 766
Utgående bokfört värde	555 316	552 766

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019 vilka aktiveras som andelar i koncernföretag.

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier
Besqab Projekt och Fastigheter AB	556345-6416	Danderyd	1 090 000

Not 14 fortsättning

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Danderyd	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Danderyd	120 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Danderyd	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Danderyd	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Danderyd	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Danderyd	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Danderyd	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Danderyd	1 000
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Danderyd	1 000
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Danderyd	1 000
Besqab Holding IX AB	559030-8168	Danderyd	1 000
Besqab Holding X AB	559084-9443	Danderyd	1 000
Besqab Holding XI AB	559091-3959	Danderyd	1 000
Besqab Holding XII AB	559115-7747	Danderyd	1 000
Besqab Holding XIII AB	559137-2338	Danderyd	1 000
Besqab Holding XIV AB	559181-8835	Danderyd	1 000
Besqab Holding XV AB	559204-2674	Danderyd	1 000
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder i Uppsala AB	556683-2605	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Riddersvik AB	556838-6485	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB	556974-9699	Danderyd	1 000
Fastighets AB Sänkhagen	556977-6106	Danderyd	500
Fastighets AB Mandelblomman	556853-0777	Danderyd	500
Kummeln 5 AB	556832-3520	Danderyd	50 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Danderyd	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark III AB	556975-0135	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark V AB	556974-9657	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark VIII AB	559052-8443	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark IX AB	559052-7817	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark X AB	559052-7577	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XI AB	559084-9450	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XII AB	559084-9468	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XV AB	559103-6701	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XVII AB	559103-6842	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XVIII AB	559103-6909	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XIX AB	559103-6917	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XX AB	559181-8843	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXI AB	559175-9500	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXII AB	559175-9534	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXIII AB	559175-9542	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXIV AB	559175-9559	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXV AB	559181-8801	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXVI AB	559181-8827	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXVII AB	559204-2682	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXVIII AB	559204-2732	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXIX AB	559204-2740	Danderyd	1 000
Besqab Kapellgärdet Fastighets AB	559103-4193	Danderyd	500
Nacka 10 II AB	559006-1023	Stockholm	1 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångs-förvärv. Under året har koncernen förvärvat Besqab Kapellgärdet Fastighets AB, Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB.

Följande bolag har tillkommit genom nybildning under året Besqab Holding XIV AB, Besqab Holding XV AB, Besqab Bostads-

mark XX AB, Besqab Bostadsmark XXV AB, Besqab Bostadsmark XXVI AB, Besqab Bostadsmark XXVII AB, Besqab Bostadsmark XXVIII AB och Besqab Bostadsmark XXIX AB. Under året har koncernen avyttrat bolagen Kvarter 4:1 AB, Kvarter 4:2 AB och Nacka 10 I AB samt avvecklat bolaget Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ.

NOT 15 Utvecklingsfastigheter

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Färdigställda fastigheter	282 124	113 423
Fastigheter under uppförande	70 742	153 413
Summa	352 866	266 836
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	266 836	168 381
Nyanskaffningar	86 030	98 455
Vid årets slut	352 866	266 836

Inga nedskrivningar har gjorts.

Under året har vårdboendet Mandelblomman i Spånga färdigställt, vilket har fått namnet Villa Solhem.

En fastighet i Uppsala i området Ultuna Trädgårdsstad, ett vårdboende, 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. Marknadsvärdet bedömdes per värdetidpunkten

2019-12-31 till 364 000 tkr. Det bokförda värdet för dessa fastigheter uppgick till 282 124 tkr.

Verkligt värde för utvecklingsfastigheterna fastställdes 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 fastigheterna genererar. Kalkylen delas in i två delar där den första delen är en nuvärdeberäkning av framtida in- och utbetalningar, driftnetton, under en kalkylperiod om 15 till 20 år, och den andra delen är en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylen innehöll ett inflationsantagande om 2 procent per år. 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 beräknades utifrån direktavkastningskravet plus ett inflationsantagande. Kalkylräntan för det aktuella värderingsobjekten uppgick till 6,4 procent.

NOT 16 Exploateringsfastigheter

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Exploateringsmark	273 446	454 708
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	108 143	57 073
Summa	381 589	511 781
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	511 781	222 649
Nyanskaffningar	235 475	545 510
Överfört till produktion	-365 667	-252 732
Försäljningar	-	-3 646
Vid årets slut	381 589	511 781
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Vid årets slut	-	-
Bokfört värde	381 589	511 781

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Exploateringsmark har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till ca 130 000 tkr (110 000).

NOT 17 Färdigställda bostäder

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 390	10 465
Nyanskaffningar	9 120	26 015
Försäljningar	-10 065	-31 090
Vid årets slut	4 445	5 390

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 1 stycken (1).

