



BESQAB

Inbjudan till förvärv av
aktier i Besqab AB (publ)



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Med "Besqab" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Besqab AB (publ), organisationsnummer 556693-8881 eller den koncern vari Besqab AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Med "Koncernen" avses den koncern i vilken Besqab är moderbolag. Med "Erbjudandet" avses det erbjudande att förvärva befintliga aktier eller att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

Med "Säljande aktieägare" avses Skirner AB, Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare, Solid Brass AB, Aktiebolaget Dendera Holding, Carl Wale med familj, Kristian Wale och Atlasmuren Fastigheter AB. Med "Swedbank" avses Swedbank AB (publ). Med anledning av Erbjudandet har Besqab upprättat detta Prospekt. Aktierna och Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA. Aktierna får inte tecknas, erbjudas, förvärfas eller säljas i USA. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Besqab för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än aktierna. Erbjudandet att förvärva aktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering. Som ett villkor för att få teckna eller förvärva aktier enligt Erbjudandet kommer varje person som tecknar eller förvärfvar aktier att anses ha gjort eller, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Besqab, Säljande aktieägare och Swedbank kommer att förlita sig på.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per dagen för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet per dagen för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per dagen för detta Prospekt. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser som teckning eller förvärfv av aktierna innebär samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärfv av aktier sker, konsultera sina egna rådgivare. Swedbank företräder Besqab och Säljande aktieägare och ingen annan i samband med Erbjudandet. Swedbank ansvarar inte gentemot någon annan än Bolaget för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds deras respektive klienter eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta Prospekt.

Swedbank åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller å dess vägnar, i relation till Besqab, Säljande aktieägare, aktierna i Bolaget eller Erbjudandet, och inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed frånsäger sig Swedbank i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Twist rörande eller med anledning av Erbjudandet, innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.besqab.se, Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se. Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

Framtidsinriktade uttalanden, marknadsinformation med mera

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Besqabs aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per dagen för Prospektet. Besqab gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Besqab anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet "Riskfaktorer" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Besqab har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värdet av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av Besqab, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i detta Prospekt har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet till exempel då belopp anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnitten "Utvald finansiell information", "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och "Kapitalstruktur och annan finansiell information" samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	8
Inbjudan till förvärv av aktier	13
Bakgrund och motiv	14
Villkor och anvisningar	15
VD har ordet	18
Marknadsöversikt	20
Verksamhetsbeskrivning	26
Genomförda projekt	40
Projektportfölj	44
Utvald finansiell information	52
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	55

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal aktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar 5 066 379 aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Besqab i samråd med Swedbank.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet förväntas komma att fastställas inom intervallet 67–74 kr per aktie. Prisintervallet har fastställts av styrelsen för Besqab och Säljande aktieägare i samråd med Swedbank baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare. Priset i erbjudandet till allmänheten kommer dock inte att överstiga 74 kr per aktie. Courtage utgår ej. Det slutligen fastställda priset kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 12 juni 2014.

Preliminär tidplan

Anmälningsperiod (erbjudandet till allmänheten)	28 maj – 10 juni 2014
Anmälningsperiod (det institutionella erbjudandet)	28 maj – 11 juni 2014
Notering på NASDAQ OMX Stockholm	12 juni 2014
Likviddag för allmänheten	16 juni 2014
Likviddag för institutionella investerare	17 juni 2014

Information om aktien

Kortnamn	BESQ
ISIN-kod	SE0005991411

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni	den 28 augusti 2014
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september	den 21 november 2014
Bokslutskommuniké för 2014	den 20 februari 2015

Kapitalstruktur och annan finansiell information	58
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	60
Bolagsstyrning	64
Bolagsordning	66
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	67
Legala frågor och kompletterande information	69
Vissa skattefrågor i Sverige	72
Delårsrapport 1 januari till 31 mars 2014	74
Finansiell information för räkenskapsåret 2013	88
Dokument införlivade genom hänvisning	119
Adresser	120

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE AKTIER

Observera att besked om tilldelning till allmänheten sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 12 juni 2014. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanteras av Swedbank kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvaren av aktier medför att sådana aktier finns tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå omkring den 17 juni 2014.

Handel i Besqabs aktie på NASDAQ OMX Stockholm beräknas komma att påbörjas den 12 juni 2014. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 17 juni 2014 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier över marknadsplatsen från och med den dag då handeln i aktien påbörjas utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Se vidare avsnittet "Villkor och anvisningar". I syfte att underlätta beskrivningen ovan görs ingen åtskillnad mellan de nyemitterade aktierna och de aktier som erbjuds till försäljning av Säljande aktieägare.

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

"**Besqab**" eller "**Bolaget**" avser Besqab AB (publ), organisationsnummer 556693-8881, eller den koncern i vilken Besqab AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.

"**Erbjudandet**" avser det erbjudande att förvärva befintliga eller att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

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

"**Koncernen**" avser den koncern i vilken Besqab AB (publ) är moderbolag.

"**kr**" eller "**kronor**" avser svenska kronor, "**tkr**" avser tusen svenska kronor och "**mkr**" avser miljoner svenska kronor.

"**kvm**" avser kvadratmeter.

"**NASDAQ OMX Stockholm**" avser NASDAQ OMX Stockholm AB:s huvudmarknad.

"**Prospektet**" avser detta prospekt.

"**Swedbank**" avser Swedbank AB (publ).

"**Säljande aktieägare**" avser Skirner AB, Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare, Solid Brass AB, Aktiebolaget Dendera Holding, Carl Wale med familj, Kristian Wale och Atlasmuren Fastigheter AB.

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A-E (A.1-E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av Prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

Avsnitt A - Introduktion och varningar

A.1 <i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2 <i>Samtycke till finansiella mellanhanders användning av Prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B - Emittent och eventuell garantigivare

B.1 <i>Firma och handelsbeteckningar</i>	Bolagets registrerade firma är Besqab AB (publ) med organisationsnummer 556693-8881. Bolagets aktie kommer på NASDAQ OMX Stockholm att handlas under kortnamnet BESQ. Bolagets använder handelsbeteckningen Besqab.
B.2 <i>Emittentens säte och bolagsform</i>	Bolaget har sitt säte i Täby och dess associationsform är aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3 <i>Beskrivning av emittentens verksamhet</i>	Besqab bildades 1989 och verksamheten är i huvudsak fokuserad till nyproduktion av bostadsrätter och egna hem i attraktiva lägen med tyngdpunkt på Stockholms län och Uppsala, vilket bedrivs inom affärsområdet Projektutveckling Bostad. Sedan starten har Bolaget varit delaktigt i projekt som omfattar mer än 5 000 bostäder och drivit fram cirka 230 detaljplaner. Besqab bedriver även uppdragsverksamhet i form av projektledning med totalansvar åt externa fastighetsägare vid deras nyproduktion av bostäder, huvudsakligen bostäder upplåtna med hyresrätt, vilket bedrivs inom affärsområdet Construction Management, samt projektutveckling och förvaltning av främst vård- och omsorgsbostäder, vilket bedrivs inom affärsområdet Fastighetsutveckling.

B.4a	<i>Trender avseende emittenten och de branscher i vilka emittenten är verksam</i>	Även om framtiden är svår att bedöma förväntas efterfrågan på bostäder i Stockholms län och Uppsala vara fortsatt stor under 2014. En historiskt låg nivå på bostadsbyggandet i kombination med en stadigt ökande befolkning borgar för en fortsatt stor efterfrågan. Mot bakgrund av en hög tillväxt, förbättrad omvärldskonjunktur och en underliggande stark svensk ekonomi förväntas bostadsmarknaden ha en positiv utveckling under kommande år.																																																																																																	
B.5	<i>Beskrivning av Koncernen och emittentens ställning inom denna</i>	Bolaget är moderbolag inom Koncernen som består av det direktägda dotterbolaget Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag och de 26 helägda dotterbolag som ägs genom Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag. Därutöver har Koncernen ett antal intressebolag.																																																																																																	
B.6	<i>Större aktieägare, kontroll över Bolaget samt anmälningspliktiga personer</i>	Familjen Nordström, privat och genom Skirner AB, ägde per dagen för Prospektet aktier i Besqab motsvarande 49,5 procent av kapitalet och rösterna, Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare motsvarande 13,4 procent av kapitalet och rösterna, Solid Brass AB motsvarande 7,9 procent av kapitalet och rösterna, Aktiebolaget Dendera Holding motsvarande 5,3 procent av kapitalet och rösterna, Carl Wale med familj motsvarande 5,1 procent av kapitalet och rösterna samt Kristian Wale med familj motsvarande 5,1 procent av kapitalet och rösterna.																																																																																																	
B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag</i>	<p>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i tkr</th> <th colspan="2">jan-mar (IFRS)</th> <th colspan="2">jan-dec (IFRS)</th> <th colspan="2">jan-dec (BFNAR)</th> </tr> <tr> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>2012</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>213 415</td> <td>158 049</td> <td>693 901</td> <td>727 209</td> <td>694 906</td> <td>601 428</td> </tr> <tr> <td>Kostnader för produktion och drift</td> <td>-165 834</td> <td>-128 351</td> <td>-565 160</td> <td>-606 533</td> <td>-563 916</td> <td>-464 285</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>47 581</td> <td>29 698</td> <td>128 741</td> <td>120 676</td> <td>130 990</td> <td>137 143</td> </tr> <tr> <td>Försäljnings- och administrationskostnader</td> <td>-20 781</td> <td>-16 367</td> <td>-71 840</td> <td>-68 349</td> <td>-71 391</td> <td>-64 007</td> </tr> <tr> <td>Resultat av fastighetsförsäljningar</td> <td>-</td> <td>398</td> <td>14 238</td> <td>10 030</td> <td>10 030</td> <td>16 960</td> </tr> <tr> <td>Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</td> <td>-296</td> <td>1 172</td> <td>-390</td> <td>12 064</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>26 504</td> <td>14 901</td> <td>70 749</td> <td>74 421</td> <td>69 629</td> <td>90 096</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>7</td> <td>1</td> <td>218</td> <td>794</td> <td>794</td> <td>2 787</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-1 734</td> <td>-2 925</td> <td>-10 849</td> <td>-14 188</td> <td>-12 951</td> <td>-15 411</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>24 777</td> <td>11 977</td> <td>60 118</td> <td>61 027</td> <td>57 472</td> <td>77 472</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-3 809</td> <td>-1 688</td> <td>-1 137</td> <td>-4 793</td> <td>-4 098</td> <td>-8 351</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>20 968</td> <td>10 289</td> <td>58 981</td> <td>56 234</td> <td>53 374</td> <td>69 121</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i tkr	jan-mar (IFRS)		jan-dec (IFRS)		jan-dec (BFNAR)		2014	2013	2013	2012	2012	2011	Intäkter	213 415	158 049	693 901	727 209	694 906	601 428	Kostnader för produktion och drift	-165 834	-128 351	-565 160	-606 533	-563 916	-464 285	Bruttoresultat	47 581	29 698	128 741	120 676	130 990	137 143	Försäljnings- och administrationskostnader	-20 781	-16 367	-71 840	-68 349	-71 391	-64 007	Resultat av fastighetsförsäljningar	-	398	14 238	10 030	10 030	16 960	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-296	1 172	-390	12 064	-	-	Rörelseresultat	26 504	14 901	70 749	74 421	69 629	90 096	Finansiella intäkter	7	1	218	794	794	2 787	Finansiella kostnader	-1 734	-2 925	-10 849	-14 188	-12 951	-15 411	Resultat före skatt	24 777	11 977	60 118	61 027	57 472	77 472	Skatter	-3 809	-1 688	-1 137	-4 793	-4 098	-8 351	Årets resultat	20 968	10 289	58 981	56 234	53 374	69 121
Belopp i tkr	jan-mar (IFRS)			jan-dec (IFRS)		jan-dec (BFNAR)																																																																																													
	2014	2013	2013	2012	2012	2011																																																																																													
Intäkter	213 415	158 049	693 901	727 209	694 906	601 428																																																																																													
Kostnader för produktion och drift	-165 834	-128 351	-565 160	-606 533	-563 916	-464 285																																																																																													
Bruttoresultat	47 581	29 698	128 741	120 676	130 990	137 143																																																																																													
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 781	-16 367	-71 840	-68 349	-71 391	-64 007																																																																																													
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	398	14 238	10 030	10 030	16 960																																																																																													
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-296	1 172	-390	12 064	-	-																																																																																													
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 749	74 421	69 629	90 096																																																																																													
Finansiella intäkter	7	1	218	794	794	2 787																																																																																													
Finansiella kostnader	-1 734	-2 925	-10 849	-14 188	-12 951	-15 411																																																																																													
Resultat före skatt	24 777	11 977	60 118	61 027	57 472	77 472																																																																																													
Skatter	-3 809	-1 688	-1 137	-4 793	-4 098	-8 351																																																																																													
Årets resultat	20 968	10 289	58 981	56 234	53 374	69 121																																																																																													

*Utväld finansiell
information i
sammandrag, forts.*

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar (IFRS)		31 dec (IFRS)		31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	1 037	144 632	958	148 531	386 416	303 974
Finansiella anläggningstillgångar	51 031	52 051	31 321	31 712	37 132	23 798
Summa anläggningstillgångar	52 068	196 683	32 279	180 243	423 548	327 772
Omsättningstillgångar						
Utvecklingsfastigheter	261 856	245 949	261 856	245 949	–	–
Exploateringsfastigheter	173 802	241 308	203 808	222 048	222 048	212 215
Färdigställda bostäder	–	–	4 298	0	–	12 500
Kortfristiga fordringar	208 421	149 895	236 957	211 801	181 007	203 704
Likvida medel	83 109	56 437	75 201	70 122	70 122	93 692
Summa omsättningstillgångar	727 188	693 589	782 120	749 920	473 177	522 111
SUMMA TILLGÅNGAR	779 256	890 272	814 399	930 163	896 725	849 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	321 100	270 701	300 132	260 412	256 740	227 173
Avsättningar					10 193	13 633
Långfristiga skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	52 763	–	55 687	0	405 445	374 680
Övriga långfristiga skulder	11 229	7 393	9 485	6 853	1 343	1 343
Summa långfristiga skulder	63 992	7 393	65 172	6 853	406 788	376 023
Kortfristiga skulder						
Kortfristiga räntebärande skulder	284 062	493 398	305 275	488 751	48 857	122 290
Övriga kortfristiga skulder	110 102	118 780	143 820	174 147	174 147	110 764
Summa kortfristiga skulder	394 164	612 178	449 095	662 898	223 004	233 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779 256	890 272	814 399	930 163	896 725	849 883

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	1 jan – 31 mar (IFRS)		1 jan – 31 dec (IFRS)		1 jan – 31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 008	9 356	50 567	35 950	33 577	57 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 426	–16 245	–9 049	19 537	127 324	–4 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 278	3 700	161 973	34 873	–79 870	–6 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–24 138	4 647	–147 845	–77 980	–71 024	14 351
Periodens kassaflöde	11 010	–7 898	5 079	–23 570	–23 570	3 109
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	70 122	93 692	93 692	90 583
Likvida medel vid periodens slut	83 109	56 437	75 201	70 122	70 122	93 692

Utväld finansiell information i sammandrag, forts.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	1 jan – 31 mar (IFRS)		1 jan – 31 dec (IFRS)		1 jan – 31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
Intäkter, mkr	213,4	158,0	693,9	727,2	694,9	601,4
Rörelseresultat, mkr	26,5	14,9	70,7	74,4	69,6	90,1
Resultat före skatt, mkr	24,8	12,0	60,1	61,0	57,5	77,5
Rörelsemarginal, %	12,4	9,4	10,2	10,2	10,0	15,0
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	10,7	8,7	11,0	–	–	–
Räntabilitet, %	27,0	15,5	21,0	23,0	22,1	22,9
Soliditet (per sista datum i perioden), %	41,2	30,4	36,9	28,0	28,6	26,7
Antal anställda i medeltal, st	64	65	65	63	63	57
Resultat efter skatt per aktie, kr	19,15	9,40	53,87	51,48	48,75	63,40
Utdelning per aktie, kr	–	–	20,0	18,0	18,0	23,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	86	52	192	117	117	107
Antal sålda bostäder, st	40	34	204	145	145	110
Antal bostäder i pågående produktion, st	292	262	278	263	263	247
Andel sålda och bokade lägenheter i pågående produktion, %	71	64	76	65	65	e.t.
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	10	2	4	4	4
– varav i balansräkningen	0	0	2	0	0	4

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2014

I april 2014 startade Besqab uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby.

I april 2014 tecknade Besqab även ett avtal med Uppsala Akademiförvaltning om förvärv av en fastighet i Vårdsätra i Uppsala. På fastigheten planerar Besqab att uppföra omkring åtta radhus. Detaljplanen för fastigheten finns redan och projektet beräknas säljstartas under hösten 2014.

Styrelsen för Besqab beslutade i april 2014 att ansöka om notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Vid årsstämman i Bolaget den 7 maj 2014 beslutades om en uppdelning (split) av Bolagets aktier 10:1, varigenom varje befintlig aktie delats upp i tio aktier. Vidare beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning till aktieägarna med 20 kronor per aktie (före split).

B.8	<i>Proformaredovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är Besqabs styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Besqabs aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser aktier i Besqab (ISIN-kod SE0005991411).
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal Aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 112 189 500 kronor, fördelat på 11 218 950 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om tio kronor. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 154 742 690 kronor, fördelat på 15 474 269 aktier. Varje aktie kommer ha ett kvotvärde om tio kronor.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapparen</i>	Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämman och aktieägare får vid denna rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	NASDAQ OMX Stockholms bolagskommitté har den 15 maj 2014 beslutat att godkänna Besqabs ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Besqab ska lämna utdelning till aktieägarna om minst 30 procent av resultatet efter skatt. Bolagets utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som Bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. Vid årsstämman 2014 beslutades om utdelning för 2013 om 20,00 kronor per aktie. Beräknat som andel av Koncernens resultat efter skatt uppgick den beslutade utdelningen till 37,1 procent, vilket ligger väl i linje med Bolagets mål.

Avsnitt D - Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende till emittenten och dess verksamhet</i>	<p>Bolaget har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på aktierna eller Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.</p> <p>HUVUDSAKLIGA RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH/ELLER BRANSCHEN UTGÖRS AV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • risken att makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturedgång, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling och inflation, utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt • risken att faktorer såsom viljan att betala för bostäder, bland annat beroende av aktiviteten på bostadsmarknaden och demografiska faktorer, och förmågan att betala för bostäder, bland annat beroende av löneutvecklingen och skattenivåer, påverkar Bolagets möjligheter till avsättning för sina bostäder • risken att Bolagets projektutveckling av bostäder, vilken omfattar en stor del av Bolagets verksamhet, inte kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Projektutveckling av bostäder är beroende av ett antal faktorer såsom att Besqab kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, produktledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor • risken att osäkerheter i samband med Bolagets fastighets- och bostadsrättstransaktioner, såsom oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna • risken att nyckelpersoner inom Koncernen, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens, med lång erfarenhet och kompetens av projektutveckling av fastigheter samt fastighets- och bostadsrättstransaktioner, skulle lämna Koncernen • risken att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet är felaktig eller att sådana regler, eller tolkningen av sådana regler, ändras med negativa retroaktiva effekter <p>Dessutom exponeras Bolaget mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till Bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.</p>
D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperna</i>	<p>HUVUDSAKLIGA RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER UTGÖRS AV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • risken att en investering i Bolagets aktie utvecklas negativt • risken att försäljningar av stora mängder av Bolagets aktier under och efter utgången av de så kallade lock up-perioderna, under vilka vissa Säljande aktieägare och de ledande befattningshavare som innehar aktier i Bolaget har åtagit sig att inte avyttra sina aktier i Bolaget, kan komma att få en negativ inverkan på marknadskursen för Bolagets aktier • risken att Bolaget framgent inte lever upp till de noteringskrav som NASDAQ OMX Stockholm ställer, varvid Bolagets aktier kan komma att avnoteras <p>Riskerna ovan bedöms kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>

Avsnitt E – Erbjudande

E.1 <i>Emissionsintäkter och emissionskostnader</i>	Nyemissionselementet i Erbjudandet beräknas tillföra Besqab lägst cirka 285 mkr före emissionskostnader, baserat på prisintervallet i Erbjudandet. Kostnader i form av ersättning till Swedbank och uppskattade övriga kostnader hänförliga till Erbjudandet som belastar Bolaget beräknas uppgå till cirka 12 mkr för räkenskapsåret 2014.
E.2a <i>Motiv och användande av emissionslikviden</i>	Bolaget bedömer att det finns goda förutsättningar att växa i både Stockholms län och Uppsala genom en ökning av antalet produktionsstarter och en ökning av byggrättsportföljen samt att utveckla ytterligare vård- och omsorgsbostäder. Den förestående börsnoteringen tillsammans med nyemissionen innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att tillvarata tillväxtpotentialen och stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Bolagets planerade tillväxtstrategi vilken innebär att Bolaget tillvaratar den tillväxtpotential som bedöms finnas på marknaden. Härutöver bedöms en notering av Bolagets aktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Besqab.
E.3 <i>Erbjudandets former och villkor</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erbjudandet omfattar högst 5 066 379 aktier och vänder sig till såväl allmänheten som institutionella investerare i Sverige. • Prisintervall – 67 till 74 kronor per aktie. • Anmälningssperiod – Anmälningssperioden är mellan den 28 maj-10 juni 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 28 maj-11 juni 2014 för institutionella investerare. • Anmälan – Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Besqab. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Besqabs hemsida (www.besqab.se), samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till: Swedbank AB (publ) Emissioner (E676) 105 34 Stockholm • Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. • Tilldelning – Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Besqab, efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Besqabs aktier på NASDAQ OMX Stockholm. • Likviddag – Planerad likviddag är den 16 juni 2014 för allmänheten och den 17 juni 2014 för institutionella investerare.
E.4 <i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Samtliga styrelseledamöter, utom Anette Frumerie, är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. Styrelseledamöterna Johan Nordström och Olle Nordström är att anse som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.</p> <p>Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Ej heller föreligger några familjeband mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.</p> <p>Swedbank erhåller ersättning från Bolaget som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Därutöver tillhandahåller även Swedbank, från tid till annan, tjänster till Bolaget inom ramen för dess löpande verksamhet och är vidare långgivare till Bolaget.</p>
E.5 <i>Säljande av aktier och Lock-up-avtal</i>	Säljande aktieägare kommer att sälja aktier inom ramen för Erbjudandet. Vissa Säljande aktieägare och de ledande befattningshavare som innehar aktier i Bolaget har åtagit sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sina aktier i Bolaget under viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm har inletts.
E.6 <i>Utspädningseffekt</i>	Vid full anslutning till Erbjudandet kommer antalet aktier och röster i Bolaget att öka från 11 218 950 till 15 474 269, vilket motsvarar en utspädning om cirka 27,5 procent av totala antalet aktier och röster i Bolaget.
E.7 <i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Risikfaktorer

En investering i Besqabs aktier är förknippad med risk. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan få betydelse för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på aktierna eller Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare risker som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Värdet på en investering i Koncernen kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna realiseras. Investerares uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktorer betydelse för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i detta Prospekt.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Besqab verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Besqab är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholms- och Uppsalaområdet eftersom Bolaget endast är verksamt där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Möjligheten för Besqab att få avsättning för bostäder

Besqabs verksamhet består bland annat av försäljning av bostäder i Stockholm och Uppsala, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har en avgörande betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Viljan att betala för bostäder beror bland annat på hur väl en given bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till Stockholms- och Uppsalaområdet. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Förmågan att betala för bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amortering. Det kan inte uteslutas att regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning genomförs, vilket skulle kunna påverka hushållens betalningsförmåga negativt.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de bostäder Bolaget producerar minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ

inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

Besqabs verksamhet omfattar till stor del projektutveckling av fastigheter, inklusive nybyggnation. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Besqab kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, produktionsledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Vidare är Besqabs projektutveckling av fastigheter beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för nybyggnation.

Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner, eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Bolagets fastigheter.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Besqabs verksamhet genomförs fastighets- och bostadsrättstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Besqab med anledning av avyttringar eller skicket på bostadsrättsföreningens fastighet. Besqab åtar sig regelmässigt gentemot bostadsrättsföreningar att köpa bostadsrätter som är osålda efter en period om sex månader efter färdigställandet. Bolaget åtar sig även gentemot bostadsrättsföreningarna att stå för löpande kostnader för osålda bostadsrätter under de första sex månaderna efter färdigställandet. Om Besqab inte kan få avsättning för bostäderna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Besqab kan det innebära ökade eller oförutsedda kostnader för bostäderna, fastigheterna eller transaktionerna.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Besqabs verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Besqabs verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Besqab i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Besqab negativt sätt.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ekonomisk plan

Besqabs verksamhet består till största delen av utveckling och produktion av bostäder för bostadsrättsföreningar. Inför upplåtelse av bostäder upprättar respektive bostadsrättsförening en ekonomisk plan som ska godkännas av oberoende intygsgivare utsedda av Boverket och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska bland annat innehålla en finansieringsplan och en ekonomisk prognos som sträcker sig över elva år. Om förutsättningarna för

upprättande av ekonomisk plan ändras med väsentligt förändrade normer avseende ingående parametrar som exempelvis ränta och amortering på lån, driftkostnader, avsättning till framtida underhåll samt avskrivningar, innefattande exempelvis Bokföringsnämndens nyligen avslutade utredning avseende tillämplig avskrivningsmetod, progressiv eller linjär avskrivning för byggnader i bostadsrättsföreningar (Bokföringsnämndens slutsats blev att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod), skulle det kunna leda till en nedgång i efterfrågan på Besqabs produkter och tjänster och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende projektutveckling av fastigheter samt fastighets- och bostadstransaktioner. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Stockholm och Uppsala, partners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. En stor del av Koncernens verksamhet utgörs av projektutveckling av fastigheter, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Besqab är exponerat mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. En stor del av Bolagets finansiella åtaganden utgörs av borgensåtaganden för krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Vidare är Bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Besqab skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Besqabs likvida medel uppgick per den 31 mars 2014 till 83,1 mkr i form av banktillgodohavanden. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Per den 31 mars 2014 utgjordes Besqabs lånefinansiering av krediter uppgående till totalt cirka 337 mkr. Upplåningen från kreditinstitut är fördelad på fyra olika kreditgivare. Bolaget har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen. Fler-talet låneavtal löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Utgångspunkten för ansvaret avseende föreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Besqab direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för Besqab vara högre, vilket innebär att Koncernen kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar för att Besqab ska kunna genomföra fastighetsutveckling på ett för Koncernen önskvärt sätt.

Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheters värdeförändring

Besqabs fastigheter redovisas i balansräkningen till det lägsta av anskaffningskostnad och verkligt värde och eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader, antal byggrätter och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar, liksom felaktigheter i värderingarna av Besqabs fastigheter, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Besqabs verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skatte-reglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, regler rörande skattefri avyttring av aktier samt ränteavdrag. Besqabs skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen, samt mellan Koncernen och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Även om Besqabs verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler, eller tolkningen av sådana regler, ändras med negativa retroaktiva effekter. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Besqabs verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på skatters storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra regelförändringar sker som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiserats skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Besqabs affärsmodell. Vidare är Koncernen verksam på en marknad där vissa av Besqabs konkurrenter har större finansiella resurser än Koncernen. Ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer eller försämrade konkurrensmöjligheter skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Besqabs renommé är centralt för Bolagets verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att kunder och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Besqabs varumärke med positiva värden och god kvalitet. Om till exempel Besqab eller någon av Bolagets ledande befattningshavare vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Besqab repre-

senterar eller om något av Bolagets fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Twister

Besqab kan komma att bli inblandat i tvister eller krav. Exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Besqabs verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA OCH ERBJUDANDET **Oförutsebara framtida aktiekurser och likviditetsrisk**

Före Erbjudandet har det inte funnits någon offentlig handel i Besqabs aktier och det kan inte garanteras att en aktiv och likvid handel i aktierna kommer att utvecklas. Försäljningspriset för aktierna kommer att fastställas av styrelsen för Besqab och Säljande aktieägare i samråd med Swedbank. Denna kurs kommer inte nödvändigtvis att vara indikativ för den kurs till vilken investerare på marknaden kommer att vara villiga att köpa och sälja Besqabs aktier efter Erbjudandet.

Aktiekursen för aktierna kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna, på grund av olika omständigheter och händelser, som till exempel ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet eller förändringar i Bolagets resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknaden, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för aktierna faller till en nivå som understiger förvärvspriset i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av aktier i Besqab.

Aktieägare med betydande inflytande

Efter Erbjudandets genomförande kommer Skirner AB att äga och kontrollera över 30 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Skirner AB kommer därför även efter Erbjudandets genomförande att ha ett betydande inflytande över Bolaget. Det kan inte uteslutas att Skirner AB:s intressen kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen och att detta inflytande kan ha en väsentligt negativ påverkan på aktiernas marknadsvärde.

Framtida aktieförsäljnings eller nyemissioners påverkan på aktiekursen

Besqab har inte möjlighet att förutse i vilken utsträckning Bolagets aktier kommer att säljas av dess befintliga aktieägare efter Erbjudandet. Vissa Säljande aktieägare och de ledande befattningshavare som innehar aktier i Bolaget har förbundit sig att under en viss tidsperiod inte sälja eller på annat sätt överlåta sina aktier i Besqab utan skriftligt samtycke från Swedbank, så kallad lock-up. Efter utgången av lock-up-perioden har dessa aktieägare rätt att fritt sälja eller på annat sätt överlåta sina aktier i Besqab. Därtill kan Bolaget i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att exempelvis kunna genomföra förvärv eller andra investeringar. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller misstankar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på aktiernas marknadsvärde.

Framtida utdelning

Att Besqab historiskt sett har delat ut vinst till aktieägarna utgör ingen garanti för att så kommer att ske även framöver. Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättning att sådant beslut framstår som försvarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen. Endast under vissa förutsättningar har bolagsstämman rätt att besluta om viss utdelning efter begäran av minoritetsaktieägarna. Mot bakgrund av de beskrivna restriktionerna kan utdelning på aktierna i Bolaget komma att helt eller delvis utebli.

Noteringskrav

Bolaget har ansökt och erhållit godkännande, under förutsättningen att bland annat spridningskravet uppfylls, om upptagande till handel av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholms huvudmarknad. För det fall Bolaget framgent inte lever upp till de noteringskrav som NASDAQ OMX Stockholm ställer, kan Bolagets aktier komma att avnoteras.



Inbjudan till förvärv av aktier

Styrelsen för Besqab och de Säljande aktieägarna har, i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägarspridning av aktierna i Bolaget genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Vidare har styrelsen för Besqab ansökt om notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Härmed inbjuds investerare att teckna högst 4 255 319 nyemitterade aktier samt förvärva 811 060 befintliga aktier i Besqab i enlighet med villkoren i detta Prospekt ("Erbjudandet"), motsvarande cirka 27,5 respektive cirka 5,2 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Erbjudandet omfattar således högst 5 066 379 aktier i Besqab, motsvarande cirka 32,7 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Priset per aktie bestäms genom en form av anbudsförfarande och förväntas komma att fastställas inom intervallet 67–74 kronor. Försäljningspriset i erbjudandet till allmänheten kommer inte att överstiga 74 kronor per aktie. Det slutligen fastställda försäljningspriset kommer att offentliggöras omkring den 12 juni 2014.

Styrelsen för Besqab avser att, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 7 maj 2014, besluta om en ökning av aktiekapitalet med högst 42 553 190 kronor från 112 189 500 kronor till 154 742 690 kronor genom nyemission av högst 4 255 319 aktier. Beroende på priset, som fastställs genom anbudsförfarandet, kommer Besqab genom nyemissionen att tillföras kapital om lägst cirka 285 mkr och högst cirka 315 mkr före emissionskostnader¹⁾. Rätt att teckna de nyemitterade aktierna ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt. Vidare har Säljande aktieägare beslutat att erbjuda allmänheten i Sverige och institutionella investerare 811 060 befintliga aktier²⁾, vilket motsvarar cirka 5,2 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Vid full anslutning till Erbjudandet kommer antalet aktier och röster i Bolaget att öka från 11 218 950 till 15 474 269, vilket motsvarar en utspädning om cirka 27,5 procent av totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Förutsatt full anslutning till Erbjudandet uppgår värdet av Erbjudandet till cirka 339–375 mkr.

Täby den 27 maj 2014

Besqab AB (publ)
Styrelsen

Skirner AB
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare
Solid Brass AB
Aktiebolaget Dendera Holding
Carl Wale med familj
Kristian Wale
Atlasmuren Fastigheter AB

- 1) Kostnader i form av ersättning till Swedbank och uppskattade övriga kostnader hänförliga till Erbjudandet som belastar Bolaget beräknas uppgå till cirka 12 mkr för räkenskapsåret 2014.
- 2) Säljande aktieägare säljer olika stora delar av sina innehav. Se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

Bakgrund och motiv

Besqab bildades 1989 och verksamheten är i huvudsak fokuserad till nyproduktion av bostadsrätter och egna hem i attraktiva lägen med tyngdpunkt på Stockholms län och Uppsala, vilket bedrivs inom affärsområdet Projektutveckling Bostad. Sedan starten har Bolaget varit delaktigt i projekt som omfattar mer än 5 000 bostäder och drivit fram cirka 230 detaljplaner. Med 25 års erfarenhet besitter Bolaget goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden: idéarbete, markförvärv, detaljplaneprocess, projektering, finansiering, försäljning, kundvård, produktion och förvaltning. Ett starkt och kompetent team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll och kunna säkerställa kvaliteten i alla led. Bolagets vision är att vara Sveriges mest lönsamma projektutvecklare av bostäder och den tryggaste affären för kunderna.

Besqab bedriver även uppdragsverksamhet i form av projektledning med totalansvar åt externa fastighetsägare vid deras nyproduktion av bostäder, huvudsakligen bostäder upplåtna med hyresrätt, vilket bedrivs inom affärsområdet Construction Management, samt projektutveckling och förvaltning av vård- och omsorgsbostäder, vilket bedrivs inom affärsområdet Fastighetsutveckling.

Långsiktigheten finns djupt rotad i Besqabs företagskultur och Bolaget visade redan tidigt god lönsamhet och har haft en god utdelningstillväxt även under de perioder då konjunkturen varit tuffare. Besqabs finansiella stabilitet innebär att Bolaget står stadigt och är väl rustat för att på ett balanserat sätt fortsätta växa.

Bolaget bedömer att det finns goda förutsättningar att växa i både Stockholms län och Uppsala genom en ökning av antalet produktionsstarter och en ökning av byggrättsportföljen samt att utveckla ytterligare vård- och omsorgsbostäder. Den förestående börsnoteringen tillsammans med nyemissionen innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att tillvarata tillväxtpotentialen och stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Bolagets planerade tillväxtstrategi vilken innebär att Bolaget tillvaratar den tillväxtpotential som bedöms finnas på marknaden i enlighet med beskrivningen ovan. Härutöver bedöms en notering av Bolagets aktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Besqab.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Besqab med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen för Besqab är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I de fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Täby den 27 maj 2014

Besqab AB (publ)

Styrelsen

Villkor och anvisningar

I syfte att underlätta beskrivningen av Erbjudandet görs i detta avsnitt ingen åtskillnad mellan de nyemitterade aktierna och de aktier som erbjuds till försäljning av Säljande aktieägare.

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 5 066 379 aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten¹⁾
- Det institutionella erbjudandet²⁾

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 12 juni 2014.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Besqab i samråd med Swedbank.

ANBUDEFÖRFARANDE

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av de aktier som erbjuds till förvärv kommer institutionella investerare ges möjlighet att delta i en form av anbudsförfarande genom att lämna in intresseanmälningar. Anbudsförfarandet pågår under perioden 28 maj – 11 juni 2014. Försäljningspriset för samtliga aktier i Erbjudandet kommer att fastställas baserat på den orderbok som byggs i detta anbudsförfarande. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare. Meddelande om sådant eventuellt avbrytande lämnas genom pressmeddelande via en eller flera internationella nyhetsbyråer. Se vidare under rubriken "Anmälan" – "Det institutionella erbjudandet".

FÖRSÄLJNINGSPRIS

Försäljningspriset i Erbjudandet förväntas komma att fastställas inom prisintervallet 67–74 kronor per aktie. Prisintervallet har fastställts av styrelsen för Besqab och Säljande aktieägare i samråd med Swedbank baserat på ett bedömt investeringsintresse från institutionella investerare. Försäljningspriset i erbjudandet till allmänheten kommer dock inte att överstiga 74 kronor per aktie. Courtage utgår ej. Det slutligen fastställda försäljningspriset kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 12 juni 2014.

ANMÄLAN

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 28 maj – 10 juni 2014. Anmälan ska avse lägst 150 aktier och högst 15 000 aktier³⁾, i jämna poster om 50 aktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt

beställas från Besqab. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Besqabs hemsida (www.besqab.se), samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt).

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17.00 den 10 juni 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som först kommit Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Den som anmäler sig för förvärv av aktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha en värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker.

Den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller inom ramen för en kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot om detta är möjligt. Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via Internetbanken, Telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller Affärscenter Aktiehandel.

Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner (E676)
105 34 Stockholm

För investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer Swedbank, med säkerhet i den likvid som hålls tillgänglig på anslutet investeringssparkonto, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till kunden för det pris som gäller enligt Erbjudandet. Om anmälan görs via ett investeringssparkonto hos Swedbank måste likvida medel under perioden från och med klockan 17.00 den 10 juni 2014 till och med klockan 24.00 den 16 juni 2014 motsvara lägst det belopp som anmälan avser, räknat på det högsta priset i prisintervallet. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet investeringssparkonto under nämnda period och att innehavaren är medveten om att eventuellt ingen tilldelning av aktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. För de som inte erhåller tilldelning kommer medlen vara fritt tillgängliga snarast efter tilldelningen. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det investeringssparkonto som angivits i anmälan.

- 1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmält för förvärv av högst 15 000 aktier.
- 2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler för förvärv av fler än 15 000 aktier.
- 3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 15 000 aktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under rubriken "Anmälan" – "Det institutionella erbjudandet".

