

# 2018

Besqab | Årsredovisning



# BESQAB

# Innehåll

- 01 Besqab i korthet
- 02 Manifest
- 04 VD har ordet

## Kapitel 1 – Framtid

- 08 Vision, affärsidé och övergripande mål
- 09 Finansiella mål
- 10 Vår strategi
- 12 Vår affärsmodell
- 16 Våra målgrupper
- 18 Från dröm till radhusliv

## Kapitel 2 – Verksamhet

- 22 Vår marknad
- 24 Vår affär
- 26 Region Stockholm
- 28 Region Uppsala
- 30 Fastighetsutveckling
- 33 Från bostadsbyggare till samhällsutvecklare
- 34 Vi brinner för att förbättra vår process
- 35 En uppskattad hjälp på Besqabs vårdboenden
- 36 Färdigställda projekt
- 38 Pågående projekt
- 42 Stark och balanserad byggrättsportfölj
- 44 Planerade projekt

## Kapitel 3 – Hållbarhetsrapport

- 48 Hållbarhetsfokus som skapar värde
- 50 Bygga för att leva hållbart
- 52 Hållbarhet i våra projekt
- 54 Hållbar arbetsplats
- 56 Klimatet i fokus

## Kapitel 4 – Bolag

- 60 Riskhantering
- 64 Bolagsstyrningsrapport
- 70 Styrelse
- 71 Koncernledning
- 72 Aktien
- 74 5 år i sammandrag

## Kapitel 5 – Årsredovisningshandlingar

- 78 Förvaltningsberättelse
- 84 Finansiella rapporter
- 93 Noter
- 120 Styrelsens undertecknande
- 121 Revisionsberättelse
- 125 Definitioner och ordlista

# 2018

februari

mars

april

maj

juni

augusti

september

november

december



- Projektet Seglarbyn, yteffektiva radhus i Gustavsbergs Hamn, fick utmärkelsen Årets nöjdaste bostadskunder 2017
- Huvudkontoret flyttar från Täby till Danderyd
- Säljstart av Myntan, 47 rad- och parhus i Tyresö
- Vårdboendet Sarahemmet i Ältadalen i Nacka färdigställdes och togs i bruk av vårdgivaren Ersta diakoni
- Säljstart av Vackra Vägen, 91 lägenheter invid Lötsjön i Sundbyberg
- Säljstart av Tetris, 100 yteffektiva lägenheter i Hökarängen
- Järva Kulle i Järvastaden i Sundbyberg är en av de nominerade i tävlingen Årets byggnad av Sundbybergs kommun
- Stockholm Esplanad, 91 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, invigs av Stockholms Stads Finansborgarråd Karin Wanggård
- Produktionsstart av Myntan i Tyresö
- Produktionsstart av Tetris i Hökarängen
- Markanvisning med 150 bostäder i Hagastaden i Stockholms innerstad
- Säljstart av Skogsglántan, 11 småhustomter i Ultuna Trädgårdsstad
- Konceptet Vi Älskar Vardag lanseras
- Produktionsstart av vårdboende i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala
- Besqab är en av initiativtagarna till kvalitetsmärkningen Trygg BRF
- Produktionsstart av Vackra Vägen, Sundbyberg

# 1271,3<sub>MKR</sub>

Intäkter enligt segmentsredovisningen (1 927,2)

# 7,91<sub>KR</sub>

Årets resultat efter skatt per aktie före utspädning (20,78)

# 1525<sub>MKR</sub>

Börsvärde per 31 december 2018

# 307

produktionsstartade bostäder (450)  
varav 69 avser vård- och omsorgsbostäder (54)

Cirka

# 3700

byggrätter i portföljen (3 500)

# Besqab i korthet

Besqab utvecklar bostäder samt vård- och omsorgsboenden i Stockholms län och Uppsala. Vi är personligt engagerade, tillgängliga och arbetar nära vår produkt med stort fokus på kundernas behov. Genom att identifiera projekt med god

potential och tidigt i processen se vad som är värdeskapande kan vi erbjuda välplanerade och prisvärda bostäder utifrån den lokala efterfrågan.

VÅR VERKSAMHET BEDRIVS INOM TRE AFFÄRSOMRÅDEN:

## 1. Projektutveckling Bostad

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

## 2. Construction Management

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

## 3. Fastighetsutveckling

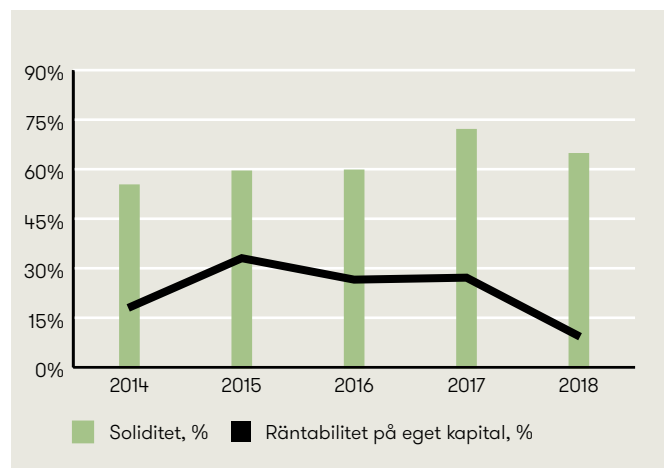
Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

Vi samarbetar både med kommuner och privata vårdgivare i våra vårdprojekt i Stockholms län och i Uppsala samt andra större orter i Mellansverige.