NOT 18 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar i projekt	97 223	100 539
Fordringar joint ventures	121 495	113 374
Skattefordringar	18 306	-
Övrigt	2 340	2 575
Summa	239 364	216 488

NOT 19 Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	1 607 734	2 061 937
Akkumulerad fakturering	-1 175 850	-1 665 003
Upparbetad ej fakturerad intäkt	431 884	396 934
Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Akkumulerad fakturering	275 035	-
Upparbetad intäkt/förutbetalad intäkt	-261 193	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	13 842	-

NOT 20 Pågående arbeten

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	45 705	99 121
Akkumulerad fakturering	-5 587	-6 302
Summa	40 118	92 819

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

NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna projektintäkter	902	9 675
Förutbetalda hyreskostnader	1 201	1 294
Övrigt	2 151	3 250
Summa	4 254	14 219

NOT 22 Eget kapital

Aktiekapitalet för Besqab AB (publ) består av 15 514 829 aktier med en röst rätt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Per den 31 december 2019 hade Besqab AB (publ) 146 688 aktier i eget innehav.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Besqab AB:s (publ) ägare.

Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Eget kapital (Tkr)	1 382 203	1 310 453	772 481	769 276
Soliditet (%)	68,1	64,5	98,7	99,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	8,1	9,3	5,1	13,0
Utdelning per aktie	-	-	2,50 ¹⁾	2,50

¹⁾ Avser föreslagen utdelning.

Not 22 fortsättning

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

Teckningsoptionsprogram 2011/2014

2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämma i januari 2011. Teckningsoptionerna gav innehavarna rätt att teckna nya aktier i Besqab från och med den 1 november 2014, eller från och med den tidigare dag då aktierna i Besqab upptogs till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, till och med den 27 februari 2015. Vid 2014 års ingång uppgick antalet utestående teckningsoptioner till 31 051. Under 2014 utnyttjades samtliga 31 051 teckningsoptioner för tecknande av nya aktier i Besqab. Teckningsoptionerna tillförde aktiekapitalet 3,1 Mkr och ökade antalet aktier i bolaget med 310 510, vilket motsvarar en utspädning om cirka 2 procent. Det finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner i Besqab.

Nyemission

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

NOT 23 Finansiell riskhantering

Besqabkoncernen är genom sin verksamhet utsatt för olika slags finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Riskerna utgörs främst av kreditrisk, 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 koncernens 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 finanspolicyn att finansieringslösning ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar föreningen upp egen bankfinansiering. Besqab har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 532,6 Mkr (404,3) per 31 december 2019.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 0,2 Mkr (7,6) per 31 december 2019.

Utestående kundfordringar per 31 december 2019 har till 68 procent (81) erhållits före utgången av februari 2020. Utestående kundfordringar med förfall efter sista februari 2020 uppgår till 29 procent.

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.

Not 23 fortsättning

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 åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Besqab att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. 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 tidigast kan krävas.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska ränteförfalltidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 308,4 Mkr (339,2) per 31 december 2019 varav 308,4 Mkr (339,2) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2019 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2019 eller 2018.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 2,9 Mkr (1,1) 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 2019 eller 2018 men kan enligt finanspolicy ingås om behov uppkommer.

Koncernen 2019-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	308 365	–	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	171 643	–	–	–
Summa	480 008	–	–	–

Koncernen 2018-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	339 203	–	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	202 360	–	–	–
Summa	541 563	–	–	–

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0–3 mån).
Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,4 procent (1,8).
Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2019-12-31	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	4	–	–	–
Summa	4	–	–	–

Moderbolaget 2018-12-31	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	422	–	–	–
Summa	422	–	–	–

Not 23 fortsättning

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	100 682		100 682		100 682
Övriga kortfristiga fordringar	237 024		237 024	2 340	239 364
Likvida medel	414 329		414 329		414 329
Summa finansiella tillgångar	752 035		752 035	2 340	754 375
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		125 376	125 376		125 376
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		308 365	308 365		308 365
Övriga kortfristiga skulder		46 267	46 267	41 476	87 743
Summa finansiella skulder		480 008	480 008	41 476	521 484

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2018

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	15 044		15 044		15 044
Övriga kortfristiga fordringar	213 920		213 920	2 568	216 488
Likvida medel	461 682		461 682		461 682
Summa finansiella tillgångar	690 646		690 646	2 568	693 214
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		121 883	121 883		121 883
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		339 203	339 203		339 203
Övriga kortfristiga skulder		80 477	80 477	77 645	158 122
Summa finansiella skulder		541 563	541 563	77 645	619 208

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	191 603		191 603		191 603
Kassa och bank	24 904		24 904		24 904
Summa finansiella tillgångar	216 507		216 507		216 507
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		4	4		4
Summa finansiella skulder		4	4		4

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2018

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	180 582		180 582		180 582
Kassa och bank	29 015		29 015		29 015
Summa finansiella tillgångar	209 597		209 597		209 597
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		422	422		422
Summa finansiella skulder		422	422		422

Not 23 fortsättning

Värdering finansiella tillgångar och skulder

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 68,1 procent (64,5) per 31 december 2019.

NOT 24 Övriga avsättningar

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	11 426	11 526
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	-76	-100
Vid årets slut	11 350	11 426
<i>Avsättningar för garantiåtaganden</i>		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	7 215	7 172
Kortfristig del (inom ett år)	4 135	4 254
Summa	11 350	11 426

NOT 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	508 260	198 000	-	-
Företagsinteckningar	3 000	3 000	-	-
Summa	511 260	201 000	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹⁾	999 165	1 531 580	999 165	1 531 580
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 154 935	1 105 782
Borgen till förmån för joint ventures ²⁾	836 000	845 000	836 000	836 000
Övriga borgensåtaganden ³⁾	660 000	660 000	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13 750	16 850	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2 311	1 301	-	-
Summa	2 511 226	3 054 731	2 990 100	3 473 362

¹⁾ Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos gäldenärer vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2019 till 690 Mkr (1 198). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i gäldenärs fastighet.