Det institutionella erbjudandet

Institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds att delta i en form av anbudsförfrågning som äger rum under perioden 28 maj – 11 juni 2014. Anmälan ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Besqab, efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Besqabs aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning till dem som erhåller aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 50 aktier. Härutöver kan affärspartners och andra närstående till Besqab samt kunder i Swedbank komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Det institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Besqab får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

BESKED OM TILLDELNING OCH LIKVID**Erbjudandet till allmänheten**

Tilldelning beräknas ske omkring den 12 juni 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande. Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas från och med den 12 juni 2014 för anmälningar inkomna till Swedbank från respektive bankkontakt alternativt genom internetbanken. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto, servicekonto, investeringssparkonto eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Förvärvade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 16 juni 2014. I förekommande fall beräknas likvid dras från på anmälningssedeln angivet bankkonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto omkring den 16 juni 2014.

Det institutionella erbjudandet

Institutionella investerare beräknas omkring den 12 juni 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 17 juni 2014.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga försäljningspriset enligt Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILLDELADE OCH BETALADE AKTIER

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 17 juni 2014, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Besqab som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltarens rutiner.

BÖRSNOTERING

NASDAQ OMX Stockholms bolagskommitté har den 15 maj 2014 beslutat att godkänna Besqabs ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm under förutsättning att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Handeln beräknas påbörjas omkring den 12 juni 2014. Efter det att betalning för tilldelade aktier, inom ramen för erbjudandet till allmänheten, hanterats av Swedbank, kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till sådan förvärvare medför att denne kommer att ha sina aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå omkring den 17 juni 2014. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 17 juni 2014 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på NASDAQ OMX Stockholm från och med den dag då handeln i aktien påbörjas, det vill säga omkring den 12 juni 2014, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Vidare kommer handeln att påbörjas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

RÄTTTILL UTDELNING

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Detta ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". Se även avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" – "Utdelningspolicy".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att Besqab, Säljande aktieägare och Swedbank träffar avtal om placering av aktier i Besqab omkring den 11 juni 2014, att vissa villkor i avtalet uppfylls och att avtalet inte sägs upp. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" – "Placeringsavtal".

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

ÖVRIGT

Swedbank bistår Besqab med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("förvärvaren") som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om banken har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via bankens kontor eller Internetbanken. Följden av att banken inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

VD har ordet

Besqab startade med visionen att i alla lägen leverera bostäder och fastigheter med hög kvalitet. I grunden gjöt man in god affärsmoral, hög kompetens, stort personligt engagemang och gott kamratskap. Det visade sig vara en lönsam affär. Besqab har tidigt visat god lönsamhet och god utdelningstillväxt. Vi har vuxit organiskt på basis av egen lönsamhet, vilket bidragit till den trygga och solida historia vi tar med oss framåt.



Besqab har en bred kompetens i en stabil verksamhet. Vi utvecklar bostäder, från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder, för människor i alla åldrar. Sedan starten har verksamheten bedrivits långsiktigt, vilket har gjort att kvalitets- och lönsamhetsfokus är lika centralt idag som för 25 år sedan. Under åren har vi med stolthet levererat mer än 5 000 bostäder och arbetat fram cirka 230 detaljplaner. Hög kompetens, god företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gett oss möjligheten att konsekvent leverera vinst år efter år, även i konjunktursvängningar då marknaden varit tuff.

PERSONLIGT ENGAGEMANG OCH NÄRHET TILL AFFÄREN

Besqab står stadigt och väl rustat för att på ett balanserat sätt växa och ta oss an större utmaningar. Vi har en hög soliditet, starkt rörelseresultat och en tydlig kassaflödesorientering.

Vi ägnar vår kraft åt affären. Vi är tillräckligt stora för att ta oss an intressanta projekt och tillräckligt smidiga för att inte fastna i byråkratiska processer. Vår förmåga att bedöma marknaden och dess förutsättningar resulterar i väl avvägda affärer.

Personligt engagemang bland högkompetenta medarbetare är en framgångsfaktor. Ett starkt och kompetent team arbetar med varje bostadsprojekt för att säkerställa kvaliteten i alla led. Det har starkt bidragit till Besqabs goda renommé.

VI ÄR PÅ RÄTT MARKNADER

Bostadsbyggandet har åter igen tagit fart och tillväxten spås öka med en stark underliggande ekonomi i Sverige. Under 2013 har bostadsmarknaden präglats av stark efterfrågan och lågt utbud vilket medfört ökande priser och försäljningar som fullföljts tidigare än förväntat.

Stockholms län och Uppsala beräknas fram till 2020 stå för cirka 87 procent av befolkningsökningen i yrkesverksam ålder. Detta i kombination med rådande ränteläge och lågt bostadsbyggande talar för en stabil marknad framgent.

Det råder dock hård konkurrens om mark och det finns utmaningar i långa detaljplaneprocesser, men Besqab står sig väl i konkurrensen. Det finns en politisk vilja och ambition om ökat byggande för den växande befolkningens mängd. Vi ser framtiden an med tillförsikt.

BESQABMODELLEN

Med 25 års erfarenhet i ryggen besitter vi goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden: idéarbete, markförvärv, detaljplaneprocess, projektering, finansiering, försäljning, kundvård, produktion och förvaltning.

Tydliga framgångsfaktorer är att vi känner våra kunder och förstår deras behov. När omvärlden förändras lägger vi stort fokus på att följa med våra kunders utveckling. Det pågår ett ständigt arbete att kundanpassa våra processer och för att säkerställa att våra kunder förblir nöjda.

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

HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

I Besqabs projektutveckling finns en tydlig satsning på hållbart byggande, dels genom interna rutiner, dels genom oberoende certifiering. Vi ska göra vårt yttersta för att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina. Värdeskapandet i Besqab resulterar i hållbara och bestående bostäder där människor ska trivas i många år.

Ett hållbart byggande sker ur såväl ett miljömässigt, socialt samt ekonomiskt perspektiv. Besqab för kontinuerligt dialog med kommuner och andra aktörer för att bidra till de boendes förutsättningar för en hållbar livsstil. En förståelse för den lokala marknadens behov, dess inneboende potential och dess framtida tillväxt är grundläggande strategier för en långsiktig framgångsrik bostadsutveckling.

LÅNGSIKTIGHET GER BOSTÄDER FÖR LIVETS ALLA SKEDEN

Långsiktigheten finns djupt rotad i Besqabs företagskultur. Vi är engagerade, lyhörda, ansvarsfulla och långsiktiga i vårt agerande. Vi ska göra det vi är duktiga på och hålla oss till det. Det handlar om väl underbyggda och avvägda strategiska beslut. Vi säkerställer att husen åldras med värdighet för att vara hem åt många kommande generationer. Med stolthet värnar vi byggmästarkvaliteter.

ETT STARKT OCH TRYGGT BESQAB

Inför kommande börsnotering har våra processer stärkts och förtydligats och vår strategi har renodlats, vilket har bidragit till en än mer stark, högkompetent och välorganiserad organisation.

Likviditeten är god och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. En attraktiv projektportfölj om över 2 100 bostäder, lönsamhet i pågående projekt och goda bankrelationer utgör god grund för fortsatt tillväxt.

Det är med stolthet vi nu tar oss an de möjligheter en börsnotering innebär och jag känner ett stort ansvar att föra ett så välskött bolag som Besqab vidare. En börsnotering bereder nya möjligheter för tillväxt med ökad flexibilitet och tillgång till en bredare kapitalmarknad. Besqab ska tillvarata möjligheterna att växa, öka kännedomen om Bolaget och ta marknadsandelar samtidigt som lönsamheten bibehålls. Vi ska värna om Besqab som välrenommerat bolag med förtroende byggt i en solid historia, såväl avseende produkt som kapital.

Anette Frumerie

VD, Besqab

Marknadsöversikt

Besqabs verksamhet är i huvudsak fokuserad till affärsområdet Projektutveckling Bostad, vilket innebär nyproduktion av bostadsrätter och egna hem i attraktiva lägen med tyngdpunkt på Stockholms län och Uppsala. Besqab har även verksamhet inom affärsområdet Construction Management där Bolaget arbetar åt externa fastighetsägare genom projektledning med totalansvar vid deras nyproduktion av bostäder samt Fastighetsutveckling där Bolaget utvecklar, äger och förvaltar vård- och omsorgsbostäder. Nedan följer en översiktlig beskrivning av marknaden där Besqab är verksam. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Besqab har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

EKONOMISK UTVECKLING

Sveriges BNP steg med 0,9 procent under 2012 och 1,5 procent under 2013¹⁾ medan prognosen för 2014 är en ökning om 2,6 procent.²⁾ Tillväxten sker mot bakgrund av såväl förbättrad omvärldskonjunktur som en stark underliggande svensk ekonomi.

Den regionala tillväxten i Stockholms län och Uppsala har historiskt varit högre än i riket som helhet. I relation till övriga delar i landet har Stockholms län och Uppsala bättre förutsättningar med högre befolkningstillväxt, lägre arbetslöshet samt fler invånare med eftergymnasial utbildning.³⁾

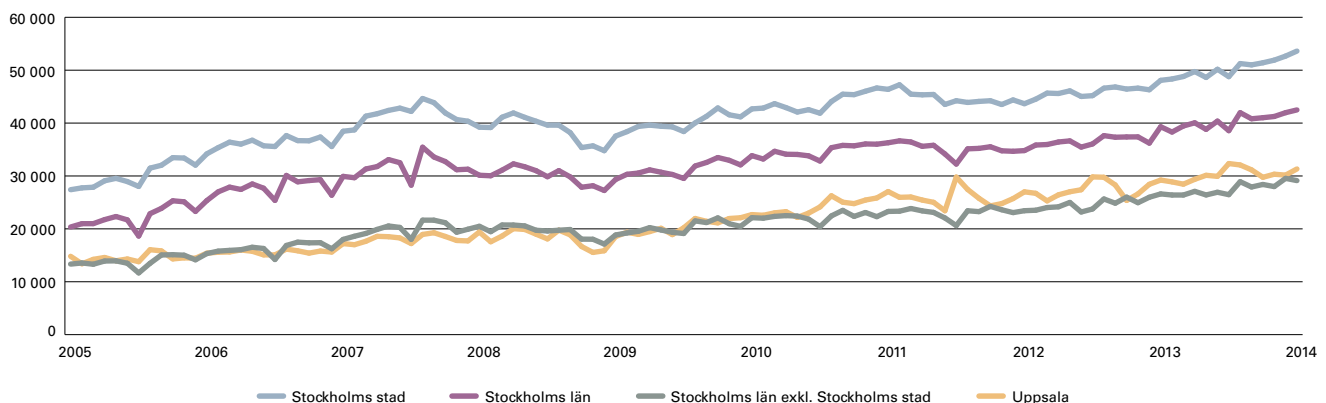
Arbetslösheten i Stockholms län har historiskt varit mindre konjunkturkänslig än i riket som helhet. Under första kvartalet 2014 uppgick arbetslösheten i Stockholms län till cirka 7,6 procent jämfört med 8,6 procent i Sverige som helhet.⁴⁾ Den samman-

räknade förvärvsinkomsten har mellan 2005 och 2012 ökat med 37 procent i Stockholms län och 35 procent i Uppsala jämfört med 29 procent i riket under samma period.⁵⁾

PRISUTVECKLING PÅ BOSTÄDER

Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit stark på de marknader där Besqab är verksam. För Stockholms län uppgick genomsnittspriset per kvadratmeter i januari 2014 till cirka 42 000 kronor, vilket motsvarar en ökning om cirka 109 procent jämfört med januari 2005. Prisutvecklingen på bostäder i Uppsala har i likhet med Stockholms län haft en stark utveckling. Sedan januari 2005 har det genomsnittliga kvadratmeterpriset ökat med cirka 112 procent, och uppgick i januari 2014 till cirka 31 000 kronor per kvadratmeter.⁶⁾

PRIS PER KVADRATMETER



Källa: Mäklarstatistik

- 1) SCB, Riksbanken.
- 2) Konjunkturinstitutet.
- 3) SCB.
- 4) SCB.
- 5) SCB.
- 6) Mäklarstatistik.

UTBUD AV BOSTÄDER

Bostadsbyggandet i Sverige har legat på en låg nivå under ett antal år. De senaste tre åren har byggandet ökat något men ligger trots ökningen på låga nivåer. Under 2013 påbörjades byggnation av cirka 27 000 lägenheter i Sverige, vilket motsvarar en ökning om cirka 28 procent jämfört med 2012. I Stockholms län och Uppsala har antalet påbörjade lägenheter under 2013 ökat med 16 procent respektive 48 procent jämfört med 2012.¹⁾

Det tidigare låga bostadsbyggandet i kombination med en stadigt ökande befolkning har lett till att bostadsbristen blivit större. Trots att nybyggnationen ökar är den inte tillräcklig för att möta det behov som finns på dagens bostadsmarknad. Den stora efterfrågan och det otillräckliga utbudet av bostäder har bidragit till den kraftiga prisutvecklingen på bostäder.²⁾

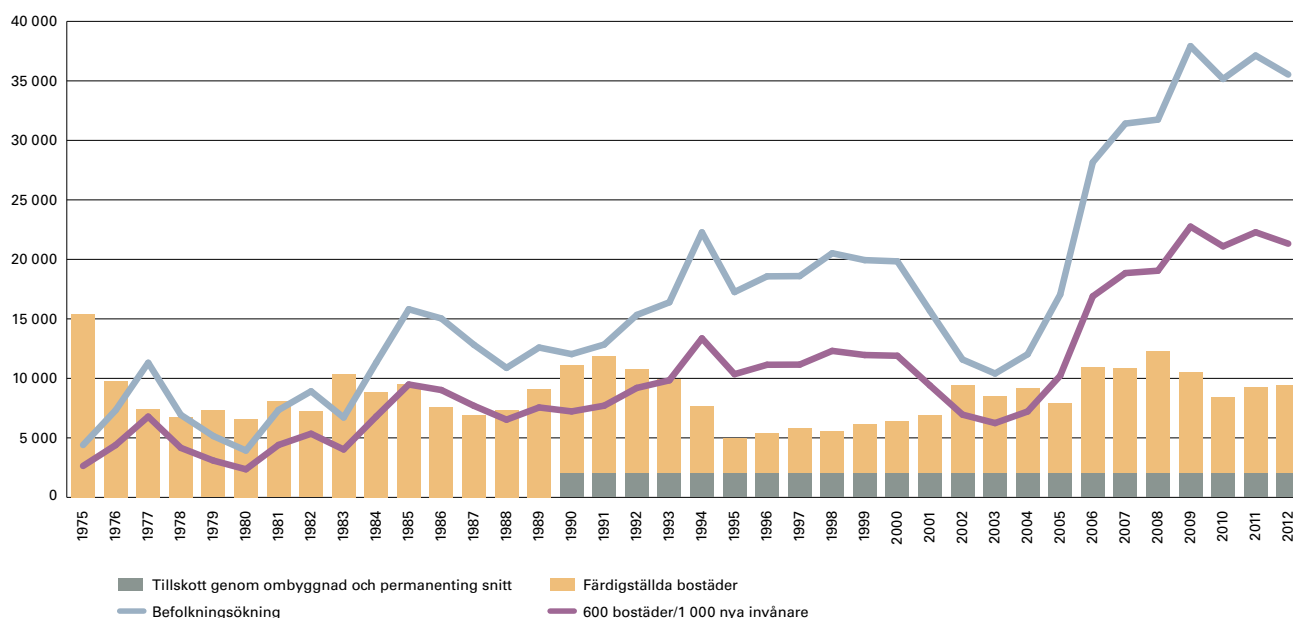
Befolkningsökningstakten i Stockholms län är hög och bedöms fortsätta vara så även framöver.³⁾ En stark befolkningsökning i kombination med ett lågt bostadsbyggande leder till en hög bostadsbrist i länet.

Enligt en bedömning som gjorts av Tillväxt, miljö och regionplanekontoret i Stockholms läns landsting finns ett behov av 9 000–16 000 inflyttningsklara bostäder årligen för att kunna möta den efterfrågan som skapas genom befolkningsökningen. Det ökade gapet mellan befolkning och bostadsbyggande är en bidragande orsak till dagens stora bostadsbrist.⁴⁾

Trots prisökningar och ett stort behov av bostäder finns det indikationer på ett minskande bostadsutbud, framförallt på andrahandsmarknaden. Enligt statistik från Hemnet har antalet bostadsrätter till salu minskat i såväl Stockholms län som Uppsala. Under 2013 uppgick det registrerade antalet bostadsrätter till salu på Hemnet till cirka 139 000 i Stockholms län och Uppsala, vilket är en minskning med tolv procent jämfört med 2012 då cirka 158 000 bostadsrätter var till salu. Det minskande antalet bostadsrätter till salu som registrerats på Hemnet under 2013 är en trend som fortsatt in på 2014. Hemnet är en av flera aktörer på marknaden och täcker därför inte samtliga transaktioner som sker.

Stora nyproduktionsprojekt på en lokal marknad kan, trots det låga utbudet på andrahandsmarknaden, leda till överutbud och färdigställda, osålda lägenheter i projektutvecklingsbolags balansräkningar.

TILLSKOTTET AV BOSTÄDER OCH BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN ÅREN 1975 TILL 2012



Källa: SCB och Länsstyrelsen

1) SCB.

2) SCB-Indikatorer (januari 2014).

3) Länsstyrelsen Stockholm (Rapport 2013:14).

4) Länsstyrelsen Stockholm (Rapport 2013:14).

BETALNINGSFÖRMÅGA OCH DISPONIBEL INKOMST

En viktig parameter för prisutvecklingen på bostadsmarknaden är hushållens betalningsförmåga. Hushållens betalningsförmåga påverkas dels av ovan nämnda makrofaktorer såsom arbetslöshetsutveckling och löneutveckling, där Stockholms län och Uppsala uppvisar en stark ekonomisk utveckling, dels av under vilka förutsättningar hushållen kan erhålla lånefinansiering samt utvecklingen av bolåneräntan.

Räntorna har sedan 2009 legat på en historiskt låg nivå. Riksbankens reporänta uppgick per den 9 april 2014 till 0,75 procent och den genomsnittliga bolåneräntan i januari 2014 uppgick till 2,96 procent.¹⁾ De låga räntorna har ökat möjligheten för hushåll att erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

Hushållens skuldkvot i förhållande till disponibel bruttoinkomst uppgick 2012 till 147 procent vilket är en ökning jämfört med 2003 då skuldkvoten uppgick till 107 procent av disponibel bruttoinkomst.²⁾

En faktor som kan förklara den ökade skuldkvoten är, förutom lägre räntor, ett ökat privat bostadsägande där bostadsrätter har ökat i förhållande till hyresrätter. Samtidigt har hushållens skulder i förhållande till finansiella tillgångar, vilket exempelvis inkluderar aktier, banktillgodohavanden och privat pensionssparande, legat stabilt på omkring 35 procent sedan 2005.³⁾ Värdet på hushållens finansiella tillgångar har därmed ökat i samma takt som skuldsättningen, vilket innebär att hushållens balansräkning, definierat

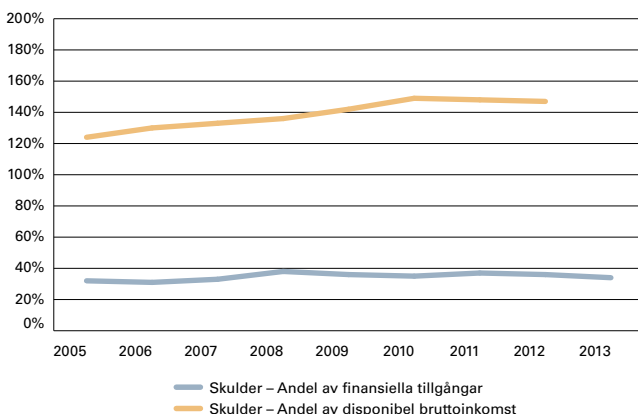
som skulder i förhållande till finansiella tillgångar, varit närmast oförändrad. Detta kan anses vara en indikator på att hushållen har en stabil ekonomi.

För att motverka en allt högre belåningsgrad beslutade Finansinspektionen att införa det så kallade bolånetaket i oktober 2010. Bolånetaket innebär att lån med bostad som pant inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Lån utan säkerhet är generellt något dyrare och då möjligheten att belåna bostaden begränsas skapas incitament för låntagaren att begränsa sin skuldsättning.⁴⁾

Utlåningstillväxten till hushåll för bostadsändamål uppgick till 5,3 procent under 2013, vilket är en ökning jämfört med 2012 då den uppgick till 4,7 procent. Trots ökningen ligger dock utlåningstillväxten på en låg nivå jämfört med 2005–2006 då den årliga ökningen i utlåning för bostadsändamål uppgick till 15 procent.⁵⁾ Den minskade utlåningstillväxten indikerar en mer restriktiv utlåning till hushållen för bostadsändamål vilket delvis kan vara en effekt av bolånetaket.

Finansinspektionen har i sin rapport över den svenska bolånemarknaden 2013 utfört stresstester där hushållens känslighet för räntehöjningar, prisfall på bostäder och arbetslöshet bedömts. Finansinspektionen bedömer, trots den höga skuldkvoten i förhållande till disponibel bruttoinkomst, att de svenska bolåntagarna generellt har en god återbetalningsförmåga och en god motståndskraft för såväl räntehöjningar och inkomstbortfall som prisfall på bostäder.

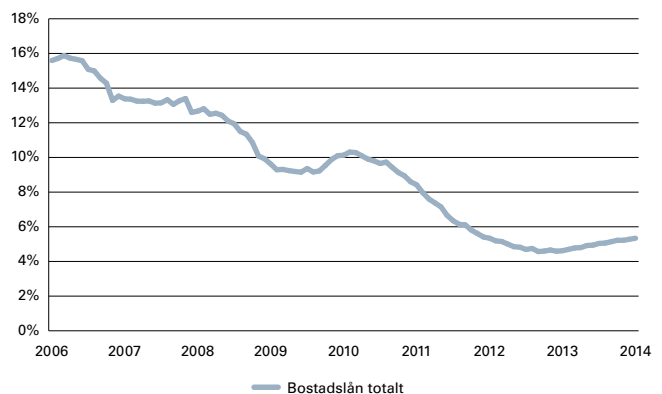
HUSHÅLLENS SKULDSÄTTNING



Källa: Eurostat och SCB (Hushållens ställning)

- 1) Riksbanken, SCB (Finansmarknadsstatistik).
- 2) Eurostat.
- 3) SCB (Hushållens ställning).
- 4) Finansinspektionen (Den svenska bolånemarknaden 2013).
- 5) SCB-Indikatorer (januari 2014).

TILLVÄXTTAKT BOSTADSLÅN



Källa: SCB (Finansmarknadsstatistik)

DEMOGRAFI

Den demografiska sammansättningen förändras, vilket i sin tur påverkar bostadsmarknaden då människor i olika åldrar och skeenden av livet efterfrågar olika typer av bostäder.

Idag finns ovanligt många unga vuxna i åldrarna 19–24 år.¹⁾ Ungdomars ställning på bostadsmarknaden beror, som för andra grupper, på en rad olika faktorer. Generellt handlar det om betalningsförmåga, men också om utbudet av bostäder. Unga vuxna är en heterogen grupp, men har som helhet sämre ekonomiska förutsättningar än många andra grupper som konkurrerar på bostadsmarknaden. Detta leder till ett ökat behov av små, utrymmes-effektiva lägenheter.

Antalet unga vuxna i åldrarna 19–24 nådde en topp under 2013 och förväntas minska framöver. Samtidigt ökar befolkningen i åldrarna 65 år och äldre i riket som helhet liksom i Stockholms län där åldersgruppen förväntas öka med 23 procent fram till 2022²⁾, vilket leder till en förändrad ålderssammansättning hos befolkningen. I takt med en åldrande befolkning förväntas behovet av vård- och omsorgsbostäder bli större.

På grund av de stora barnkullarna kring 1990-talet, kommer befolkningen i åldrarna 25–39 år att öka fram till 2020. I åldrarna 25–39 år finns många unga och barnfamiljer vilka är den delen av befolkningen som flyttar mest.³⁾ Även befolkningen i åldrarna 40–64 år förväntas öka svagt under perioden.⁴⁾

I Stockholms län är befolkningen ung jämfört med riket som helhet. Nära hälften av länets befolkning är i åldrarna 0–35 år, vilket till stor del beror på inflyttning och höga födelsetal. Under de närmaste tio åren förväntas antalet personer i yrkesverksam ålder, 20–64 år, öka med 14 procent i länet.⁵⁾

URBANISERING

Urbaniseringstrenden är tydlig, såväl globalt som i Sverige. Idag bor mer än hälften av jordens befolkning i städer, en siffra som förväntas stiga till 70 procent år 2050.⁶⁾

Befolkningstillväxten i Stockholms län och Uppsala har under lång tid varit högre än i övriga Sverige. Invånarantalet i Stockholms län 2013 uppgick till cirka 2,2 miljoner vilket motsvarar cirka 22 procent av Sveriges befolkning. Mellan 2002 och 2013 har befolkningen i Stockholms län ökat med 17 procent och förväntas fram till 2022 ha ökat med 35 procent jämfört med 2002.⁷⁾ I Uppsala uppgick befolkningens mängd 2013 till 205 000 vilket är en ökning med 14 procent sedan 2002.⁸⁾ Stockholms län står för cirka en tredjedel av landets totala ekonomiska tillväxt och nära en fjärdedel av landets totala arbetsmarknad.⁹⁾ Stockholms län och Uppsala beräknas fram till 2020 stå för cirka 87 procent av ökningen av befolkningen i yrkesverksam ålder (20–64 år).¹⁰⁾

Befolkningstillväxten och urbaniseringen driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. I takt med befolkningstillväxten och inflyttningen till städerna de kommande åren förväntas efterfrågan på bostäder bli högre och bostadsbyggandet öka.

- 1) SCB (Demografiska rapporter 2012:2).
- 2) SCB (Demografiska rapporter 2012:2), Länsstyrelsen Stockholm (Rapport 2013:14).
- 3) SCB (Svensken flyttar i snitt elva gånger).
- 4) SCB, Demografiska rapporter 2012:2.
- 5) Länsstyrelsen Stockholm (Rapport 2013:14).
- 6) Stockholms stad.
- 7) SCB, Stockholms läns landsting.
- 8) Uppsala kommun.
- 9) Länsstyrelsen Stockholm (Rapport 2013:14).
- 10) Stockholms Handelskammare (Kraftig ökning av yrkesaktiva).

FLYTTSTRÖMMAR

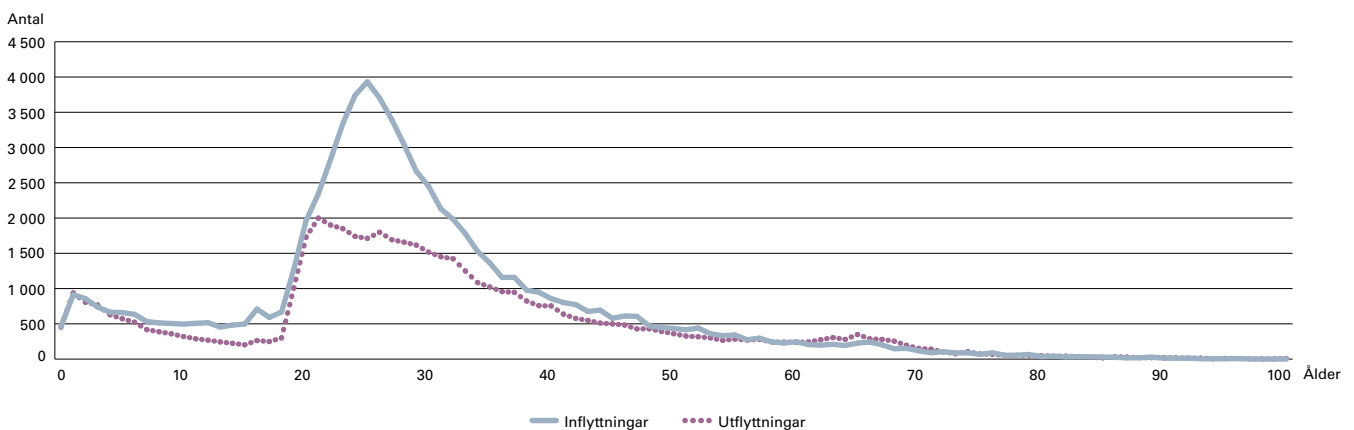
I Sverige förväntas en person flytta i genomsnitt elva gånger i sitt liv.¹⁾ Då personer flyttar skapas flyttkedjor. På bostadsmarknaden bidrar flyttkedjorna till att frigöra bostäder samt öka rörligheten i samhället.

Under 2012 flyttade totalt 1,2 miljoner människor i Sverige.²⁾ Mest flyttar unga och barnfamiljer då studier eller arbete är det vanligaste skälet till flyttning. Familjeorsaker som tillökning eller separationer i familjen är andra vanliga anledningar. Personer i åldrarna 20–29 år flyttar i genomsnitt fyra gånger inom åldersspannet och flest gånger flyttar 21-åringar. Från och med 30-årsåldern blir flyttningarna färre och kortare, vilket förklaras av att många är färdigutbildade, har etablerat sig på arbetsmarknaden och bildat familj. Från 30-årsåldern minskar sedan antalet flyttningar ytterligare med stigande ålder.³⁾

Vanligast är att flytta inom kommunen. Mest inrikes inflyttningar har storstäderna och deras förortskommuner. Detta är en följd av urbaniseringstrenden. Det finns även ett tydligt samband mellan utbildningsnivå och flyttning. Ju högre utbildningsnivå en person har desto mer flyttar personen.⁴⁾

Stockholms stad har ett positivt flyttnetto och under 2012 flyttade 64 671 personer till Stockholm. De största flyttströmmarna 2012 gick mellan Stockholms stad och övriga kommuner i länet där flyttunderskottet gentemot övriga länet uppgick till cirka 2 600 personer. Av de personer som flyttade utanför länet flyttade flest personer till Uppsala och Göteborg. Flyttningsoverskottet i Stockholm är störst bland unga vuxna, speciellt i åldrarna 22–28 år och denna grupp är största anledningen till att befolkningen i Stockholm ökar.⁵⁾

IN- OCH UTFLYTTNING STOCKHOLMS LÄN 2012



Källa: SCB

- 1) SCB (Svensken flyttar i snitt elva gånger).
- 2) SCB.
- 3) SCB (Svensken flyttar i snitt elva gånger).
- 4) SCB.
- 5) Stockholms stad (Befolkningsöversikt 2012).

KONKURRENSSITUATION

I Stockholms län och Uppsala finns ett antal aktörer som är verksamma inom nyproduktion av bostäder.

Konkurrenter på marknaden för nybyggnation av bostäder är dels stora bolag med stor förvärvskapacitet såsom exempelvis JM, NCC, Skanska, PEAB, HSB och Riksbyggen, dels medelstora bolag såsom Alm Equity, SMÅA, Järntorget och Oscar Properties samt ett stort antal mindre bolag.

Projektutvecklingens olika skeden avgör konkurrenssituationen. I ett tidigt skede konkurrerar bostadsutvecklare i Stockholms län och Uppsala om förvärv av byggrätter. På attraktiva lägen där efterfrågan är stor är tillgången på byggrätter begränsad samtidigt som det är svårare att skapa nya byggrätter då det finns begränsat med lämplig mark. I genomförandeskedet konkurrerar bostadsutvecklare om projekterings- och produktionsresurser.

Besqab konkurrerar utöver annan nyproduktion även med befintligt bostadsbestånd på andrahandsmarknaden. Kundernas nuvarande bostad är också att betrakta som konkurrerande i detta skede då ett tydligt alternativ till nyproduktion är att bo kvar i nuvarande bostad.

På marknaden för Construction Management finns konkurrens främst på entreprenadsidan, där byggbolag verksamma i Stockholms län och Uppsala kan erbjuda totalentreprenadkontrakt eller olika former av samarbeten. Även andra projekt- och bygglefningsföretag såsom Hifab, Forsen Projekt och EBAB konkurrerar med Construction Management.

Intresset för samhällsfastigheter har successivt ökat vilket leder till att fler aktörer tar sig in på marknaden. Det växande intresset för vård och omsorgsbostäder ökar konkurrensen om respektive projekt. Utöver Besqab är andra aktörer på marknaden bland andra Seniorgården, Hemsö, Diligentia och Svenska vårdfastigheter.

Verksamhetsbeskrivning

Besqabs huvudsakliga verksamhet är att utveckla bostäder till människor i alla åldrar. Besqabs arbete ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar. Bolagets vision är att vara Sveriges mest lönsamma projektutvecklare av bostäder och den tryggaste affären för kunderna. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med den information som presenteras i avsnitten "Genomförda projekt" och "Projektportfölj".

ÖVERSIKT

Besqab bildades 1989 och verksamheten är i huvudsak fokuserad till affärsområdet Projektutveckling Bostad, vilket innebär nyproduktion av bostadsrätter och egna hem i attraktiva lägen med tyngdpunkt på Stockholms län och Uppsala. Med 25 års erfarenhet besitter Bolaget goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden: idéarbete, markförvärv, detaljplanprocess, projektering, finansiering, försäljning, kundvård, produktion och förvaltning. Ett starkt och kompetent team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll och kunna säkerställa kvaliteten i alla led.

Besqab är också verksam inom affärsområdena Construction Management och Fastighetsutveckling. Inom Construction Management strävar Bolaget efter att erbjuda samarbetsparter och större hyresgäster professionell projektledning med totalansvar i ett pro-

jekt. Metoden innebär att en organisation förstärks med Besqabs kunskaper och erfarenhet inom byggprojekt. Fastighetsutveckling innebär projektutveckling av främst vård- och omsorgsbostäder.

Besqab är i enlighet med Bolagets segmentsredovisning uppdelat i tre affärssegment: Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Region Stockholm är sedan 1 januari 2014 organisatoriskt indelat i två underavdelningar: Stockholms län och Stockholms stad. Inom Region Stockholm och Region Uppsala bedriver Besqab verksamhet främst inom affärsområdet Projektutveckling Bostad men också inom affärsområdet Construction Management. Inom affärssegmentet Fastighetsutveckling bedrivs endast verksamhet inom affärsområdet Fastighetsutveckling. Se även avsnittet "Organisation och medarbetare" nedan.



HISTORIK

Besqab bildades i Täby 1989 av sju personer med Isidor Andersson som initiativtagare och huvudägare. Ambitionen var inledningsvis att bygga upp ett kommersiellt fastighetsbestånd i Stockholms län och Uppsala, men under fastighetskrisen i början på 1990-talet styrdes verksamheten helt över till nyproduktion av bostäder. Bolaget har sedan starten arbetat för att vara den mest lönsamma projektutvecklaren av bostäder och den tryggaste affären för kunderna. Trots konjunktursvängningar och tuffa perioder på marknaden har Bolaget under 25 år haft en stabil produktion och utveckling.

Bolagets första projekt genomfördes 1990 och omfattade 40 lägenheter på uppdrag av Täby Fastighets AB. Samma år uppförde Besqab även en egen kontorsfastighet, Fuxen 7 i Täby, där Bolaget ännu har sitt säte. Samma år hade antalet anställda dubblerats sedan starten och uppgick till 14 personer.

Långsiktiga markförvärv tillsammans med Bolagets personliga engagemang gjorde Besqab till ett av få byggföretag som under 1990-talet kontinuerligt byggde nya bostäder. I slutet av 1990-talet startades affärsområdet Construction Management. Vidare genomfördes en riktad nyemission till Bolagets aktieägare under 1999 med en ökning av aktiekapitalet från 17,5 mkr till 26,3 mkr.

Under 2001 inledde Besqab verksamheten i Uppsala, och 2003 öppnades ett kontor i Uppsala. 2004 genomförde Bolaget sitt första projekt i Uppsala. Brf Slottsgränd omfattande 33 lägenheter och två butikslokaler i centrala Uppsala.

Trots finanskrisen lyckades Bolaget öka sitt bostadsbyggande under 2008 och mellan oktober och december samma år startades fem nya projekt samtidigt som antalet anställda ökade med tio procent till 52 anställda. De fem projekt som påbörjades under 2008 omfattade totalt 250 bostäder.

Verksamhetsåret 2010 blev det resultatmässigt bästa hittills, med ett resultat efter finansiella poster om 104 mkr. Grundaren och tidigare huvudägaren Isidor Andersson sålde under 2011 sin del av Bolaget och ny huvudägare blev familjen Nordström genom bolaget Skirner AB, vilka ägt en mindre andel i Bolaget sedan starten 1989.

Under 2012 tillträdde Anette Frumerie som VD. I december 2012 färdigställdes vård- och omsorgsboendet Silverhöjden på Lidingö. Under 2013 sålde Besqab resterande kontorsfastigheter för att inom Fastighetsutveckling enbart inrikta sig på vård- och omsorgsbostäder. I linje med detta förvärvades fastigheten Fuxen 2 i Täby för att uppföra vård- och omsorgsbostäder.

I januari 2014 genomförde Bolaget en omorganisation och affärssegmentet Region Stockholm delades in i två regioner; Stockholms län och Stockholms stad. I mitten av mars offentliggjordes ett avtal som tecknats om förvärv av byggrätter i Charlottenburg, Råsunda. I slutet av mars förvärvades fastigheten Luma 3 i Hammarby Sjöstad av Fabege AB med detaljplan för cirka 62 bostadsrättslägenheter.

Fram till idag har Besqab varit delaktigt i projekt som omfattar mer än 5 000 bostäder och under perioden 1 januari till 31 mars 2014 hade Bolaget i medeltal 64 medarbetare.