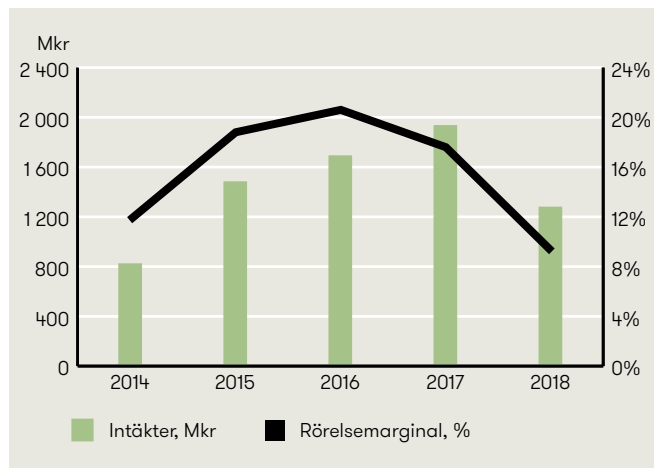
## Snabba fakta

Grundat 1989  
109 anställda  
Cirka 3 700 byggrätter  
307 produktionsstarter under 2018  
Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

SOLIDITET OCH RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL enligt IFRS



INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL enligt segmentsredovisning







# VD har ordet

Välplanerade hem, nöjda kunder, en väl avvägd bygggräftsportfölj och en sund affärsmässighet utgör grunden för Besqabs värdeskapande. Under 2018 verkade Besqab på en avvaktande bostadsmarknad men tack vare våra duktiga medarbetare och vår finansiella styrka kunde vi successivt öka försäljningen och produktionsstarta nya projekt.

I 30 år har vi genom kloka beslut och sund affärsmässighet utvecklats till det starka företaget Besqab är idag. Under 2018 visade sig detta genom bra marknadsmottagande i säljstartade projekt som möjliggjorde flera produktionsstarter även om året var utmanande med avvaktande marknad och längre köpprocesser. 2018 var också det första året i vårt nya huvudkontor i Danderyd med moderna lokaler anpassade för vår verksamhet och som underlättar samarbetet för våra medarbetare.

## Finansiell styrka

Året 2018 summerar till 186 sålda bostäder och utöver detta 9 sålda tomter i Uppsala med bygg rätt för småhus. Genom vår långa erfarenhet i olika konjunkturen och goda insatser från våra medarbetare kunde vi successivt öka försäljningen under året och vi fortsätter att produktionsstarta projekt i den takt marknaden och planprocesserna tillåter.

För 2018 hade vi intäkter på 1 271,3 Mkr (1 927,2) enligt segmentsredovisningen. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 117,6 Mkr (339,8) och resultat efter skatt blev 99,0 Mkr (295,8). Räntabiliteten på eget kapital var för helåret 9,3 procent (27,0). Vi har en stark finansiell ställning. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 64,5 procent (71,8). Vår höga soliditet, i kombination med en stark likviditet, ger oss goda ackvisitionsmöjligheter för fortsatt tillväxt. Vi söker löpande intressant mark i framför allt Stockholms- och Uppsalaregionen men också på andra orter i Mellansverige för vårdboenden.

## Marknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala var fortsatt avvaktande med mer eller mindre oförändrade priser under hela året. Utbudet av nyproducerade bostäder var högt, särskilt på vissa lokala marknader. Att erbjuda rätt läge, rätt pris och rätt utformning av bostäderna har varit avgörande. Vi fortsätter vårt arbete med att stärka varumärket och hela tiden utveckla vår marknadsföring. Antalet besökare på visningarna bekräftar att det finns ett stort intresse för våra bostäder. Bostadsköparna tar längre tid på sig jämfört med för ett par år sedan att fatta köpbeslut och besluten fattas närmare projektens inflyttningsperiod.

Vi produktionsstartade sammanlagt 307 bostäder under 2018, på en marknad som hade ett större utbud än på länge. Vi har betydligt högre ambitioner än vad vi visade i år och arbetar målinriktat med att öka antalet produktionsstarter.