²⁾ Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint ventures samverkan. Värdena av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i joint ventures.

³⁾ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärvsavtal.

NOT 25 Övriga skulder**Övriga långfristiga skulder**

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Leasingskulder	33 284	-
Summa	33 284	-

Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Momsskulder	37 939	75 742
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	12 986	21 719
Leasingskulder	6 830	2 861
Övrigt	29 988	57 800
Summa	87 743	158 122

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	21 274	26 553
Förutbetalda intäkter	25	17 004
Upplupna projektkostnader	34 592	27 262
Övriga upplupna kostnader	12 628	4 830
Summa	68 519	75 649
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	1 486	1 303
Upplupna sociala avgifter	1 572	1 870
Övrigt	492	146
Summa	3 550	3 319

Not 27 fortsättning

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

Utöver ovan angivna eventalförpliktelser föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion.

Åtagandet säkerställer att bostadsrättsföreningen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Se not 17 Färdigställda bostäder för sammanställning av årets anskaffningar och försäljningar.

Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för markanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Några sådana bedömda eventalförpliktelser fanns inte per utgången av 2019 eller 2018.

NOT 28 Händelser efter balansdagen

Fastighetsförvärv i Aspudden

I februari 2020 avtalade Besqab om förvärv av fastigheter i Aspudden i Stockholm genom en bolagsaffär. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 60 lägenheter.

Carola Lavén utsedd till ny VD

Den 12 mars 2020 utsåg Besqabs styrelse Carola Lavén till ny VD i Besqab. Carola kommer närmast från Castellum där hon varit vice VD och Investeringsdirektör och har tidigare haft ledande positioner inom NCC Property Development och Atrium Ljungberg. Hon är även styrelseledamot i Wingroup. Carola kommer att tillträda som VD i början av maj.

Konsekvenser av Coronaviruset

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Världens börser har fallit kraftigt sedan slutet av februari 2020 och flera branscher har flaggat för väsentliga ekonomiska konsekvenser. Det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på Besqabs affär och finansiella utveckling. Besqabs marknad är lokal och bostadsaffären i sig är långsiktig. En avgörande fråga är hur förutsättningarna för bostadsfinansiering påverkas av situationen. Vi följer löpande utvecklingen och planerar för olika scenarier för att kunna hantera de potentiella riskerna.

NOT 29 Resultat per aktie

	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	108 497	121 531
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 364 075	15 368 489
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 403 749	15 404 239
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,06	7,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,04	7,89

2019

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med årets tilldelning avseende LTI 2015 som avslutades 2019 och uppgick till 17 922 aktier. För att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan återköp av aktier krävas. Styrelsen bedömde att inga återköp behövde göras under 2019.

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, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019, se not 5. LTI 2015 avslutades 2019 och deltagarna tilldelades totalt 17 922 aktier. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande programmen beräknas uppgå till 54 321 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

2018

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 40 000 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, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018, se not 5. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 42 244 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

NOT 30 Förslag till vinstdisposition

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

	2019	2018
Överkursfond	487 968	487 968
Balanserade vinstmedel	90 142	25 813
Årets vinst	39 223	100 347
Summa	617 333	614 128

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2019	2018
Till aktieägarna utdelas 2,50 (2,50) kronor per aktie	38 420	38 375
I ny räkning överförs	578 913	575 753
Summa	617 333	614 128

Styrelsens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna 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 27 april 2020.

Danderyd den 19 mars 2020

Olle Nordström
Ordförande

Anette Frumerie
VD och ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Sara Mindus
Ledamot

Andreas Philipson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2020

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 77-118 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 2019 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 2019 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.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Beskrivning av området

Koncernen konsoliderar inte de bostadsrättsföreningar som koncernen inte har inflytande över. Beträffande frågan om företaget har ett bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening och därmed skall konsolidera bostadsrättsföreningen regleras av IFRS 10 – koncernredovisning. Vid bedömning av frågan om konsolidering eller inte behöver samtliga relevanta omständigheter och fakta beaktas för respektive bostadsrättsförening, där relationer till bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning, verksamheten, affärs- och avtalsutformning, finansiering och därtill andra relevanta fakta och omständigheter har betydelse för bedömning av om bestämmande inflytande eller inte föreligger. Med beaktande av samtliga relevanta omständigheter och fakta, vilka är komplexa till naturen, kan olika slutsatser om frågan om konsolidering föreligga för de olika bostadsrättsföreningarna. Som framgår av förvaltningsberättelsen anser Finansinspektionen preliminärt, efter granskning av bolagets redovisning under 2019, att bostadsrättsföreningarna skall konsolideras under produktionsfasen.