2014	Besqab förbereder notering på NASDAQ OMX Stockholm
2013	Resterande fyra kontorsfastigheter säljs av för att inrikta Fastighetsutveckling till vård- och omsorgsbostäder
2012	Bolagets nuvarande VD Anette Frumerie tillträder
2011	Dåvarande huvudägare Isidor Andersson säljer sin andel i Besqab och ny huvudägare blir familjen Nordström
2010	Verksamhetsåret ger Besqabs bästa resultat hittills
2009	Projektet Bergsbrunnsparken i Uppsala uppförs, ett kombinationsprojekt om 18 hyresrätter och 39 bostadsrätter
2008	Besqab ökar bostadsbyggandet med fem produktionsstartade projekt omfattande totalt 250 bostäder trots finanskris
2007	Nuvarande styrelseordförande Johan Nordström tillträder
2001	Besqab startar verksamhet i Uppsala
1999	Riktad nyemission till Bolagets aktieägare genomförs
1989	Besqab bildas i Täby av sju personer med bakgrund på JM



VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

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

STRATEGI

Värdeskapandet i Besqab resulterar i hållbara och bestående bostäder där människor ska trivas i många år. Besqabs bostäder ska vara en plats för trygghet, avkoppling och social samvaro. En förståelse för den lokala marknadens behov, dess inneboende potential och framtida tillväxt är därför grundläggande strategier för en långsiktig framgångsrik bostadsutveckling.

STRATEGISKA PRIORITERINGAR**Kunder**

- God insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper

Hållbarhet

- Arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor

Lönsamhet

- Förvärva byggrätter i attraktiva lägen
- Vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet

Tillväxt

- Öka byggrättsportföljen samt produktionsstarter av egna bostadsprojekt
- Skapa en större portfölj av vård- och omsorgsbostäder

Besqabs roll som samhällsbyggare

Besqab ska erbjuda bostäder efter marknadens behov med kvaliteter som väl uppfyller förväntan och med god avkastning till ägarna.

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Bolaget mot följande uppsatta mål:

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

FINANSIELLA MÅL

Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar finansiella förutsättningar för att öka investeringar i dels byggrättsportföljen och dels förvaltningsfastigheter i form av vård- och omsorgsbostäder.

Räntabilitet

Besqab har som mål att över tid ha en räntabilitet på eget kapital om minst 15 procent. Historiskt sett har Bolaget haft en god räntabilitet på eget kapital, ofta över målet på 15 procent. Under 2013 uppgick räntabiliteten till 21,0 procent.

Soliditet

Besqab har som mål att ha en soliditet om minst 30 procent. Historiskt sett har Bolaget haft en stabil soliditet på en god nivå, ofta över målet på 30 procent. Den 31 mars 2014 uppgick soliditeten till 41,2 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Besqab ska lämna utdelning till aktieägarna om minst 30 procent av resultatet efter skatt. Bolagets utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som Bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. Vid årsstämman 2014 beslutades om utdelning för 2013 om 20,00 kronor per aktie. Beräknat som andel av Koncernens resultat efter skatt uppgick den beslutade utdelningen till 37,1 procent, vilket ligger väl i linje med Bolagets mål.



FÖRVALTNING

**FÖRSÄLJNING
OCH KUNDEVÅRD**

PRODUKTION

**DETALJPLANE-
PROCESSEN**

PROJEKTERING

FINANSIERING

IDÉARBETE

MARKFÖRVARV

BESQABMODELLEN

Besqab har som mål att utveckla bostäder för kunder som vill ha ett välplanerat hem för alla skeden av livet. Besqabs genomsnittskund är mellan 25-40 år och söker ett hem där familjen kan växa. Bolaget riktar sig även till en yngre målgrupp genom att satsa på ungdomsboenden. Med tanke på bostadsbristen i Stockholms län och Uppsala är det viktigt att kunna erbjuda unga vuxna möjligheten att flytta hemifrån. Med vård- och omsorgsbostäder riktar sig Bolaget också till en äldre målgrupp.

Långsiktiga relationer till kunderna ger möjlighet att identifiera behov och förväntningar samt att hitta nya lösningar för att kunna erbjuda det hem som efterfrågas. Skalbarheten i Besqabs projektmodell tillåter Bolaget att driva större projekt och ger möjlighet till stor flexibilitet för att möta förändringar i efterfrågan. Med korta beslutsvägar kan Bolaget anpassa sig till förändringar på marknaden. Ett starkt och kompetent team står bakom varje bostadsprojekt för att få full kontroll och kunna säkerställa kvaliteten i alla led.

1 Idéarbete

Sökandet efter nya projekt bedrivs proaktivt och Besqab värdear kontinuerligt olika intressanta lägen. Analyser av efterfrågan, kundbehov och marknadsutveckling ger förutsättningar för vilken produkt som ska utvecklas samt för vilken målgrupp. Samtidigt utförs beräkningar av risker, projekteffektivitet och kvalitet för att bedöma projektets värdepotential. God kreativitet och förmågan att hitta nya lösningar är framgångsfaktorer för att finna värden i projekt.

2 Markförvärv

Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj är grunden för långsiktig lönsamhet. Parallellt med att idéarbetet framskrider analyseras noggrant och ständigt ett flertal potentiella förvärv. I de tidiga skedena läggs grunden för projektets kommande lönsamhet.

3 Detaljplaneprocessen

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i ett samspel mellan bland andra kommunen, fastighetsägaren och sakägare. Tiden för denna process kan variera mycket, normalt tar det mellan två till sex år. Kunden är i fokus hos Besqab under hela detaljplaneprocessen. Allt eftersom markanvändningen tydliggörs sker värdeökningen på marken succesivt.

4 Projektering

Under ledning av Besqabs projektledare tas produktionshandlingar fram. Erfarenhetsåterföringen är av stor vikt för att skapa lönsamma projekt. Arkitekter finns med i projektet från idéfasen. Även den blivande platschefen liksom inköpsansvarig är en del av projekteringsgruppen. Projekteringen anpassas efter målgruppen för samtliga kategorier av projektörer. Besqabs samlade kunskap och erfarenhet av byggtider, inköpsprocesser och projektering ger god insikt i vad som skapar kostnader och vad som skapar intäkter.

5 Finansiering

Projektutveckling av bostäder är kapitalintensivt. Samtliga Besqabs projekt är i hög utsträckning externfinansierade både vad gäller byggnadskreditiv samt slutlig placering för bostadsrättsföreningar. Besqabs historiskt stabila finansiella utveckling främjar goda bankrelationer. Vid 2013 års utgång hade Bolaget samarbeten med de flesta stora svenska affärsbankerna.

6 Försäljning och Kundvård

Besqab har som målsättning att kunderna ska uppleva sin kontakt med Bolaget som okomplicerad, lyhörd och positiv. Besqab strävar efter att vara tillgängligt och närvarande i processen för att ge kunderna trygghet.

Bolagets bostadsobjekt förmedlas med hjälp av fastighetsmäklare som har kunskap om de lokala marknaderna. Noggrann informationsplanering ger kunderna goda förutsättningar i sitt köpbeslut. Först när Besqab har god marknadskontakt och 30-50 procent av de planerade bostäderna har bokats påbörjas byggandet.

7 Produktion

Besqabs produktionsmetoder är beprövade och innefattar hållbara material. Bolagets egna produktionsresurser utgörs av platschef och arbetsledare genom vilka Bolaget, på varje byggarbetsplats, säkerställer den kvalitet som eftersträvas.

Besqab har inga egna anställda hantverkare. Istället tecknas avtal med underentreprenörer för de olika delarna i byggprocessen. Samtliga avtal tecknas genom upphandling för att identifiera den lämpligaste underentreprenören till ett konkurrenskraftigt pris. En platsorganisation finns alltid på byggarbetsplatserna för att ha full kontroll i alla led. Affärsmodellen och organisationen är snabbriktig och flexibel.

8 Förvaltning

Besqab är väl medvetet om vikten av processen kring överlämnandet av bostäderna till kunderna och har därför inrättat en eftermarknadsavdelning för att finnas tillgängligt för kunden när frågor och behov uppstår i den nya bostaden.

Efter inflyttning i bostäderna erbjuder sig Besqab att under ett till två år sköta den ekonomiska förvaltningen åt bostadsrättsföreningen. Utöver trygghet för bostadsrättsföreningen ger detta information och erfarenhet för Besqab att använda i nya projekt.

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Besqabs verksamhet är i huvudsak fokuserad till affärsområdet Projektutveckling Bostad. Projektutveckling Bostad innebär nyproduktion av bostadsrätter och egna hem på attraktiva lägen. Med 25 års erfarenhet besitter Bolaget goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden. Affärsområdet bedrivs inom affärssegmenten Region Stockholm och Region Uppsala.

Per den 31 mars 2014 hade Besqab, från 2011 och framåt, genomfört 14 projekt omfattande 476 bostäder. Av dessa uppfördes 13 projekt motsvarande 451 bostäder i Stockholms län och ett projekt, motsvarande 25 bostäder uppfördes i Uppsala. För mer information om genomförda projekt inom Projektutveckling Bostad, se avsnittet "Genomförda projekt".

Per den 31 mars 2014 hade Besqab 2 116 bostäder i pågående och planerad produktion i 39 projekt. Jämfört med tidigare år bedömer Besqab att nyproduktionen av bostäder kommer att öka inom de närmaste åren. Från i genomsnitt cirka 140 produktionsstartade bostäder mellan 2011 och 2013 till cirka 350 respektive cirka 400 produktionsstartade bostäder under 2014 och 2015 med befintlig byggrättsportfölj. Det är också Bolagets bedömning, utifrån nuvarande byggrättsportfölj, att Besqabs portfölj av planerad produktion ligger i attraktiva lägen.

För mer information om Besqabs projektportfölj av pågående och planerad produktion inom affärsområdet Projektutveckling Bostad, se avsnittet "Projektportfölj".



BRF MARGRETERO, BROMMA

CONSTRUCTION MANAGEMENT

Inom affärsområdet Construction Management bedrivs projektledning med totalansvar i ett projekt. Affärsområdet är en beställarorienterad verksamhet där en organisation förstärks med Besqabs kunskaper och erfarenhet inom byggprojekt. Metoden innebär kortare byggtid, lägre projekt- och kapitalkostnader och ger tillgång till en professionell och engagerad samarbetspartner som tar ansvar för hela byggprocessen åt en beställare. Besqabs kunskap sträcker sig från planläggning, exploatering och projektering till produktion. Samarbetspartner och markägare som Bolaget kommer i kontakt med genom Construction Management skapar goda förutsättningar för affärsmöjligheter inom övriga affärsområden och är kompetensutvecklande. Utomstående aktörer som efterfrågar Besqabs kompetens visar på kvaliteten i Bolagets verksamhet. Affärsområdet bedrivs inom affärssegmenten Region Stockholm och Region Uppsala.

Från och med 2011 till den 31 mars 2014 hade Besqab genomfört fyra projekt omfattande 429 bostäder. Av dessa uppfördes samtliga projekt i Stockholms län. För information om färdigställda bostäder per år, se tabellen nedan.

För närvarande arbetar Besqab med fem projekt inom Construction Management omfattande 137 bostäder. Av dessa utförs tre projekt, motsvarande 56 bostäder och en förskola, i Stockholms län. I Uppsala pågår två projekt vilka omfattar 46 respektive 35 smålägenheter. För information om pågående projekt per år, se tabellen nedan.

Översikt genomförda Construction Management projekt 1 januari 2011 - 31 mars 2014

Nr ¹⁾	Projekt	Kommun	Adress	Beställare	Totalt antal bostäder, (st)	Yta, (kvm) ²⁾	Typ	Upplåtelseform	Projektplan	
									Produktionsstart, (år)	Färdigställande, (år)
1	Selstor lagerhotell	Täby	Stockholmsvägen	Selstor	–	8 000	Lagerhotell	Hyresrätt	2010	2011
2	Rackarbergen	Stockholm	Ringvägen	Lennart Ericsson Fastigheter	29	2 168	Flerbostadshus	Hyresrätt	2011	2012
3	Ängby park	Stockholm	Johan Tillanders väg	Stena Fastigheter	374	23 893	Flerbostadshus	Hyresrätt/ Bostadsrätt	2010	2013
4	Abisko	Stockholm	Fågelhundsgatan	Lennart Ericsson Fastigheter	26	2 452	Flerbostadshus	Hyresrätt	2011	2013
Summa genomförda projekt					429	36 513				

1) Se karta på sida 34.

2) Yta avser boarea.

Pågående och planerade Construction Management projekt per den 31 mars 2014

Nr ¹⁾	Projekt	Kommun	Adress	Beställare	Totalt antal bedömda bostäder, (st)	Bedömd yta, (kvm) ²⁾	Typ	Upplåtelseform	Projektplan	
									Produktionsstart, (år)	Färdigställande, (år)
5	Kransbindarvägen Radhus	Stockholm	Kransbindarvägen	Familjebostäder	20	2 330	Radhus	Hyresrätt	2012	2014
5	Kransbindarvägen Dagis	Stockholm	Kransbindarvägen	SISAB	–	760	Förskola	Hyresrätt	2012	2014
6	Reflexen	Stockholm	Trollesundsvägen	Familjebostäder	36	2 060	Flerbostadshus	Hyresrätt	2015	2016
7	Lagerkransen	Uppsala	Norbyvägen 20	Uppsala Akademiförvaltning (UAF)	46	3 300	Flerbostadshus	Hyresrätt	2013	2014
8	Villavägen	Uppsala	Villavägen 9	Uppsala Akademiförvaltning (UAF)	35	2 000	Flerbostadshus	Hyresrätt	2015	2016
Summa pågående projekt					137	10 450				

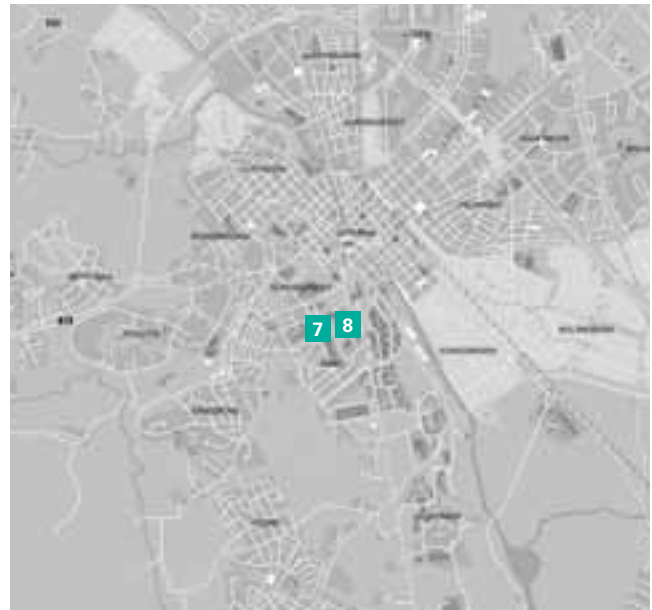
1) Se kartor på sida 34.

2) Bedömd yta avser boarea.

KARTOR ÖVER GENOMFÖRDA OCH PÅGÅENDE CONSTRUCTION MANAGEMENT PROJEKT



STOCKHOLM



UPPSALA

- GENOMFÖRDA PROJEKT CONSTRUCTION MANAGEMENT
- PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT CONSTRUCTION MANAGEMENT

UTVALDA GENOMFÖRDA CONSTRUCTION MANAGEMENT PROJEKT



Ängby Park, Bromma

På uppdrag av Stena Fastigheter AB har Besqab uppfört 374 nya lägenheter i området kring Ljunglöfska slottet i Blackeberg i Bromma. Projektet innehöll varierande upplåtelseformer, både hyresrätter och bostadsrätter, och omfattade totalt 19 stycken nya huskroppar indelade i fem kvarter. I projektet ansvarade Besqab för projektering, myndighetskontakter, kalkyl, inköp och produktion. Parallellt med nybyggnationen byggde Besqab även om fem hus, ursprungligen sjukhusbyggnader, till lägenheter. Projektet färdigställdes år 2013 och inflyttning skedde från december 2011 till november 2013. Se nr 3 på kartor över genomförda och pågående Construction Management projekt på sidan 34.



Abisko, Norra Djurgårdsstaden

I Norra Djurgårdsstaden uppförde Besqab på uppdrag av Lennart Ericsson Fastigheter AB nyproduktion av två hus med totalt 26 hyreslägenheter. I projektet ansvarade Besqab för projektering, myndighetskontakter, kalkyl, inköp och produktion. Husen färdigställdes under 2013. Se nr 4 på kartor över genomförda och pågående Construction Management projekt på sidan 34.

FASTIGHETSUTVECKLING

Bolaget har mångårig erfarenhet av att utveckla, äga och förvalta vård- och omsorgsbostäder.

Under många år har Bolaget utvecklat spetskompetens avseende vård- och omsorgsbostäder. Denna verksamhet är relativt oberoende av konjunkturen. Istället är det de demografiska förhållandena som är avgörande för efterfrågan. Vård- och omsorgsbostäder är till för personer som behöver omfattande omsorg och vård. För att få en plats på ett vård- och omsorgsboende krävs en utredning av behov och ett biståndsbeslut från kommunen.

Besqab arbetar med Fastighetsutveckling både inom offentlig och privat sektor och med såväl nybyggnation som utveckling av

befintliga hus och förvaltning. Idag har Bolaget tre vårdboenden i portföljen: Kvarteret Grönskogen i Sundbyberg, Granparken i Norrtälje och Silverhöjden på Lidingö. Per den 31 mars 2014 hade Besqab från 2011 och framåt genomfört ett projekt omfattande 72 bostäder. Ett vård- och omsorgsboende, Edsby slott, har även uppförts inom Construction Management 2008. Projektet omfattade 30 bostäder och har lett till fortsatt samarbete med vårdgivaren.

För närvarande arbetar Besqab med ett projekt inom Fastighetsutveckling, Silverpark, omfattande 62 bostäder. Projektet uppförs i Täby, Stockholms län.

UTVALDA GENOMFÖRDA FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT



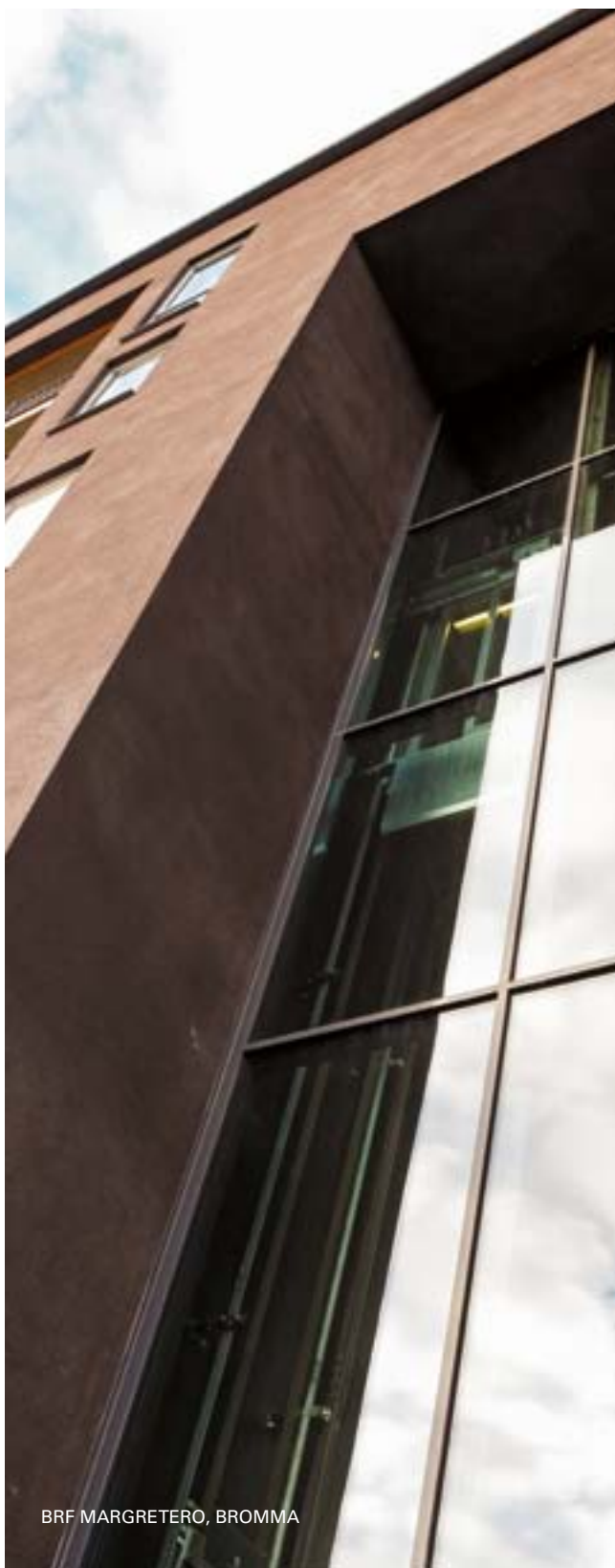
Granparken, Norrtälje

Granparkens vård- och omsorgsboende ligger i centrala Norrtälje och är ett boende med 48 bostäder. Projektet färdigställdes 2010 och förvaltas av Besqab med Norrtälje kommun som hyresgäst och Norlandia Care som vårdoperatör.



Silverhöjden, Lidingö

Vid Rudboda torg på Lidingö har Besqab tillsammans med hyresgästen utvecklat ett vård- och omsorgsboende om 72 bostäder fördelade på åtta avdelningar. Projektet färdigställdes 2012. Vårdoperatör och hyresgäst på Silverhöjden är Silverhemmen Vård och Omsorg AB och fastigheten förvaltas av Besqab.



BRF MARGRETERO, BROMMA

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet på Besqab handlar till stor del om proaktivt arbete för att optimera det långsiktiga värdeskapandet. Bolaget ska verka för en hållbar utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina. Verksamheten bedrivs så att den gynnar en hållbar utveckling för miljön, ekonomin och samhället i stort.

Miljö

Som samhällsbyggare påverkar Besqab miljön bland annat genom förbrukning av resurser, energi och transporter. För att minska miljöavtrycket ser Bolaget kontinuerligt över hur hållbarhetsarbetet kan effektiviseras, exempelvis genom uppvärmningssystem med mindre klimatpåverkan, avfallshantering och materialval.

Bolagets mål är att bygga energieffektiva bostäder med en god inomhusmiljö och sunda material som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under dess livstid. Besqabs verksamhet ska bedrivas på ett sätt som tar hänsyn till mänskliga och materiella resurser. Ekonomisk tillväxt ska inte ske på bekostnad av ett integrerat och jämlikt samhälle, människors hälsa eller en välmående miljö. Att bygga energi- och resurssnåla bostäder är viktigt för en hållbar ekonomisk tillväxt. En energiberäkning görs alltid i ett tidigt skede för att säkerställa husets framtida energiförbrukning. I en majoritet av de produktionsstartade projekten per den 31 mars 2014 användes endast grön el. För ej produktionsstartade projekt är det en del av planeringsförutsättningarna.

Ekonomi

Bolaget arbetar även med hållbarhet ur ett ekonomiskt perspektiv. Långsiktig lönsamhet i Besqabs projekt prioriteras och då detaljplaneprocesser är tidskrävande är det av vikt att identifiera lägen och mark som beräknas få en stor tillväxt och skapa lönsamhet. Långsiktiga förvärv av byggrätter görs genom att välja attraktiva lägen där efterfrågan förväntas vara stabil. Ett bra grundarbete i byggrättspportföljen bidrar till en god lönsamhet på lång sikt och en förståelse för den lokala marknadens behov, dess inneboende potential och framtida tillväxt är grundläggande för en långsiktig framgångsrik bostadsutveckling.

Socialt ansvar

På Besqab är hållbarhetsfrågor centrala ur ett affärsstrategiskt perspektiv. I arbetet med att långsiktigt konkurrera om kunder och medarbetare är det en nyckelfaktor. Bolaget arbetar för att byggandet ska ske ur såväl ett miljömässigt som socialt perspektiv. Där Besqab är verksamma förs en kontinuerlig dialog med aktörer för att bidra till förutsättningar för en hållbar livsstil.

Medarbetarna är Besqabs främsta resurs och Bolaget arbetar därför aktivt för deras hälsa och för en god arbetsmiljö.

Besqab har undertecknat Sveriges Byggindustris uppförandekod, vilket förbinder Bolaget att följa lagar och föreskrifter samt verka för en sund konkurrens och tidsenliga relationer inom företaget och i förhållande till intressenter.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medarbetare

Under perioden 1 januari till 31 mars 2014 hade Besqab i medeltal 64 medarbetare. Andelen kvinnor uppgick till 44 procent, och andelen kvinnor i chefspositioner var 31 procent.

Den genomsnittliga Besqabmedarbetaren är 43 år och har arbetat i Besqab i 6,2 år. Personalomsättningen har varit låg sedan starten 1989 och var så även under 2013. Per den 31 mars 2014 hade en ny medarbetare rekryterats under 2014.

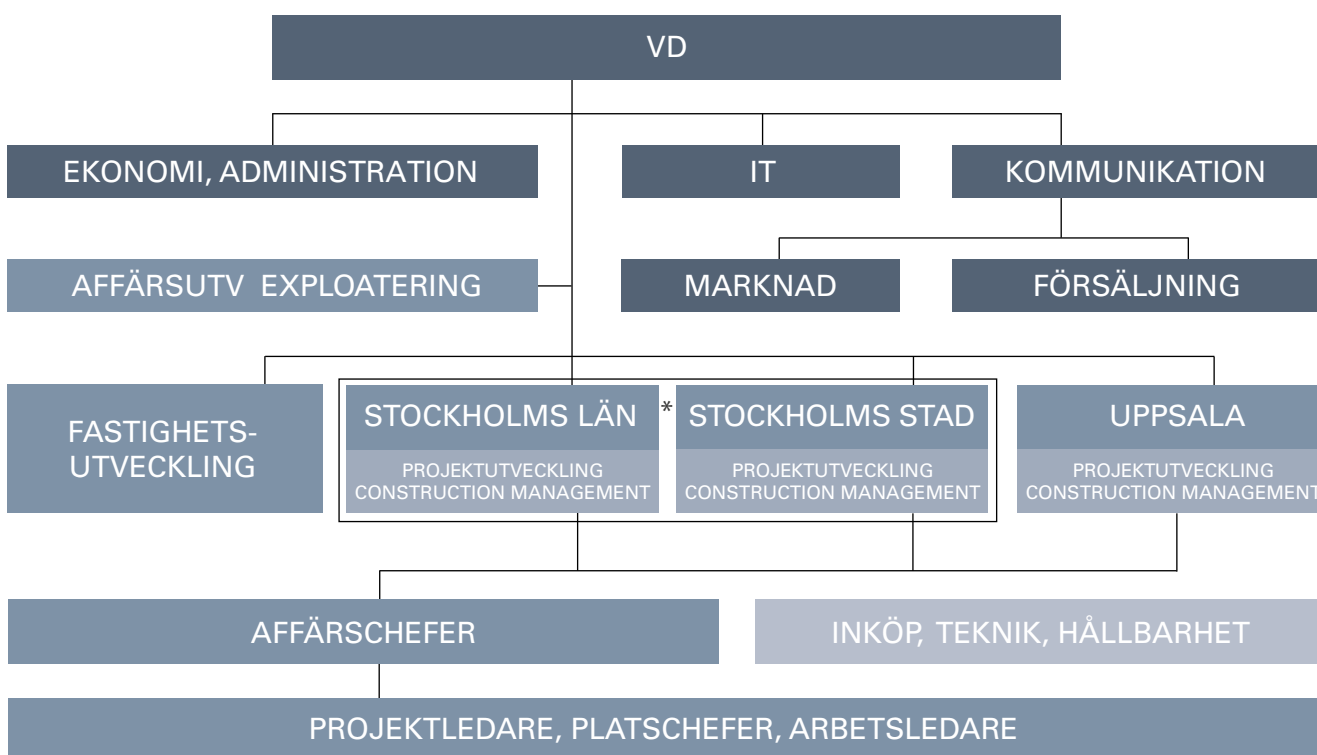
Tabellen nedan visar antalet medarbetare i medeltal under respektive period inom Besqabs samtliga segment för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 samt för delårsperioderna 1 januari till 31 mars för 2013 samt 2014.

1 jan – 31 mars		1 jan – 31 dec		
2014	2013	2013	2012	2011
64	64	65	63	57

Information om antalet medarbetare per segment presenteras i avsnittet för respektive segment nedan. Därutöver ingår 18 medarbetare i den gemensamma stabsfunktionen. Medarbetare inom ett visst segment kan emellertid även arbeta inom andra segment.

Organisation

Besqabs verksamhet är i enlighet med Bolagets segmentsredovisning indelad i tre affärssegment, Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Region Stockholm är per den 1 januari 2014 organisatoriskt indelat i två underavdelningar: Stockholms län och Stockholms stad. Inom Region Stockholm och Region Uppsala bedrivs Projektutveckling Bostad och Construction Management. Merparten av verksamheten i Projektutveckling Bostad avser bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Inom segmentet Fastighetsutveckling bedrivs endast affärsområdet Fastighetsutveckling.



* Region Stockholm är sedan 1 januari 2014 organisatoriskt indelat i två underavdelningar – Stockholms län och Stockholms stad.

Region Stockholm

Besqab har sitt ursprung i Stockholm och har bedrivit verksamhet i regionen sedan starten 1989. Under 2013 stod segmentet Region Stockholm för 90 procent av intäkterna och per den 31 mars 2014 arbetade 35 av Bolagets 67 medarbetare inom segmentet. Besqab är närvarande i hela Storstockholm.

Inom segmentet är Besqab verksam inom affärsområdena Projektutveckling Bostad och Construction Management.

Bolaget arbetar strategiskt för att identifiera utvecklingsområden med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja. Från och med 2014 delas Region Stockholm upp i två underavdelningar, Stockholms län och Stockholms stad, för att verksamheten ska bedrivas så nära marknaden som möjligt och för att möjliggöra Besqabs framtida expansion.

Region Uppsala

Besqabs verksamhet i Uppsala startade 2001 och kontoret i regionen öppnades under 2003.

Per den 31 mars 2014 har Bolaget åtta medarbetare anställda vid kontoret i Uppsala.

Liksom i Region Stockholm är Besqab inom Region Uppsala verksam inom affärsområdena Projektutveckling Bostad och Construction Management.

Fastighetsutveckling

Under 2013 såldes de resterande kontorsfastigheter som fanns i portföljen och verksamheten inom Fastighetsutveckling renodlades till utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

Per den 31 mars 2014 hade Bolaget totalt tre medarbetare inom segmentet.

UTDRAG UR SEGMENTSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter – externt	626 877	41 116	30 688		698 681	-4 780	693 901
Intäkter – internt			1 170	-1 170			
Summa intäkter	626 877	41 116	31 858	-1 170	698 681	-4 780	693 901
Kostnader för produktion och drift	-521 431	-30 474	-7 682		-559 587	-5 573	-565 160
Bruttoresultat	105 446	10 642	24 176	-1 170	139 094	-10 353	128 741
Administrationskostnader	-47 602	-8 854	-9 443	-10 318	-76 217	4 377	-71 840
Resultat av fastighetsförsäljning			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar intresseföretag	-390				-390		-390
Rörelseresultat	57 454	1 788	28 971	-11 488	76 725	-5 976	70 749
Finansnetto			-8 004	-2 339	-10 343	-288	-10 631
Resultat efter finansiella poster	57 454	1 788	20 967	-13 827	66 382	-6 264	60 118



Genomförda projekt

Besqab har sedan starten 1989 kontinuerligt byggt och nyproducerat bostäder. I detta avsnitt redogörs för Besqabs genomförda projekt inom affärsområdet Projektutveckling Bostad sedan 2011. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Besqabs affärsområde Projektutveckling Bostad har funnits sedan Bolaget startade sin verksamhet för 25 år sedan och i början av 1990-talet styrdes Bolagets verksamhet helt över till nyproduktion av bostäder. Än idag är Projektutveckling Bostad Besqabs största affärsområde.

Från och med 2011 till den 31 mars 2014 uppgick antalet genomförda projekt till 14. För information om utvalda genomförda projekt inom affärsområdet Construction Management och Fastighetsutveckling, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" – "Construction Management" och "Fastighetsutveckling" på sidorna 33–35.



Översikt genomförda projekt 1 januari 2011 - 31 mars 2014

Nr ¹⁾	Projekt	Kommun	Adress	Beställare	Totalt antal bostäder, (st)	Yta, (kvm) ²⁾	Typ	Upplåtelseform	Projektplan	
									Produktionsstart, (år)	Färdigställande, (år)
9	Silvergjutaren	Sundbyberg	Kyrkogatan	Brf Silvergjutaren	29	2 148	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2010	2011
10	Riksby gård	Stockholm	Mattvägen	Riksby Gård 1	67	4 884	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2009	2011
11	Båtsman	Bromma	Ture Sventons gata	Brf Båtsman i Bromma	50	4 032	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2010	2011
12	Trädgårdsstaden 1-2	Vallentuna	Tegelbruksgatan	Vallentuna Egna hem	30	3 830	Småhus	Egna hem	2009	2011
13	Södergläntan	Stockholm	Maj Brings väg	Egna hem	23	2 952	Småhus	Egna hem	2010	2012
14	Rydbo station	Österåker	Rydbovägen	Brf Rydbo Station	16	872	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2011	2012
15	Övre utkiken	Tyresö	Strandvägen	Brf Övre Utkiken	12	1 042	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2011	2012
16	Margretero	Stockholm	Askängsbacken	Brf Margretero 1	67	5 044	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2010	2013
12	Trädgårdsvillorna	Vallentuna	Tegelbruksgatan	Brf Trädgårdsvillorna	11	1 441	Småhus	Bostadsrätt	2011	2013
17	Tallhöjden	Södertälje	Bruksgatan	Brf Tallhöjden	53	4 056	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2011	2013
18	Malma Äng	Uppsala	Storskiftesvägen	Egna hem	25	3 436	Småhus	Egna hem	2011	2013
19	Maskrosen	Täby	Sågtorpsvägen	Brf Maskrosen	32	2 408	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2012	2013
15	Trädgårdshusen 1	Tyresö	Strandallén	Brf Trädgårdshusen 1	20	1 690	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2013	2014
20	Marknadstorget	Täby	Tiundagränd	Brf Marknadstorget	41	3 368	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2012	2014
Summa genomförda projekt					476	41 203				

1) Se karta på sida 41.

2) Yta avser boarea.

KARTOR ÖVER GENOMFÖRDA PROJEKT



STOCKHOLM

GENOMFÖRDA PROJEKT



UPPSALA

UTVALDA GENOMFÖRDA PROJEKT



Läktaren, Skarpnäck

I Skarpnäck har Besqab uppfört 54 enrumslägenheter om cirka 31 kvm, ideala för unga människor i början av sin bostadskarriär. Lägenheterna är byggda färdiga i fabrik. Projektet färdigställdes 2009 och belönades samma år med Swedbanks Bostadsstiftelse Ekkronans Stora Boendepreis för prisvärda bostäder för ungdomar.



Wasa Brunn, Stockholms innerstad

I Stockholms innerstad invid Vasaparken har Besqab byggt 48 lägenheter. Lägenheterna varierade i storlek från mindre 1,5 rum och kök om 36 kvm till 4 rum och kök om 128 kvm där de större lägenheterna hade tillhörande takterass samt hiss direkt in i lägenheten. I huset finns också garage samt butikslokaler. Projektet färdigställdes 2009.



Längtan, Bromma

I parken i Beckomberga uppförde Besqab 31 par- och radhus i två plan. Fokus i projektet låg på boendekomfort och vacker, stilren arkitektur. Projektet färdigställdes 2010.



Riksby Gård, Bromma

I Riksby, centralt vid Brommaplan, har Besqab uppfört 67 lägenheter. Husen ligger på höjden bredvid gamla Riksbyskolan, numera Internationella Engelska skolan, och består av fyra sexvåningshus. Projektet färdigställdes 2011. Se nr 10 på kartor över genomförda projekt på sidan 41.



Båtsman, Bromma

På gränsen mellan Sundbyberg och Bromma har Besqab uppfört 45 lägenheter och fem stadsradhus i bostadsrättsföreningen Båtsman som färdigställdes 2011. Området Annedal omfattade cirka 900 nya bostäder. Efterfrågan på lägenheterna i projektet var mycket hög och lägenheterna blev snabbt slutsålda till en bred målgrupp. Se nr 11 på kartor över genomförda projekt på sidan 41.



Södergläntan, Lilla Sköndal

Mitt i området Lilla Sköndal invid Drevviken och Flatens naturreservat har Besqab uppfört 23 villor i tre olika varianter. Se nr 13 på kartor över genomförda projekt på sidan 41.



Malma äng, Uppsala

I området kring Malma Gärd i Valsätra har Besqab byggt ett barnvänligt område med parhus, kedjehus och fristående villor. Bostäderna ligger med cykelavstånd till Uppsala centrum. I första etappen byggdes par- och kedjehus och i andra etappen byggdes fristående villor. Totalt uppfördes nio kedjehus, sex parhus och tio villor. Se nr 18 på kartor över genomförda projekt på sidan 41.



Marknadstorget, Täby

I nya Täby Centrum växer en ny stadsdel fram. Här har Besqab uppfört bostadsrättsföreningen Marknadstorget invid det nya torget. Projektet säljstartades 2011 och inflyttning pågår. Se nr 20 på kartor över genomförda projekt på sidan 41.

Projektportfölj

I detta avsnitt redogörs för Besqabs projektportfölj per den 31 mars 2014. Informationen om Bolagets projektportfölj i detta avsnitt är, i all väsentlighet, Bolagets aktuella bedömning av projektportföljen och respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Besqabs projektportfölj utgörs av pågående produktion och planerad produktion inom Projektutveckling Bostad i Stockholms län och Uppsala. Den planerade produktionen utgörs av projekt i Bolagets byggrättsporfölj.

Bolagets portfölj är väl anpassad för tillväxt och med nuvarande portfölj finns stora möjligheter att öka volymerna de närmaste åren. Projekt under planerad produktion bedöms ligga i attraktiva lägen.

Fram till produktionsstart klassificeras Besqabs fastigheter som exploateringsfastigheter i balansräkningen.

Per den 31 mars 2014 uppgick Besqabs projektportfölj till 39 projekt varav åtta var under pågående produktion. Fördelningen av projektportföljen för Projektutveckling Bostad presenteras i tabellen nedan och är Bolagets bedömning av hur byggstarter för befintlig byggrättsporfölj fördelar sig per år. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll. För information om utvalda pågående projekt inom affärsområdet Construction Management och Fastighetsutveckling, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" – "Construction Management" och "Fastighetsutveckling". För presentation av ett urval av genomförda projekt inom Projektutveckling Bostad, se avsnittet "Genomförda projekt".