## Vår omvärld

En fortsatt urbaniseringstrend, god arbetsmarknad och låga räntor råder på våra marknader. I ett makroperspektiv behöver vi dock ta hänsyn till att det finns politiska och ekonomiska risker i omvärlden. Förutom ett större utbud av nyproduktion har nya initiativ från politiskt håll, som amorteringskrav, diskussion om förändrade ränteavdrag och bankernas allt mer restriktiva bolånefinansiering, naturligtvis bidragit till den försiktighet som många bostadsköpare visade under året. De grundläggande marknadsfaktorerna tillsammans med Besqabs starka erbjudande borgar för en fortsatt bra efterfrågan, även i ett något vikande marknadsklimat.

## Förvärvat för framtiden

Utbudet av byggbar mark har ökat något men förvärvspriset är fortfarande högt. Vi utökade under året bygggräftsportföljen med cirka 150 nya bygggrätter i Hagastaden i Stockholms innerstad. Vid årets slut uppgick portföljen till cirka 3 700 bygggrätter vilket ger oss en stabil bas för framtida produktion. På Besqab håller vi fast vid vår strategi: att vara mycket selektiva vid förvärv och att erbjuda den mest genomtänkta bostaden. Sammantaget känner jag mig trygg med att vi har en god position och handlingsberedskap för att utnyttja de möjligheter som kan ges om konkurrenssituationen och efterfrågebilden förändras ytterligare. Glädjande var att detaljplanen för Nacka Strand vann laga kraft under januari 2019, vilket möjliggör ett projekt om cirka 200 lägenheter.

## Kunden i fokus

För oss är kunden alltid i fokus och Besqabs varumärke förknippas med många goda värden. Under året fortsatte vi att inventera kundernas behov, åsikter och upplevelser för att på bästa sätt utveckla vårt erbjudande med nya satsningar på service och trygghet i hela processen från köp till inflyttning



ANETTE FRUMERIE, VD

”Ett välrenommerat varumärke och prisvärda bostäder i fina lägen ger goda förutsättningar att ta marknadsandelar.”



och genom hela boendet. I en avvaktande marknad är trygghet i affären central och Besqab är en av initiativtagarna till den nya märkningen Trygg bostadsrättsförening, vilket är ett branschinitiativ för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I kvalitetsmärkningen ingår bland annat olika nyckeltal så att bostadskunden enkelt ska kunna jämföra ekonomin i nyproducerade bostäders föreningar. Detta gynnar bostadsköpare, kreditgivare och långsiktiga bostadsutvecklare samt bidrar till utvecklingen av nyproduktionsmarknaden. Under året har vi även lanserat konceptet Vi Älskar Vardag som innebär att våra kunder bland annat kan ta del av erbjudanden så som flytthjälp, gardinsömnad, städning och veckomatkasse.

#### En positiv skillnad

På Besqab vill vi göra skillnad sett till samhälle, bostadsmiljö och leverantörskedja. En långsiktigt lönsam och hållbar verksamhet måste alltid ligga steget före intressenternas förväntningar för att lyckas i alla led – miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Under 2018 har vi systematiskt kartlagt risker och utvecklat hur vi arbetar med miljö och socialt ansvar. Vi vill att det ska vara tydligt vad Besqab kan tillföra samhället. Tillsammans med våra kunder arbetar vi för att man i en Besqabbostad ska kunna leva hållbart med medvetna val i vardagen. Ett miljömärkt hus är ett kvitto på att det är en lågenergibyggnad med god inomhusmiljö, en miljöanpassad byggprocess och att materialval gjorts med omsorg om människors hälsa och miljön. Vi bygger bostäder för alla skeden i livet. Det är därför viktigt att det finns en variation i de bostäder som byggs. Ett exempel på detta är att vi bygger yteffektiva prisvärda bostäder som ger ungdomar en möjlighet att flytta hemifrån. I de områden där vi utvecklar hela stadsdelar och kvarter bygger vi även förskolor och vårdboenden. Besqab tar på så sett ett helhetsansvar som samhällsutvecklare.

#### Trivsel är lönsamhet

Vi jobbar hela tiden med att vara en attraktiv arbetsgivare, både för att attrahera nya medarbetare men också för att behålla de duktiga personer vi har. Den årliga medarbetar-

undersökningen visade att vårt Nöjd Medarbetar Index (NMI) är klart över branschsnittet. Vår starka företagskultur, präglad av ett personligt engagemang och en gemensam syn på ledarskap, utvecklingsmöjligheter, effektiv samverkan och en öppenhet i kunskaps- och erfarenhetsåterföring, bidrar säkerligen starkt till detta. Jag ser det som en viktig arbetsuppgift att värna om vår kultur, för att vi ska fortsätta trivas och känna stolthet över att arbeta på Besqab. Trivs vi, så gör vi ett bra jobb och det ökar vår lönsamhet. Minst lika viktigt är att vår arbetsmiljö är trygg. Vårt arbetsmiljöarbete genomsyras av proaktivitet och höga krav på rapportering för att vi ska kunna arbeta för, och känna oss trygga med att vi erbjuder, en säker arbetsplats.