Med anledning av de antal omständigheter inklusive Finansinspektions preliminära bedömning, fakta, och bedömningar som föreligger beträffande om ett företag har bestämmande inflytande eller inte över en bostadsrättsförening och de effekter bedömningen har för den finansiella rapporteringen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om koncernens bedömning se vidare Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi tagit del och utvärderat företaget analys och bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller inte rörande de aktuella bostadsrättsföreningarna. Vi har i vår revision tagit del och utvärderat områden såsom utseende av styrelseledamöter, styrelsesammansättning, stadgar i bostadsrättsföreningen, avtalsvillkor för upphandling av mark och entreprenad, villkor för finansiering och försäljning av bostadsrätter samt den samlade bedömning som företaget gjort. Vi har tagit del Finansinspektionens preliminära bedömning. Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Successiv Vinstavräkning

Beskrivning av området

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning för sin intäktsredovisning baserat på en prognos av slutligt projektresultat. Det betyder att intäkter tas successivt i takt med upparbetningsgraden 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 1 och Not 2.

Hur detta område beaktades i revisionen

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 granskat lämnade notupplysningar.

Värdering av Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernen har väsentliga tillgångar i form av utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter. I balansräkningen värderas dessa till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Värdet på Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter kan variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av utvecklingsfastigheter och Exploateringsfastigheter, se Not 15 Utvecklingsfastigheter och Not 16 Exploateringsfastigheter samt Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

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 granskat notupplysningarna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–76 och 124–131. 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 att 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. Risker 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 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 eventuella 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.

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 av Besqab AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

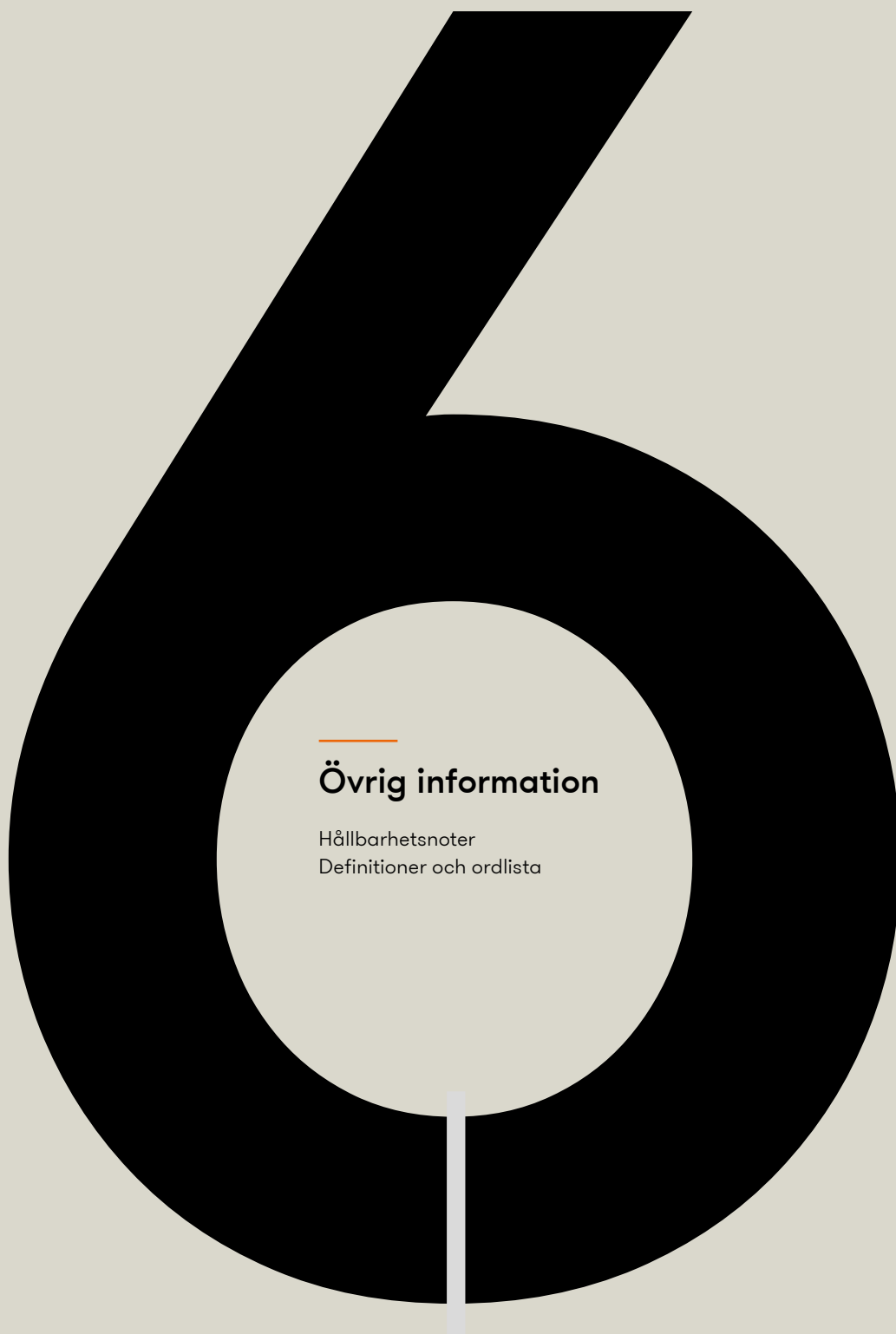
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Ernst & Young AB, utsågs till Besqab AB (Publ) revisor av bolagsstämman den 2 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 6 januari 2011.