PÅGÅENDE PRODUKTION

Per den 31 mars 2014 hade Besqab åtta projekt motsvarande 292 bostäder om cirka 23 000 kvm under pågående produktion. Av den totala produktionen var 208 bostäder, motsvarande 71 procent, sålda och bokade vid samma datum.

PLANERAD PRODUKTION

Per den 31 mars 2014 hade Besqab 31 projekt, motsvarande över 1 800 bostäder om cirka 178 000 kvm under planerad produktion.

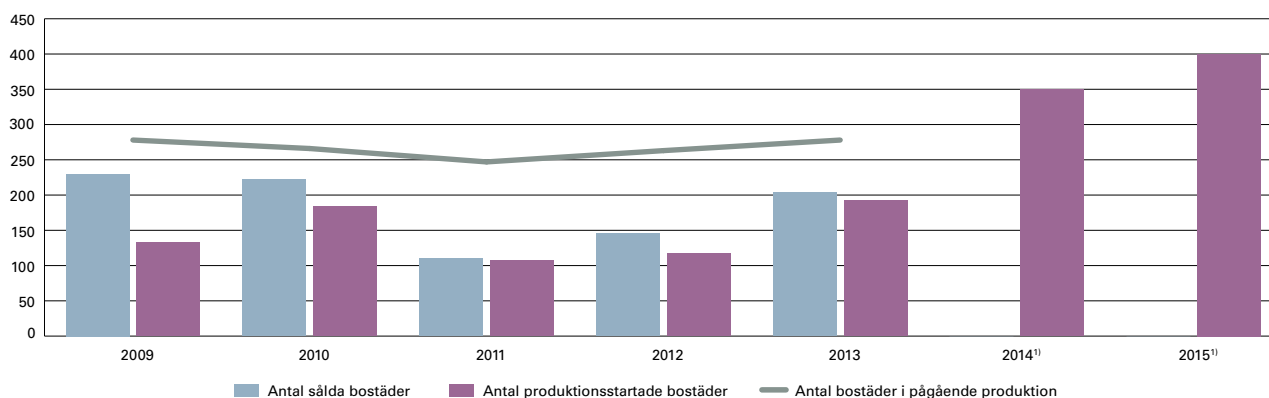
Besqab bedömer att det totala antalet produktionsstartade bostäder 2014, inklusive redan påbörjad produktion, uppgår till cirka 350 bostäder. Under 2015 hade Besqab per den 31 mars 2014 planerad produktion motsvarande cirka 400 bostäder.

Avseende planerad produktion är tolv procent av bostäderna i planskedet översiktsplan, 58 procent i planskedet detaljplan och 30 procent i planskedet bygglov.

Bokfört värde för Bolagets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 mars 2014 till 173,8 mkr. Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 mars 2014 bedöms till cirka 50 mkr.

I mitten av mars 2014 tecknades avtal om förvärv av byggrätter inom området Charlottenburg i Råsunda. För fastigheten bedrivs arbetet med detaljplan för cirka 110 bostadsrättslägenheter. I slutet av mars 2014 förvärvades fastigheten Luma 3 i Hammarby Sjöstad av Fabège AB med plan för 62 bostadsrättslägenheter.

PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER 2009–2015



1) Dessa bedömningar och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll.

Pågående projekt per den 31 mars 2014

Nr ¹⁾	Projekt	Kommun	Adress	Totalt antal bedömda bostäder, (st)	Bedömd yta, (kvm) ²⁾	Typ	Upplåtelseform	Projektplan		Produktionsstartade bostäder, (%)	Sålda och bokade bostäder, (%)
								Pro-duktionsstart, (år)	Färdigställande, (år)		
5	Kransbindaren ³⁾	Stockholm	Kransbindarvägen	18	2 344	Småhus	Bostadsrätt	2012	2014	100	100
15	Nedre Utkiken 1-3	Tyresö	Ekensgränd	48	3 744	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2012	2014	100	79
15	Trädgårdshuset 2	Tyresö	Strandallén	20	1 670	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2013	2014	100	60
15	Parkhusen	Tyresö	Strandallén	16	2 240	Småhus	Bostadsrätt	2013	2014	100	44
21	Lindblomman	Stockholm	Beckombergavägen	52	3 791	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2012	2014	100	100
22	Kanonen	Upplands-Väsby	Optimusvägen	39	1 209	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2013	2014	100	100
12	Trädgårdsstaden 4:1	Vallentuna	Tegelbruksgatan	13	1 417	Småhus	Bostadsrätt	2013	2014	100	77
23	Tegnér	Uppsala	Götgatan	86	6 777	Flerbostadshus	Bostadsrätt	2014	2016	100	37
Summa pågående projekt				292	23 192						

1) Se kartor på sida 49.

2) Bedömd yta avser boarea.

3) Avräknas per 30 april 2014.

Planerade projekt per den 31 mars 2014

Nr ¹⁾	Projekt	Kommun	Totalt antal bedömda bostäder, (st)	Antal bostäder, lagakraftvunnen detaljplan, (st)	Bedömd yta, (kvm) ²⁾	Typ
12	Trädgårdsstaden 5	Vallentuna	14	14	2 100	Småhus
15	Trädgårdshuset 3-5	Tyresö	48	48	6 400	Flerbostadshus/ Småhus
15	Bryggghuset 1-3	Tyresö	60	60	8 700	Småhus
12	Trädgårdsstaden 4:2	Vallentuna	16	16	2 000	Småhus
24	Kaninen	Täby	62	62	4 500	Flerbostadshus
25	Rindö	Vaxholm	13	13	1 600	Småhus
26	Projekt i Norrtälje hamn	Norrtälje	40	-	4 000	Flerbostadshus
27	Uddnäs gård	Vallentuna	30	-	4 000	Småhus
28	Svinninge	Österåker	3	-	500	Småhus
20	Pilblomman	Stockholm	60	60	5 727	Flerbostadshus
20	Beckomberga etapp 3:3	Stockholm	54	54	5 400	Flerbostadshus
29	Charlottenburg	Solna	129	-	11 000	Flerbostadshus
30	Liljeholmsblick	Stockholm	103	103	8 565	Flerbostadshus
-	Projekt i Stockholm Söderort	Stockholm	70	-	10 100	Småhus
31	Kärrtorps C	Stockholm	70	-	7 000	Flerbostadshus
32	Ätravägen	Stockholm	63	-	2 800	Flerbostadshus
-	Projekt i Södertälje	Södertälje	35	-	3 500	Flerbostadshus
-	Projekt i Stockholm Söderort	Stockholm	18	-	2 250	Småhus
33	N. Djurgårdstaden Brofästet	Stockholm	86	-	7 900	Flerbostadshus
34	Blackebergs gymnasium	Stockholm	51	-	2 000	Flerbostadshus
-	Projekt i Sundbyberg	Sundbyberg	35	-	3 500	Flerbostadshus
35	Stansen	Täby	74	-	7 500	Flerbostadshus
-	Projekt i Stockholm Söderort	Stockholm	50	-	5 000	Flerbostadshus
-	Projekt i Solna	Solna	50	-	5 000	Flerbostadshus
-	Projekt i Nacka	Nacka	30	-	3 000	Flerbostadshus
36	Luma	Stockholm	62	62	6 200	Flerbostadshus
-	Projekt i Uppsala	Uppsala	20	-	3 000	Småhus
37	Eriksberg	Uppsala	150	-	15 000	Flerbostadshus
38	Stabby Allé	Uppsala	58	58	3 000	Flerbostadshus
-	Bäcklösa	Uppsala	200	-	20 000	Småhus (40)/ Flerbostadshus (60)
39	Salaplan	Uppsala	70	-	7 000	Flerbostadshus
	Summa planerade projekt		1 824	550	178 242	

1) Se kartor på sida 49.

2) Bedömd yta avser ljus BTA (bruttoarea ovan mark).

3) Ungefärligt antal bedömda produktionsstartade bostäder i befintlig byggrättsportfölj.

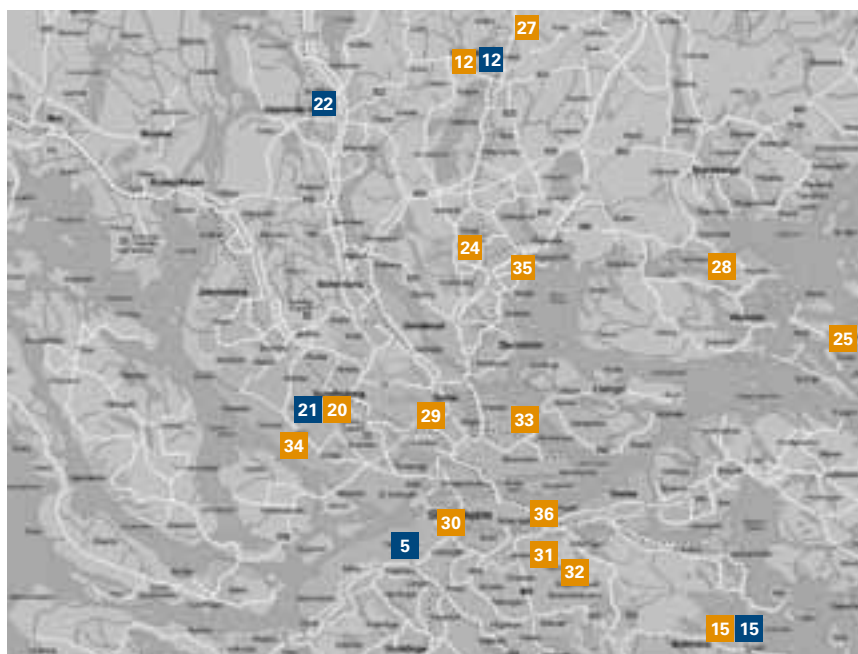
Planerade projekt per 31 mars 2014, forts

Planerad produktionsstart

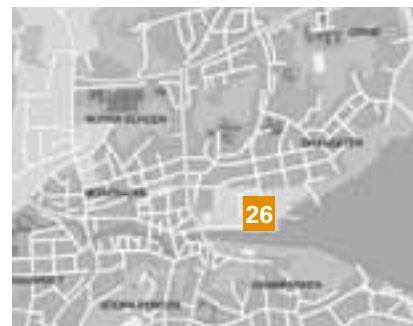
Nr	Upplåtelseform	Planskede	Antal etapper	Planerad produktionsstart		
				2014	2015	2016–2019
12	Äganderätt	Bygglov	1	x		
15	Bostadsrätt	Bygglov	2	x	x	
15	Bostadsrätt	Bygglov	3	x	x	x
12	Bostadsrätt	Bygglov	1		x	
24	Bostadsrätt	Bygglov	1		x	
25	Bostadsrätt	Bygglov	1	x		
26	Bostadsrätt	Detaljplan	1			x
27	Äganderätt	Översiktsplan	1			x
28	Äganderätt	Detaljplan	1			x
20	Bostadsrätt	Bygglov	3	x	x	
20	Bostadsrätt	Bygglov	2			x
29	Bostadsrätt	Detaljplan	4	x	x	x
30	Bostadsrätt	Bygglov	3	x	x	x
–	Äganderätt	Detaljplan	4		x	x
31	Bostadsrätt	Detaljplan	1			x
32	Bostadsrätt	Detaljplan	1			x
–	Bostadsrätt	Översiktsplan	1			x
–	Bostadsrätt/ Äganderätt	Detaljplan	1			x
33	Bostadsrätt	Detaljplan	2			x
34	Bostadsrätt	Detaljplan	1		x	x
–	Bostadsrätt	Detaljplan	1			x
35	Bostadsrätt	Detaljplan	2		x	x
–	Bostadsrätt	Detaljplan	1			x
–	Bostadsrätt	Översiktsplan	1			x
–	Bostadsrätt	Översiktsplan	1			x
36	Bostadsrätt	Bygglov	2	x	x	
–	Äganderätt	Detaljplan	1			x
37	Bostadsrätt/Hyresrätt	Detaljplan	4		x	x
38	Bostadsrätt	Bygglov	1	x		
–	Bostadsrätt	Detaljplan	5		x	x
39	Bostadsrätt	Översiktsplan	1			x
				265 ³⁾	400 ³⁾	1 160 ³⁾



KARTOR ÖVER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I STOCKHOLMS LÄN

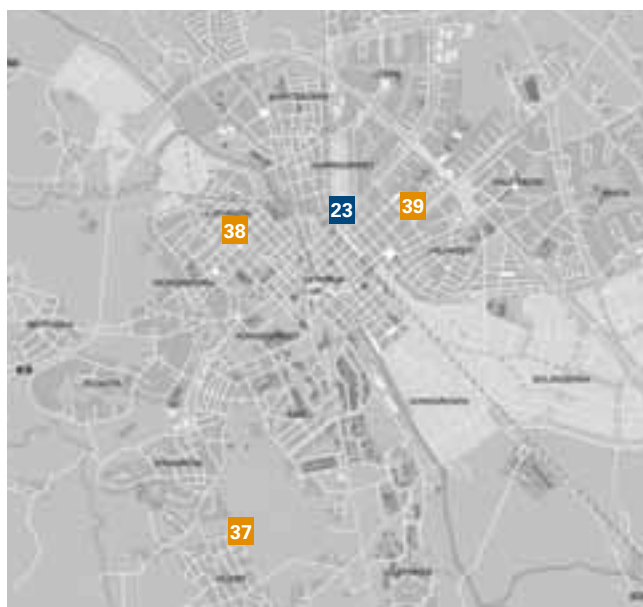


STOCKHOLM



NORRTÄLJE

KARTOR ÖVER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I UPPSALA



UPPSALA

- PÅGÅENDE PROJEKT
- PLANERADE PROJEKT

PROJEKT UNDER PÅGÅENDE PRODUKTION



Kransbindaren, Telefonplan

Utefter Kransbindarvägen, intill Telefonplan i Stockholm, bygger Besqab 18 radhus i bostadsrättsform. Projektet omfattar utveckling av 18 stadsradhus om 4–5 rum och kök, med inflyttning under våren 2014. Projektet säljstartades 2012 och är slutsålt. Se nr 5 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Nedre Utkiken etapp 1-3, Strandängarna

Projektet Nedre Utkiken består av tre flerfamiljshus med totalt 48 lägenheter om 2–4 rum och kök i Tyresö. Nedre Utkiken etapp 1 färdigställdes sommaren 2013. Ett av de två återstående husen är inflyttningsklart och det tredje beräknas vara inflyttningsklart i maj 2014. Försäljningsprocessen av lägenheterna startade 2012. Se nr 15 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Trädgårdshusen 2, Strandängarna

I Trädgårdshusen i Tyresö bygger Besqab cirka 90 lägenheter om 2–5 rum och kök fördelade på fem gårdar. Gård 1 är färdigställd med pågående inflyttning och gård 2 är säljstartad med preliminär inflyttning hösten 2014. Se nr 15 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Parkhusen, Strandängarna

Projektet utformas som åtta parhus, sexton bostäder med 5 rum och kök, och produktionsstartades i oktober 2013. Inflyttning planeras ske sommaren 2014. Projektet är säljstartat. Se nr 15 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Lindblomman, Beckomberga

Vid infarten till Beckomberga har Besqab uppfört två punkthus om sju våningar och 52 lägenheter. Projektet färdigställdes 2014 och är slutsålt. Se nr 21 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Kanonen, Upplands Väsby

I centrala Upplands Väsby bygger Besqab 39 ungdomslägenheter i bostadsrättsföreningen Kanonen, med närhet till centrum och kommunikationer. Lägenheterna är om 1 rum och kök och cirka 31,5 kvm. Projektet är slutsålt. Se nr 22 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Trädgårdsstaden 4-5, Vallentuna

Besqabs pågående projekt Trädgårdsstaden i Vallentuna består av totalt 80 bostäder om 4–5 rum och kök med produktion i fem etapper. Etapp 1, 2 och 3 i projektet är slutsålda och inflyttade. I etapp 4 och 5 pågår försäljning av radhus och kedjehus. Se nr 12 på karta över pågående och planerade projekt i Stockholms län på sidan 49.



Tegnér, Luthagen

I Luthagen, Uppsala, bygger Besqab bostadsrättsföreningen Tegnér. Projektet innefattar uppförandet av ett flerfamiljshus med 86 nya bostadsrätter om 1–6 rum och kök. Säljstart etapp 2 startade i mars 2014. Inflyttning beräknas ske från hösten 2015. Se nr 23 på karta över pågående och planerade projekt i Uppsala på sidan 49.

Utvald finansiell information

Den utvalda finansiella informationen för åren 2013 och 2012 är hämtad ur Besqabs reviderade koncernredovisning för 2013 som är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards. Den utvalda finansiella informationen som är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för åren 2012 och 2011 är hämtad ur Besqabs koncernredovisning för 2012 respektive 2011. Nedanstående finansiella information avseende perioden från den 1 januari till den 31 mars för 2014 och 2013 är hämtad ur Besqabs delårsrapport för det första kvartalet 2014. Delårsrapporten är upprättad enligt International Financial Reporting Standards och översiktligt granskad av Bolagets revisor men inte reviderad. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med den information som presenteras i avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och Besqabs finansiella information med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i Prospektet.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-mar (IFRS)		jan-dec (IFRS)		jan-dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
Intäkter	213 415	158 049	693 901	727 209	694 906	601 428
Kostnader för produktion och drift	-165 834	-128 351	-565 160	-606 533	-563 916	-464 285
Bruttoresultat	47 581	29 698	128 741	120 676	130 990	137 143
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 781	-16 367	-71 840	-68 349	-71 391	-64 007
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	398	14 238	10 030	10 030	16 960
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-296	1 172	-390	12 064	-	-
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 749	74 421	69 629	90 096
Finansiella intäkter	7	1	218	794	794	2 787
Finansiella kostnader	-1 734	-2 925	-10 849	-14 188	-12 951	-15 411
Resultat före skatt	24 777	11 977	60 118	61 027	57 472	77 472
Skatter	-3 809	-1 688	-1 137	-4 793	-4 098	-8 351
Årets resultat	20 968	10 289	58 981	56 234	53 374	69 121

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	31 mar (IFRS)		31 dec (IFRS)		31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	1 037	144 632	958	148 531	386 416	303 974
Finansiella anläggningstillgångar	51 031	52 051	31 321	31 712	37 132	23 798
Summa anläggningstillgångar	52 068	196 683	32 279	180 243	423 548	327 772
Omsättningstillgångar						
Utvecklingsfastigheter	261 856	245 949	261 856	245 949	–	–
Exploateringsfastigheter	173 802	241 308	203 808	222 048	222 048	212 215
Färdigställda bostäder	–	–	4 298	0	–	12 500
Kortfristiga fordringar	208 421	149 895	236 957	211 801	181 007	203 704
Likvida medel	83 109	56 437	75 201	70 122	70 122	93 692
Summa omsättningstillgångar	727 188	693 589	782 120	749 920	473 177	522 111
SUMMATILLGÅNGAR	779 256	890 272	814 399	930 163	896 725	849 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	321 100	270 701	300 132	260 412	256 740	227 173
Avsättningar					10 193	13 633
Långfristiga skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	52 763	–	55 687	0	405 445	374 680
Övriga långfristiga skulder	11 229	7 393	9 485	6 853	1 343	1 343
Summa långfristiga skulder	63 992	7 393	65 172	6 853	406 788	376 023
Kortfristiga skulder						
Kortfristiga räntebärande skulder	284 062	493 398	305 275	488 751	48 857	122 290
Övriga kortfristiga skulder	110 102	118 780	143 820	174 147	174 147	110 764
Summa kortfristiga skulder	394 164	612 178	449 095	662 898	223 004	233 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779 256	890 272	814 399	930 163	896 725	849 883

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	1 jan – 31 mar (IFRS)		1 jan – 31 dec (IFRS)		1 jan – 31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 008	9 356	50 567	35 950	33 577	57 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 426	-16 245	-9 049	19 537	127 324	-4 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 278	3 700	161 973	34 873	-79 870	-6 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 138	4 647	-147 845	-77 980	-71 024	14 351
Periodens kassaflöde	11 010	-7 898	5 079	-23 570	-23 570	3 109
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	70 122	93 692	93 692	90 583
Likvida medel vid periodens slut	83 109	56 437	75 201	70 122	70 122	93 692

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	1 jan – 31 mar (IFRS)		1 jan – 31 dec (IFRS)		1 jan – 31 dec (BFNAR)	
	2014	2013	2013	2012	2012	2011
Intäkter, mkr	213,4	158,0	693,9	727,2	694,9	601,4
Rörelseresultat, mkr	26,5	14,9	70,7	74,4	69,6	90,1
Resultat före skatt, mkr	24,8	12,0	60,1	61,0	57,5	77,5
Rörelsemarginal, %	12,4	9,4	10,2	10,2	10,0	15,0
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	10,7	8,7	11,0	-	-	-
Räntabilitet, %	27,0	15,5	21,0	23,0	22,1	22,9
Soliditet (per sista datum i perioden), %	41,2	30,4	36,9	28,0	28,6	26,7
Antal anställda i medeltal, st	64	65	65	63	63	57
Resultat efter skatt per aktie, kr	19,15	9,40	53,87	51,48	48,75	63,40
Utdelning per aktie, kr	-	-	20,0	18,0	18,0	23,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	86	52	192	117	117	107
Antal sålda bostäder, st	40	34	204	145	145	110
Antal bostäder i pågående produktion, st	292	262	278	263	263	247
Andel sålda och bokade lägenheter i pågående produktion, %	71	64	76	65	65	e.t.
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	10	2	4	4	4
- varav upptagna i balansräkningen	0	0	2	0	0	4

NYCKELTALSDEFINITIONER

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Synligt eget kapital i procent av balansomslutning.

Antal produktionsstartade bostäder

Bolagets bostäder som produktionsstartats.

Antal sålda bostäder

Bolagets bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Antal bostäder i pågående produktion

Bolagets produktionsstartade bostäder som ej är färdigställda.

Andel sålda och bokade lägenheter i pågående produktion

Bolagets sålda och bokade bostäder i procent av antal bostäder i pågående produktion.

Antal osålda bostäder i avslutad produktion

Bolagets bostäder i avslutad produktion som är osålda.

- varav upptagna i balansräkningen

Bolagets bostäder i avslutad produktion som varit osålda i mer än sex månader och därmed upptagits i Bolagets balansräkning.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser januari till mars 2014 och 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2014

I april 2014 startade Besqab uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby.

I april 2014 tecknade Besqab även ett avtal med Uppsala Akademiförvaltning om förvärv av en fastighet i Vårdsätra i Uppsala. På fastigheten planerar Besqab att uppföra omkring åtta radhus. Detaljplanen för fastigheten finns redan och projektet beräknas säljstartas under hösten 2014.

Styrelsen för Besqab beslutade i april 2014 att ansöka om notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Vid årsstämman i Bolaget den 7 maj 2014 beslutades om en uppdelning (split) av Bolagets aktier 10:1, varigenom varje befintlig aktie delats upp i tio aktier. Vidare beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning till aktieägarna med 20 kronor per aktie (före split).

PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2014 JÄMFÖRT MED PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2013

Besqabs rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under de första tre månaderna 2014 till 26,5 mkr, vilket var en ökning med 11,6 mkr jämfört med samma period 2013 då rörelseresultatet uppgick till 14,9 mkr. Periodens resultat ökade med 10,7 mkr under perioden, från 10,3 mkr under de första tre månaderna 2013 till 21,0 mkr under de första tre månaderna 2014. Vad som påverkat förändringarna mellan de första tre månaderna 2014 och 2013 beskrivs i avsnittet nedan. Avsnittet innehåller beskrivning av förändringar i delposterna i rapporten över Koncernens resultaträkning samt beskrivning av hur kassaflödet och specifika poster i Koncernens rapport över finansiell ställning förändrats och vad som påverkat dessa.

INTÄKTER

Intäkterna för de första tre månaderna 2014 uppgick till 213,4 mkr, vilket jämfört med samma period 2013, då intäkterna uppgick till 158,0 mkr, är en ökning med 55,4 mkr. Intäkterna har påverkats positivt av fler produktionsstartade bostäder och fler bostäder i pågående produktion. Vid omräkning enligt IFRS har intäkterna ökat ytterligare då del av projekt, som baserat på IFRIC 15 avräknas enligt den så kallade completed contract metoden, färdigställts under perioden.

KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH DRIFT

Kostnaderna för produktion och drift uppgick till 165,8 mkr under de första tre månaderna 2014, vilket är en ökning med 37,4 mkr i jämförelse med samma period 2013 då de uppgick till 128,4 mkr. Ökningen av kostnadsposten under 2014 beror till stor del på den ökade volymen under kvartalet.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för försäljning och administration uppgick till 20,8 mkr under de första tre månaderna 2014, vilket är en ökning med 4,4 mkr i jämförelse med samma period 2013 då försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 16,4 mkr. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för externa tjänster bland annat hänförliga till noteringsprocessen.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under de första tre månaderna 2014 uppgick resultatet av fastighetsförsäljningar till 0 mkr, jämfört med samma period 2013 då resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 0,4 mkr.

FINANSIELLA POSTER

De finansiella posterna för de första tre månaderna 2014 belastade resultatet med 1,7 mkr, vilket jämfört med samma period 2013 innebär en minskad kostnad då resultatet av de finansiella posterna belastade resultatet med 2,9 mkr.

SKATT

Den beräknade skatten för de tre första månaderna 2014 uppgick till 3,8 mkr, vilket är en ökning med 2,1 mkr jämfört med samma period 2013 då den beräknade skatten belastade resultatet med 1,7 mkr.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat för de tre första månaderna 2014 uppgick till 21,0 mkr vilket är en ökning med 10,7 mkr jämfört med samma period 2013 då periodens resultat uppgick till 10,3 mkr.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under de första tre månaderna 2014 till 36,4 mkr. Under samma period 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -16,2 mkr. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av högre resultat och minskad kapitalbindning i exploateringsfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,3 mkr under de första tre månaderna 2014, vilket är en minskning med 5,0 mkr jämfört med samma period 2013 då investeringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 3,7 mkr. Skillnaden förklaras huvudsakligen av försäljning av förvaltningsfastigheter under de första tre månaderna 2013.

Finansieringsverksamheten under de första tre månaderna 2014 påverkade kassaflödet negativt med 24,1 mkr. Under samma period 2013 påverkades kassaflödet positivt av motsvarande post med 4,6 mkr. Förändringen förklaras huvudsakligen av högre amortering av skulder och att inga nya lån upptagits under de första tre månaderna 2014.

Sammanlagt ökade likvida medel med 11,0 mkr under de första tre månaderna 2014, i jämförelse med samma period 2013 då likvida medel minskade med 7,9 mkr.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2013 OCH 2012

Besqabs rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under 2013 till 70,7 mkr, vilket var en minskning med 3,7 mkr jämfört med samma period 2012 då rörelseresultatet uppgick till 74,4 mkr. Periodens resultat efter skatt ökade med 2,7 mkr under perioden, från 56,2 mkr 2012 till 59,0 mkr 2013. Vad som påverkat förändringarna mellan 2013 och 2012 beskrivs i avsnittet nedan. Avsnittet innehåller beskrivning av förändringar i delposterna i rapporten över Koncernens resultaträkning samt beskrivning av hur kassaflödet och specifika poster i Koncernens rapport över finansiell ställning förändrats och vad som påverkat dessa.

INTÄKTER

Intäkterna för 2013 uppgick till 693,9 mkr, vilket motsvarar en minskning om 33,3 mkr jämfört med 2012 då intäkterna var 727,2 mkr. De minskade intäkterna förklaras främst av något lägre volym av resultatavräknade projekt.

KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH DRIFT

Kostnaderna för produktion och drift uppgick till 565,2 mkr under 2013, en minskning med 41,3 mkr i jämförelse med 2012 då de uppgick till 606,5 mkr. Minskningen av kostnadsposten under 2013 beror till stor del på att Bolagets vård- och omsorgsbostäder omklassificerades per den 1 januari 2013. Omklassificeringen innebär att bostäderna som tidigare betecknats som förvaltningsfastigheter nu betecknas som utvecklingsfastigheter, varför de inte längre skrivs av. Avskrivningar har inte heller skett för förvaltningsfastigheter som avyttrats under året.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för försäljning och administration uppgick för 2013 till 71,8 mkr vilket är en ökning med 3,5 mkr i jämförelse med 2012 då administrationskostnaderna uppgick till 68,3 mkr.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 uppgick resultatet av fastighetsförsäljningar till 14,2 mkr, en ökning med 4,2 mkr jämfört med samma post 2012, som då uppgick till 10,0 mkr. Resultatet av fastighetsförsäljningar är hänförligt till avyttrandet av fyra kontorsfastigheter.

FINANSIELLA POSTER

De finansiella posterna för 2013 belastade resultatet med 10,6 mkr och gav ett resultat efter finansiella poster på 60,1 mkr. I jämförelse med 2012 innebär det en minskad kostnad med 2,8 mkr, då resultatet av de finansiella posterna belastade resultatet med 13,4 mkr. Resultat efter finansiella poster uppgick till 61,0 mkr 2012.

SKATT

Den beräknade skatten för 2013 uppgick till 1,1 mkr, en minskad skattekostnad med 3,7 mkr jämfört med 2012 då den beräknade skatten uppgick till en kostnad på 4,8 mkr.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat för 2013 uppgick till 59,0 mkr vilket är en ökning med 2,7 mkr i jämförelse med resultatet för 2012 då periodens resultat uppgick till 56,2 mkr.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under 2013 till -9,0 mkr. Under 2012 uppgick samma post till 19,5 mkr. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att kortfristiga skulder amorterats under 2013 samt att investeringar gjorts i utvecklingsfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 162,0 mkr under 2013, till skillnad från 2012 då investeringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 34,9 mkr. Skillnaden förklaras huvudsakligen av att inga investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts under 2013 och att försäljning av förvaltningsfastigheter genererade ett positivt kassaflöde om 162,4 mkr.

Finansieringsverksamheten under 2013 påverkade kassaflödet negativt med 147,8 mkr i jämförelse med 2012 då samma post stod för en negativ påverkan på kassaflödet med 78,0 mkr. 2013 års negativa påverkan förklaras huvudsakligen av att amortering av skulder har gjorts med 201,5 mkr. Endast 73,7 mkr har upptagits i banklån under 2013 i jämförelse med år 2012 då 122,9 mkr upptogs i banklån.

Sammanlagt ökade likvida medel med 5,1 mkr under 2013, i jämförelse med 2012 då likvida medel minskade med 23,6 mkr under året.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2012 OCH 2011

Besqabs rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under 2012 till 69,6 mkr, vilket var en minskning med 20,5 mkr jämfört med rörelseresultatet från 2011 som uppgick till 90,1 mkr. Periodens resultat minskade med 15,7 mkr, från 69,1 mkr 2011 till 53,4 mkr 2012. Vad som påverkat förändringen mellan åren 2012 och 2011 beskrivs i avsnittet nedan. Avsnittet innehåller beskrivning av förändringar i delposterna i rapporten över Koncernens resultaträkning samt beskrivning av hur kassaflödet och specifika poster i Koncernens rapport över finansiell ställning förändrats och vad som påverkat dessa.

INTÄKTER

Intäkterna för 2012 uppgick till 694,9 mkr, i jämförelse med 2011 då intäkterna var 601,4 mkr, vilket är en ökning med 93,5 mkr. De ökade intäkterna förklaras främst av ökad volym.

KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH DRIFT

Kostnaderna för produktion och drift uppgick till 563,9 mkr under 2012, en ökning med 99,6 mkr i jämförelse med 2011 då de uppgick till 464,3 mkr. Ökningen av kostnadsposten under 2012 beror till stor del på den ökade volymen.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för administration uppgick för 2012 till 71,4 mkr vilket är en ökning med 7,4 mkr i jämförelse med 2011 då administrationskostnaderna uppgick till 64,0 mkr. Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader ökade under 2012 då de uppgick till 66,6 mkr i jämförelse med 2011 då de uppgick till 59,0 mkr.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2012 uppgick resultatet av fastighetsförsäljningar till 10,0 mkr, en minskning med 6,9 mkr i jämförelse med samma post under 2011 då resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 17,0 mkr. Resultatet av fastighetsförsäljningar är hänförligt till avyttrandet av fastigheten Uppsala Fålhagen 68:2 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 35,0 mkr och ett resultat om 10,0 mkr.

FINANSIELLA POSTER

De finansiella posterna för 2012 summerade till -12,2 mkr och ett resultat efter finansiella poster på 57,5 mkr. I jämförelse med 2011 är det en minskad kostnad då resultatet av de finansiella posterna uppgick till -12,6 mkr och ett resultat efter finansiella poster på 77,5 mkr. Ränteintäkterna för 2012 uppgick till 0,79 mkr. Motsvarande siffra för 2011 uppgick till 2,8 mkr.

SKATT

Den beräknade skatten för 2012 uppgick till 4,1 mkr, en minskad skattekostnad med 4,3 mkr i jämförelse med 2011 då den beräknade skatten uppgick till en kostnad på 8,4 mkr. För 2012 fanns en positiv uppskjuten skatt om 2,4 mkr, motsvarande post 2011 uppgick till 1,6 mkr. Den uppskjutna skatten är hänförlig till förändringar i koncernbolagens obeskattade reserver och har beräknats efter en skattesats på 22,0 procent.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat 2012 uppgick till 53,4 mkr vilket är en minskning med 15,7 mkr i jämförelse med resultatet för 2011 då årets vinst uppgick till 69,1 mkr.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under 2012 till 127,3 mkr, under 2011 uppgick samma post till -4,5 mkr. Det ökade kassaflödet 2012 förklaras huvudsakligen av en ökning av de kortfristiga skulderna samt en negativ påverkan från exploateringsfastigheter med mera under 2011 med -72,2 mkr i jämförelse med 2012 då de påverkade kassaflödet positivt med 2,7 mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -79,9 mkr under 2012, till skillnad från 2011 då investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med 6,7 mkr. Skillnaden förklaras huvudsakligen av att investeringar gjorts i förvaltningsfastigheter med en påverkan på kassaflödet om -113,5 mkr under 2012.

Finansieringsverksamheten under 2012 påverkade kassaflödet negativt med 71,0 mkr i jämförelse med 2011 då samma post stod för en positiv påverkan på kassaflödet med 14,4 mkr. 2012 års påverkan förklaras huvudsakligen av att skulder amorterats med 132,5 mkr under 2012 samt att endast 87,8 mkr upptagits i banklån.

Sammanlagt minskade likvida medel med 23,6 mkr under 2012, i jämförelse med 2011 då likvida medel minskade med 3,1 mkr under året.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Besqab är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2014 till 321,1 mkr. Besqab hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 284,1 mkr och långfristiga räntebärande skulder om 52,8 mkr. Av de totala skulderna var 336,8 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 121,3 mkr utgjordes främst av leverantörsskulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Nedan redovisas Besqabs kapitalstruktur per den 31 mars 2014, det vill säga före den nyemission som avser tillföra Besqab cirka 315 mkr (före emissionskostnader) baserat på det högsta priset i intervallet.

Eget kapital och skuldsättning, tkr	31 mars 2014
Summa kortfristiga skulder	394 164
Mot borgen ¹⁾	50 000
Mot säkerhet ^{2) 3)}	234 062
Blancokrediter	110 102
Summa långfristiga skulder	63 992
Mot borgen ¹⁾	0
Mot säkerhet ⁴⁾	52 763
Blancokrediter	11 229
Summa eget kapital	321 100
Aktiekapital	109 490
Reservfond	0
Andra reserver	117 043
Balanserat resultat	73 599
Periodens resultat	20 968
Total kapitalisering	779 256

1) Borgensåtaganden lämnade som säkerhet till kreditinstitut.

2) Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag.

3) Av lån mot säkerhet är 88,6 mkr även mot koncernintern borgen till kreditinstitut.

4) Säkerhet ställd i form av aktier i dotterbolag.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Besqabs nettoskuldsättning per den 31 mars 2014, det vill säga före den nyemission som avser tillföra Besqab cirka 315 mkr före emissionskostnader. Nettoskuldsättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2014.

Nettoskuldsättning, tkr	31 mars 2014
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	83 109
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	83 109
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	0
(F) Kortfristiga bankskulder	272 362
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	11 700
(H) Andra kortfristiga skulder	0
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	284 062
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	200 953
(K) Långfristiga banklån	52 763
(L) Emitterande obligationer	0
(M) Andra långfristiga skulder	0
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	52 763
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	253 716

KREDITAVTAL

Besqab hade per den 31 mars 2014 räntebärande skulder om 336 825 mkr. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgick till cirka 2,4 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 mars 2014, uppgick till tre månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till cirka sex månader. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan.

År	Mkr	Ränta fn	Andel
Inom ett år	284	2,4%	84,3%
1–2 år	12	2,5%	3,5%
2–3 år	41	2,5%	12,2%
Summa	337	2,4%	100,0%

Besqabs lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden. Ett av kreditavtalen innehåller åtaganden för Koncernen att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom exempelvis skuldsättningsgrad. Om Besqab inte uppfyller dessa åtaganden kan banken säga upp lånefaciliteten och begära förtida återbetalning av lånet. För vidare information om Besqabs lånefaciliteter, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" – "Finansiella arrangemang".

FINANSPOLICY

Finansverksamheten ska präglas av långsiktighet med lågt risktagande och hög betalningsberedskap och syfta till att:

- Hantera och kontrollera de finansiella risker som Bolaget/Koncernen är exponerad för
- Säkra kapitalförsörjningen 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

Besqab arbetar kontinuerligt med att hantera finansieringsrisker genom att:

- Ränterisker hanteras genom försiktiga ränteantaganden i kalkyler och prognoser
- Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker
- Likviditetsrisker hanteras med god kontroll över likvida medel i kombination med betalningsberedskap via checkkrediter

STÄLLDA SÄKERHETER

Summan av upptagna pantbrev i Besqab genom fastighets- och företagsinteckningar uppgick per den 31 mars 2014 till cirka 240 mkr. Därtill har moderbolaget pantsatt aktier i dotterbolag.

ÅTAGANDEN GENTEMOT BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Besqab ingår som del av verksamheten borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar. Per den 31 mars 2014 uppgick de totala borgensåtagandena till förmån för bostadsrättsföreningar till 674,8 mkr.