#### Helhjärtad satsning framåt

Vi inleder nu ett år där Besqab fyller 30 år. Med den långa erfarenheten står vi väl rustade med en stark finansiell ställning, en attraktiv byggrättsportfölj och ett konkurrenskraftigt bostadserbudande. Vår strategi och affärsmodell skapar resultat. Ett välrenommerat varumärke och prisvärda bostäder i fina lägen ger goda förutsättningar att ta marknadsandelar.



En kvalitetsmärkning från branschen för att kunder ska kunna jämföra ekonomin i bostadsrättsföreningar



Framtid

---

Vision, affärsidé och övergripande mål

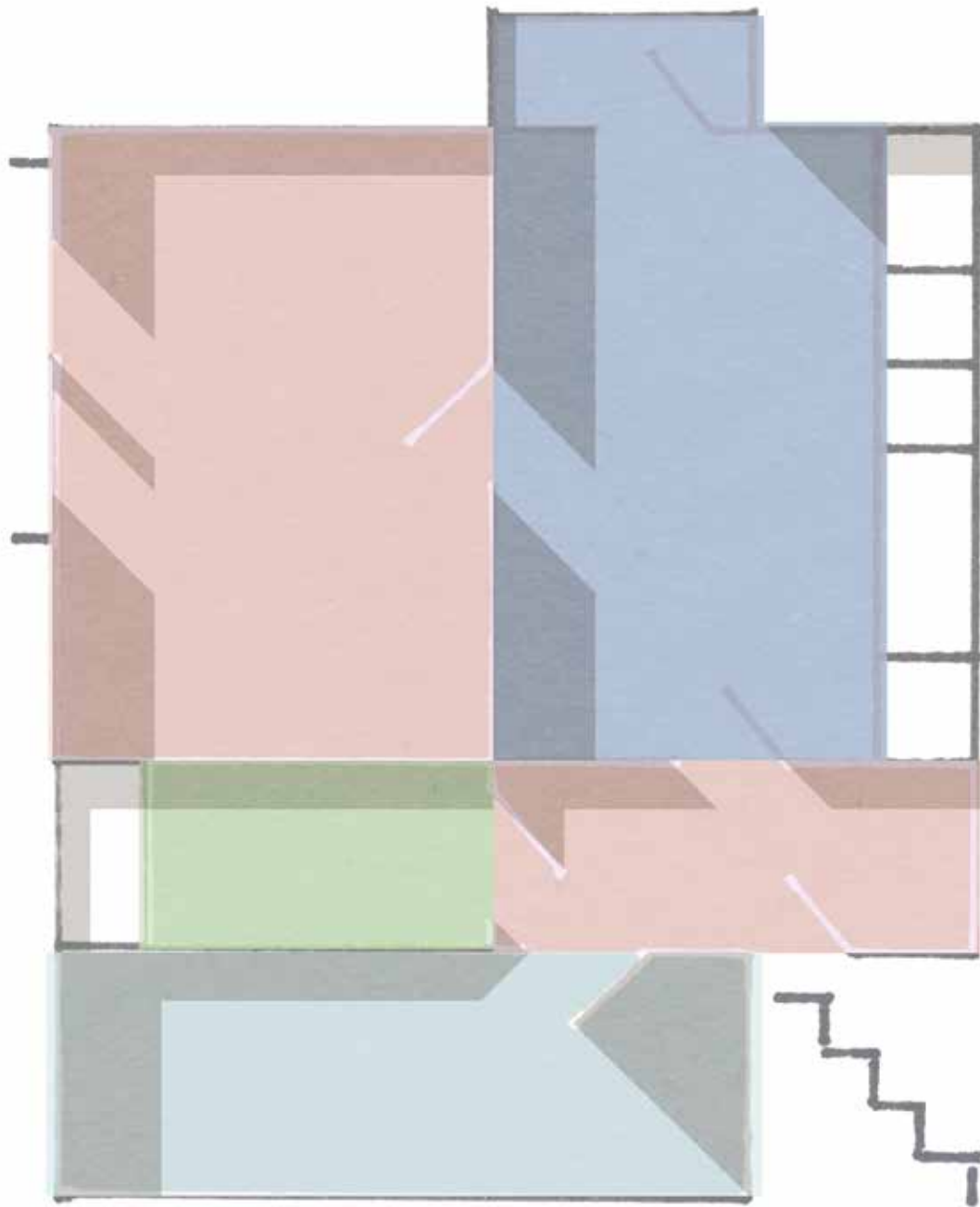
Finansiella mål

Vår strategi

Vår affärsmodell

Våra målgrupper

Från dröm till radhusliv



# Vision, affärsidé och övergripande mål



## **Vision**

Människor ska bo i sitt drömhem.