Danderyd den 19 mars 2020
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor







Hållbarhetsnoter

Det åligger Besqabs styrelse att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets risker och affärsmöjligheter och det är styrelsens ansvar att avge en hållbarhetsrapport för att ge aktieägarna och kapitalmarknaden de hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten. Ansvaret för det fortlöpande hållbarhetsarbetet är delegerat till företagets VD.

Hållbarhetsstyrning

Styrningen av hållbarhetsarbetet utgår från Besqabs prioriterade hållbarhetsfrågor med syfte att öka positiv påverkan, minska negativ påverkan och hantera de risker som är förenade med vår verksamhet. Styrning av prioriterade frågor består av lång- och kortsiktiga mål, policydokument såsom riktlinjer och handböcker samt processer och uppföljningsmetoder. Besqabs värdeord och företagskultur ligger till grund för hur vi arbetar och genomsyrar även hållbarhetsarbetet. Allt detta ska tillsammans möjliggöra för Besqab att göra skillnad på riktigt.

Policy, riktlinjer och handböcker

På Besqab finns ett antal policydokument och riktlinjer som alla medarbetare har tillgång till, ansvarar för att ha kännedom om samt efterleva. I Besqabs hållbarhetspolicy anges prioriteringar och förväntningar inom miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvarstagande och i Besqabs personalhandbok finns bland annat vår uppförandekod och våra värdeord. Därtill styrs verksamheten av ett antal viktiga policydokument och riktlinjer såsom personalpolicy, arbetsmiljöpolicy, kvalitetspolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, policy för affärsetik och antikorruption samt riktlinjer för sponsring.

Processer för uppföljningsmetoder

Besqab arbetar efter ett kvalitetsprogram som omfattar alla projektets faser, från markförvärv till garantifasen. Kvalitetsprogrammet stöds av ett verksamhetssystem som beskriver de olika faser, processer och beslutspunk-

ter som finns i Besqabs projekt. Uppföljning av mål sker fyra gånger per år och vid kvalitetskritiska punkter i projekten. Inom Besqab finns en intern visselblåsarrutin som vi kallar "Dra i snöret" genom vilken medarbetare uppmanas att rapportera oegentligheter och oetiskt beteende inom verksamheten och hos leverantörer. Den medarbetare som "drar i snöret" har möjlighet att vara anonym. Medarbetare och annan personal på våra byggarbetsplatser uppmanas också att använda den externa visselblåsarmekanismen Fair Play Bygg för anonym rapportering vid misstanke om brottslig verksamhet i byggbranschen.

Intressentdialog

Hållbarhetsarbetets värde och relevans säkerställs genom regelbundna dialoger med bolagets intressenter där vi får kännedom om deras förväntningar och informationsbehov i relation till Besqabs hållbarhetsarbete. Vi har identifierat fem primära intressentgrupper som i störst utsträckning berörs av och/eller påverkar Besqabs verksamhet: kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetsparter, aktieägare och investerare samt samhället i övrigt. Intressenternas förväntningar och behov beaktas löpande men vart tredje år genomförs strukturerade intressentdialoger för att få en tydligare bild av hur intressenternas förväntningar på Besqabs hållbarhetsarbete utvecklas och förändras över tid. Under 2019 genomfördes en mindre intressentdialog som koncentrerades till tre intressentgrupper: kunder, investerare och medarbetare.