Vidare åtar sig Besqab att betala driftskostnader för osålda lägenheter från och med bostadsrättsförenings tillträde. Efter en period om sex månader efter färdigställande åtar sig Bolaget regelmässigt gentemot bostadsrättsföreningar att köpa osålda lägenheter.

FINANSIELL STÄLLNING

Besqab känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som direkt eller indirekt väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet.

INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets sammanlagda investeringar för räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011 samt delårsperioderna 1 januari till 31 mars för 2014 och 2013:

Investeringar

Belopp i tkr	1 jan – 31 mars		1 jan – 31 dec		
	2014	2013	2013	2012	2011
Förvärv av dotterbolag	-	-	-	-	19 942
Förvärv av maskiner och inventarier	78	-	427	127	1 015
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	36 735
Ökning av långfristiga fordringar	-	-	-	-	480

Pågående och beslutade investeringar

Besqab har vid tidpunkten för Prospektet inga väsentliga pågående eller beslutade investeringar i anläggningstillgångar.

UTTALANDE AVSEENDE RÖRELSEKAPITAL OCH KAPITALBEHOV

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden vid tidpunkten för godkännande av detta Prospekt. Med rörelsekapital avses här Besqabs möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Besqabs materiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 mars 2014 till 1,0 mkr. De totala materiella anläggningstillgångarna utgjordes i sin helhet av maskiner och inventarier.

TENDENSER

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas efterfrågan på bostäder i Stockholms län och Uppsala vara fortsatt stor under 2014. En historiskt låg nivå på bostadsbyggandet i kombination med en stadigt ökande befolkning borgar för en fortsatt stor efterfrågan. Mot bakgrund av en hög tillväxt, förbättrad omvärldskonjunktur och en underliggande stark svensk ekonomi förväntas bostadsmarknaden ha en positiv utveckling under kommande år.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Enligt Besqabs bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio bolagsstämmovalda ledamöter. Bolagets styrelse består för närvarande av åtta ledamöter, inklusive ordföranden, valda av årsstämman 2014 för tiden intill slutet av årsstämman 2015.



Johan Nordström (född 1966)

Styrelseledamot 2006–2007 och styrelseordförande 2007–2014 i det tidigare moderbolaget Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag och styrelseordförande i Besqab sedan 2010

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i SWECO AB (publ), styrelseledamot i Hemfrid i Sverige AB, Skirner Förvaltning AB, Skirner AB, Sparbössan Fastigheter AB, Husa Skog AB, Fastigheten Skvalberget 21 AB, Hemfrid Rosenlundsgatan II AB och Hemfrid

Rosenlundsgatan I AB, styrelsesuppleant i Skravelberget AB, Fastighets AB Ostindiefararen, Fastighets AB Tegelviksgatan 32, Fastighets AB Östermalmgatan 19, Skirner Energy Invest AB, Sparbössan Havssvalget 15 AB, Sparbössan Nybrogatan 39 AB, Sparbössan Jutas Backe AB och Sparbössan Cardellgatan 1 AB samt VD i Skirner AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Hugo Tillquist Aktiebolag, PlantVision AB, Reaktivering Furuhöjden Aktiebolag, Djursholms Tennisklubb Fastighets AB, Tillquist Holding AB, Skravelberget AB, Sparbössan Fastigheter AB, PlantSolutions AB, Fastighets AB Ostindiefararen, Fastighets AB Tegelviksgatan 32, Fastighets AB Östermalmgatan 19 och Fastighetsbolaget Wellnot AB, styrelsesuppleant i Sparbössan Jutas Backe Holding AB och Fastighets AB Sturegatan 26, VD i Sparbössan Fastigheter AB samt Fastighetschef i Näckebro/Drott och i Fabege.

Utbildning: Arkitekt, KTH.

Innehav: Före Erbjudandet 55 000 aktier privat och 5 390 000 aktier genom Skirner AB och efter Erbjudandet 55 000 aktier privat och 4 970 820 aktier genom Skirner AB.¹⁾²⁾ Skirner AB har ställt ut köpoptioner till Mats Wäppling berättigande till förvärv av totalt 46 500 aktier i Besqab.



Anette Frumerie (född 1968)

VD sedan november 2012
Styrelseledamot sedan 2013

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Besqab Projektutveckling Aktiebolag, styrelseledamot i Bofutura Ekonomisk förening och i ett antal av Besqabs dotterbolag samt VD i Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i JM Entreprenad AB, Skanska Nya Hem AB, Skanska Mark

och Exploatering Nya Hem AB, Skanska Mark och Exploatering Komplementär AB, Skanska Mark och Exploatering Invest AB, Fastighet 1 DPL 3 AB, Fastighet 2 DPL 3 AB, Fastighet 3 DPL 3 AB, Fastighet 4 DPL 3 AB, Fastighet 5 DPL 3 AB, Fastighet 6 DPL 3 AB, Fastighet 7 DPL 3 AB, Fresh Air Ångmaskinen AB, Skanska Mark och Exploatering Invest nr 1 AB, Skanska Mark och Exploatering Invest nr 2 AB, Mosstorpsbacken AB och i ett antal av Besqabs dotterbolag, styrelseledamot i Skanska Sverige AB, JM Stombyggnad AB, JM Inredning i Stockholm AB, Aktiebolaget Borätt, Seniorgården Aktiebolag, Uniqhus AB, Projektmäklarna i Sverige AB, Holmenkvarnen 8 AB, Kvarnholmen Holding AB, Holmenkvarnen 7 AB, Holmenkvarnen 6 AB, Holmenkvarnen 5 AB, Holmenkvarnen 1 AB, Kvarnholmen Utveckling AB, Kvarnaxet 1 AB, Kvarnaxet 2 AB, RIKvarnen Exet 3 AB, Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB, Mosstorpsbacken AB och intressegruppen Bofrämjandet, styrelsesuppleant i Scavini AB, VD i Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag, Skanska Bostadsutveckling Norden AB samt Affärsenhetschef och medlem av koncernledningen för JM AB.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.

Innehav: 25 000 aktier.



Sven Jemsten (född 1963)

Styrelseledamot sedan 2011

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Ferraria AB, Lupinia AB, Fastighets AB Alarius, LIRAP Group i Svedala AB, Lirap Fastighets AB, Lupinia Fastigheter AB, Lirap Warehouse AB, Alarius Fastighet 2 Lomma AB, KB Örkelljunga Fastighets AB, TRAIN ALLIANCE SWEDEN AB (publ) och Train Alliance Lokvagnen i Hallsberg AB, styrelseledamot i Solid Brass AB, Solid Skog AB, Solid Värde AB, AB Diskonten 3 i Malmö, Solid

Group Europe AB och Axesipwihljem AB samt styrelsesuppleant i Turning Kids AB och Train Alliance Lokvagnen Markförvaltning i Sigtuna AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Alarius Fastighet 30 Lomma AB, styrelseledamot i Ferraria AB, Lupinia AB, LIRAP Group i Svedala AB, Lirap Fastighets AB, Lupinia Fastigheter AB, Lirap Warehouse AB, TRAIN ALLIANCE SWEDEN AB (publ) och Bostadsrättsföreningen Karstorps Gård, styrelsesuppleant i Solid Brass AB, Slutplattan QRBBM 94182 AB, Smedbo Holding AB, Smedbo Aktiebolag, Solid Värde AB och Solid Groupe Europe AB samt vVD i Smedbo Aktiebolag.

Utbildning: MBA, Duke University.

Innehav: Före Erbjudandet 888 590 aktier via Solid Brass AB och efter Erbjudandet 814 900 aktier via Solid Brass AB.¹⁾

1) Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.

2) Familjen Nordström, privat och genom Skirner AB, innehar före Erbjudandet totalt 5 556 000 aktier och efter Erbjudandet totalt 5 136 820 aktier, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.



Gunnar Lindberg (född 1950)

Styrelseledamot 1989-2011 i det tidigare moderbolaget Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag och styrelseledamot i Besqab sedan 2011

Andra aktuella befattningar: Styrelsesuppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag och fondförvaltare hos Alfred Berg Kapitalförvaltning AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag och Bostadsrättsföreningen

Vintervägen samt delägare i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

Innehav: 100 000 aktier.



Olle Nordström (född 1958)

Styrelseledamot i Besqab sedan 2014

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Skirner AB och Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, styrelseledamot i Climatewell AB (publ), Teletec Connect Aktiebolag, Skirner Förvaltning AB, Sparbössan Fastigheter AB och Skirner Energy Invest AB samt styrelsesuppleant i Husa Skog AB och Fastigheten Skvalberget 21 AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i SWECO AB

(publ), Gustafs Scandinavia Aktiebolag, Teletec Connect Holding AB, Gustafs Holding AB och Fastigheten Skvalberget 21 AB samt styrelsesuppleant i Skvalberget AB, Fastighets AB Ostindiefararen, Fastighets AB Tegelviksvägen 32, Fastighets AB Östermalmsgatan 19 och Fastighetsbolaget Wellnot AB. VD och styrelseledamot i Lovisa Holding AB (numera Besqab AB (publ)) december 2010 - februari 2011 före omstrukturering av Koncernen.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

Innehav: Före Erbjudandet 35 000 aktier privat och 5 390 000 aktier genom Skirner AB och efter Erbjudandet 35 000 aktier privat och 4 970 820 aktier genom Skirner AB.^{1) 2)} Skirner AB har ställt ut köpoptioner till Mats Wäppling berättigande till förvärv av totalt 46 500 aktier i Besqab.



Svante Torell (född 1951)

Styrelseledamot 2010-2011 i det tidigare moderbolaget Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag och styrelseledamot i Besqab sedan 2011

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Reaktivering Furuhöjden Aktiebolag, REOMTI Bygg AB och Torell & Partner AB, styrelseledamot i AIX Arkitekter AB, City i Samverkan Stockholm AB och Erik Torell AB, vVD i Erik Torell AB samt VD i Torell & Partner AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i BYGGHERRARNA Sverige AB, ordförande i Kista Science City Fastighetsägare, ledamot i insynsrådet på Statens Konstråd samt Marknadsdirektör i Vasakronan AB (publ).

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.

Innehav: Inga aktier.



Carl Wale (född 1968)

Styrelseledamot sedan 2012

Andra aktuella befattningar: Styrelseledamot i Slängsboda Gård Aktiebolag, Atlasmuren Fastigheter AB, Mellingeolm Flygplats AB, Alcedo AB, Roslagens Hangar AB och Carl Wale Fastighets AB samt styrelsesuppleant i Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Skruven AB, Atlasmuren Fastighetsteknik AB, AB Skutkrossen och Atlasmuren Sjöboden AB.

Tidigare befattningar under de senaste

fem åren: Styrelseledamot i Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Skruven AB, Atlasmuren Fastighetsteknik AB, AB Skutkrossen, Atlasmuren Sjöboden AB, styrelsesuppleant i Slängsboda Gård Aktiebolag, Fastighets AB Bonnierhuset II samt VD i Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Skruven AB, Atlasmuren Fastighetsteknik AB, Atlasmuren Fastigheter AB och AB Skutkrossen.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.

Innehav: Före Erbjudandet 569 890 aktier (med familj) och 45 120 aktier genom Atlasmuren Fastigheter AB och efter Erbjudandet 543 330 aktier (med familj).¹⁾



Mats Wäppling (född 1956)

Styrelseledamot sedan 2011

Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Vasakronan AB (publ), PKM Invest AB, Instalco Holding AB, styrelseledamot i Vesper Holding AB, Norgani AS, Infratek Security AS, Bostadsrättsföreningen Totten 2:60, Pandox Aktiebolag, Mats Wäppling AB och Tottentolvan AB samt bolagsman i LANTMÄTAR-INGENJÖRER PEMA HANDELSBOLAG.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i SWECO Sve-

rige AB, SWECO Russia AB, VAI VA-Projekt AB, SWECO Central Eastern Europe AB, styrelseledamot i AB Vattenbyggnadsbyrån, NAB Arkitekter och Ingenjörer AB, SWECO AB (publ), SWECO China Holding AB, VD och koncernchef för SWECO AB (publ) samt ledande befattningar inom NCC och Skanska.

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, KTH.

Innehav: 47 000 aktier och därutöver köpoptioner utställda av Skirner AB berättigande till förvärv av totalt 46 500 aktier i Besqab.

1) Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.

2) Familjen Nordström, privat och genom Skirner AB, innehar före Erbjudandet totalt 5 556 000 aktier och efter Erbjudandet totalt 5 136 820 aktier, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Besqabs ledning består för tillfället av åtta nedan angivna personer.



Anette Frumerie (född 1968)
Se avsnittet ovan under rubriken "Styrelse."



Björn Somnäs (född 1953)
Ekonomichef
Anställd sedan 2004
Andra aktuella befattningar: Styrelsesuppleant i ett antal av Besqabs dotterbolag.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Beampoint AB och i ett antal av Besqabs avyttrade dotterbolag.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.
Innehav: 20 000 aktier.



Johan Westring (född 1969)
Chef Affärsutveckling & Exploatering
Anställd sedan 1997
Andra aktuella befattningar: Styrelseledamot i Besqab Projektutveckling Aktiebolag, NVB Sköndalsbyggarna AB och NVB Sköndalsbyggarna II AB.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Exploateringschef och Marknadschef Besqab.
Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, KTH.
Innehav: 8 040 aktier samt 496 teckningsoptioner berättigande till teckning av 4 960 aktier.



Staffan Grundmark (född 1961)
Regionchef Stockholms stad
Anställd sedan 1996
Andra aktuella befattningar: Styrelseordförande i Tipton Brown AB och styrelseledamot i ett antal av Besqabs dotterbolag.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma och i ett antal av Besqabs dotterbolag.
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.
Innehav: 7 000 aktier.



Albert Koistinen (född 1961)
Regionchef Uppsala
Anställd sedan 2006
Andra aktuella befattningar: –
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Bergsbrunnsparken och Bostadsrättsföreningen Tegnér.
Utbildning: Agronom, Sveriges Lantbruksuniversitet.
Innehav: 1 080 aktier samt 600 teckningsoptioner berättigande till teckning av 6 000 aktier.



Lotta Niland (född 1969)
Regionschef Stockholms län
Anställd sedan 2005
Andra aktuella befattningar: Styrelseledamot i ett antal av Besqabs dotterbolag.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn och Affärschef Besqab.
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.
Innehav: 500 teckningsoptioner berättigande till teckning av 5 000 aktier.



Bo Björfors (född 1967)
Chef Fastighetsutveckling
Anställd 2000–2004 och sedan 2006
Andra aktuella befattningar: Styrelsesuppleant i ett antal bostadsrättsföreningar bildade av Besqab.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Samfällighetsföreningen Stilgutaren, styrelsesuppleant i Tipton Xer AB, Fastighets AB Kyrkogatan 11 AB, FASTIGHETS AB SILVERGJUTAREN, Fastighets AB Gångmattan, Fastighets AB

Kattresan, Fastighets AB Tiundagränd och i ett antal bostadsrättsföreningar bildade av Besqab.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH.

Innehav: 20 400 aktier samt 460 teckningsoptioner berättigande till teckning av 4 600 aktier.



Rebecca Prytz (född 1977)
Kommunikationschef
Anställd 2005–2006 och sedan 2007
Andra aktuella befattningar: Innehavare i enskild firma Lotsofhugs Stockholm.
Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande och styrelseledamot i bostadsrättsföreningen Torshammaren 8 samt Marknadschef Besqab
Utbildning: Reklam och Design, Forsbergs skola, samt Communication Management, Berghs School of Communication.
Innehav: Inga aktier.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Besqab AB, Box 1328, 183 13 Täby.

Samtliga styrelseledamöter, utom Anette Frumerie, är oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. Johan Nordström och Olle Nordström är att anse som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Ej heller föreligger några familjeband mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Det föreligger heller inga begränsningar för styrelsens ledamöter eller de ledande befattningshavarna att avyttra sina aktier i Bolaget, utöver vad som anges i avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamot eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (som inte varit frivillig), (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligt reglerade yrkessammanslutningar, eller (iv) ålagts näringsförbud.

REVISORER

Ingemar Rindstig, född 1949, Box 230 36, 750 23 Uppsala, och Ernst & Young Aktiebolag, Box 230 36, 750 23 Uppsala, med Jonas Svensson, född 1968, som huvudansvarig revisor, valdes till Bolagets revisorer på årsstämman den 7 maj 2014 för ett år, till slutet av årsstämman 2015. Ingemar Rindstig har varit huvudansvarig revisor för Bolaget sedan den 24 februari 2011. Från och med den 1 januari 2011 till och med den 23 februari 2011, vilken period också omfattas av den historiska finansiella informationen i detta Prospekt, var Nicklas Kullberg på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Bolagets revisor med adress Torsgatan 21, 113 97 Stockholm. Såväl Ingemar Rindstig som Nicklas Kullberg är och har varit (under tiden för den historiska finansiella informationen i detta Prospekt) medlemmar i FAR. Även Jonas Svensson är medlem i FAR.

Bolagets revisorer äger inga aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

Den totala ersättningen som betalades ut till Koncernens revisor under 2013 uppgick till 929 000 kronor, inklusive övriga tjänster.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Det är årsstämman som beslutar om arvoden till styrelsen. Årsstämman 2014 beslutade att ersättning till styrelsen totalt ska uppgå till 1 100 000 kronor, vilket fördelas med 260 000 kronor till styrelsens ordförande och 140 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget.

Den totala ersättningen som betalades ut till styrelsen för styrelsearbete under 2013 uppgick till 560 000 kronor.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning utgår till den verkställande direktören med en fast månadslön om 140 000 kronor. Utöver den fasta månadslönen kan verkställande direktören erhålla en rörlig lön uppgående till högst nio månadslöner inom ramen för Bolagets tantiemprogram, se nedan. Bolagets verkställande direktör har även rätt till tjänstebil samt har vid sjukdom rätt till 90 procent av lönen under de tre första månaderna.

Den totala ersättningen som betalades ut till Bolagets verkställande direktör under 2013 uppgick till 2 406 000 kronor (exklusive pensionskostnader), av vilka 1 574 000 kronor utgjorde lön och 746 000 kronor utgjorde rörlig ersättning och 86 000 kronor utgjorde övriga förmåner.

Övriga ledande befattningshavare erhåller fast ersättning och ingår därutöver i ett tantiemsystem vilket är baserat på ett andelsystem som är kopplat till fastställt resultat före dispositioner och skatt samt reducerat med en schablonavkastning på eget kapital. Tantiem till medlemmar i ledningsgruppen uppgår till maximalt mellan två och sex månadslöner.

Den totala ersättningen som betalades ut till Bolagets ledande befattningshavare under 2013, exklusive verkställande direktören, uppgick till 7 977 000 kronor (exklusive pensionskostnader), av vilka 6 907 000 kronor utgjorde lön, 1 037 000 kronor utgjorde rörlig ersättning och 33 000 kronor utgjorde övriga förmåner.

PENSIONER

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. Bolagets ekonomichef erhåller därutöver månatligen en extra pensionspremie om 12 000 kronor. Verkställande direktörens pension är premiebaserad och uppgår till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön.

Under 2013 betalades ut pensionspremier för verkställande direktören, utöver lagstadgade pensioner, till ett belopp om 853 000 kronor och för de ledande befattningshavarna, exklusive verkställande direktören och utöver lagstadgade pensioner, ett belopp om 2 346 000 kronor.

Avgifterna för avgiftsbestämd direkt pension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per den 31 december 2013 uppgick till 5 982 000 kronor. Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 5 644 000 kronor.

FÖRMÅNER EFTER UPPDRAGETS AVSLUTANDE

Det föreligger inte något avtal eller någon liknande överenskommelse om förmåner efter avslutande av respektive persons uppdrag mellan Bolaget eller något av dess dotterbolag å ena sidan och verkställande direktören, styrelseledamöterna, de ledande befattningshavarna och revisorn å andra sidan.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING I ALLMÄNHET

Bolagsstyrningen i Besqab utgår från svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), NASDAQ OMX Stockholms noteringskrav såsom angivna i "Regelverk för emittenter" samt de interna instruktioner och policydokument som Bolaget har upprättat och fastställt.

Bolaget har hittills inte varit skyldigt att tillämpa Koden men kommer från och med upptagandet av aktierna till handel på NASDAQ OMX Stockholm att tillämpa Koden. Koden ska tillämpas av samtliga svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och syftar till att utgöra vägledande regler för god bolagsstyrning. Koden kompletterar gällande lagstiftning och ställer högre krav än lagstiftningen på ett antal områden.

Koden bygger på principen "följ eller förklara". Genom denna princip är det möjligt för ett bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar, dock under förutsättning att varje avvikelse vederbörligen förklaras samt skälen därtill redovisas. En avvikelse kan vara aktuell när bedömningen görs att en vald lösning bättre svarar mot de omständigheter under vilka bolaget ifrågasätts. Besqab kommer att avvika från Koden genom att Bolagets styrelseordförande är ordförande i valberedningen.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämman, eller i förekommande fall, den extra bolagsstämman, är Besqabs högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman eller den extra bolagsstämman som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i Bolagets angelägenheter. Det är stämman som utser styrelsens ledamöter, styrelsens ordförande, väljer revisor, fastställer moderbolagets och Koncernens resultaträkning och balansräkning, beslutar i frågan om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter, beslutar om dispositioner beträffande Bolagets resultat och beslutar i ett antal andra frågor. Årsstämman äger vanligen rum i april eller maj månad.

Kallelse till stämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Samtidigt som kallelse sker ska Bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Vid årsstämman den 7 maj 2014 fattades beslut om sedvanliga ärenden såsom fastställande av antalet styrelseledamöter, val av styrelse och revisor, fastställande av arvode till styrelsen och revisor samt dispositioner avseende Bolagets resultat. Därutöver beslutades om ändring av bolagsordningen, uppdelning av aktier samt bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier i samband med Erbjudandet.

STYRELSEN

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Bolagets styrelse består idag av åtta ledamöter och Bolagets verkställande direktör är ledamot av styrelsen. Styrelsens ledamöter är Johan Nordström (ordförande), Anette Frumerie (VD), Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Olle Nordström, Svante Torell, Carl Wale och Mats Wäppling. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget, Bolagets ledning och Bolagets större aktieägare, förutom Anette Frumerie som är att anse som beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning, samt Johan Nordström och Olle Nordström som är att anse som beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning för styrelsen som styrelsen antagit och som ses över årligen. Utöver denna arbetsordning ansvarar styrelsen även för att det finns en instruktion för den verkställande direktören samt att denna instruktion är föremål för årlig översyn. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsens arbete leds av styrelsens ordförande och styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Vidare faller det under styrelsens ansvar att fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation, vilket görs genom att tillse att Bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett tillförlitligt sätt.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst fem gånger per år. Under 2013 hölls fem protokollförda styrelsemöten och under 2014 har styrelsen hittills hållit nio protokollförda styrelsemöten.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Besqabs verkställande direktör, Anette Frumerie, är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av Bolaget. Inom ramen för den VD-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska den verkställande direktören driva Bolagets utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vidare ska verkställande direktören vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag.

Utöver den verkställande direktören består ledningsgruppen av Björn Somnäs som är Bolagets ekonomichef, Johan Westring som är chef för Affärsutveckling och Exploatering, Staffan Grundmark, Albert Koistinen och Lotta Niland som är regionchefer för Stockholms stad, Uppsala respektive Stockholms län, Bo Björfors som är chef för Fastighetsutveckling och Rebecca Prytz som är kommunikationschef.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende styrelseledamöter, styrelse- och revisorsarvode, styrelseordförande, ordförande på bolagsstämma samt förslag om procedur för utseende av valberedning inför nästkommande årsstämma.

Vid årsstämman 2014 beslutades om principerna för hur Bolagets valberedning ska utses. Principerna är följande: Valberedningen ska bestå av tre eller fyra ledamöter; en ledamot utsedd av var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna per utgången av augusti månad 2014 samt styrelsens ordförande, om denne inte är ledamot i egenskap av ägarrepresentant. Om aktieägare inte utövar sin rätt att utse ledamot ska den till röstetalet närmast följande störste aktieägaren ha rätt att utse ledamot i valberedningen. Ordförande i valberedningen ska vara styrelsens ordförande. Om under valberedningens mandatperiod en eller flera av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de till röstetalet tre största aktieägarna, ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande och den eller de aktieägare som tillkommit bland de till röstetalet tre största aktieägarna ska istället äga rätt att utse ledamöter. Om inte särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast marginella förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Om utsedd ledamot väljer att lämna valberedningen, har den aktieägare som nominerade ledamoten rätt att ersätta denne i valberedningen.

UTSKOTT

Styrelsen i Bolaget har för närvarande inte några utskott och styrelsen i sin helhet fullgör tillsvidare de uppgifter som ankommer på revisions- och ersättningsutskottet.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen, Koden och årsredovisningslagen, vilken innehåller krav på årlig extern informationsgivning i bolagsstyrningsrapporten avseende hur den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen är organiserad. Styrelsen och verkställande direktören har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Bolagets styrelse i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på revisionsutskottet. En av dessa uppgifter är att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll. Styrelsen identifierar vilka risker som bedöms finnas och fastställer sedan åtgärder för att reducera dessa risker. Bolagets revisorer bjuds årligen in för att redogöra för sin rapport över den interna kontrollen på ett styrelsemöte.

Styrelsen har fastställt ett antal interna styrdokument, såsom arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och instruktion för ekonomisk rapportering. Styrelsens arbetsordning anger bland annat rutinerna för styrelsens arbete, arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och styrelsens kontroll över förvaltningen av Bolagets angelägenheter. VD-instruktionen beskriver bland annat arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Verkställande direktören har ett tydligt ansvar att kvalitetssäkra organisationen samt löpande tillse att styrelsen erhåller skriftliga rapporter om Bolagets utveckling. Av instruktionen för ekonomisk rapportering framgår bland annat omfattning och periodicitet av verkställande direktörens ekonomiska rapportering till styrelsen. Styrdokumentet fastställs årligen och uppdateras för att exempelvis återspegla förändringar i lagstiftning, redovisningsstandarder och noteringskrav.

Till styrelsens uppgifter hör även att fatta beslut om Bolagets samtliga förvärv och avyttringar av fastigheter. Inför ett fastighetsförvärv förbereder bolagsledningen en hemställan till styrelsen innehållandes översiktlig projektkalkyl, produktskisser, karta och marknadsförutsättningar. För det fall styrelsen beslutar att fortskrida med ett förvärv ges ledningen mandat att förhandla vidare i enlighet med de ramar som fastställts av styrelsen baserat på förutsättningarna i hemställan. Mot bakgrund av en hanterbar mängd fastighetsförvärv har styrelsen hittills bedömt att detta är ett lämpligt tillvägagångssätt för Bolagets samtliga fastighetsaffärer och har därför tillsvidare inte infört några undantag, exempelvis för affärer av begränsad storlek.

Ingående av avtal, attest och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och atteststråter som anges i de interna styrdokumentet. Genom dessa rutiner finns en grundläggande kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget identifierat.

För att säkerställa kvaliteten på redovisning och rapportering har Bolaget upprättat och styrelsen godkänt en ekonomihandbok som strukturerar, tydliggör och dokumenterar Bolagets verksamhet inom ekonomiområdet. Ekonomihandboken bidrar vidare till enhetliga och säkra ekonomiprocesser.

POLICYDOKUMENT

I syfte att precisera och kodifiera Bolagets interna riktlinjer i förhållande till aktieägare och andra externa intressenter har Bolaget upprättat ett antal policydokument. Bland dessa kan nämnas finanspolicy, informationspolicy, arbetsmiljöpolicy, hållbarhetspolicy, personalpolicy och kvalitetspolicy. Dokumenten ses över och antas årligen av Besqabs styrelse.

Bolagsordning

Bolagsordning för Besqab AB (publ),
org. nr 556693-8881

Antagen på årsstämma den 7 maj 2014.

§ 1 FIRMA

Bolagets firma ska vara Besqab AB (publ).

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska direkt och indirekt bedriva fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor.

§ 5 AKTIEANTAL

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

§ 6 STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst fem (5) och högst tio (10) ledamöter.

§ 7 REVISORER

Bolaget ska ha en (1) till två (2) revisorer. Till revisor får även registrerat revisionsbolag utses.

§ 8 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 9 DELTAGANDE PÅ BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta vid bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena fem (5) vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än fem (5) vardagar före stämman.

Biträde till aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 10 ORT FÖR BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma ska hållas i Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker eller Uppsala.

§ 11 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Bolagets aktier har utfärdats i enlighet med svensk lag och är registrerade på innehavare hos Euroclear i elektronisk form. Euroclear för även Bolagets aktiebok.

Enligt Besqabs bolagsordning, fastställd av årsstämman den 7 maj 2014, ska antalet aktier i Bolaget vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000, fördelat på ett aktieslag. Efter Erbjudandets slutförande kommer ingen av Bolagets aktieägare, såvitt styrelsen känner till, att vara part i något aktieägaravtal avseende Bolagets aktier.

Aktiekapitalet i Besqab före den planerade nyemissionen uppgår till 112 189 500 kronor fördelat på 11 218 950 aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om tio kronor. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Den förestående nyemissionen kommer att beslutas av Bolagets styrelse efter ett bemyndigande från årsstämman i Besqab den 7 maj 2014. Nyemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Besqab ökar från 11 218 950 till 15 474 269 aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 37,9 procent.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som är införda i Besqabs aktiebok fem vardagar före stämman samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman.

TECKNINGSOPTIONER

Bolaget har givit ut teckningsoptioner till vissa nuvarande och tidigare anställda i Bolaget. Teckning av aktier kan ske från den 8 maj 2014 till den 27 februari 2015. Det finns 4 056 utestående teckningsoptioner i Bolaget som ger en rätt att teckna 40 560 aktier i Bolaget till ett pris om 38,60 kronor per aktie, varvid aktiekapitalet, vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna, kommer att ökas med 405 600 kronor. Teckningsoptionerna är föremål för förköp till förmån för Bolaget eller den Bolaget anvisar. Vidare är innehavarna skyldiga att överlåta teckningsoptionerna till Bolaget vid anställningens upphörande.

BÖRSNOTERING

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av aktierna med första handelsdag den 12 juni 2014. Aktierna har ISIN-kod SE0005991411 och kortnamn vid handel på NASDAQ OMX Stockholm är BESQ.

LOCK-UP ARRANGEMANG

Efter genomförandet av Erbjudandet har vissa av Bolagets aktieägare åtagit sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sina aktier i Bolaget under viss tid efter att handeln på NASDAQ OMX Stockholm har inletts ("lock-up perioden").

För Skirner AB, Solid Brass AB och Aktiebolaget Dendera Holding gäller en lock-up period om 180 dagar och för Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare gäller en lock-up period om 90 dagar. För aktieäggande ledande befattningshavare är lock-up perioden för de

aktier de äger per dagen för detta Prospekt 180 dagar. Vidare har Bolaget åtagit sig att under en lock-up period om 180 dagar inte emittera ytterligare aktier eller värdepapper som berättigar till teckning av aktier, med vissa undantag.

AKTIEÄGARAVTAL

Vissa nuvarande aktieägare är parter i ett aktieägaravtal avseende Bolagets aktier. Avtalet kommer att upphöra i samband med slutförandet av Erbjudandet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nedanstående tabell visar Besqabs större aktieägare före respektive efter Erbjudandet före full utspädning från teckningsoptioner.

Ägare	Före Erbjudandet ¹⁾		Efter Erbjudandet ²⁾	
	Antal aktier och röster	Kapital och röster %	Antal aktier och röster	Kapital och röster %
Familjen Nordström, privat och genom Skirner AB	5 556 000	49,5	5 136 820	33,2
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 503 690	13,4	1 332 850	8,6
Solid Brass AB	888 590	7,9	814 900	5,3
Aktiebolaget Dendera Holding	592 420	5,3	543 300	3,5
Carl Wale med familj	569 890	5,1	543 330	3,5
Kristian Wale med familj	569 870	5,1	543 320	3,5
Atlasmuren Fastigheter AB	45 120	0,4	–	–
Anställda	167 520	1,5	167 520	1,1
Övriga	1 325 850	11,8	6 392 229	41,3
Totalt	11 218 950	100,0	15 474 269	100,0

1) Ägande per den 31 mars 2014 och därefter kända förändringar.

2) Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET

Nedanstående tabell visar förändring av aktiekapitalet och antalet aktier i Besqab sedan Bolaget bildades 2005.

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	Uppdelning 10:1	9 854 100	10 949 000	–	109 490 000	10
Maj 2014	Utnyttjande av teckningsoptioner	269 950	11 218 950	2 699 500	112 189 500	10
Juni 2014 ¹⁾	Nyemission	4 255 319	15 474 269	42 553 190	154 742 690	10

1) Under förutsättning att emissionsdelen av Erbjudandet fulltecknas.

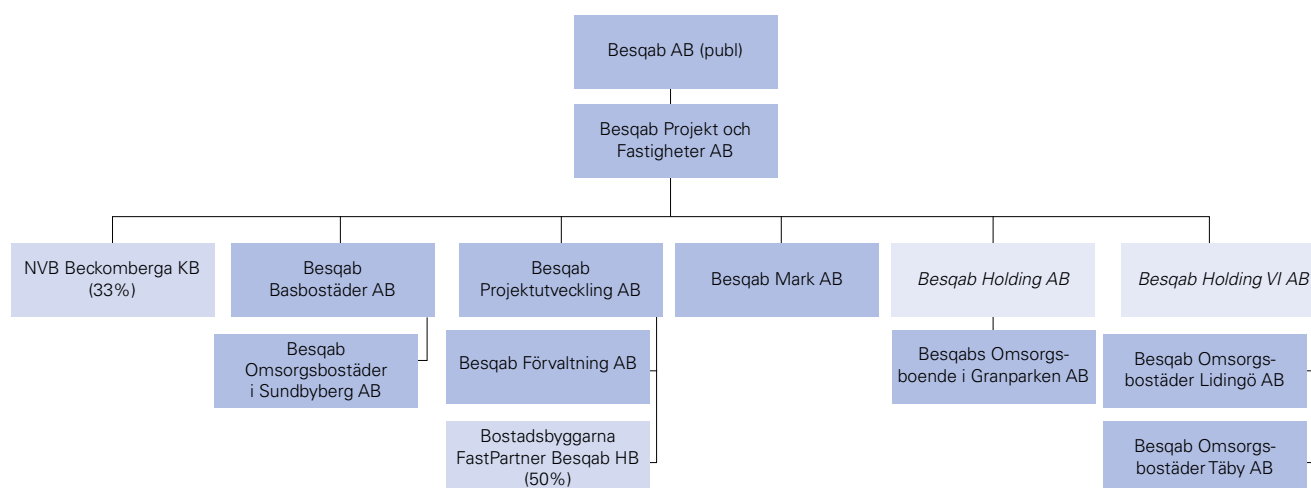
Legala frågor och kompletterande information

ALLMÄNT

Bolagets firma är Besqab AB (publ) och dess organisationsnummer är 556693-8881. Bolaget är ett publikt aktiebolag med hemvist i Sverige och styrelsen säte samt Bolagets huvudkontor ligger i Täby och har adress Kemistvägen 17, Box 1328, 183 13 Täby och telefonnumret är 08-630 16 00. Bolaget använder handelsbeteckningen Besqab. Bolaget bildades i Sverige den 29 november 2005 och registrerades vid Bolagsverket den 14 december 2005 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Det tidigare moderbolaget i Koncernen, Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag, numera helägt dotterbolag till Besqab, registrerades vid Bolagsverket den 30 december 1988. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter kan förändras endast i enlighet med aktiebolagslagen.

KONCERNSTRUKTUR

Moderbolag i Koncernen är Besqab AB (publ) och har sitt huvudkontor och säte i Täby, Sverige. Besqab har 27 helägda dotterbolag. Besqabs viktigaste dotterbolag är Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag, Besqab Projektutveckling AB, Besqab Förvaltning AB, Besqab Mark AB, Besqab Omsorgsbostäder i Sundbyberg AB, Besqab Omsorgsboende i Granparken AB, Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB och Besqab Omsorgsbostäder Täby AB samt intressebolagen NVB Beckomberga KB och Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB. Samtliga de viktigaste dotterbolagen är bildade i Sverige och är direkt eller indirekt helägda av Bolaget. En förenklad bild över Koncernens legala struktur framgår nedan.



VÄSENTLIGA AVTAL

Samarbetsavtal och entreprenadavtal

Koncernen genomför vissa större projekt genom samarbeten med andra entreprenörer i samägda bolag (så kallade joint ventures), exempelvis med Einar Mattsson Projekt AB och Fast Partner AB. I samband med att joint venture-bolagen bildas ingås ofta avtal avseende samarbetet mellan Besqab och samarbetsparten innehållandes sedvanliga bestämmelser om styrelsesammansättning, överlåtelsebegränsningar och vissa majoritetskrav för beslut. Besqab (genom koncernbolag) genomför även byggprojekt där Besqab självt står som totalentreprenör. I dessa fall ingås byggprojekten genom totalentreprenadkontrakt (ABT 06). Gentemot samtliga beställare lämnas sedvanliga entreprenadgarantier.

Leverantörsavtal

Koncernen ingår leverantörsavtal med externa entreprenörsbolag avseende exempelvis byggentreprenader, markentreprenader, stomentreprenader och installationsentreprenader beträffande sina olika byggprojekt, vanligtvis med koncernbolaget Besqab Projektutveckling AB som beställare. Besqabs verksamhet är inte beroende av någon enskild leverantör och leverantörerna utvärderas och konkurrensutsätts löpande.

Överlåtelseavtal

De senaste två åren har Bolaget som ett led i renodlingen av sin verksamhet avyttrat förvaltningsfastigheter. Bolaget har bland annat avyttrat aktierna i Fastighets AB Kemistvägen 17 och Besqab Bostäder i Uppsala AB samt avyttrat fastigheterna Stockholm Linaberg 10 och 24 samt Täby Stilgjutaren 4.

Vad gäller Fastighets AB Kemistvägen 17 kan noteras att Bolaget är ägare till Täby Fuxen 5 och Täby Fuxen 7, där Bolagets huvudkontor är beläget. I samband med försäljningen av nämnda fastigheter ingicks ett hyresavtal mellan Fastighets AB Kemistvägen 17 och Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag avseende den aktuella fastigheten. Hyresavtalet löper till den 31 maj 2018. Om inte uppsägning sker nio månader innan hyrestidens utgång, förlängs avtalet med tre år i taget.