## **Affärsidé**

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

## **Uppdrag**

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

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

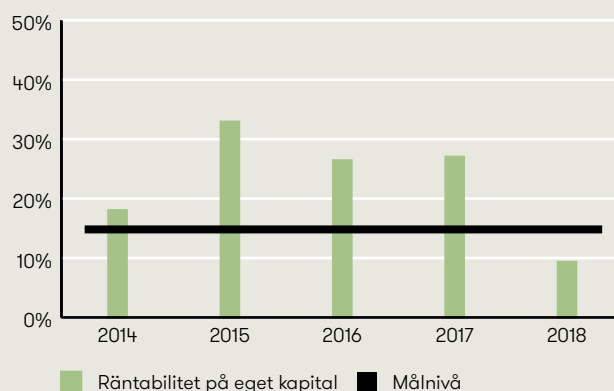
- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Ha nöjda kunder
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

# Finansiella mål

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

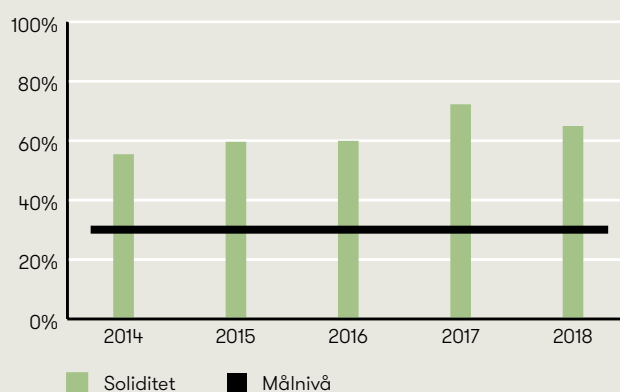
## Räntabilitet > 15% på eget kapital

För 2018 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 9,3 procent vilket är lägre än Besqabs mål. Lägre försäljningstakt och prissänkningar har haft negativ effekt på resultat och räntabilitet.



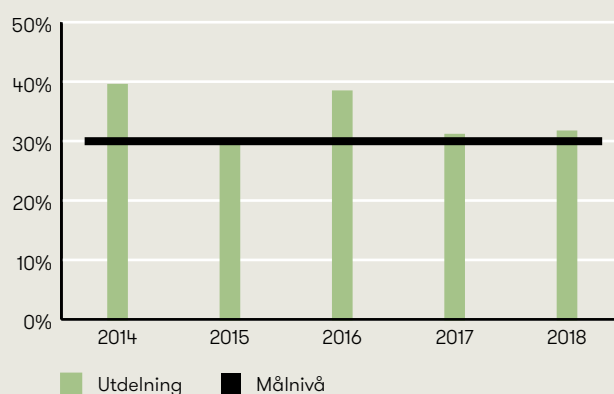
## Soliditet > 30%

Besqab har historiskt haft god soliditet, ofta över målet om 30 procent. Per den 31 december 2018 uppgick Besqabs soliditet till 64,5 procent. Den starka soliditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete vilket skapar utrymme för Besqab att växa ytterligare.



## Utdelning > 30% av resultatet

Besqabs utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 38,4 Mkr motsvarande cirka 31,5 procent av årets resultat.



# Vår strategi

Besqab utvecklar hållbara och välplanerade hem där livet får ta plats. Våra bostäder ska hålla för många generationer och vara en plats för trygghet, avkoppling och gemenskap. Besqabs arbete ska i alla skeden bedrivas med affärsmässighet som ledstjärna och med fokus på lönsamhet, kvalitet, hållbarhet och professionalitet.

## Hållbara bostäder för livets alla skeden

Besqabs bostäder ska åldras med värdighet och vara hem för flera generationer framöver. Med beaktande av såväl pris som kvalitet fattas väl underbyggda och avvägda beslut utifrån bostädernas förutsättningar och ändamål. Nyckeln till långsiktig framgångsrik bostadsutveckling handlar om god förståelse för den lokala marknadens behov, potential

och framtida tillväxt. Bostäderna ska kännetecknas av höga ambitioner gällande planlösningar samt omsorg om detaljer som skapar bestående värden. Långsiktigt värdeskapande är en hörnsten i Besqabs företagskultur. Kulturen beskrivs med orden personligt engagemang, respekt, nytänkande, lyhördhet och kompetens – starka värderingar som är djupt rotade i verksamheten.

## STRATEGISKA PRIORITERINGAR

### Hög lönsamhet och värdetillväxt

#### Kostnadskontroll och utökad byggerättspportfölj

Vi ska med bibehållen lönsamhet tillvarata tillväxtpotentialer på befintliga marknader och öka våra marknadsandelar. Stabil ekonomisk utveckling är en förutsättning för att kunna investera i nya byggrätter i attraktiva lägen. Vi arbetar systematiskt med att analysera intäkter och kostnader. I grunden handlar det om att dra nytta av den samlade kunskapen och erfarenheten av affärsutveckling, markförvärv, projektering, byggtider, inköp och försäljning för att ta fram kostnadseffektiva planer och driva lönsamma projekt. Vi vet vad som kostar och vi vet vad som ger intäkter.