Intressentgrupp	Hur vi för dialog	Betydande hållbarhetsfrågor i dialogen	Hur vi arbetar med frågorna
Kunder Kundernas uppskattning och köpvilja möjliggör för Besqab att utveckla bostäder för såväl unga som gamla. Att vara lyhörda för kundernas önskemål och leverera produkter som lever upp till kundernas förväntningar är centralt för ett långsiktigt värdeskapande.	- Kundmöten på visningar och i försäljningsprocessen - Kundkontakt via e-post och telefon - Reklamationer och eftermarknad - Sociala medier - Information på webbplatsen, nyhetsbrev, marknadsföringsmaterial - Kundundersökningar	- Felfri och hållbar bostad - Genomtänkta lösningar för att verka och leva hållbart - Trygg bostadsaffär - Hälsosam miljö i bostaden	- Tillgänglighet och personlig dialog - Inköp av hållbara material och kompetent arbetskraft - Planering och projektering med fokus på hållbar stadsutveckling - Kvalitetsmärkning av bostadsrättsföreningar med Trygg BRF - Medvetna materialval med hjälp av SundaHus Miljödata - Utbildning av bostadskunder för att bidra till en mer hållbar livsstil
Medarbetare Stolta och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår utveckling 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.	- Daglig interaktion - Löpande avstämningar och möten - Konferenser och andra personalevenemang - Utbildningar - Medarbetarundersökningar - Regelbundna medarbetarsamtal	- Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare - Hälsa och säkerhet i arbetet - Energi- och materialeffektiv verksamhet - Goda relationer med kompetenta leverantörer och entreprenörer	- Systematiskt arbetsmiljöarbete - Utbildningar inom prioriterade områden - Medarbetarengagemang och kompetensutveckling - Fokus på ledarskap - Investering i strukturskapital som processer, rutiner och system - Inköp av kompetent arbetskraft och hållbara material
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 och tas omhand.	- Webbsändningar/telefonkonferenser vid delårsrapporter - Presentationer vid exempelvis investerarluncher och seminarier - Kapitalmarknadsdagar - Enskilda investerarmöten	- Långsiktig ekonomisk lönsamhet - Etiska och sunda affärsrelationer - Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare - Hållbara inköp av material och tjänster	- Löpande rapportering och information - Kostnadskontroll - Effektivisering av produkt och produktion - Förvärv av attraktiva byggrätter - Rapporterings- och visselblåsmekanismer - Employer Branding - Aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet
Samhälle Samhällets förtroende för Besqab är centralt och vi ska tillhandahålla transparent, korrekt och tillförlitlig information samt tydligt ta ställning och bidra till en mer hållbar utveckling.	- Presentationer vid exempelvis branschevenemang och seminarier - Enskilda möten med politiker - Medlem i branschorganisationer som Bygghuset och Stockholms Byggmästareförening - Samverkan med intressenter genom medverkan i Fossilfritt Sverige	- Cirkulära resursflöden - Biologisk mångfald - Hälsosam livsstil och hållbar stadsutveckling - Sunda materialval - Etiska och sunda affärsrelationer	- Anslutna till Färdplan 2045 - Tillämpning av kriterier för Miljöbyggnad och Svanen - Varierat utbud av bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser - Naturinventeringar och nyplanteringar i bostadsprojekten - Aktiviteter och åtgärder för minskad mängd byggavfall - Nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande
Leverantörer Vår relation med leverantörerna präglas av hög integritet och god affärsetik. Vid upphandlingar ställer Besqab krav på leverantörernas verksamhet och vi vill samarbeta med leverantörer för att tillsammans bli mer hållbara.	- Enskilda möten i upphandlingsprocessen - Leverantörsbedömningar - Startmöten - Produktionsmöten - Uppföljningar i projekten	- Etiska och sunda affärsrelationer - Hälsa och säkerhet i arbetet - Kompetenta branschkollegor - Tydligt ledarskap	- Löpande leverantörsbedömningar - Ledarskapsutbildningar för plats- och produktionsledning - Tydligt kravställande i upphandlingsrutinen - Utbildningar av personal hos underentreprenörer

Väsentlighetsanalys

De frågor och förväntningar som synliggörs i intressentdialogerna analyseras utifrån verksamhetens förutsättningar, eventuella risker samt Besqabs förmåga att göra skillnad. Denna så kallade väsentlighetsanalys resulterar i ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor, vilka vi delat upp i tre fokusområden: hållbar bostadsmiljö, hållbart bolag och hållbar leverantörskedja. Utifrån väsentlighetsanalysen upprättas en handlingsplan som stäms av två gånger per år för att följa hållbarhetsarbetet framåt.

Fokus där vi gör mest skillnad

Hållbarhet handlar i stor utsträckning om att prioritera rätt saker, att lägga tid och resurser där de gör mest nytta helt enkelt. På Besqab eftersträvar vi att prioritera de hållbarhetsfrågor som är väsentliga ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Väsentlighet för oss är sådana frågor där vi direkt eller indirekt har

en betydande påverkan eller som är av stor betydelse för våra intressenter.

Under 2019 har vi uppdaterat vår väsentlighetsanalys baserat på resultaten från den mindre intressentdialog vi genomfört under året samt övriga fortlöpande intressentdialoger. Vi har tagit särskild hänsyn till FN:s hållbarhetsmål samt de största hållbarhetsutmaningarna byggbranschen står inför. Väsentlighetsanalysen resulterade i sju prioriterade hållbarhetsfrågor vilka presenteras i grafiken nedan. De prioriterade hållbarhetsfrågorna utgör en grund för vårt systematiska hållbarhetsarbete. Hållbarhetsrelaterade investeringar i exempelvis bostadsmiljö, produktion, inköp och leverantörskedja, samt aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet, har stor påverkan på Besqabs långsiktiga lönsamhet. Ett hållbart bolag och en lönsam affär över tid är en grundförutsättning för att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten.

Prioriterade frågor



Medarbetare

Hälsa och säkerhet

Under 2019 rapporterades tolv tillbud och 15 olyckor på Besqabs arbetsplatser. Detta kan jämföras med 31 tillbud och 20 olyckor föregående år. De inrapporterade tillbudena har främst handlat om förlorad kontroll över föremål och föremål som faller eller glider. Olyckorna har huvudsakligen avsett fall, halkning eller snubbling samt hanteringsskador, exempelvis skärskador från vassa föremål. Definitionen på en olycka är när man behöver uppsöka läkare. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär.

Hälsa och säkerhet

	2019	2018	2017
Antal tillbud	12	31	18
Antal olyckor	15	20	32

Besqabs personal är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet på våra arbetsplatser. På byggarbetsplatsen genomförs protokollförda skyddsronder minst varannan vecka. Protokollen från ronderna registreras i en databas och skyddskommittén skriver ut rapporter som underlättar för uppföljningen och att vanligt förekommande problem kan förebyggas. På arbetsplatserna finns skydds- och ordningsföreskrifter som alla medarbetare som vistas på arbetsplatsen måste signera och följa för en säker arbetsmiljö. Föreskrifterna innehåller också förtydligande bilder.