Avseende försäljningen av Fastighets AB Kemistvägen 17 finns en kvarvarande garantitid fram till den 30 juni 2014. Garantierna avser sedvanliga och marknadsmässiga garantier som en säljare standardmässigt lämnar i samband med en aktieförsäljning.

Vad gäller försäljningen av Besqab Bostäder i Uppsala AB finns en kvarvarande miljögaranti med en garantitid som löper fram till den 3 december 2014 på standardmässiga villkor.

Avseende den avyttrade fastigheten Täby Stilgjutaren 4 har relevant koncernbolag lämnat få garantier, vilka emellertid inte är begränsade vad gäller tid och belopp.

Inom ramen för affärsområdet Projektutveckling Bostad överlåter Bolaget löpande exploateringsfastigheter, ibland paketerade i bolag, för produktion av bostadsrätter och egna hem. Avtalen ingås på för branschen sedvanliga villkor, inklusive garantier.

Inga garantianspråk har framställts per dagen för detta Prospekt.

Hyresavtal

Inom ramen för affärsområdet Fastighetsutveckling äger Koncernen tre fastigheter vilka hyrs ut till kommuner och bolag som bedriver vårdboenden på fastigheterna.

Vårdboende i Sundbyberg

Besqab Omsorgsbostäder i Sundbyberg AB är ägare till fastigheten Sundbyberg Grönskogen 7 och har ingått hyresavtal med Opalen Vård AB i syfte att bedriva vårdboende på fastigheten samt ingått hyresavtal med Sundbybergs kommun i syfte att bedriva hemtjänst och sjukvård. Hyresavtalet med Opalen Vård AB löper till den 31 mars 2017. Fram till den 31 december 2015 har Opalen Vård AB en ensidig rätt till uppsägning för avflytt vid varje årsskifte. Den initiala hyrestiden för hyresavtalet med Sundbybergs kommun löpte ut 31 mars 2009 och förlängs nu med tre år i taget med en uppsägningstid på nio månader.

Vårdboende på Lidingö

Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB äger fastigheten Lidingö Lagern 1 och har ingått hyresavtal med Silverhemmen Vård och Omsorg AB i syfte att bedriva vårdboende på fastigheten. Hyresavtalet löper till den 31 december 2027. Om inte uppsägning för avflytt sker tolv månader innan hyrestidens utgång förlängs avtalet med fem år.

Vårdboende i Norrtälje

Besqab Omsorgsboende i Granparken AB äger fastigheten Norrtälje Gjutaren 5 och har ingått hyresavtal med Norrtälje kommun i syfte att bedriva vårdboende på fastigheten. Hyresavtalet löper mellan den 1 juni 2010 och den 31 maj 2028. Om inte uppsägning för avflytt sker senast tolv månader innan hyrestidens utgång förlängs avtalet med tre år i taget.

FINANSIELLA ARRANGEMANG

Per den 31 mars 2014 utgjordes Besqabs lånefinansiering av krediter uppgående till totalt cirka 337 mkr, fördelade på åtta olika krediter hos fyra olika kreditinstitut (Nordea, Danske Bank, Handelsbanken och Stadshypotek). Vidare innehar Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag en från tid till annan utnyttjad företagskontokredit (checkkredit) på 20 mkr med Nordea som kreditgivare. Kreditavtalen är ingångna på sedvanliga villkor och ett av avtalen om cirka 64 mkr (per den 31 mars 2014) löper med finansiella åtaganden avseende exempelvis skuldsättningsgrad. Om inte Besqab uppfyller dessa åtaganden kan banken säga upp lånefaciliteten och begära förtida återbetalning av lånet.

PLACERINGSAVTAL

Enligt ett avtal om placering av aktier (placeringsavtal) som avses ingås mellan Swedbank, Besqab och Säljande aktieägare omkring den 11 juni 2014 har Swedbank åtagit sig att placera de totalt 5 066 379 aktier som omfattas av Erbjudandet enligt Prospektet hos olika investerare, alternativt, för det fall detta inte skulle lyckas, själv förvärva de aktier Erbjudandet omfattar.

Skirner AB, Solid Brass AB och Aktiebolaget Dendera Holding har enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm bland annat överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina kvarvarande aktier i Bolaget utan medgivande från Swedbank. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare har gjort motsvarande åtagande under en period om 90 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm. De ledande befattningshavarna Anette Frumerie (tillika styrelseledamot), Björn Somnäs, Bo Björfors, Johan Westring, Albert Koistinen och Staffan Grundmark har förbundit sig att inte utan medgivande från Swedbank överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina aktier i Bolaget förrän tidigast 180 dagar efter den första handelsdagen på NASDAQ OMX Stockholm. Vidare har Bolaget enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte utan medgivande från Swedbank tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm föreslå bolagsstämman att Bolaget ska emittera ytterligare aktier eller värdepapper som berättigar till teckning av eller utbyte till aktier i Bolaget (utöver de aktier som ingår i Erbjudandet). Bolaget har dock rätt att föreslå sådana nyemissioner för bland annat genomförande av apportemissioner vid förvärv och aktierelaterade incitamentsprogram som godkänts av bolagsstämman.

För att Bolaget ska kunna leverera de aktier som emitteras av Bolaget som en del i Erbjudandet omedelbart vid betalning av aktierna och före det att den del av Erbjudandet som består av nyemitterade aktier har registrerats av Bolagsverket innehåller placeringsavtalet ett åtagande om att Skirner AB ska låna ut

upp till 4 255 319 aktier till Swedbank. Bolaget har vidare lämnat vissa garantier till Swedbank i placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Swedbank skadeslöst mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Swedbank i anledning av Erbjudandet.

Swedbank kan säga upp placeringsavtalet om någon händelse inträffar som skulle göra det olämpligt att genomföra Erbjudandet, som exempelvis generell upphörande av handel på NASDAQ OMX Stockholm, andra negativa händelser som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter samt väsentligt negativa händelser på de finansiella marknaderna. Om Swedbank väljer att säga upp sina åtaganden kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer inte någon leverans av aktier att ske.

MILJÖ

Besqab har utvecklat en hållbarhetspolicy som Bolaget arbetar utifrån i samtliga projekt. Miljöarbetet anpassas utifrån varje projekts specifika förutsättningar. I utvecklingsprojekt kan det förekomma miljöpåverkan under byggtiden, exempelvis schaktning i förorenad mark eller grundvattensänkning på grund av temporära eller permanenta åtgärder. Detta utreds under detaljplaneskedet i samarbete med kommun och, om nödvändigt, med Länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder finns med som grund i den totala budgeten för projekten.

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan dock i samband med exploatering av fastigheter uppstå enskilda situationer som kräver någon form av tillstånd. Beträffande projekt Strandängarna utförs exempelvis grundläggningsarbeten enligt ett program som är framtaget tillsammans med Länsstyrelsen efter att Bolaget erhållit en så kallad vattendom, det vill säga tillstånd för att få utföra vattenverksamhet.

Risker för höga miljökostnader i samband med förvärv av fastigheter hanteras genom att grundliga miljöundersökningar vidtas eller genom att risken obligationsrättsligt läggs på säljaren av fastigheten. Inga okända miljökostnader har uppkommit i samband med några av Besqabs pågående projekt.

FÖRSÄKRINGSSITUATION

Besqabs styrelse anser att Koncernen har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som typiskt sett uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring och fastighetsförsäkring.

TVISTER

Besqab är inte och har inte heller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har heller inte informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådana rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Vid inköp och försäljning mellan koncernbolag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Även Koncernens intressebolag och joint ventures rubriceras som närstående. Bolagets transaktioner med närstående är av begränsad omfattning. Från intressebolaget NVB Beckomberga KB förvärvades under 2013 en exploateringsfastighet genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 41 mkr. Koncernen har genom en styrelseledamot en närståenderelation med Atlasmuren Linaberg AB. Under 2013 har en fastighet med ett underliggande värde om 110 mkr avyttrats på marknadsmässiga villkor till Atlasmuren Linaberg AB.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har eller har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Besqab som är eller var ovanliga till sin karaktär med avseende på villkoren. Ersättningar och förmåner till ledande befattningshavare beskrivs i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" – "Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare".

RÅDGIVARES INTRESSEN

Swedbank är finansiell rådgivare till Bolaget och Säljande Aktieägare i samband med Erbjudandet och har även tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den tilltänkta noteringen av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm och kommer att erhålla sedvanlig ersättning för detta uppdrag. Swedbank har tidigare tillhandahållit och kan även i framtiden komma att tillhandahålla tjänster till Bolaget och dess närstående, såväl inom den ordinarie verksamheten som i samband med andra transaktioner. Bolaget har även låneavtal med Swedbank. Se vidare avsnittet ovan under rubriken "Finansiella arrangemang".

KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Besqabs kostnader hänförliga till Erbjudandet och upptagande av aktierna till handel på NASDAQ OMX Stockholm, inklusive ersättning till Swedbank och uppskattade övriga kostnader, beräknas uppgå till cirka 12 mkr för räkenskapsåret 2014. Säljande aktieägare kommer att betala ersättning till Swedbank om tre procent av bruttointäkterna från försäljningen av aktier i Erbjudandet.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan ges en översiktlig sammanfattning av vissa skattekonsekvenser som kan uppkomma enligt nu gällande svensk skattelagstiftning med anledning av aktieinnehav i Bolaget. Informationen utgör inte en uttömmande redogörelse, och behandlar inte heller alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Sammanfattningen är av generell karaktär. Vidare avser den endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige, om inget annat uttryckligen anges. Sammanfattningen behandlar således bland annat inte de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring eller investeringsparkonto, värdepapper som innehas av handels-, kommanditbolag eller europeiska ekonomiska intressegrupperingar, eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Inte heller behandlas de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och skattefri utdelning på så kallade näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Särskilda skatteregler gäller också för vissa typer av skattskyldiga, såsom till exempel investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Inte heller dessa regler berörs. Varje aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma för dennes del.

FYSISKA PERSONER

Beskattning vid avyttring av aktier i Bolaget

Fysiska personer beskattas för kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill till 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, såsom till exempel courtage, och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Metoden innebär att omkostnadsbeloppet för en aktie utgörs av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga innehavda aktier av samma slag och sort. För marknadsnoterade aktier, som aktier i Bolaget, kan också en så kallad schablonregel användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet alltid får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Utdelning

Utdelning på aktier är skattepliktig i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av utdelat belopp.

För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

AKTIEBOLAG

Beskattning vid avyttring av aktier i Bolaget

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan.

Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, under förutsättning att det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör.

Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Utdelning

Utdelning på aktier är skattepliktig i inkomstslaget näringsverksamhet. Skatt tas ut med 30 procent av utdelat belopp.

**VISSA SKATTEFRÅGOR FÖR AKTIEÄGARE SOM ÄR
BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE****Kapitalvinstbeskattning**

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt den så kallade tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock i många fall begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skatt tas ut med 30 procent av utdelat belopp.

Skattesatsen reduceras i allmänhet genom föreskrift i skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den nivå som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Delårsrapport 1 januari till 31 mars 2014

BESQAB


Delårsrapport januari–mars 2014

Ett starkt första kvartal med god lönsamhet

JANUARI–MARS 2014

- Intäkterna ökade till 213,4 Mkr (158,0)
- Rörelseresultatet ökade till 26,5 Mkr (14,9)
- Resultatet före skatt ökade till 24,8 Mkr (12,0)
- Resultatet efter skatt ökade till 21,0 Mkr (10,3), motsvarande 19,15 kr per aktie (9,40)
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 321,1 Mkr (270,7), motsvarande 293,27 kr per aktie (247,24)
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 83,1 Mkr (56,4)

KONCERNEN I SIFFROR	jan–mars 2014	jan–mars 2013	jan–dec 2013
Intäkter, Mkr	213,4	158,0	658,8
Rörelseresultat, Mkr	26,5	14,9	70,6
Resultat före skatt, Mkr	24,8	12,0	60,0
Rörelsemarginal, %	12,4	9,4	10,7
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	10,7	8,7	11,0
Räntabilitet på eget kapital, %	27,0	15,5	21,0
Soliditet, %	41,2	30,4	37,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	36,4	-16,2	-10,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	19,15	9,40	53,87
Eget kapital per aktie, kr	293,27	247,24	274,12
Antal anställda i medeltal, st	64	65	65

Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

VD:s kommentar

Det första kvartalet 2014 har visat på en fortsatt stark utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala. Ett lågt byggande under flera år har medfört ett för lågt utbud i relation till efterfrågan. Utbudet under det första kvartalet var lägre än normalt för årstiden, vilket bidragit till att prisnivåerna på andrahandsmarknaden fortsatt att stiga.

Projektutvecklingen tar viktiga steg framåt

Vår projektportfölj har vuxit under kvartalet. Vi har avtalat om förvärv av byggrätter vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad där vi ska uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter. Förvärvet ligger helt i linje med Besqabs långsiktiga strategi och passar väl in i vår byggrättsportfölj.

Som tidigare kommunicerat har vi avtalat om förvärv av cirka 110 blivande byggrätter i kvarteret Charlottenburg i Solna. Där planerar vi nu flerfamiljshus i ett attraktivt läge i populära Råsunda.

Givande samarbeten inom Construction Management

Inom CM-verksamheten arbetar vi vidare med flera intressanta projekt. I Uppsala har vi bland annat fått fortsatt förtroende från Uppsala Akademiförvaltning att projektleda tidiga studier av en fastighet längs Villavägen.

Vi har därtill påbörjat planarbetet av hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Där kommer vi också att bygga cirka 100 bostadsrättslägenheter.

Fortsatt god lönsamhet

Finansiellt uppvisar Besqab ett starkt första kvartal. Intäkterna från projektutvecklingen har ökat och rörelseresultatet för perioden januari-mars 2014 uppgick till 26,5 Mkr, jämfört med 14,9 Mkr samma period 2013. Rörelsemarginalen har ökat till 12,4 procent (9,4).

Periodens resultat uppgick till 21,0 Mkr (10,3), en ökning med mer än 100 procent jämfört med samma period föregående år. Sammantaget visar vi på en stabil lönsamhet i kvartalet med en räntabilitet på eget kapital om 27 procent.



Framtidsutsikter

Det låga utbudet och den växande efterfrågan på Stockholms och Uppsalas bostadsmarknader är tecken på en fortsatt stabil marknad. Konkurrenten om mark i attraktiva lägen är hård men det finns en gemensam vilja till ökat byggande av bostäder. Besqab ska fortsätta att växa med lönsamhet och vi ser på framtiden med tillförsikt.

Täby i maj 2014

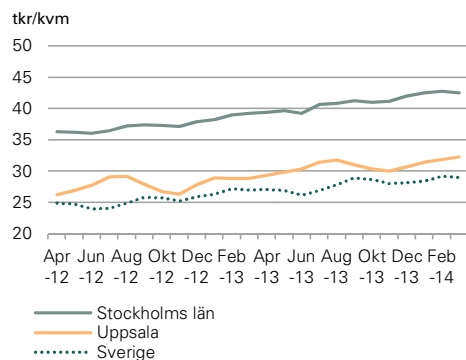
Anette Frumerie, VD

BRF OCH SMÅHUS	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	86	52	192
Antal sålda bostäder, st	40	34	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	292	262	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	71	64	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	10	2
- varav upptagna i balansräkningen	0	0	2

MARKNADSUTVECKLING

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm och Uppsala har förbättrats ytterligare under det första kvartalet. Utbudet av småhus och bostadsrätter har fortsatt att sjunka under början av året samtidigt som efterfrågan på bostäder har ökat i den snabbaste takten på nästan fem år. Skillnaden mellan utgångspris och slutpris har ökat. Framför allt på bostadsrättsmarknaden har detta lett till stegrande budgivningar och kortare försäljningstider vilket i sin tur bidragit till stigande priser.

Prisutveckling bostadsrätter april 2012–mars 2014



Synen på bostadsmarknaden i Stockholms län och Uppsala är fortsatt mycket positiv. Uppgången väntas fortgå under det andra kvartalet men i en något långsammare takt.

Tack vare en starkt konjunktur tycks hushållen mindre bekymrade om omvärldens utveckling och hushållens skulder som andel av disponibel inkomst bedöms öka. Den låga inflationen gör att penningpolitiken i mindre utsträckning kan användas för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning, vilket innebär att andra politiska åtgärder kan komma att vidtas för att påverka hushållens skuldutveckling.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

I slutet av mars tecknade Besqab ett avtal med Fabege om förvärv av byggrätter för bostäder i fastigheten Luma 3 vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Avtalet avser ett bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 148 Mkr. Besqab planerar att uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter med en preliminär försäljningsstart hösten 2014.

Besqab har som tidigare kommunicerats tecknat avtal med NIAM om förvärv av byggrätter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 miljoner. Fastigheten ligger i kvarteret Charlottenburg i stadsdelen Råsunda på Solnavä-

gen i Solna. För fastigheten bedrivs nu arbetet med detaljplan för cirka 110 bostadsrättslägenheter. Planen har varit utställd för granskning under hösten 2013 och Besqab planerar för säljstart under våren 2014.

Under kvartalet har Besqab också påbörjat planarbetet för 95 hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen.

Region Stockholms intäkter uppgick för perioden till 103,8 Mkr (120,6) och segmentets rörelsemarginal ökade till 19,3 procent (6,2).

Region Uppsala

I mars biföll Högsta domstolen en sakägares begäran om att på nytt pröva detaljplanen för projektet Tegnér i Uppsala. Detaljplanen har tidigare antagits och vunnit laga kraft. Inledande arbeten fortlöper enligt plan men produktionen kan bli något försenad.

CM-projektet Lagerkransen, omfattande 46 lägenheter åt Uppsala Akademiförvaltning, påbörjades under 2013 och beräknas pågå till sommaren 2014.

På uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning projektleder Besqab tidiga studier av en fastighet längs Villavägen i Uppsala. Fastigheten bedöms vara möjlig att utveckla med nyproduktion av cirka 35 smålägenheter för uthyrning till utländska gästforskare. Projektet påbörjades våren 2014 och beräknas vara avslutat under 2016.

Periodens intäkter för Region Uppsala ökade till 64,3 Mkr (13,8) främst beroende på produktionsstart av projektet Tegnér. Projektet har dock inte, enligt principerna för successiv vinstavräkning, upparbetat något resultat varför periodens rörelsemarginal är negativ (11,3 procent).

Fastighetsutveckling

Under kvartalet har förberedande arbeten utförts inför produktionsstart av vård- och omsorgsboendet Silverpark, Fuxen 2. Boendet produktionsstartades efter kvartalets utgång, i april.

Segmentets intäkter för perioden minskade till 5,0 Mkr (9,1) beroende på avyttring av fastigheter. Rörelsemarginalen uppgick till 66,2 procent (66,4).

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Försäljningen under perioden var bra med totalt 40 sålda bostäder (34). Besqab säljstartade två projekt, motsvarande 56 bostäder under det första kvartalet 2014. Under perioden slutsåldes lägenheterna i Brf Margretero i Mariehäll och Brf Lindblomman i Beckomberga. Ett projekt, 86 lägenheter åt Brf Tegnér i Uppsala, produktionsstartades under det första kvartalet.

Per den 31 mars 2014 var sex färdigställda bostäder osålda (tio).

FINANSIELL UTVECKLING UNDER PERIODEN

Intäkter och rörelseresultat

Besqabs intäkter enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick för det första kvartalet 2014 till 173,1 Mkr (142,8). Segmenten Region Stockholm och Region Uppsala står tillsammans för cirka 97 procent av intäkterna. Omräknat enligt IFRS uppgick kvartalets intäkter till 213,4 Mkr (158,0). Intäkterna har påverkats positivt av fler produktionsstartade bostäder och fler bostäder i pågående produktion. Vid omräkning enligt IFRS har intäkterna ökat ytterligare då del av ett projekt, som baserat på IFRIC 15 avräknas enligt den så kallade completed contract-metoden, färdigställdes under perioden.

Segmentens sammanlagda rörelseresultat blev 18,6 Mkr (12,5). Rörelseresultatet redovisat enligt IFRS ökade med 78 procent till 26,5 Mkr (14,9). Rörelsemarginalen för kvartalet uppgick till 12,4 procent (9,4). Den positiva ökningen av rörelseresultatet, såväl enligt segmentsredovisning som omräknat enligt IFRS, kan förklaras av högre marginaler i pågående och färdigställda projekt i Region Stockholm.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -1,7 Mkr (-2,9). Resultat före skatt ökade till 24,8 Mkr (12,0) och periodens resultat efter skatt uppgick till 21,0 Mkr (10,3). Omräkning enligt completed contract-metoden har påverkat periodens resultat positivt med cirka 6 Mkr (2).

Finansiell ställning

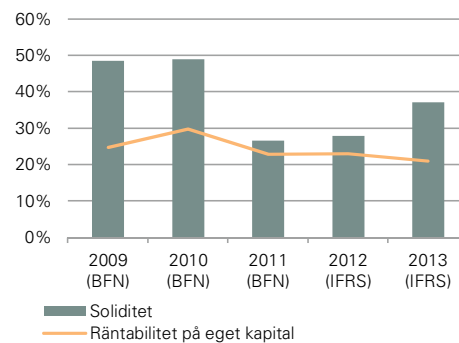
Soliditeten har ökat under kvartalet och uppgick per balansdagen till 41,2 procent (30,4). Likvida medel uppgår till 83,1 Mkr (56,4) och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Vid kvartalets slut hade Besqab cirka 1 800 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter har under perioden minskat med 28,9 Mkr och uppgår vid periodens slut till 173,8 Mkr (241,3). Minskningen är i huvudsak hänförlig till att projektet Tegnér i Uppsala har produktionsstartat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 36,4 Mkr (-16,2). Ökningen förklaras främst av högre resultat och minskad kapitalbindning i exploateringsfastigheter.

Besqab står starkt rustat med en attraktiv projektportfölj vilket utgör grund för fortsatt tillväxt.

Soliditet och räntabilitet på eget kapital 2009–2013



PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 67 (71).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2013 på sidan 37 och i not 26. Inga väsentliga förändringar har skett som har ändrat denna riskbild. Besqab har stabila finanser, en stark orderstock samt god lönsamhet i pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Besqab har under kvartalet inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

SÄSONGSVARIATIONER

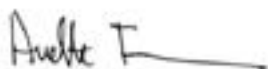
Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot påverkas försäljningen per kvartal beroende av när en försäljningsbokning övergår till bindande avtal, eftersom det är först då som intäkten redovisas. Detta innebär att intäkterna kan variera stort från ett kvartal till ett annat.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I början av april 2014 startade Besqab uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby.

I april 2014 tecknade Besqab ett avtal med Uppsala Akademiförvaltning om förvärv av en fastighet i Vårdsåtra i Uppsala. På fastigheten planerar Besqab att uppföra omkring åtta radhus. Detaljplanen för fastigheten finns redan och projektet beräknas säljstartas under hösten 2014.

Täby den 7 maj 2014
Besqab AB (publ)



Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av bolagets revisorer. Granskningsrapporten återfinns på sidan 13.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Intäkter	213 415	158 049	658 750
Kostnader för produktion och drift	-165 834	-128 351	-534 783
Bruttoresultat	47 581	29 698	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 781	-16 367	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	398	14 238
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-296	1 172	4 198
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 620
Finansiella intäkter	7	1	180
Finansiella kostnader	-1 734	-2 925	-10 849
Resultat före skatt	24 777	11 977	59 951
Aktuell skatt	- 2 065	-1 148	-1 028
Uppskjuten skatt	-1 744	-540	58
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	20 968	10 289	58 981
Periodens övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	-	447
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	447
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	20 968	10 289	59 428
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr	19,15	9,40	53,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	19,15	9,40	53,87
Antal utestående aktier vid periodens slut	1 094 900	1 094 900	1 094 900
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning ¹	1 094 900	1 094 900	1 094 900

¹ Per 31 mars 2014 finns 31 051 st (41 951 st) utestående optioner som kan ge upphov till potentiella stamaktier under vissa förutsättningar. Optionerna redovisas som finansiell skuld i balansräkningen till verkligt värde och bedöms därför inte medföra någon utspädningseffekt vid beräkning av resultat per aktie.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 037	144 632	958
Finansiella tillgångar	51 031	52 051	50 127
Summa anläggningstillgångar	52 068	196 683	51 085
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	261 856	245 949	261 856
Exploateringsfastigheter	173 802	241 308	202 739
Färdigställda bostäder	–	–	1 900
Kundfordringar	4 971	11 293	13 582
Upparbetad ej fakturerad intäkt	98 632	91 920	95 460
Pågående arbeten	44 662	23 752	62 627
Aktuella skattefordringar	9 995	1 229	8 483
Övriga kortfristiga fordringar	47 795	15 855	34 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 366	5 846	4 339
Likvida medel	83 109	56 437	72 099
Summa omsättningstillgångar	727 188	693 589	757 666
SUMMA TILLGÅNGAR	779 256	890 272	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital (1 094 900 aktier)	109 490	109 490	109 490
Övrigt tillskjutet kapital	117 048	117 048	117 048
Omräkningsreserver	–5	–452	–5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	94 567	44 615	73 599
Summa eget kapital	321 100	270 701	300 132
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	5 960	4 813	4 216
Skulder till kreditinstitut	52 763	–	55 687
Övriga långfristiga skulder	5 269	2 580	5 269
Summa långfristiga skulder	63 992	7 393	65 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 500	–	1 500
Leverantörsskulder	42 996	53 485	68 081
Fakturerad ej upparbetad intäkt	2 214	–	4 945
Skulder till kreditinstitut	284 062	493 398	305 275
Övriga kortfristiga skulder	26 989	28 331	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 403	36 964	37 606
Summa kortfristiga skulder	394 164	612 178	443 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779 256	890 272	808 751

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	300 132	260 412
Periodens resultat	20 968	10 289
Periodens övriga totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	20 968	10 289
Utdelning	-	-
Utgående balans vid periodens slut	321 100	270 701

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 620
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	296	-1 473	-13 901
Erhållen ränta	7	1	180
Betald ränta	-1 734	-2 925	-10 560
Betald skatt	-2 065	-1 148	-1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 008	9 356	45 311
Förändring av exploateringsfastigheter	28 937	-19 260	19 309
Förändring av färdigställda bostäder	1 900	-	-1 900
Förändring av kortfristiga fordringar	10 651	39 265	-29 912
Förändring av kortfristiga skulder	-28 070	-45 606	-27 714
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-	-15 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 426	-16 245	-10 814
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	-78	-	-427
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	4 200	162 400
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	-1 200	-500	4 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 278	3 700	166 423
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	-	22 754	73 721
Amortering av skulder	-24 138	-18 107	-201 509
Inlösen av teckningsoptioner	-	-	-349
Utbetald utdelning	-	-	-19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 138	4 647	-147 845
Periodens kassaflöde	11 010	-7 898	7 764
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	64 335
Likvida medel vid periodens slut	83 109	56 437	72 099

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Intäkter	1 500	–	6 000
Bruttoresultat	1 500	–	6 000
Administrationskostnader	–2 111	–1 373	–7 799
Rörelseresultat	–611	–1 373	–1 799
Utdelning och liknande resultatposter	–	–	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	–425	–662	–2 348
Resultat efter finansiella poster	–1 036	–2 035	17 669
Bokslutsdispositioner	–	–	4 200
Aktuell skatt	–	–	–20
Periodens resultat	–1 036	–2 035	21 849

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	10 510	151
Kassa och bank	603	678	1 698
Summa omsättningstillgångar	605	11 188	1 849
SUMMA TILLGÅNGAR	549 605	560 188	550 849
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	109 490	109 490	109 490
Fritt eget kapital	365 408	362 267	366 444
Summa eget kapital	474 898	471 757	475 934
Skulder			
Långfristiga skulder	53 757	1 343	56 682
Kortfristiga skulder	20 950	87 088	18 233
Summa skulder	74 707	88 431	74 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	549 605	560 188	550 849

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 4

Noter till delårsrapporten

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2013, utöver vad som beskrivs nedan. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Ny princip för redovisning av samarbetsarrangemang

Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2014 den nya redovisningsstandarden IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*. Tillämpningen av IFRS 11 innebär att klyvningsmetoden inte längre är tillåten för joint ventures. För Besqab innebär det att andelen i resultaten för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden nu redovisas enligt kapitalandelsmetoden på en rad ovanför rörelseresultatet. Rörelseresultatet påverkas av det belopp som motsvarar Besqabs andel av joint ventures finansiella poster och skatter. Bolagets nettoresultat för perioden påverkas inte. Kapitalandelsredovisningen har ej påverkat koncernens intäkter för det första kvartalet 2014 då inget resultat från joint ventures intjänats under perioden. Jämförande tal för 2013 har omräknats enligt den nya principen. Därvid har intäkterna för första kvartalet 2013 påverkats negativt med 14,0 Mkr och helåret 2013 med 35,2 Mkr.

NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, väsentligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade completed contract-metoden.

Belopp i tkr							
Jan-mars 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	103 816	64 293	5 007		173 116	40 299	213 415
Summa intäkter	103 816	64 293	5 007	0	173 116	40 299	213 415
Kostnader för produktion och drift	-69 402	-64 103	-257		-133 762	-32 072	-165 834
Bruttoresultat	34 414	190	4 750	0	39 354	8 227	47 581
Försäljnings- och administrationskostnader	-14 332	-2 134	-1 434	-2 880	-20 780	-1	-20 781
Resultat av fastighetsförsäljningar					-		-
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures						-296	-296
Rörelseresultat	20 082	-1 944	3 316	-2 880	18 574	7 930	26 504
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>19,3 %</i>	<i>-3,0 %</i>	<i>66,2 %</i>		<i>10,7 %</i>		<i>12,4 %</i>
Finansnetto			-1 254	-473	-1 727		-1 727
Resultat efter finansiella poster	20 082	-1 944	2 062	-3 353	16 847	7 930	24 777
Skatt				-2 065	-2 065	-1 744	-3 809
Periodens resultat	20 082	-1 944	2 062	-5 418	14 782	6 186	20 968
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	171 491	3 381	-	-	174 872	-1 070	173 802
Utvecklingsfastigheter	-	-	261 856	-	261 856	-	261 856

Belopp i tkr							
Jan-mars 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	120 612	13 764	8 408		142 784	15 265	158 049
Intäkter - internt			702	-702	0		0
Summa intäkter	120 612	13 764	9 110	-702	142 784	15 265	158 049
Kostnader för produktion och drift	-101 533	-10 681	-2 180		-114 394	-13 957	-128 351
Bruttoresultat	19 079	3 083	6 930	-702	28 390	1 308	29 698
Försäljnings- och administrationskostnader	-11 646	-1 525	-1 283	-1 884	-16 338	-29	-16 367
Resultat av fastighetsförsäljningar			398		398		398
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures					0	1 172	1 172
Rörelseresultat	7 433	1 558	6 045	-2 586	12 450	2 451	14 901
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>6,2 %</i>	<i>11,3 %</i>	<i>66,4 %</i>		<i>8,7 %</i>		<i>9,4 %</i>
Finansnetto			-2 194	-730	-2 924		-2 924
Resultat efter finansiella poster	7 433	1 558	3 851	-3 316	9 526	2 451	11 977
Skatt				-1 148	-1 148	-540	-1 688
Periodens resultat	7 433	1 558	3 851	-4 464	8 378	1 911	10 289
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	193 963	47 345	-	-	241 308	-	241 308
Utvecklingsfastigheter	-	-	245 949	-	245 949	-	245 949
Belopp i tkr							
Jan-dec 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	626 877	41 116	30 688		698 681	-39 931	658 750
Intäkter - internt			1 170	-1 170	0		0
Summa intäkter	626 877	41 116	31 858	-1 170	698 681	-39 931	658 750
Kostnader för produktion och drift	-521 431	-30 474	-7 682		-559 587	24 804	-534 783
Bruttoresultat	105 446	10 642	24 176	-1 170	139 094	-15 127	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 602	-8 854	-9 443	-10 318	-76 217	4 434	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	-390				-390	4 588	4 198
Rörelseresultat	57 454	1 788	28 971	-11 488	76 725	-6 105	70 620
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>9,1 %</i>	<i>4,3 %</i>	<i>90,9 %</i>		<i>11,0 %</i>		<i>10,7 %</i>
Finansnetto			-8 004	-2 339	-10 343	-326	-10 669
Resultat efter finansiella poster	57 454	1 788	20 967	-13 827	66 382	-6 431	59 951
Skatt				-2 495	-2 495	1 525	-970
Periodens resultat	57 454	1 788	20 967	-16 322	63 887	-4 906	58 981
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	143 251	60 557	-	-	203 808	-1 069	202 739
Utvecklingsfastigheter	-	-	261 856	-	261 856	-	261 856

**NOT 3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER
VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE**

Besqabs utställda teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas och redovisas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 eftersom det inte finns observerbara data. Värderingen är baserad på uppskattat värde vid eventuellt inlösen av optioner enligt definition i optionsavtal. Teckningsoptionerna värderades per den 31 mars 2014 till 2 519 tkr och ingår i posten *Övriga långfristiga skulder* i koncernens rapporter över finansiell ställning. Värderingen överensstämmer med den ingående balansen för perioden. Värdeförändringar redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen.

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.

**NOT 4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖR-
PLIKTELSE**

Under kvartalet har inga väsentliga förändringar skett av ställda säkerheter.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under kvartalet ökat med 109 Mkr för koncernen och med 270 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 31 mars 2014 till 700 Mkr för koncernen och 409 Mkr för moderbolaget.

Revisors granskningsrapport

Besqab AB (publ) org nr 556693-8881

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 31 mars 2014 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 maj 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kort om Besqab

AFFÄRSIDÉ

Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde. Besqabs arbete med att genomföra affärsidén ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

BESQABS ÖVERGRIPANDE MÅL

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Att ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

STRATEGI

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper och samtidigt proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa mervärden och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i attraktiva lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

SNABBA FAKTA

- Grundat 1989
- Idag cirka 70 anställda
- Producerat cirka 5 000 bostäder och cirka 100 000 kvm lokaler
- Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 17:00 den 7 maj 2014.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan-juni 2014	28 augusti 2014
Delårsrapport jan-sept 2014	21 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	20 februari 2015

Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD
E-post: anette.frumerie@besqab.se
Tel: 08-630 16 20

Johan Nordström, styrelseordförande
Tel: 08-463 37 62

Besqab AB (publ)
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby
Tel. 08-630 16 00, Fax. 08-630 16 90
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se

Finansiell information för räkenskapsåret 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge koncernredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 till 2013-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Samtliga belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

KONCERNENS VERKSAMHET

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

Affärsområden

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

Besqab är också verksam inom affärsområdena Construction Management (CM) och Fastighetsutveckling. Inom CM strävar Besqab efter att erbjuda samarbetsparter och större hyresgäster professionell projektledning med totalansvar i ett projekt.

Fastighetsutveckling innebär projektutveckling av främst vård- och omsorgsbostäder i Stockholms län och Uppsala. Sedan samtliga förvaltningsfastigheter avyttrades 2013 bedrivs verksamhet enbart med utvecklingsfastigheter.

MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är i grunden stark och präglas i de flesta av regionens kommuner av bostadsbrist. Stora ungdomskullar samt en snabb befolkningsökning talar för en fortsatt hög bostadsefterfrågan.

Prisutvecklingen har varit stabil under 2013 med en stadig prisökning på nyproduktion både i Stockholms län och i Uppsala. En stor del av de senaste årens prisuppgång kan förklaras av att efterfrågan överstigit utbudet. Utvecklingen på arbetsmarknaden och en ökad urbanisering har också bidragit till högre bostadspriser, särskilt i storstäderna.

Då bostadsköpen till stor del finansieras av lån utvecklas bostadspriserna och utlåningen i regel åt samma håll och påverkar varandra där förmånliga utlåningsvillkor bidrar till ökade bostadspriser. Det lånetak som infördes hösten 2010 bedöms ha fått avsedd effekt och de svenska hushållens skuldökningstakt har minskat. Lånetaket leder emellertid till svårigheter för framför allt yngre hushåll att klara finansiering av bostadsköp.

RÖRELSESEGMENT

Besqab är i enlighet med bolagets segmentsredovisning uppdelat i tre affärssegment: Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Region Stockholm är sedan 1 januari 2014 organisatoriskt indelat i två underavdelningar: Stockholms län och Stockholms stad.

Inom Region Stockholm och Region Uppsala bedriver Besqab verksamhet främst inom affärsområdet Projektutveckling Bostad men också inom affärsområdet Construction Management. Inom affärssegmentet Fastighetsutveckling bedrivs endast verksamhet inom affärsområdet Fastighetsutveckling.

Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2013 säljstartade Besqab totalt sex projekt, motsvarande 171 bostäder. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 204 (145), varav 96 procent avser bostäder i Region Stockholm.

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 192 (117). Av produktionsstarterna ligger samtliga projekt i Region Stockholm. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 278 (263) och avsåg endast bostäder i Region Stockholm.

Nyckeltal Brf och Småhus exkl CM-projekt	2013	2012
Antal produktionsstartade bostäder, st	192	117
Antal sålda bostäder, st	204	145
Antal bostäder i pågående produktion, st	278	263
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	76	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	2	4
- varav upptagna i balansräkningen, st	2	0

Totalt förfogar Besqab över exploateringsfastigheter med möjliga byggrätter motsvarande cirka 1 800 (1 700) lägenheter och småhus. Byggrätterna är fördelade på drygt tio kommuner i Stockholms och Uppsala län. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter minskade till 203,8 Mkr (222,0) vid utgången av 2013.

För ytterligare information om Besqabs byggrättssportfölj, se sidan 28.

Under 2013 avslutades CM-projektet Ångby Park i Stockholm om totalt 374 lägenheter som Besqab byggde åt Stena Fastigheter. Under året pågående CM-projekt avser bland annat projektering och uppförande av 20 radhus och ett daghem åt Familjebostäder i Midsommarkransen i södra Stockholm, samt 46 lägenheter för gästforskare i Uppsala åt Uppsala Akademiförvaltning.