### Nöjda kunder

#### God insikt om vad som skapar värden

Vi för en nära dialog med våra kunder och förstår vad de värdesätter i bostaden och mötet med Besqab. Vår kostnadseffektiva affär ska inte ske på bekostnad av de kvaliteter som bostadskunderna efterfrågar. Goda relationer byggs genom hela kundresan och vi arbetar löpande med att stärka kundinsikten ytterligare, från första kontakt till inflyttning och boende. Vi lägger stort fokus på att följa omvärldens utveckling och hur den påverkar våra kunders livsstil, önskemål och behov. Processer anpassas kontinuerligt för att väl uppfylla kundernas högt ställda förväntningar.

### Hållbar samhällsutveckling

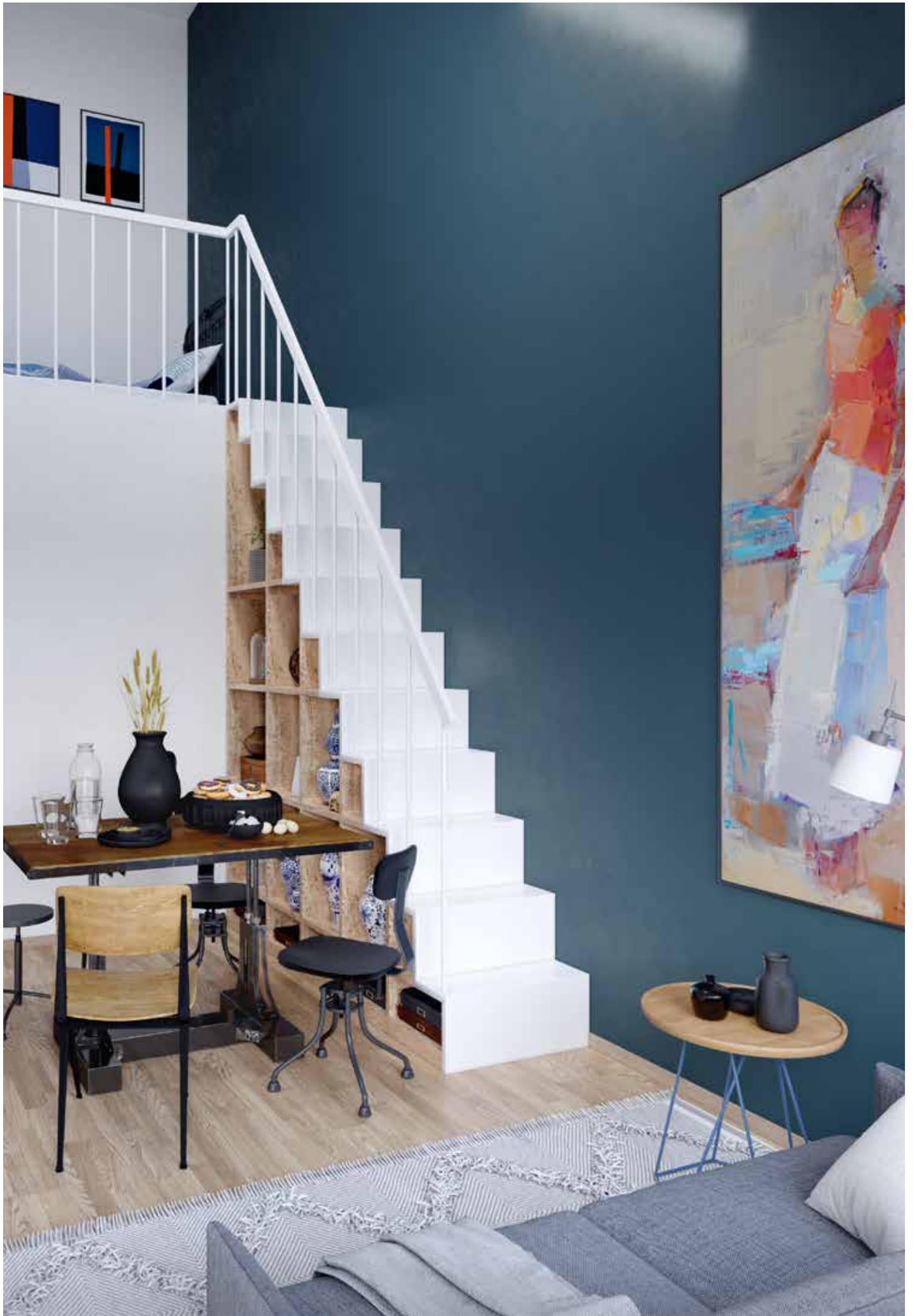
#### Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor

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

### Attraktiv arbetsgivare

#### Rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare

Rätt antal medarbetare med rätt kompetens och stort engagemang är avgörande för Besqabs framgång. Därför arbetar vi strukturerat för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla personal. Den starka och positiva företagskulturen är det som främst ska attrahera andra att vilja arbeta på Besqab. Vi ska säkerställa medarbetarnas engagemang och förståelse för bolagets strategier och mål samt sträva efter tydliga och effektiva processer och beslutsvägar. Medarbetarna ska ha en hälsosam arbetssituation, utvecklande arbetsuppgifter och med nytänkande bidra till Besqabs framgång.



# Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar. Hög kompetensnivå, stark företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma fastighetsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna.

## Besqabmodellen

Efter 30 års erfarenhet i branschen har vi goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden. Förståelsen för hela kedjan, från idéarbete till överlämnande av färdig bostad, ger oss förutsättningar att kontinuerligt arbeta för ökade kundvärden, effektiva processer och en hållbar utveckling.

Ett starkt och kunnigt team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll och säkerställa kvaliteten i alla led. Besqabs projektmodell ger möjlighet till flexibilitet för att möta förändringar i efterfrågan. Med väl underbyggda beslut och korta beslutsvägar kan vi snabbt anpassa oss på en föränderlig marknad.

## 1. Idéarbete

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

## 2. Markförvärv

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

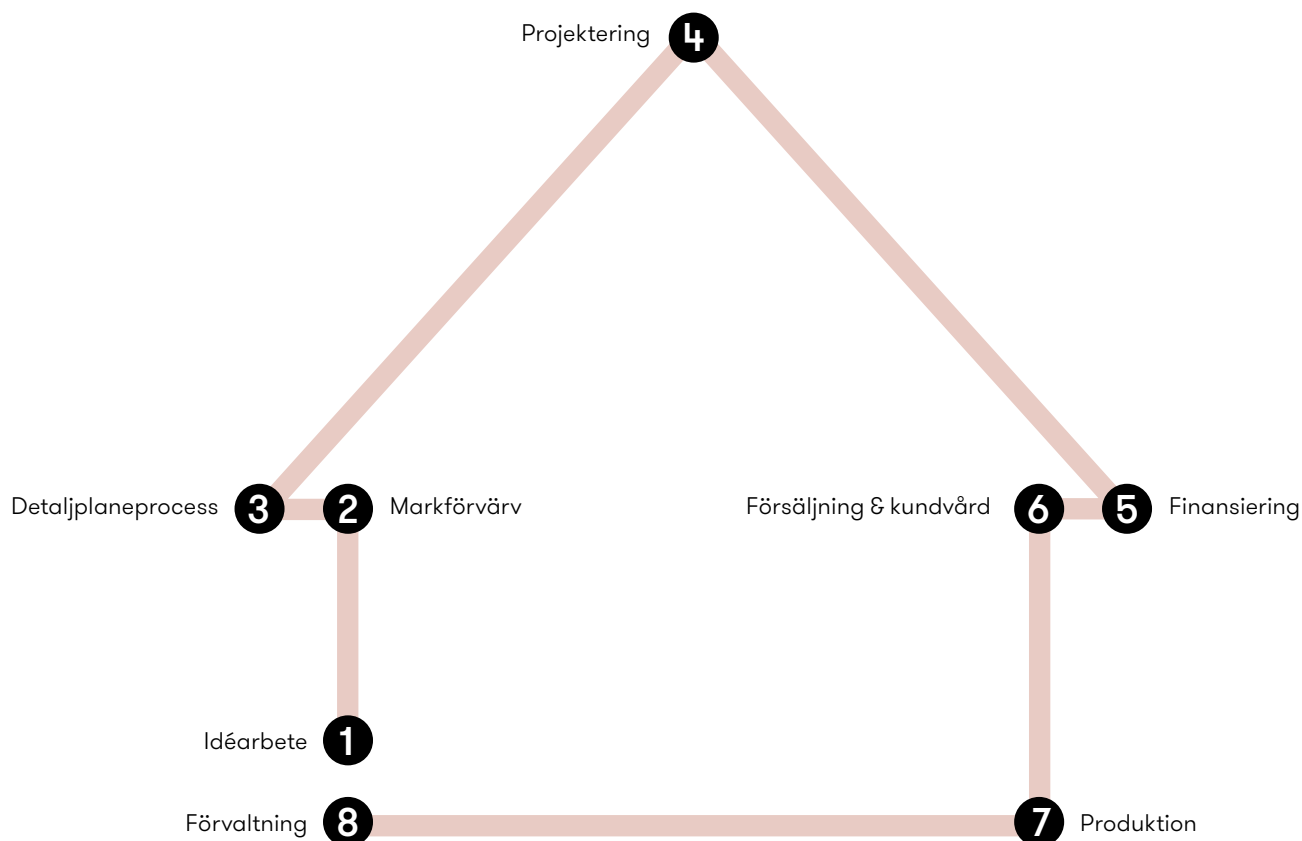
## 3. Detaljplaneprocessen

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

## 4. Projektering

Under ledning av Besqabs projektledare tas produktionshandlingar fram. Arkitekter finns med i projektet från idéfasen. Den blivande platschefen och inköpsansvarig ingår också i projekteringsgruppen. Vår samlade kunskap och erfarenhet av byggtider, inköpsprocesser och projektering ger god insikt i vad som genererar kostnader och skapar intäkter samt vad som krävs för att bygga eftertraktade och hållbara bostäder.