För att kontrollera efterlevnaden av regler och föreskrifter görs revisioner av arbetsmiljön med stöd av

en extern arbetsmiljöexpert två gånger per år. Arbetsmiljöexperten granskar två till tre byggen per tillfälle och sammanställer en rapport utifrån vilken en handlingsplan tas fram. Erfarenheter från handlingsplanen införs därefter på alla våra byggen. Besqab genomför även årliga säkerhetsdagar. 2019 års tema handlade om säkerhetskulturen på Besqab. Föreläsningarna och diskussionerna handlade bland annat om våra beteenden och hur vi hanterar olika arbetsplatsrelaterade risker.

Attraktiv arbetsgivare

Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) mäts och följs upp i årliga medarbetarundersökningar. Vårt mål är ett resultat på 80 för variabeln arbetsglädje och 88 för variabeln lojalitet. Under 2019 uppnådde vi 73 respektive 80 i dessa index. Indexet för arbetsglädje har minskat med en punkt jämfört med 2018, och lojalitetsindexet har försämrats med tre punkter jämfört med föregående år. Historiskt har Besqab haft mycket högt NMI och utfallet har konsekvent varit högre än jämförelseindex. I samband med den höga beläggningen i branschen och i bolaget under 2016–2017 försvagades resultaten från de tidigare mycket höga nivåerna och vi arbetar nu fokuserat med att kontinuerligt förbättra verksamheten för att åter nå våra målnivåer.

Nöjd-medarbetarindex

	2019	2018	2017
Arbetsglädje	73	74	73
Lojalitet	80	83	83

Respekt för allas lika värde är viktigt för oss på Besqab. Under året har alla medarbetare på våra byggarbetsplatser träffats i mindre grupper och samtalat om våra värdeord. Fokus har varit trakasserier, mobbning och hur man ska agera om någon på våra arbetsplatser, interna eller externa medarbetare, går över gränsen för vad som känns okej.

Anställda och personalomsättning

	Antal anställda	Personalomsättning, %
2017	119	10,9
2018	109	17,4
2019	100	15,0

Antal medarbetare uppdelat per kön och ålder, 2019-12-31

	Män	Kvinnor
18–29 år	4	3
30–39 år	11	9
40–49 år	17	18
50–59 år	21	9
60+ år	7	1
	60	40

Miljö

Energianvändning

Ett sätt för Besqab att bidra till ett hållbart samhälle är att göra det enklare för våra kunder att verka och leva på ett hållbart sätt. Det handlar om allt ifrån att minska energianvändningen genom att bygga energieffektiva byggnader och förbereda för varmvattenmätning till att erbjuda hållbara inredningsval.

Besqab har som mål att energianvändningen i de bostäder vi projekterar och bygger ska ligga 15 procent under de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR).

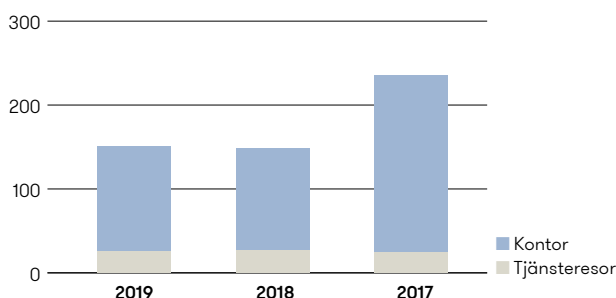
För att nå detta görs beräkningar av energianvändningen tidigt i utvecklingen av nya bostäder. Den beräknade energianvändningen varierar beroende på hustyp varför olika projekt ger olika genomsnittliga värden. För att säkerställa att bostäderna byggs på rätt sätt och kan motsvara de projekterade nivåerna för energianvändning är det centralt att produktionspersonalen har adekvat kompetens. Under 2019 har merparten av all produktionspersonal samt projektledare utbildats till Energibyggar, ett viktigt steg på vägen att bygga hållbart, kostnads- och energieffektivt.

Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning

Hustyp	Genomsnittlig energi-användning 2019	Genomsnittlig energi-användning 2018	Besqabs mål	BBR24 ¹⁾
Småhus	36,6 kWh/m ²	34,3 kWh/m ²	41,0 kWh/m ²	55 kWh/m ²
Flerbostadshus	58,4 kWh/m ²	61,5 kWh/m ²	67,5 kWh/m ²	80 kWh/m ²
Värdbostäder	67,1 kWh/m ²	64,0 kWh/m ²	67,5 kWh/m ²	80 kWh/m ²

¹⁾ Boverkets byggregler

Tabellen visar medelvärde från Besqabs bostadsprojekt som färdigställt under året.