Fastighetsutveckling

Under 2013 fokuserades Besqabs fastighetsutveckling på utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Fyra kontorsfastigheter, Fuxen 5, Fuxen 7, Stilgjutaren 4 och Linaberg 10/24, avyttrades under året med ett resultat om 14,2 Mkr. De fyra förvaltningsfastigheterna hade ett underliggande fastighetsvärde om 162,4 Mkr.

Per bokslutsdagen innehas fyra utvecklingsfastigheter varav en

är under uppförande. Samtliga dessa fastigheter avser vård- och omsorgsbostäder. Fastigheten Fuxen 2, som är under uppförande, förvärvades under andra kvartalet 2013 till en köpeskilling om 14,0 Mkr. På fastigheten, som är belägen i Täby, ska Besqab uppföra ett vård- och omsorgsboende med 62 lägenheter. Silverhemmen Vård och Omsorg AB skrev hyreskontrakt med Besqab strax innan års-skiftet för att på fastigheten driva vårdboendet Silverpark. Byggstarten skedde under våren 2014 med beräknad inflyttning i september 2015.

Vid utgången av 2013 ägde Besqab följande utvecklingsfastigheter:

Fastighet	Typ	Yta (kvm)	Kommun
Färdigställda			
Grönskogen 7	Vårdboende	2 825	Sundbyberg
Gjutaren 5	Vårdboende	3 271	Norrtälje
Lagern 1	Vårdboende	4 818	Lidingö
Under uppförande			
Fuxen 2	Vårdboende	Cirka 4 000	Täby

Oberoende värderingsinstitut har vid årsskiftet 2013/2014 värderat de färdigställda utvecklingsfastigheterna, vilka har ett bokfört värde om ca 248 Mkr, till 304 Mkr.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Besqabs intäkter enligt segmentsredovisningen ökade något under året till 698,7 Mkr (694,9). Intäkterna omräknat enligt IFRS uppgick till 693,9 Mkr (727,2). Rörelseresultatet redovisat enligt IFRS minskade något till 70,7 Mkr (74,4). Resultatförsämringen förklaras av något lägre grad av vinstavräknade projekt inom Projektutveckling Bostad. Rörelsemarginalen uppgick till 10,2 procent (10,2).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -10,6 Mkr (-13,4). Finansnettot förbättrades tack vare minskade räntekostnader till följd av amorteringar på koncernens kortfristiga banklån. Resultat efter finansiella poster uppgick till 60,1 Mkr (61,0).

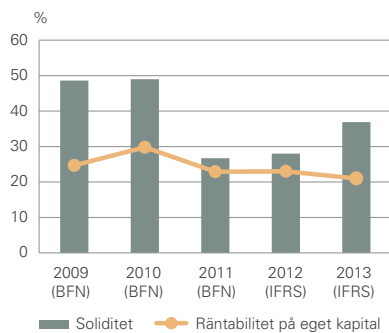
Periodens resultat efter skatt uppgick till 59,0 Mkr (56,2). Den effektiva skattesatsen var 1,9 procent (7,9).

FINANSIELL STÄLLNING

Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 21,0 procent (23,0). Soliditeten har ökat ytterligare med försäljningarna av förvaltningsfastigheter och uppgick per den 31 december till 36,9 procent (28,0). Besqabs räntebärande nettoskuld minskade under året med 132,9 Mkr (31,1) och uppgick per den 31 december 2013 till 285,8 Mkr (418,6).

Likviditeten är god och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

SOLIDITET OCH RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL 2009–2013



KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 50,6 Mkr (36,0), och efter förändringar av rörelsekapital till -9,0 Mkr (19,5). Nettoförändringar i exploateringsfastigheter påverkade kassaflödet med 18,2 Mkr (-9,8) och investeringar i utvecklingsfastigheter påverkade kassaflödet med -15,9 Mkr (-113,5).

Investeringsverksamhetens kassaflöde förbättrades till 162,0 Mkr (34,9) tack vare försäljningar av fyra förvaltningsfastigheter, medan finansieringsverksamhetens kassaflöde försämrades till -147,8 Mkr (78,0) främst med anledning av amortering av skulder.

Årets kassaflöde blev 5,1 Mkr (-23,6) och koncernens likvida medel uppgick per balansdagen till 75,2 Mkr (70,1).

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Försäljning av bostäder påverkar vid successiv vinstavräkning resultatet först vid de tidpunkter då bokningar övergår till bindande avtal. Bolagets redovisade intäkter och resultat kan därför fördela sig ojämnt över året.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter under 2013 uppgick till 6,0 Mkr (2,0) och avser koncerninterna tjänster. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 17,7 Mkr (18,0).

Kassa och bank var vid årets slut 1,7 Mkr (1,3) och eget kapital uppgick till 475,9 Mkr (473,8). Utdelning har lämnats till aktieägarna med 19,7 Mkr (25,0) avseende verksamhetsåret 2012.

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2013 en person (1), och avser Besqabs VD.

AKTIER

Besqabs aktier är sedan mars 2011 registrerade hos Euroclear. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2013 till 109 490 000 kronor, fördelat på 1 094 900 aktier, med ett kvotvärde om 100 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital.

Vid slutet av 2013 uppgick det totala antalet aktieägare till 70. Den största ägaren i Besqab AB är Familjen Nordström, som privat och genom bolag äger 44,9 procent av de utestående aktierna. Ytterligare en aktieägare innehade minst en tiondel av röstetalet av bolagets aktier per den 31 december 2013. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare vars innehav uppgick till 18,3 procent. De fem största ägargrupperna i bolaget ägde vid slutet av året aktier motsvarande 86,9 procent av kapital och röster. Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 44-45.

Teckningsoptionsprogram 2011/2015

2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämma i januari samma år. Teckningsoptionsprogrammet, som ger innehavarna möjlighet till långsiktigt personligt ägarengagemang, syftar till att främja intresset för bolagets verksamhet och resultat, höja motivationen samt förstärka samhörighets känslan.

Inom ramen för programmet kunde Besqab utge maximalt 43 594 teckningsoptioner som berättigade till nyteckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Teckning enligt programmet skulle ske före den 11 februari 2011. Teckningskursen fastställdes till 465 kronor, justerad för aktieutdelning, och optionspremien uppgick

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

till 32 kronor. Elva befattningshavare inom koncernen förvärvade totalt 41 951 teckningsoptioner. Under 2013 löstes 10 900 av dessa teckningsoptioner in av bolaget, med avsikten att makuleras, varefter antalet utestående teckningsoptioner per årsskiftet uppgick till 31 051.

Teckningsoptionerna ger 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 upptas till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, fram till och med den 27 februari 2015.

RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns på sidorna 70-72 och i noten 26. Risker och osäkerhetsfaktorer i Besqabs omvärld samt operativa verksamhet redovisas dels nedan och dels på sidan 37.

MILJÖ

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

Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns på sidan 32.

MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 69 (69). Personalomsättningen uppgick till 72 procent. Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 34-35 samt i not 4.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår årsstämman följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen. Styrelsen ska ha rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningen till de ledande befattningshavarna består av fast lön, rörlig del, pension och andra sedvanliga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

För VD ska den rörliga ersättningen vara maximerad och ej överstiga 75 procent av den fasta lönen. För övriga medlemmar

i ledningsgruppen ska den rörliga delen ej överstiga 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen ska baseras på koncernens redovisade resultat. Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande och semesterlönegrundande.

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. En ledande befattningshavare ska därutöver erhålla en extra pensionspremie om 12 tkr per månad. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och uppgå till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön. För andra förmåner gäller att de ska vara konkurrenskraftiga vid jämförelse med andra jämförbara aktörer.

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida gäller en maximal uppsägningstid om ett år.

Den totala ersättningen, exklusive pensioner, som betalades ut till Besqabs ledande befattningshavare under 2013 uppgick till 10,3 Mkr (10,3). För ytterligare information om ersättningar till anställda, se not 4.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Besqab har tecknat avtal med Niam om förvärv av byggrätter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 miljoner. Fastigheten ligger i kvarteret Charlottenburg i stadsdelen Råsunda på Solnavägen. För fastigheten bedrivs nu arbetet med detaljplan för cirka 110 bostadsrättslägenheter. Planen har varit utställd för granskning under hösten 2013 och Besqab planerar för säljstart under våren 2014.

I slutet av mars 2014 tecknade Besqab ett avtal med Fabege om förvärv av byggrätter för bostäder i fastigheten Luma 3 vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Besqab planerar att uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter med en preliminär försäljningsstart hösten 2014.

Detaljplan för projektet Tegnér i Uppsala har tidigare antagits och vunnit laga kraft. En av sakägarna underrättades inte om beslutet av plan- och byggnadsnämnden och har senare begärt att få möjlighet att överklaga beslutet. Med anledning av detta har Högsta domstolen i slutet av mars 2014 bifallit sakägarens begäran om att på nytt få detaljplanen prövad. Det får till följd att byggstarten blir förskjuten. Förberedande arbeten fortlöper dock enligt plan.

Styrelsen för Besqab AB beslutade att utreda förutsättningarna för att notera bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm under 2014. En börsnotering innebär nya möjligheter för framtida tillväxt med ökad flexibilitet och tillgång till en bredare kapitalmarknad. Vidare kommer en notering förstärka den allmänna känneteckningen om Besqab och bolagets ställning hos dess intressenter. Arbetet med att förbereda marknadsnotering av Besqabs aktier på NASDAQ OMX Nordic Stockholm fortgår enligt plan.

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL IFRS

Denna årsredovisning är den första som koncernen upprättar i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Tidigare upprättade koncern-redovisningar för koncernen har redovisats i enlighet med årsredovisningslagen och tillämpliga råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. Presenterade redovisningsprinciper har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2013 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2012 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2012.

Övergången till IFRS och IFRIC har gett viss effekt på redovis-

ningen av resultatposter och balansposter. Ytterligare information om övergången finns i not 34.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

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

Besqab har som mål att ha en räntabilitet på eget kapital om minst 15 procent. Under de senaste nio åren har räntabilitet på eget kapital varit minst 20 procent. Bolagets soliditet ska uppgå till minst 30 procent och uppgick per den 31 december 2013 till 36,9 procent.

UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr (18,00) per aktie motsvarande 37 procent (35) av koncernens vinst 2013. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Överkursfond	220 723 793
Balanserade vinstmedel	123 870 778
Årets vinst	21 849 740
Summa	366 444 311

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 20 kr per aktie	21 898 000
I ny räkning överföres	344 546 311
Summa	366 444 311

Styrelsen föreslår som avstämningsdag för utdelning måndagen den 12 maj 2014. Beslutet av årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear torsdagen den 15 maj 2014.

STYRELSENS YTTRANDE BETRÄFFANDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2014 beslutar om en utdelning om 20 kr per aktie, totalt 21 898 000 kr. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 37 procent av koncernens resultat för 2013.

Med den föreslagna utdelningen bibehålls en stark finansiell ställning. Koncernens synliga soliditet uppgår till 36,9 procent före utdelning och till 35,1 procent efter föreslagen utdelning.

Verksamhetens art och omfattning samt de risker som bolagets verksamhet medför, framgår av bolagsordningen och i avgivna årsredovisningar.

Koncernens och bolagets ekonomiska situation per den 31 december 2013 framgår av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar och skulder.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner

att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. i aktiebolagslagen angående verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 6 procent av bolagets fria egna kapital samt 5 procent och 7 procent av bolagets respektive koncernens totala egna kapital. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder inom branschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen, med hänsyn tagen till koncernens investerings- och likviditetsbehov enligt antagna planer, även efter utbetald utdelning fortsatt kommer att ha en stark balansräkning.

Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Med hänvisning till ovanstående samt vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2013	2012
Intäkter	2	693 901	727 209
Kostnader för produktion och drift	5	-565 160	-606 533
Bruttoresultat		128 741	120 676
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 9	-71 840	-68 349
Resultat av fastighetsförsäljningar	8	14 238	10 030
Resultat från andelar i intresseföretag		-390	12 064
Rörelseresultat	2, 3, 4, 6	70 749	74 421
Finansiella intäkter	10	218	794
Finansiella kostnader	10	-10 849	-14 188
Resultat före skatt		60 118	61 027
Skatter	11	-1 137	-4 793
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		58 981	56 234
Årets övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		447	-452
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet		-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt		447	-452
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		59 428	55 782
Resultat per aktie	33		
Resultat per aktie före utspädning, kr		53,87	51,48
Resultat per aktie efter utspädning, kr		53,87	51,48

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	18	–	147 524	176 402
Maskiner och inventarier	13	958	1 007	1 298
Summa materiella anläggningstillgångar		958	148 531	177 700
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag	14	31 316	31 707	19 643
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5	5
Summa finansiella tillgångar		31 321	31 712	19 648
Summa anläggningstillgångar		32 279	180 243	197 348
Omsättningstillgångar				
Utvecklingsfastigheter	16, 19	261 856	245 949	132 475
Exploateringsfastigheter	17	203 808	222 048	212 215
Färdigställda bostäder	20	4 298	–	12 500
Kundfordringar		13 582	15 961	6 354
Upparbetad ej fakturerad intäkt	22	95 460	93 137	55 912
Pågående arbeten	23	62 627	55 687	96 491
Aktuella skattefordringar		8 316	–	10 535
Övriga kortfristiga fordringar	21	53 506	32 817	56 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 466	14 199	17 316
Likvida medel		75 201	70 122	93 692
Summa omsättningstillgångar	26	782 120	749 920	694 408
SUMMA TILLGÅNGAR		814 399	930 163	891 756
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		109 490	109 490	109 000
Övrigt tillskjutet kapital		117 048	117 048	115 823
Omräkningsreserver		-5	-452	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		73 599	34 326	3 162
Summa eget kapital		300 132	260 412	227 985
Skulder				
Långfristiga skulder				
Övriga långfristiga avsättningar	27	2 750	–	–
Uppskjutna skatteskulder	11	4 216	4 273	7 574
Skulder till kreditinstitut	26	55 687	–	93 750
Övriga långfristiga skulder		2 519	2 580	1 343
Summa långfristiga skulder	26	65 172	6 853	102 667
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga avsättningar	27	2 166	–	–
Leverantörsskulder		68 865	58 440	39 090
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22	4 945	–	946
Skulder till kreditinstitut	26	305 275	488 751	449 625
Aktuella skatteskulder		–	3 441	–
Övriga kortfristiga skulder	28	26 197	54 322	25 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	41 647	57 944	46 358
Summa kortfristiga skulder	26	449 095	662 898	561 104
Summa skulder		514 267	669 751	663 771
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		814 399	930 163	891 756
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Se not 30			

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 1 januari 2012		109 000	115 823	0	3 162	227 985
Årets resultat					56 234	56 234
Övrigt totalresultat				-452		-452
Summa totalresultat		-	-	-452	56 234	55 782
Nyemission		490	1 225			1 715
Utdelning					-25 070	-25 070
Eget kapital 31 december 2012		109 490	117 048	-452	34 326	260 412
Eget kapital 1 januari 2013		109 490	117 048	-452	34 326	260 412
Årets resultat					58 981	58 981
Övrigt totalresultat				447		447
Summa totalresultat				447	58 981	59 428
Utdelning					-19 708	-19 708
Eget kapital 31 december 2013		109 490	117 048	-5	73 599	300 132

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		70 749	74 421
Avskrivningar		475	4 325
Justering för övriga poster som ej ingår i kassaflödet		-9 121	-23 174
Erhållen ränta		218	794
Betald ränta		-10 560	-12 951
Betald skatt		-1 194	-7 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		50 567	35 950
Minskning/ökning av exploateringsfastigheter		18 240	-9 833
Ökning/minskning av färdigställda bostäder		-4 298	12 500
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-25 156	31 725
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-32 494	62 668
Investering i utvecklingsfastigheter		-15 908	-113 473
Försäljning av utvecklingsfastigheter		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 049	19 537
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier		-427	-127
Försäljning av förvaltningsfastigheter		162 400	35 000
Investering i förvaltningsfastigheter		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		161 973	34 873
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		73 721	122 884
Amortering av skulder		-201 509	-177 509
Inlösen av teckningsoptioner		-349	-
Nyemissioner		-	1 715
Utbetald utdelning		-19 708	-25 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 845	-77 980
Årets kassaflöde		5 079	-23 570
Likvida medel vid årets början		70 122	93 692
Likvida medel vid årets slut		75 201	70 122

FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2013	2012
Intäkter		6 000	2 000
Bruttoresultat		6 000	2 000
Administrationskostnader	4, 9	-7 799	-1 883
Rörelseresultat		-1 799	117
Utdelning och liknande resultatposter	10	21 816	22 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 348	-4 323
Resultat efter finansiella poster		17 669	17 994
Bokslutsdispositioner	11	4 200	3 805
Aktuell skatt	11	-20	-3
Årets resultat		21 849	21 796

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	21 849	21 796
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	21 849	21 796

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar		549 000	549 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	26	–	19 345
Övriga kortfristiga fordringar		103	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	51
Summa kortfristiga fordringar		151	19 445
Kassa och bank	26	1 698	1 262
Summa omsättningstillgångar		1 849	20 707
SUMMA TILLGÅNGAR		550 849	569 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		109 490	109 490
Summa bundet eget kapital		109 490	109 490
Fritt eget kapital			
Överkursfond		220 724	220 724
Balanserat resultat		123 871	121 783
Årets resultat		21 849	21 796
Summa fritt eget kapital		366 444	364 303
Summa eget kapital		475 934	473 793
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	55 688	–
Övriga långfristiga skulder		994	1 343
Summa långfristiga skulder		56 682	1 343
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	166	207
Skulder till koncernföretag		3 290	–
Aktuella skatteskulder		20	6
Övriga kortfristiga skulder		210	177
Skulder till kreditinstitut	26	11 700	93 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	2 847	431
Summa kortfristiga skulder		18 233	94 571
Summa skulder		74 915	95 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		550 849	569 707

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För skulder till kreditinstitut 67 387 (93 750) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 000 (549 000). Ansvarsförbindelser uppgick till 139 400 (264 800). Se vidare not 31.

FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital 1 januari 2012		109 000	219 499	1 875	144 978	475 352
Överfört i ny räkning				144 978	-144 978	-
Utdelning				-25 070		-25 070
Nyemission		490	1 225			1 715
Årets resultat					21 796	21 796
Eget kapital 31 december 2012		109 490	220 724	121 783	21 796	473 793
Eget kapital 1 januari 2013		109 490	220 724	121 783	21 796	473 793
Överfört i ny räkning				21 796	-21 796	-
Utdelning				-19 708		-19 708
Årets resultat					21 849	21 849
Eget kapital 31 december 2013		109 490	220 724	123 871	21 849	475 934

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1 799	117
Erhållen utdelning		21 800	21 800
Erhållen ränta		16	400
Betald ränta		-2 348	-4 323
Betald skatt		-20	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 649	17 991
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning av kortfristiga fordringar		23 494	81 878
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		5 712	-544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 855	99 325
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner		-	1 715
Inlösen av teckningsoptioner		-349	-
Amortering av skulder		-26 362	-75 000
Utbetald utdelning		-19 708	-25 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 419	-98 355
Årets kassaflöde		436	970
Likvida medel vid årets början		1 262	292
Likvida medel vid årets slut		1 698	1 262

Noter

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

Not 1. Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2013, har den 15 april 2014 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2014 för fastställande. Besqab AB (publ), är ett svenskt aktiebolag med säte i Täby, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kemistvägen 17, 183 13 Täby.

Överensstämmelse med regelverk och normgivning

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

Dessa finansiella rapporter är de första som upprättas enligt IFRS. Information om effekterna av övergången till IFRS framgår av not 34.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med ÅRL 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 de i slutet av redovisningsprinciperna.

Underlag för upprättande av koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern) och baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör

rapporteringsvalutan för koncernen. Belopp redovisas i tusentals kronor (tkr), om inget annat anges. Den period som avses är 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

Koncernredovisning

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

Besqab AB förvärvade i början av 2011 samtliga aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB. Verksamheten, som tidigare bedrevs i Besqab Projekt och Fastigheter AB koncern, bedrivs vidare på samma sätt som tidigare i den nya koncernstrukturen. Koncernredovisningen i Besqab Projekt och Fastigheter AB, som utgör en underkoncern till Besqab AB är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag eliminerar mot dotterföretagens förvärvsvärden, det vill säga eget kapital fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärv. Verksamheten i Besqab AB koncern är i allt väsentligt en fortsättning av verksamheten bedrivna i Besqab Projekt och Fastigheter AB koncern. Någon omvärdering av tillgångar och skulder har därför inte gjorts vid upprättande av koncernredovisningen för Besqab AB. Därmed har inga ytterligare koncernmässiga över- eller undervärden uppkommit. Således är det ingen egentlig skillnad mellan nuvarande och tidigare koncernredovisningar bortsett från rekapitaliseringen i samband med förvärvet.

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Med intresseföretag, inklusive sådana företag som inte är aktiebolag utan exempelvis ett handelsbolag, över vilket Besqab har ett betydande inflytande och som vare sig är ett dotterbolag eller en andel i ett joint venture. Intresseföretagsandelar redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt klyvningsmetoden.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av resultatet och nettotillgångarna i icke helägda dotterföretag som tillkommer andra ägare än moderföretagets aktieägare. Deras andel av resultatet ingår i redovisat resultat för koncernen och andelen av nettotillgångarna ingår i koncernens eget kapital.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderföretagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

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 hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är den första koncernredovisningen som upprättas för Besqab i enlighet med IFRS. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas i avsnitten nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2013.

Följande nya eller ändrade standarder, samt tolkningar av befintliga standarder är obligatoriska för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2014 eller senare och bedöms som relevanta för koncernen. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

IFRS 9 Financial Instruments kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är inte godkänd av EU och tidplan för godkännande saknas. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder och säkringsredovisning. I avvaktan på att alla delar av standarden antas har koncernen inte utvärderat effekterna av en implementering.

IFRS 10 Koncernredovisning och ändring IAS 27 Separata finansiella rapporter. IFRS 10 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2014 eller senare. IFRS 10 ersätter avsnittet i IAS 27 som behandlar upprättandet av koncernredovisning. Det som kvarstår i IAS 27 fortsättningsvis är hanteringen av dotterföretag, joint ventures och intresseföretag i separata finansiella rappor-

NOTER

ter. Reglerna avseende hur koncernredovisning ska upprättas har inte förändrats. Förändringen avser snarare hur ett företag ska gå tillväga för att avgöra om bestämmande inflytande föreligger och således huruvida ett företag ska konsolideras. IFRS 10 innehåller vidare ett antal förtydliganden med avseende tillämpningen av den nya definitionen av kontroll. Koncernen förväntar sig inte någon påverkan på den finansiella ställningen eller resultatet vid tillämpningen av den nya standarden.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang och ändring i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures. IFRS 11 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2014 eller senare. IFRS 11 behandlar redovisningen av gemensamma arrangemang, som definieras som ett kontraktuellt arrangemang där två eller fler parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. IFRS 11 ersätter IAS 31 Andelar i Joint ventures och SIC 13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till ett gemensamt styrt företag. I enlighet med IAS 31 var en enhets legala form avgörande för hur de aktuella arrangemangen skulle redovisas medan IFRS 11 fokuserar på innebörden av de rättigheter och skyldigheter som överenskommit mellan parterna. Tillämpningen av IFRS 11 innebär att klyvningsmetoden inte längre är tillåten för joint ventures. För Besqab kommer det innebära att andelen i resultatet för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden kommer att redovisas enligt kapitalandelsmetoden på en rad ovanför rörelseresultatet. Rörelseresultatet påverkas av det belopp som motsvarar Besqabs andel av joint ventures finansiella poster och skatter. Bolagets nettoresultat för perioden påverkas inte. Kapitalandelsredovisningen beräknas ej påverka koncernens nettoomsättning för 2014. Om den nya principen skulle ha tillämpats för 2013 skulle omsättningen ha minskat med 5 procent.

IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag. IFRS 12 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2014 eller senare. Företag som äger andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamma arrangemang och strukturerade enheter ska upplysa om dessa andelar i enlighet med IFRS 12. Syftet med dessa upplysningar är att ge användarna av de finansiella rapporterna en möjlighet att förstå de eventuella effekter av innehaven på de finansiella rapporterna samt de eventuella risker som föreligger med de aktuella innehaven. Upplysningarna avser även öka förståelsen för vilken påverkan det skulle ha på de finansiella rapporterna om företagsledningen skulle ändra uppfattning avseende konsolidering av den berörda enheten. Tillämpningen av den nya standarden kommer att kräva ökade upplysningar om gjorda bedömningar och antaganden om hur man har kommit fram till vilka företag som ska konsolideras samt risker med innehaven.

IFRIC 21 Levies.

IFRIC 21 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2014 eller senare. Tolkningen tydliggör när en skuld för "levies" ska redovisas. "Levies" är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ på/för företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. Tolkningen anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlägga avgiften till följd av en inträffad händelse. Tillämpningen kommer att leda till att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare, är, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden.

Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Upplysningar om 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 lämnas i anslutning till respektive not där de poster de bedöms påverka behandlas.

Redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt

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

Värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter

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

Garantiavsättningar

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Uppskattningen baseras på kalkylerade kostnader, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

Beräkning av verkligt värde

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

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

För upplysningar om verkligt värde avseende finansiella instrument, se not 26. I not 16 och 18 lämnas upplysningar om verkligt värde avseende utvecklingsfastigheter samt förvaltningsfastigheter.

Statliga stöd

Bidrag redovisas till verkligt värde när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Besqab har erhållit bidrag knutna till en anläggningstillgång. Bidragen har i dessa fall reducerat anläggningens redovisade anskaffningsvärde.

Intäkter**Successiv vinstavräkning**

Projekttäkter vid projektutveckling av bostäder hanteras Besqab med successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragsupparbetningsgrad och försäljningsgrad. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av uppärlighet bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund, för Brf avses förhandsavtalet.

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

Omvärderingar (prognosändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigerigering av tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Denna korrigerigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas.

Intäkter redovisade enligt färdigställandemetoden

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

Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management

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

Hyresintäkter från utvecklingsfastigheter

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

Resultat av fastighetsförsäljning

Alla fastighetsförsäljningar som avser förvaltningsfastigheter och utvecklingsfastigheter ingår i denna post.

Fastighetsförsäljning sker antingen som en direkt avyttring av en ren fastighet eller som avyttring av ett fastighetsägande bolag. Alla projektrelaterade fastighetsförsäljningar inklusive exploateringsfastigheter ingår i nettoomsättningen.

Värdet som redovisas är skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och erhållt belopp. Redovisningstillfället är den tidpunkt då avtal tecknas om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod.

Segmentsredovisning

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

Leasing

Ett operationellt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Operationellt leasing innebär att ingen post redovisas i rapport över finansiell ställning. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Besqab är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 3. De avtal där Besqab är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler. Koncernen har inga finansiella leasingavtal, varken som leasetagare eller leasegivare.

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till köpet av tillgången. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast. Detta anses som lämpligt endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultatet i den period då de uppkommer. Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter för långsiktigt innehav inom koncernen som hyrs ut till tredje part. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt samma principer som andra materiella anläggningstillgångar.

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar görs linjärt enligt systematiska planer över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångens redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinst 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier 5 år

Omsättningstillgångar**Utvecklingsfastigheter**

Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebbyggda 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). Utvecklingsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås. Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebbyggda 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. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

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. Färdigställda bostäder redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (verkliga värdet).

Upparbetade ej fakturerade intäkter

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

Pågående arbeten

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan, likvida medel, lånefordringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

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

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet, lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas 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 rapporterings-tillfälle. Klassificeringen påverkar hur instrumenten värderas och redovisas.

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar finns inte i Besqabkoncernen. Utställda teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 eftersom det inte finns observerbara data. Värdeförändringar redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen. Se not 4.

Lånefordringar och kundfordringar

Instrument som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Vid längre löptider (minst 3 månader) tillämpas effektivräntemetoden. En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning, vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas influta, efter avdrag för osäkra fordringar. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i rapport över totalresultat som försäljningskostnad. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen

NOTER

inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde; vid längre löptider (minst 3 månader) med användandet av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapport över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntemetoden är en värderingsmetod för beräkning av det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld och för fördelning i tiden av räntetäkten eller räntekostnaden över relevant period. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period till den finansiella tillgångens eller finansiella skuldens redovisade nettovärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Redovisat värde för koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänför sig.

Nedskrivningar

Koncernen prövar vid varje rapportperiods slut huruvida det finns objektiva omständigheter som tyder på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar behöver skrivas ned. Nedskrivning sker endast om det finns objektiva omständigheter för detta till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse, eller händelser, har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Om sådana omständigheter föreligger beräknas nedskrivningens som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflödena diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat.

Omräkning av transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta kursvinster och förluster som uppkommer vid sådana omräkningar redovisas i resultaträkningen. Valutadifferenser som uppstår i utländska långfristiga lån, skulder och banksaldon redovisas bland finansiella intäkter och kostnader. Valuta omräknas till svenska kronor baserat på valutakursen på transaktionsdagen. Monetära poster (tillgångar och skulder) i utländsk valuta omräknas till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs.

Lämnad utdelning

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

Avsättningar

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

Garantiåtaganden

Då Besqab i klätt sig garantiåtaganden för framtida kostnader görs avsättning baserat på kalkylerade kostnader som historiskt gett en tillförlitlig avsättning vid en jämförelse med faktiskt utfall.

Eventualförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivt avtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad 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 avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolaget har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd vid upprättande av årsredovisningen. Från och med i år som en följd av koncernens övergång till IFRS tillämpar moderbolaget Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Detta innebär främst att upplysningskraven har ökat och att även moderbolaget ska lämna samtliga finansiella rapporter.

Andelar i koncernföretag

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

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Kassa och Bank

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2. Segmentsredovisning

Indelningen i affärssegment baseras på koncernens organisatoriska indelning.

Koncernen 2013

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	626 877	41 116	30 688		698 681	-4 780	693 901
Intäkter - internt			1 170	-1 170			
Summa intäkter	626 877	41 116	31 858	-1 170	698 681	-4 780	693 901
Kostnader för produktion och drift	-521 431	-30 474	-7 682		-559 587	-5 573	-565 160
Bruttoresultat	105 446	10 642	24 176	-1 170	139 094	-10 353	128 741
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 602	-8 854	-9 443	-10 318	-76 217	4 377	-71 840
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar intresseföretag	-390				-390		-390
Rörelseresultat	57 454	1 788	28 971	-11 488	76 725	-5 976	70 749
Finansnetto			-8 004	-2 339	-10 343	-288	-10 631
Resultat efter finansiella poster	57 454	1 788	20 967	-13 827	66 382	-6 264	60 118
Skatt				-2 495	-2 495	1 358	-1 137
Årets resultat	57 454	1 788	20 967	-16 322	63 887	-4 906	58 981
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	143 251	60 557			203 808		203 808
Utvecklingsfastigheter			261 856		261 856		261 856

Koncernen 2012

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	620 203	47 707	26 996		694 906	32 303	727 209
Intäkter - internt			2 798	-2 798			
Summa intäkter	620 203	47 707	29 794	-2 798	694 906	32 303	727 209
Kostnader för produktion och drift	-509 326	-40 564	-14 026		-563 916	-42 617	-606 533
Bruttoresultat	110 877	7 143	15 768	-2 798	130 990	-10 314	120 676
Försäljnings- och administrationskostnader	-50 407	-5 039	-5 530	-10 415	-71 391	3 042	-68 349
Resultat av fastighetsförsäljningar			10 030		10 030		10 030
Resultat andelar intresseföretag						12 064	12 064
Rörelseresultat	60 470	2 104	20 268	-13 213	69 629	4 792	74 421
Finansnetto			-8 540	-3 617	-12 157	-1 237	-13 394
Resultat efter finansiella poster	60 470	2 104	11 728	-16 830	57 472	3 555	61 027
Skatt				-4 098	-4 098	-695	-4 793
Årets resultat	60 470	2 104	11 728	-20 928	53 374	2 860	56 234
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	176 180	45 868			222 048		222 048
Utvecklingsfastigheter			245 949		245 949		245 949

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras utifrån tre affärssegment.

Segmenten utgörs av:

- Region Stockholm
- Region Uppsala
- Fastighetsutveckling

Affärssegmenten utgör även Besqab-koncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombination med skillnader mellan tillhandahållna produkter och tjänster. Affärssegmentens interna rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS".

Intäkter från svenska kunder utgör 99,99 procent av koncernens totala intäkter 2013. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 17,8 procent av årets intäkter.

Anläggningstillgångar bestod 2012 främst av förvaltningsfastigheter belägna i Sverige som har avyttrats under 2013.

NOTER

Not 3. Leasing**Leasetagare**

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

Framtida sammanlagda leasingavgifter är som följer:

	2013	2012
Inom ett år	3 028	374
Senare än ett men inom fem år	9 722	1 028
Senare än fem år	–	–
Summa	12 750	1 402
Årets minimileaseavgifter	1 922	374
Årets variabla avgifter	120	23
Summa	2 042	397

Leasegivare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyra för vård- och omsorgsfastigheter. Generellt för dessa avtal gäller långa löptider. Dessa uthyres enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal vilka har varierande uppsägnings- och löptider. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresintäkter och vissa andra variabla intäkter.

Framtida sammanlagda leasingintäkter är som följer:

	2013	2012
Inom ett år	18 643	31 297
Senare än ett men inom fem år	64 240	82 333
Senare än fem år	15 278	15 285
Summa	98 161	128 915
Årets minimileaseavgifter	27 344	23 407
Årets variabla avgifter	2 886	3 040
Summa	30 230	26 447

Not 4. Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:

	2013	2012
Koncernen		
Kvinnor	27	24
Män	38	39
Totalt	65	63
Moderbolaget		
Kvinnor	1	1
Män	–	–
Totalt	1	1

Samtliga är anställda i Sverige.

	2013	2012
Koncernen		
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören (varav tantiem 746 tkr, f å 108 tkr)	2 880	1 898
Övriga anställda	42 666	40 692
Totala löner och ersättningar	45 546	42 590
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	16 632	15 704
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 853 tkr, f å 694 tkr)	8 194	8 319
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 372	66 613

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 6 422 tkr (f å 5 517 tkr).

Moderbolaget	2013	2012
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören (varav tantiem 746 tkr, f å 108 tkr)	2 880	769
Övriga anställda	–	–
Totala löner och ersättningar	2 880	769
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	1 053	246
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 853 tkr, f å 76 tkr)	853	76
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 786	1 091

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 2013 uppgick till 5 982 tkr (5 398). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 5 644 tkr (5 420).

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

ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Denna plan utgör en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare, men då information saknas för redovisning enligt förmånsbestämd plan redovisas den som avgiftsbestämd plan. Förväntade avgifter till Alecta nästa år uppgår till 3 369 tkr (3 487 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2013 och 2012 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 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 8 194 tkr (8 319).

Fördelning mellan män och kvinnor i styrelsen	2013	2012
Kvinnor	1	–
Män	6	8

Fördelning mellan män och kvinnor bland ledande befattningshavare	2013	2012
Kvinnor	2	2
Män	6	6

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Rörlig ersättning

Samtliga anställda ingår i ett bonusprogram vilket är baserat på ett andelsystem som är kopplat till redovisat resultat före skatt samt reducerat med en schablon-avkastning på eget kapital. Den rörliga ersättningen är för verkställande direktören maximerad till nio månadslöner och för övriga ledande befattningshavare sex månadslöner.

Pensionsvillkor

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

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

2013	Styrels- arvode/ lön	Rörlig ersätt- ning	Övriga förmå- ner	Pen- sions- kostnad	Summa
Styrelseledamöter					
Johan Nordström, Ordförande	160				160
Gunnar Lindberg, ledamot	80				80
Sven Jemsten, ledamot	80				80
Carl Wale, ledamot	80				80
Svante Torell, ledamot	80				80
Mats Wäppling, ledamot	80				80
Ledande befattningshavare					
VD	1 574	746	86	853	3 259
Andra ledande befattningshavare*	6 907	1 037	33	2 346	10 323
Summa	9 041	1 783	119	3 199	14 142

2012	Styrels- arvode/ lön	Rörlig ersätt- ning	Övriga förmå- ner	Pen- sions- kostnad	Summa
Styrelseledamöter					
Johan Nordström, Ordförande	120				120
Gunnar Lindberg, ledamot	60				60
Sven Jemsten, ledamot	60				60
Carl Wale, ledamot	60				60
Svante Torell, ledamot	60				60
Mats Wäppling, ledamot	60				60
Ledande befattningshavare					
VD (från och med november 2012)	241	108	14	76	439
VD (till och med oktober 2012)**	2 543	-	10	618	3 171
Andra ledande befattningshavare	5 736	1 655	36	2 573	10 000
Summa	8 940	1 763	60	3 267	14 030

* Avgångsvederlag ingår med 1 260 tkr.

** Avgångsvederlag ingår med 1 260 tkr.

Utställda teckningsoptioner

Besqab har i januari 2011 låtit ett antal anställda förvärva teckningsoptioner i Besqab. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie i Besqab från och med den 1 november 2014, eller från och med den tidigare dag då aktierna i Besqab upptas till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, till och med 27 februari 2015. Optionspremierna uppgick till 32 kr per option och teckningskursen är 465 kr. Besqab bedömer att optionspremierna motsvarade ett verkligt värde.

Besqab har förbundit sig att köpa, eller anvisa annan som köper, innehavarens teckningsoptioner under perioden 1 november 2014-27 februari 2015 för en köpeskilling fastställd enligt särskild mekanism. Besqabs förbindelse förutsätter dels att aktierna i Besqab inte är upptagna till handel på en reglerad marknad eller på annan motsvarande marknadsplats under perioden, dels att Besqab har tillgängliga fria vinstmedel som tillåter ett köp. Besqab redovisar optionerna som en finansiell skuld då bolaget inte är noterat per balansdagen. Antal utestående optioner har förändrats enligt nedan sammanställning.

2013	Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings- havare	Övriga	Totalt antal
Antal utestående optioner per 1 januari 2013	5 450	24 922	11 579	41 951
Inlösta under perioden		-10 900		-10 900
Antal utestående optioner per 31 december 2013	5 450	14 022	11 579	31 051

2012

	Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings- havare	Övriga	Totalt antal
Antal utestående optioner per 1 januari 2012	10 900	24 922	6 129	41 951
Förändring verkstäl- lande direktör under perioden	-5 450		5 450	0
Antal utestående optioner per 31 december 2012	5 450	24 922	11 579	41 951

Not 5. Avskrivningar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 475 tkr (4 326) och i moderbolaget till 0 tkr (0). Minskningen av koncernens avskrivningar beror på avyttring av fyra förvaltningsfastigheter under 2013.

Not 6. Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

Koncernen	2013	2012
Intäkter	693 901	727 209
Personalkostnader	-75 471	-72 043
Avskrivningar	-475	-4 326
Nedskrivningar	-3 900	-
Resultat andelar intresseföretag	-390	12 064
Resultat av fastighetsförsäljningar	14 238	10 030
Övrigt	-557 154	-598 513
Rörelseresultat	70 749	74 421

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

Not 7. Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernen	2013	2012
Region Stockholm	-47 602	-50 407
Region Uppsala	-8 854	-5 039
Fastighetsutveckling	-9 443	-5 530
Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS	-5 941	-7 373
Rörelseresultat	-71 840	-68 349

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

Not 8. Resultat av fastighetsförsäljningar

Koncernen	2013	2012
Försäljningsvärden		
Förvaltningsfastigheter	162 400	35 000
Utvecklingsfastigheter	-	-
Summa	162 400	35 000
Bokförda värden		
Förvaltningsfastigheter	-148 162	-24 970
Utvecklingsfastigheter	-	-
Summa	-148 162	-24 970
Resultat		
Förvaltningsfastigheter	14 238	10 030
Utvecklingsfastigheter	-	-
Summa	14 238	10 030

Posten avser resultat från försäljningar av fyra förvaltningsfastigheter. Ingen utvecklingsfastighet har avyttrats.

NOTER

Not 9. Ersättningar till revisorer

Koncernen	2013		2012	
Ernst & Young AB				
-Revisionsarvoden	729		745	
-Skatterådgivning	-		-	
-Övriga arvoden	200		311	
Summa	929		1 056	
Moderbolaget				
Ernst & Young AB				
-Revisionsarvoden	200		50	
-Skatterådgivning	-		-	
-Övriga arvoden	200		267	
Summa	400		317	

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

Not 10. Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2013		2012	
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	218		794	
Summa	218		794	
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-10 561		-12 951	
Förändring verkligt värde tekningsoptioner	-288		-1 237	
Summa	-10 849		-14 188	
Moderbolaget				
Finansiella intäkter				
Utdelning från dotterbolag	21 800		21 800	
Ränta från koncernbolag	10		378	
Ränteintäkter	6		22	
Summa	21 816		22 200	
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-2 348		-4 323	
Summa	-2 348		-4 323	

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 1 843 tkr (f å 2 706). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 3,3 procent (f å 3,1procent).

Not 11. Skatter och bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Inkomstskatt				
Aktuell skatt	-1 195	-7 465	-20	-3
Effekt av sänkt skattesats för uppskjuten skatteskuld	-	1 121	-	-
Uppskjuten skatt	58	1 551	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-1 137	-4 793	-20	-3

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	60 118	61 027	21 869	21 799
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-13 226	-16 050	-4 811	-5 733
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-50	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	12 545	11 347	4 796	5 733
Ej avdragsgilla kostnader	-456	-1 161	-5	-3
Förändrad skattesats 2013	-	1 121	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-1 137	-4 793	-20	-3
Effektiv skattesats	1,9 %	7,9 %	0,1 %	0,0 %

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2013 är 22,0 procent (26,3 procent). Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagens skattemässiga underskott per 2013-12-31 uppgår till 46 tkr. Ingen uppskjuten skatt har beräknats då dessa underskott ej kommer att utnyttjas.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2013 är 22,0 procent (26,3 procent). Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2013	2012
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	4 200	3 805

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Uppskjutna skatteskulder			
Utvecklingsfastigheter	3 097	1 774	1 631
Periodiseringsfonder	4 751	4 773	8 768
Summa uppskjutna skatteskulder	7 848	6 547	10 399
Uppskjutna skattefordringar			
Pensionskostnader	1 178	1 197	1 094
Entreprenader färdigställande-metoden	2 118	805	1 731
Optioner	336	272	-
Summa uppskjutna skatteskulder	3 632	2 274	2 825
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	4 216	4 273	7 574

Not 12. Transaktioner med närstående

Koncernens intresseföretag och joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning.

Från intresseföretaget NVB Beckomberga KB förvärvades under 2013 en exploateringsfastighet genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 41 Mkr.

För ersättningar till koncernens ledande befattningshavare, se not 4 Anställda och ersättningar. Moderbolaget har närståenderelation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag (se not 15). Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100 procent) till andra koncernbolag.

Koncernen har genom en styrelseledamot en närståenderelation med Atlasmuren Linberg AB. Under 2013 har en fastighet med ett underliggande värde om 110 Mkr avyttrats till marknadsmissiga villkor till Atlasmuren Linberg AB.

Koncernen	2013	2012
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Intäkter	2 872	3 589
Utdelning	-	41 000
Kundfordringar	352	623
Kortfristiga fordringar	200	-
Opplupna intäkter	1 871	1 650
Borgensförbindelser övriga	3 333	3 333
Ansvar för skulder i handelsbolag	6 467	9 752

Moderbolaget	2013	2012
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	6 000	2 000
Erhållna koncernbidrag	4 200	3 805
Utdelning	21 800	21 800
Ränteutgifter	10	378
Kortfristiga räntebärande fordringar	-	19 345
Kortfristiga räntebärande skulder	3 291	-
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	139 400	264 800

Not 13. Maskiner och inventarier

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 827	8 700
Årets förändring		
-Inköp	426	127
-Utrangeringar	-181	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 072	8 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 820	-7 402
Årets förändring		
-Avskrivningar	-475	-418
-Utrangeringar	181	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 114	-7 820
Utgående restvärde enligt plan	958	1 007

Not 14. Andelar i intresseföretag och joint ventures

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2012-01-01
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	12 562	12 953	889
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna KB	969712-1615	Stockholm	33%	2	20	20	20
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	3 667	3 667	3 667
NVB Sköndalsbyggarna AB	556779-2527	Stockholm	33%	333	33	33	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34	34
HB Besqab Fredsfors	969690-1066	Täby	50%	1	24	27	29
Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB	969655-0558	Täby	50%	1	145	149	155
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	16 830	27 755	20 626
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	1 005	503	-
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	50	50	50
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	50	-	-
Bokfört värde vid årets slut					49 420	60 191	40 503
Omklassificering i koncernen genom klyvningsmetoden					-18 104	-28 484	-20 860
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					31 316	31 707	19 643

Resultat från andelar i intresseföretag där kapitalandelsmetoden tillämpas uppgick till -390 tkr (f å 12 064 tkr).

I koncernens finansiella rapporter ingår genom kapitalandelsmetoden nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i intresseföretagens intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

	2013	2012
Intäkter	1 129	13 702
Kostnader	-1 519	-1 638
Resultat	-390	12 064
Exploateringsfastigheter	55 947	95 085
Övriga tillgångar	18 834	30 657
Likvida medel	19 706	1 903
Summa tillgångar	94 487	127 645
Kortfristiga skulder	63 171	95 938
Summa skulder	63 171	95 938
Nettotillgångar	31 316	31 707

I koncernens finansiella rapporter ingår genom klyvningsmetoden nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture-företagens intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

	2013	2012
Intäkter	38 023	112 588
Kostnader	-32 274	-83 106
Resultat	5 749	29 482
Färdigställda bostäder	2 398	-
Exploateringsfastigheter	1 069	-
Övriga tillgångar	19 087	22 641
Likvida medel	3 102	5 787
Summa tillgångar	25 656	28 428
Kortfristiga skulder	5 815	9 761
Summa skulder	5 815	9 761
Nettotillgångar	19 841	18 667

NOTER

Not 15. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549 000	549 000
Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 000	549 000
Utgående bokfört värde	549 000	549 000

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

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

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag

	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Täby	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Täby	120 000
Besqab Säker Bostad AB	556099-1746	Täby	1 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Täby	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Täby	1 000
Jarlabanke Förvaltning i Täby AB	556347-6943	Täby	1 000
Besqab Holding AB	556757-9072	Täby	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Täby	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Täby	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Täby	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Täby	1 000
Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	10226389	Tallinn	1
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbost i Sundby AB	556686-0002	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbost i Uppsala AB	556683-2605	Täby	1 000
Besqab Omsorgsb i Granparken AB	556758-7299	Täby	1 000
Tipton Tore AB	556617-6276	Stockholm	1 000
Besqab Strandängarna II AB	556838-6626	Täby	1 000
Besqab Strandängarna III AB	556838-6618	Täby	1 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VIII AB	556838-6451	Täby	1 000
Besqab Strandängarna IX AB	556838-6659	Täby	1 000
Fastighets AB Kemistvägen 8	556838-6485	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB	556838-6634	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Täby AB	556877-6024	Täby	500
Luthagen Bostads AB	556802-2791	Uppsala	1 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångsförvärv. Under året har koncernen förvärvat Besqab Omsorgsbostäder Täby AB och Tipton Xer AB. Under året har koncernen avyttrat bolagen Besqab Grönskan AB, Besqab Längtan AB, Besqab Ångmaskinen AB, Besqab Utiken AB, Besqab Strandängarna IV AB, Fastighets AB Kemistvägen 17 och Tipton Xer AB.

Not 16. Utvecklingsfastigheter

	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Färdigställda fastigheter	247 708	245 949	99 429
Fastigheter under uppförande	14 148	-	33 046
Summa	261 856	245 949	132 475

Beståndet av utvecklingsfastigheter har ökat under året. Det beror till största delen på förvärvet av en fastighet i Täby där ett vård- och omsorgsboende ska uppföras.

	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade avskaffningsvärden		
Vid årets början	245 949	132 475
Nyanskaffningar	15 907	113 474
Vid årets slut	261 856	245 949
Inga nedskrivningar har gjorts.		
Färdigställda utvecklingsfastigheternas värde enligt oberoende värderingsinstitut	304 000	272 500

Besqab värderar utvecklingsfastigheter till anskaffningsvärde. Koncernen anlitar årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän som värderar koncernens utvecklingsfastigheter för upplysningsändamål. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde. Per den 2 december 2013 fastställdes verkligt värde på utvecklingsfastigheterna av oberoende värderingsinstitut till 304 000 tkr. Värderingarna av verkligt värde för utvecklingsfastigheterna har värderats utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värderingshierarkin. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheten genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nsummeberäkning av varje värderingsobjekts intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden delas in i två delar. En kortare tidsperiod, vanligen 5-10 år, och en därpå följande och en därpå följande evighets kapitalisering av driftnetto första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta. För att uppskatta driftnetto görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2 procent per år med undantag för 2013 då inflationen bedöms till 0 procent.

Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Kalkylräntan varierar för de olika värderingsobjekten inom intervallet 7-9 procent.

Not 17. Exploateringsfastigheter

	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Exploateringsmark	50 668	18 519	13 566
Fastigheter med byggnader	72 224	58 615	73 870
Fastigheter med påbörjad byggnation	65 077	131 362	112 192
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	15 839	13 552	12 587
Summa	203 808	222 048	212 215

	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade avskaffningsvärden		
Vid årets början	222 048	212 215
Nyanskaffningar	68 000	47 342
Överfört till produktion	-77 216	-37 509
Försäljningar	-5 124	-
Vid årets slut	207 708	222 048
Accumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-3 900	-
Vid årets slut	-3 900	-
Bokfört värde	203 808	222 048

Not 18. Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade avskaffningsvärden		
Vid årets början	179 339	205 585
Återföring anskaffningsvärde vid försäljning	-179 339	-26 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	179 339

	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-31 815	-29 184
Avskrivningar	-	-3 908
Återföring avskrivningar vid försäljning	31 815	1 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-31 815
Bokfört värde	-	147 524
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde enligt oberoende värderingsinstitut	-	170 900

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen från förvaltningsfastigheter:

	2013	2012
Hysesintäkter	10 097	16 759
-koncerninterna avgår	-1 170	-2 798
Summa hyresintäkter koncernen	8 927	13 961
Direkta kostnader	-3 884	-4 336
Bruttoresultat koncernen	5 043	9 625

Under 2013 har samtliga kontorsfastigheter avyttrats. Resultatet av fastighetsförsäljningarna uppgick till 14 238 tkr. Se även not 8.

Not 19. Statliga stöd

Statligt investeringsstöd om 7 987 tkr har erhållits för uppförande av vårdfastighet 2012. Beloppet har minskat anskaffningsvärdet för fastigheten.

Not 20. Färdigställda bostäder

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början	-	12 500	-
Nyanskaffningar	17 888	-	12 500
Försäljningar	-13 590	-12 500	-
Vid årets slut	4 298	-	12 500

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

Not 21. Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Forordningar i projekt	51 595	31 117	3 885
Forordningar köpeskilling fastighetsförsäljningar	-	13	50 541
Övrigt	1 911	1 687	2 492
Summa	53 506	32 817	56 918

Not 22. Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
<i>Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag</i>			
Upparbetad intäkt	512 596	581 947	169 912
Akkumulerad fakturering	-417 136	-488 810	-114 000
Upparbetad ej fakturerad intäkt	95 460	93 137	55 912
<i>Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag</i>			
Akkumulerad fakturering	47 936	-	142 959
Upparbetad intäkt	-42 991	-	-142 013
Fakturerad ej upparbetad intäkt	4 945	-	946

Not 23. Pågående arbeten

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Akkumulerade nedlagda kostnader	62 732	63 823	105 261
Akkumulerad fakturering	-105	-8 136	-8 770
Summa	62 627	55 687	96 491

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

Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Upplupna projektintäkter	1 785	4 265	15 299
Övrigt	1 681	9 934	2 017
Summa	3 466	14 199	17 316

Not 25. Eget kapital

Aktiekapitalet för Besqab AB består av 1 094 900 utelöpande aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterföretag.

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

Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Eget kapital (Mkr)	300 132	260 412	475 934	473 793
Soliditet (%)	36,9	28,0	86,4	83,2
Räntabilitet på eget kapital (%)	21,0	23,0	4,6	4,6
Utdelning per aktie (kr)	-	-	20,00*	18,00

*) avser föreslagen utdelning

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde
December 2005	Nybildning	5 000	5 000	500 000	500 000	100
Februari 2011	Nyemission	1 785	6 785	178 500	678 500	100
Februari 2011	Nyemission	382 790	389 575	38 279 000	38 957 500	100
Februari 2011	Nyemission	90 457	480 032	9 045 700	48 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	23 217	503 249	2 321 700	50 324 900	100
Februari 2011	Nyemission	26 783	530 032	2 678 300	53 003 200	100
Februari 2011	Nyemission	98 152	628 184	9 815 200	62 818 400	100
Februari 2011	Nyemission	461 816	1 090 000	46 181 600	109 000 000	100
Juli 2012	Nyemission	4 900	1 094 900	490 000	109 490 000	100

NOTER

Not 26. Finansiell riskhantering

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på 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 dock borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Osäkerheten i projekten hanteras via reglerna för resultatavräkning. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 100,1 Mkr per 31 december 2013.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 8,9 Mkr per 31 december 2013.

Utestående kundfordringar per 2013-12-31 har till 99,8 procent erhållits före utgången av februari 2014.

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

Finansieringsrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

Upplåningen från kreditinstitut innehåller finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen bedömer sig uppfylla dessa krav.

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.

Koncernen 2013-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Bankfinansiering	306 897	13 020	45 007	-
Leverantörsskulder och andra skulder	95 459	-	-	-
Summa	402 356	13 020	45 007	-
<hr/>				
Koncernen 2012-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Bankfinansiering	491 212	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	94 952	2 580	-	-
Summa	586 164	2 580	-	-
<hr/>				
Koncernen 2012-01-01	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Bankfinansiering	454 347	96 908	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	71 756	-	1 343	-
Summa	526 103	96 908	1 343	-

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 2,5 procent (3,0 procent). Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2013-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Bankfinansiering	13 322	13 020	45 007	-
Leverantörsskulder och andra skulder	5 687	-	-	-
Summa	19 009	13 020	45 007	-
<hr/>				
Moderbolaget 2012-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Bankfinansiering	96 211	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	264	1 343	-	-
Summa	96 475	1 343	-	-

Lånet löper med kort räntebindningstid (0-3 mån). Ränta på balansdagen uppgår till 2,6% (få 2,9%).

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 361,0 Mkr (488,8 Mkr) per 31 december 2013 varav 305,3 Mkr (488,8 Mkr) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2013 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte

använt sig av räntederivat under 2013 eller 2012. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 4 Mkr (4 Mkr) 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 2013 eller 2012 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder inom koncernen

Nedanstående tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2013

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	13 582			13 582		13 582
Övriga kortfristiga fordringar	51 595			51 595	1 911	53 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 785			1 785	1 681	3 466
Likvida medel	75 201			75 201		75 201
Summa finansiella tillgångar	142 163			142 163	3 592	145 755
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			68 865	68 865		68 865
Långfristiga skulder till kreditinstitut			55 687	55 687		55 687
Övriga långfristiga skulder		2 519		2 519		2 519
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			305 275	305 275		305 275
Övriga kortfristiga skulder			5 264	5 264	20 933	26 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			18 811	18 811	22 836	41 647
Summa finansiella skulder		2 519	453 902	456 421	43 769	500 190

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2012

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	15 961			15 961		15 961
Övriga kortfristiga fordringar	31 130			31 130	1 687	32 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 253			12 253	1 946	14 199
Likvida medel	70 122			70 122		70 122
Summa finansiella tillgångar	129 466			129 466	3 633	133 099
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			58 440	58 440		58 440
Övriga långfristiga skulder		2 580		2 580		2 580
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			488 751	488 751		488 751
Övriga kortfristiga skulder			11 130	11 130	43 192	54 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			25 382	25 382	32 562	57 944
Summa finansiella skulder		2 580	583 703	586 283	75 754	662 037

Finansiella tillgångar och skulder per 1 januari 2012

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	6 354			6 354		6 354
Övriga kortfristiga fordringar	54 426			54 426	2 492	56 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 299			15 299	2 017	17 316
Likvida medel	93 692			93 692		93 692
Summa finansiella tillgångar	169 771			169 771	4 509	174 280
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			39 090	39 090		39 090
Långfristiga skulder till kreditinstitut			93 750	93 750		93 750
Övriga långfristiga skulder		1 343		1 343		1 343
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			449 625	449 625		449 625
Övriga kortfristiga skulder			14 675	14 675	10 410	25 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			17 991	17 991	28 367	46 358
Summa finansiella skulder		1 343	615 131	616 474	38 777	655 251

NOTER

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2013

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kassa och bank	1 698			1 698		1 698
Summa finansiella tillgångar	1 698			1 698		1 698
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			166	166		166
Långfristiga skulder till kreditinstitut			55 688	55 688		55 688
Övriga långfristiga skulder		994		994		994
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			11 700	11 700		11 700
Kortfristiga skulder koncernföretag			3 290	3 290		3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			1 237	1 237	1 610	2 847
Summa finansiella skulder		994	72 081	73 075	1 610	74 685

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2012

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kortfristiga fordringar koncernföretag	19 345			19 345		19 345
Kassa och bank	1 262			1 262		1 262
Summa finansiella tillgångar	20 607			20 607		20 607
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			207	207		207
Övriga långfristiga skulder		1 343		1 343		1 343
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			93 750	93 750		93 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			57	57	374	431
Summa finansiella skulder		1 343	94 014	95 357	374	95 731

Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

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

Utställda teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas och redovisas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 eftersom det inte finns observerbara data. Värderingen är baserad på uppskattat värde vid eventuellt inlösen av optioner enligt definition i optionsavtal. Värdeförändringar redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen. Se not 4.

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 36,9 procent (28,0 procent) per 31 december 2013.

Not 27. Övriga avsättningar

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Vid årets början	-	-	-
Avsättningar för garantiätaganden	4 916	-	-
Vid årets slut	4 916	-	-
Avsättningar för garantiätaganden			
Långfristig del	2 750	-	-
Kortfristig del	2 166	-	-
Summa	4 916	-	-

Not 28. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Momsskulder	19 724	41 874	9 343
Övrigt	6 473	12 448	15 742
Summa	26 197	54 322	25 085

Övriga skulder har minskat främst beroende på förändringen i skulder avseende moms.

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
Personalrelaterade upplupna kostnader	20 697	20 280	17 374
Förutbetalda intäkter	874	10 530	4 983
Upplupna projektkostnader	15 090	23 018	11 237
Övriga upplupna kostnader	4 986	4 116	12 764
Summa	41 647	57 944	46 358
Moderbolaget	2013-12-31	2012-12-31	
Upplupna semesterlöner	189	46	
Upplupna sociala avgifter	357	177	
Upplupna resultatbaserade löner	1 064	151	
Övrigt	1 237	57	
Summa	2 847	431	

Not 30. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, koncernen

För skulder till kreditinstitut 67 387 (93 750 31 dec 2012, 168 750 1 jan 2012) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Det koncernmässiga värdet uppgår till 373 198 (335 619, 301 633). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 248 000 (372 400, 419 300) och företagsinteckningar till ett belopp om 3 000 (3 000, 3 000).

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 566 090 (455 429, 207 236) och övriga 25 283 (-,-). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion. Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man uppgick till 11 550 (14 380, 17 055) och ansvar för skulder i handelsbolag till 6 467 (9 752, 8 513). Besqab är från tid till annan inblandad i olika tvister. Ingen av dessa beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 31. Ställda säkerheter och Ansvarsförbindelser

För skulder till kreditinstitut 67 387 (93 750) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 000 (549 000). Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag uppgick till 139 400 (264 800).

Not 32. Händelser efter balansdagen

Besqab har tecknat avtal med Niam om förvärv av byggrätter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 miljoner. Fastigheten ligger i kvarteret Charlottenburg i stadsdelen Råsunda på Solnavägen. För fastigheten bedrivs nu arbetet med detaljplan för cirka 110 bostadsrättslägenheter. Planen har varit utställd för granskning under hösten 2013 och Besqab planerar för säljstart under våren 2014.

I slutet av mars 2014 tecknade Besqab ett avtal med Fabego om förvärv av byggrätter för bostäder i fastigheten Luma 3 vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Besqab planerar att uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter med en preliminär försäljningsstart hösten 2014.

Detaljplan för projektet Tegnér i Uppsala har tidigare antagits och vunnit laga kraft. En av sakägarna underrättades inte om beslutet av plan- och byggnadsnämnden och har senare begärt att få möjlighet att överklaga beslutet. Med anledning av detta har Högsta domstolen i slutet av mars 2014 bifallit sakägarens begäran om att på nytt få detaljplanen prövad. Det får till följd att byggstarten blir förskjuten. Förberedande arbeten fortloper dock enligt plan.

Styrelsen för Besqab AB beslutade att utreda förutsättningarna för att notera bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm under 2014. En börsnotering innebär nya möjligheter för framtida tillväxt med ökad flexibilitet och tillgång till en bredare kapitalmarknad. Vidare kommer en notering förstärka den allmänna kännedomen om Besqab och bolagets ställning hos dess intressenter. Arbetet med att förbereda marknadsnotering av Besqabs aktier på Nasdaq OMX Nordic Stockholm fortloper enligt plan.

Not 33. Resultat per aktie

	2013	2012
Genomsnittligt antal utestående aktier	1 094 900	1 092 450

Det finns per 31 december 2013 31 051 st (41 951 st) utestående optioner som kan ge upphov till potentiella stamaktier under vissa förutsättningar. Som beskrivs i not 26 redovisas dessa optioner som finansiell skuld i balansräkningen till verkligt värde. De utestående optionerna bedöms därför inte medföra någon utspädningsseffekt vid beräkning av resultat per aktie.

NOTER

Not 34. Övergång till finansiell rapportering i enlighet med IFRS

Denna koncernredovisning är den första som upprättats i enlighet med IFRS. Tidigare upprättade koncernredovisningar för koncernen har redovisats i enlighet med årsredovisningslagen och tillämpliga råd, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden samt vissa rekommendationer från Redovisningsrådet.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2013 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2012 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2012.

En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat och ställning visas i de tabeller och noter som följer. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2012 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv som skett innan 1 januari 2012 har inte räknats om och omräkningsdifferenser hänförliga till utlandsverksamhet har satts till noll per den 1 januari 2012. Övriga frivilliga och tvingande undantag från retroaktiv tillämpning av IFRS principer är inte relevanta för koncernen.

Effekter på resultat och ställning

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2012 samt balansräkning per 1 januari 2012 och 31 december 2012. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens nettokassaflöde.

Koncernens rapport över finansiell ställning per 1 januari 2012

	Noter	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	269 630	-93 228	176 402
Pågående nyanläggning i förvaltningsfastigheter	A	33 046	-33 046	0
Maskiner och inventarier		1 298		1 298
Summa materiella anläggningstillgångar		303 974	-126 274	177 700
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag		19 643		19 643
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5		5
Kapitalförsäkringar	D	4 150	-4 150	0
Summa finansiella tillgångar		23 798	-4 150	19 648
Summa anläggningstillgångar		327 772	-130 424	197 348
Omsättningstillgångar				
Utvecklingsfastigheter	A	-	132 475	132 475
Exploateringsfastigheter		212 215		212 215
Färdigställda bostäder		12 500		12 500
Kundfordringar		6 354		6 354
Upparbetad ej fakturerad intäkt	B	112 581	-56 669	55 912
Pågående arbeten	B	-	96 491	96 491
Aktuella skattefordringar		10 535		10 535
Övriga kortfristiga fordringar		56 918		56 918
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 316		17 316
Likvida medel		93 692		93 692
Summa omsättningstillgångar		522 111	172 297	694 408
SUMMA TILLGÅNGAR		849 883	41 873	891 756

	Noter	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS	Enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		109 000		109 000
Övrigt tillskjutet kapital	F	-	115 823	115 823
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A-F	-	3 162	3 162
Reserver	F	49 052	-49 052	0
Årets resultat	F	69 121	-69 121	0
Summa eget kapital		227 173	812	227 985
Avsättningar				
Avsättningar för pensioner	D	4 865	-4 865	0
Avsättningar för uppskjuten skatt	F	8 768	-8 768	0
Summa avsättningar		13 633	-13 633	0

Skulder

	Noter	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS	Enligt IFRS
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skattsulder	A-F	-	7 574	7 574
Skulder till kreditinstitut	F	374 680	-280 930	93 750
Övriga långfristiga skulder		1 343		1 343
Summa långfristiga skulder		376 023	-273 356	102 667
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		39 090		39 090
Fakturerad ej upparbetad intäkt		946		946
Skulder till kreditinstitut	B,F	122 290	327 335	449 625
Övriga kortfristiga skulder		25 085		25 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	D	45 643	715	46 358
Summa kortfristiga skulder		233 054	328 050	561 104
Summa skulder		609 077	54 694	663 771
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		849 883	41 873	891 756

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag 1 januari – 31 december 2012

	Noter	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS	Enligt IFRS
Nettoomsättning	B,F	694 906	32 303	727 209
Kostnader för produktion och drift	A,B	-563 916	-42 617	-606 533
Bruttoresultat		130 990	-10 314	120 676
Försäljnings- och administrationskostnader	B	-71 391	3 042	-68 349
Resultat av fastighetsförsäljningar		10 030		10 030
Resultat från andelar i intresseföretag	F	-	12 064	12 064
Rörelseresultat		69 629	4 792	74 421
Finansiella intäkter		794		794
Finansiella kostnader	C	-12 951	-1 237	-14 188
Resultat före skatt		57 472	3 555	61 027
Skatter	A-E	-4 098	-695	-4 793
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		53 374	2 860	56 234
Årets övriga totalresultat:				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-	-452	-452
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet		-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt		-	-452	-452
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		53 374	2 408	55 782

Koncernens rapport över finansiell ställning per 31 december 2012

	Noter	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	A	385 409	-237 885	147 524
Maskiner och inventarier		1 007		1 007
Summa materiella anläggningstillgångar		386 416	-237 885	148 531
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag		31 707		31 707
Övriga långfristiga värdepappersinnehav			5	5
Kapitalförsäkringar	D	5 420	-5 420	-
Summa finansiella tillgångar		37 132	-5 420	31 712
Summa anläggningstillgångar		423 548	-243 305	180 243
Omsättningstillgångar				
Utvecklingsfastigheter	A	-	245 949	245 949
Exploateringsfastigheter		222 048		222 048
Färdigställda bostäder				
Kundfordringar		15 961		15 961
Upparbetad ej fakturerad intäkt	B	118 030	-24 893	93 137
Pågående arbeten	B	-	55 687	55 687
Aktuella skattefordringar				
Övriga fordringar		32 817		32 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 199		14 199
Likvida medel		70 122		70 122
Summa omsättningstillgångar		473 177	276 743	749 920
SUMMATILLGÅNGAR		896 725	33 438	930 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		109 490		109 490
Övrigt tillskjutet kapital	F		117 048	117 048
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A-F		34 326	34 326
Reserver	F	93 876	-94 328	-452
Årets resultat	F	53 374	-53 374	-
Summa eget kapital		256 740	3 672	260 412
Avsättningar				
Avsättningar för pensioner	D	5 420	-5 420	-
Avsättningar för uppskjuten skatt	F	4 773	-4 773	-
Summa avsättningar		10 193	-10 193	-
Skulder				
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skattskulder	A-F	-	4 273	4 273
Skulder till kreditinstitut	F	405 445	-405 445	-
Övriga långfristiga skulder	C	1 343	1 237	2 580
Summa långfristiga skulder		406 788	-399 935	6 853
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga avsättningar				
Leverantörsskulder		58 440		58 440
Fakturerad ej upparbetad intäkt				
Skulder till kreditinstitut	B,F	48 857	439 894	488 751
Aktuella skatteskulder		3 441		3 441
Övriga kortfristiga skulder		54 322		54 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 944		57 944
Summa kortfristiga skulder		223 004	439 894	662 898
Summa skulder		629 792	39 959	669 751
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		896 725	33 438	930 163

Noter

A. Utvecklingsfastigheter

I samband med övergången till IFRS har Besqab analyserat karaktären på de fastigheter som ägs av koncernen. I samband med denna analys har Besqab bedömt att vissa fastigheter som enligt tidigare tillämpade principer klassificerats som förvaltningsfastigheter inte uppfyller definitionen av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Fyra fastigheter som inte innehas i avsikt att ha i långvarig förvaltning, utan snarare är för att utvecklas och senare säljas har bedömts utgöra varulager och klassificeras som Utvecklingsfastigheter. Omklassificeringen till varulager innebär att gjorda avskrivningar på dessa fastigheter återförs och istället värderas fastigheterna till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

I rapport över finansiell ställning innebär förändringen att anläggningstillgångar minskar med 126,2 Mkr per 1 januari 2012 och att Utvecklingsfastigheter ökar med 132,5 Mkr. Mellanskillnaden avser återförda avskrivningar för perioder före 1 januari 2012 som påverkar eget kapital med 4,6 Mkr efter justering för uppskjuten skatt med 26,3 procent motsvarande 1,6 Mkr. Per 31 december 2012 minskar anläggningstillgångar med 237,9 Mkr och Utvecklingsfastigheter ökar med 245,9 Mkr. Påverkan på eget kapital uppgår till 6,3 Mkr och uppskjuten skatteskuld 1,8 Mkr.

Återläggningar av avskrivningar påverkar resultat före skatt för 2012 med 1,9 Mkr.

B. Avtal om uppförande av fastighet

Enligt tidigare tillämpade principer har Besqabs bostadsprojekt redovisats med successiv vinstavräkning beräknat utifrån upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Vid införandet av IFRS har Besqab, efter genomgång av varje individuellt projekt, bedömt att denna redovisningsmetod inte kan tillämpas på alla avtal om uppförande av fastigheter. För Besqabs bostadsprojekt avseende småhus som säljs till privatpersoner samt enstaka projekt med en bostadsrättsförening som motpart innebär införandet av IFRS att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen ("Färdigställandemetoden"). Merparten av bostadsrättsprojekt med bostadsrättsföreningar som kund har bedömts utgöra entreprenadavtal. För dessa kommer successiv vinstavräkning fortsatt att tillämpas på samma sätt som enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

I rapport över finansiell ställning innebär förändringen att nedlagda utgifter med avdrag för fakturering redovisas som pågående arbeten i balansräkningen. Upptagen finansiering för projektet redovisas som finansiell skuld.

I resultaträkningen för 2012 innebär de nya principerna att intäkter ökat med 44,3 Mkr och att kostnader ökat med 41,4 Mkr. Resultat före skatt har ökat med 2,9 Mkr.

Påverkan på rapportering av rörelsesegment

De nya redovisningsprinciperna avseende avtal om uppförande av fastighet medför inga förändringar i Besqabs interna projektstyrning eller finansiella uppföljning. Rapportering av intäkter och resultatmätt för rörelsesegmenten kommer att ske utifrån successiv vinstavräkning för samtliga projekt då detta återspeglar hur koncernchefen följer upp och styr verksamheten.

C. Optioner

Uttällda teckningsoptioner utgör enligt IFRS finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas och redovisas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle, se not 4 för ytterligare information om optionerna. Enligt tidigare tillämpade principer har Besqab redovisat erhållna optionslikvid som långfristig skuld utan att omvärdera skulden i efterföljande perioder. I samband med införandet av IFRS justeras därför värdeförändringar i skulden vid respektive bokslutstillfälle. Besqab bedömer att skillnaden mellan verkligt värde och tidigare redovisat värde per 1 januari 2012 inte är väsentlig och gör därför enbart justering i resultaträkningen för 2012 om 1,2 Mkr före skatt samt i balansräkningen per 31 december 2012 med samma belopp. Justeringen påverkar eget kapital per 31 december 2012 med 1,0 Mkr.

D. Kapitalförsäkringar

I enlighet med redovisning enligt svensk standard redovisar koncernen pensionsavtal säkerställda via kapitalförsäkring som avsättning för pension och liknande förpliktelser respektive som finansiell tillgång i form av kapitalförsäkring. Enligt IFRS redovisas dessa pensionsavtal som avgiftsbestämda pensionsplaner, för vilka avsättning i balansräkning inte görs.

Uppskjuten skatt redovisas på pensionskostnaderna samt på avsättning/fordran för särskild löneskatt utöver betald särskild löneskatt. Denna post har inte redovisats enligt tidigare tillämpade principer och justeras därmed för.

Övriga pensionsplaner i koncernen redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner, där redovisning enligt svensk standard och IFRS är densamma.

E. Skatt

Justeringarna av uppskjuten skatt utgörs av de effekter på uppskjuten skatt som uppkommit genom de justeringar som gjorts vid övergången till IFRS. Totalt uppgår justeringarna på uppskjuten skatt till 1,2 Mkr per 1 januari 2012 och 0,5 Mkr per 31 december 2012, samt 0,7 Mkr i 2012 års resultaträkning.

NOTER

F. Övriga omklassificeringar

I samband med övergången till IFRS har vissa övriga omklassificeringar gjorts. Uppskjuten skatteskuld har omklassificerats till långfristig skuld. Skulder till kreditinstitut har omklassificerats till kortfristig skuld i de fall Besqab inte har en avtalsenlig rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader. Vidare har poster omklassificerats inom eget kapital för att anpassas till de delposter som presenteras enligt IFRS. Avsättningar har fördelats på kortfristiga och långfristiga delar. Resultat från andelar i intresseföretag som tidigare ingick i raden Intäkter redovisas på egen rad.

G. Effekter på eget kapital

Med undantag för omklassificeringarna har alla justeringar som beskrivs ovan redovisats i den ingående balansen för Balanserad vinst och Övriga reserver i rapporten över periodens ingående finansiella ställning per 1 januari 2012.

Mkr	1 januari 2012	31 december 2012
Eget kapital enligt tidigare principer	227,2	256,7
A. Utvecklingsfastigheter	6,2	8,1
B. Avtal om uppförande av fastighet	-6,6	-3,7
C. Optioner	0,0	-1,2
D. Kapitalförsäkringar	0,0	0,0
E. Skatter	1,2	0,5
Eget kapital enligt IFRS	228,0	260,4

Styrelsens undertecknande

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och

moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2014.

Täby den 15 april 2014

Johan Nordström
Ordförande

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Sven Jemsten
Styrelseledamot

Gunnar Lindberg
Styrelseledamot

Svante Torell
Styrelseledamot

Carl Wale
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48-77.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella

ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Besqab AB (publ) för 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2014

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Dokument införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas är inte del av Prospektet. Besqabs årsredovisningar för 2012 och 2011 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Besqabs webbplats, www.besqab.se.

Information	Sida
Förvaltningsberättelse, reviderade resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys för 2012 (BFNAR)	Koncernredovisning 2012, sidorna 46-70
Förvaltningsberättelse, reviderade resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys för 2011 (BFNAR)	Koncernredovisning 2011, sidorna 10-33
Revisionsberättelser för räkenskapsåret 2012	Koncernredovisning 2012, sida 71
Revisionsberättelser för räkenskapsåret 2011	Koncernredovisning 2011, sida 34

HANDLINGARTILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Besqabs bolagsordning samt årsredovisningen för räkenskapsåren 2011–2013, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kemistvägen 17 i Täby.

Adresser

EMITTENT**Besqab AB (publ)**

Kemistvägen 17

Box 1328

183 13 Täby

BOLAGETS REVISOR**Ernst & Young Aktiebolag**

Box 23036

750 23 Uppsala

FINANSIELL RÅDGIVARE**Swedbank**

Regeringsgatan 13

105 34 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE**Hannes Snellman Advokatbyrå**

Kungsträdgårdsgatan 20

Box 7801

103 96 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE**Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63

Box 191

101 23 Stockholm

SÄLJANDE AKTIEÄGARE**Skirner AB**

Box 5884

102 40 Stockholm

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare

Box 44039

100 73 Stockholm

Solid Brass AB

Box 13063

250 13 Helsingborg

Aktiebolaget Dendera Holding

Hans Michelsensgatan 9

211 20 Malmö

Carl Wale med familj

c/o Atlasmuren Fastigheter AB

Mariehällsvägen 37 B

168 65 Bromma

Kristian Wale

c/o Atlasmuren Fastigheter AB

Mariehällsvägen 37 B

168 65 Bromma

Atlasmuren Fastigheter AB

Mariehällsvägen 37 B

168 65 Bromma