Besqabs klimatpåverkan (ton CO₂e)**Utsläpp**

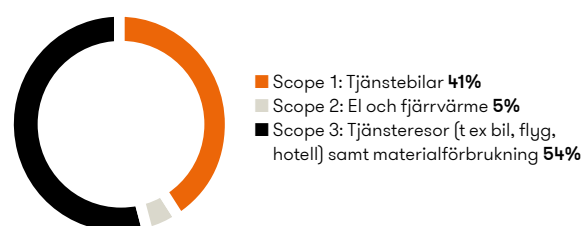
Besqab har sedan 2017 kartlagt verksamhetens utsläpp av växthusgaser. Kartläggningen inkluderar utsläpp i Scope 1 och Scope 2, det vill säga direkta och indirekta och utsläpp från bland annat tjänsteresor med företags tjänstebilar samt förbrukning av el, fjärrvärme och kyla på kontoren. Vi redovisar även utsläpp från inköp av exempelvis kontorsmaterial samt resor och logi i tjänsten enligt Scope 3. Utsläppen delas upp i kategorierna tjänsteresor och lokaler, efter vilken aktivitet som orsakar dem, och belyser möjliga förbättringsområden för Besqab. Vi ser detta som ett steg på vägen mot ett mer systematiskt arbete för att minska vår klimatpåverkan i värdekedjan.

Den avgränsning som gjorts i vår nuvarande kartläggning av utsläpp motsvarar endast en liten del av de utsläpp som sker i bostadsbyggandets värdekedja eftersom en stor andel av byggnaders livscykelutsläpp uppstår genom tillverkningen av byggmaterial samt hos våra underentreprenörer och leverantörer. I dagsläget finns det inga branschspecifika metoder för att mäta en byggnads totala utsläpp av växthusgaser. Tillsammans med andra aktörer inom Färdplan 2045 för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor deltar vi i arbetet med att ta fram en beräkningsstandard med syftet att kunna bedöma en byggnads klimatpåverkan genom hela dess livscykel.

Klimatpåverkan 2019

Besqabs utsläpp av växthusgaser från verksamheten uppgick under 2019 till 150,1 ton CO₂e, att jämföra med 147,8 ton CO₂e för 2018. Utsläppen per medelantal anställd uppgick därmed till 1,53 ton CO₂e jämfört med 1,37 ton CO₂e för 2018. Den relativa ökningen är i huvudsak hänförlig till en ökning av utsläpp från vägtrafik, främst tjänstebilar, och i viss mån även flygresor. Flygresorna är dock fortsatt få till antalet men varje enskild resa får en förhållandevis stor påverkan på Besqabs överlag låga utsläpp från tjänsteresor.

I diagrammen ovan redovisas Besqabs utsläpp av växthusgaser. Inom kategorin Kontor finns utsläpp som relaterar till inköpt el och värme, inköp av kontorsmaterial samt avfallshantering. Kategorin Tjänsteresor inkluderar utsläpp från resor med flyg, båt, tåg och vägtrafik. Utsläpp från vägtrafik står för cirka 79 procent av Besqabs totala utsläpp 2019. För beräkning av klimatpå-

Fördelning av utsläpp 2019

verkan använder Besqab GHG-protokollet, därför visas även fördelningen av utsläpp uppdelat mellan Scope 1, Scope 2 och Scope 3 ovan.

Avfallshantering

Besqab arbetar aktivt för att minska den totala mängden byggavfall samt andelen osorterat avfall på byggarbetsplatserna. Osorterat avfall innebär en extra kostnad eftersom det betyder att avfallsentreprenören behöver göra sorteringen åt oss.

Besqab har under 2019 tecknat avtal med en ny avfallsentreprenör och tillsammans har vi skapat en god rutin för skedesplanering av avfallet med syftet att förenkla och effektivisera avfallshanteringen. Under året har vi också genomfört ADR-utbildningar för att säkerställa att vi har rätt kompetens avseende hantering av farligt avfall på våra arbetsplatser. Att öka medvetenheten om avfallens miljöpåverkan och samtidigt minska kostnaderna för avfallshantering är fortsatt viktiga frågor för oss på Besqab.

Genomsnittligt byggavfall för flerbostadshus har ökat i projekt färdigställda 2019, jämfört med 2018. Även andelen osorterat avfall har ökat. Däremot har det genomsnittliga byggavfallet för småhus minskat. Byggavfallet kan variera stort mellan projekten beroende på exempelvis olika konstruktionslösningar och materialval. Med hänsyn till projektens långa ledtider förväntas de under året införda förbättringsåtgärderna ge resultat först om några år.

Byggavfall exklusive metall, kg/kvm bruttoarea (BTA)

Färdigställda projekt under året	Mål	2019	2018
Småhus	30,0	34,6	38,7
Flerfamiljshus	22,0	31,8	26,5
Osorterat avfall i % av totalt byggavfall	3,0	11,8	5,9

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 46–59 samt sidorna 125–129 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av

hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Danderyd den 19 mars 2020

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

dessas 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.

Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktssredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

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.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

Ordlista

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, ett radhus eller ett 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 vårdbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.

Form och produktion: Narva

Foto:

S. 5: Rosie Alm

S. 13, 16, 19: Michael Steinberg

S. 14, 33, 35, 51, 69, 70, 71: Olof Holdar

S. 20, 20, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 56, 59: Jessica Welander

S. 37: Visionsbilder: Besqab/Zynka, Besqab/Studio Superb

S. 38: Visionsbilder: Besqab/Studio Superb, Besqab/Carbon White

S. 36, 38, 39, 43, 44, 45: Visionsbilder: Besqab/Carbon White

S. 50: Magnus Hilding

S. 52: Niklas Bengtsson

S. 53, 57: Scandinarv bildbyrå

S. 54: Oskar Kilborg

S. 81: Visionsbild: Besqab/Carbon White

Tryck: PrintRun, 2020

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.