## 5. Finansiering

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

## 6. Försäljning & kundvård

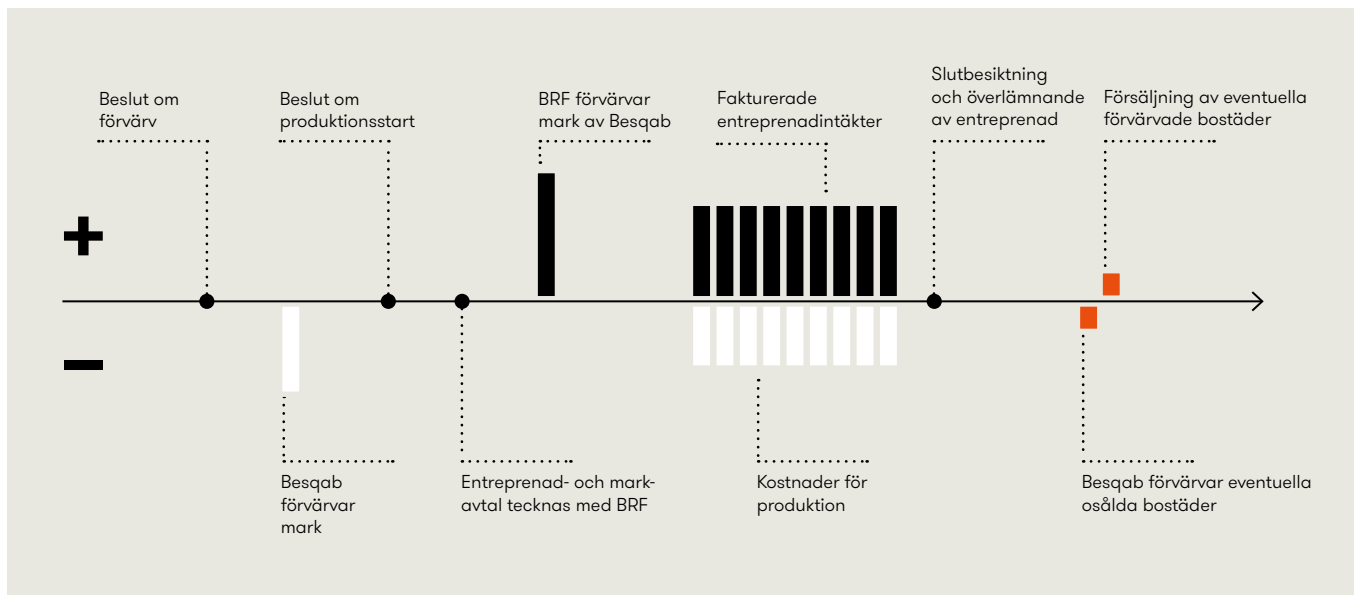
Fastighetsmäklare som är fristående från Besqab genomför försäljningen av bostadsrätterna. Mäklarna har avtal med bostadsrättsföreningen om att förmedla bostäderna till slutkund. Kontakten med Besqab ska upplevas som personlig, okomplicerad och lyhörd för att skapa trygghet för kunderna. Noggrann kommunikationsplanering ger kunderna bästa möjliga förutsättningar i sitt köpbeslut. Byggandet påbörjas när marknadskontakten är god och cirka 30–50 procent av bostäderna är bokade.

## 7. Produktion

Besqab ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Våra produktionsmetoder är beprövade och innefattar hållbara material. Vi har inga anställda hantverkare, istället tecknas avtal med underentreprenörer för byggprocessens olika delar. Samtliga entreprenader konkurransutsätts för att hitta rätt entreprenör sett till pris, kvalitet och hållbarhet. Våra egna produktionsresurser utgörs av platschef och arbetsledare genom vilka vi säkerställer den kvalitet som eftersträvas.

## 8. Förvaltning

Vi är väl medvetna om vikten av ett välplanerat överlämnande av våra bostäder till våra kunder – bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Besqabs eftermarknadsavdelning finns tillgänglig för kunden när frågor och behov uppstår i den nya bostaden. Efter inflyttning i Besqabs bostadsrätter sköter vi den ekonomiska förvaltningen åt bostadsrättsföreningen under den första tiden. Detta ger oss ovärderlig information och erfarenhet att använda i nya projekt.



### Optimerad finansiering och kapitalstruktur

Besqab är verksam i en kapitalintensiv bransch där stora tillgångar binds i exploaterings- och utvecklingsfastigheter. En viktig del av värdeskapandet handlar därför om att effektivt utnyttja balansräkningen genom god bedömning av kapitalbehovet.

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

### Effektiva kassaflöden

De långa ledtiderna i projekten lyfter vikten av en effektiv kassaflödeshantering för att behålla en stabil likviditet och betalningsberedskap. Stora kassaflöden sker särskilt vid förvärv och produktionsstart, varför sådana beslut grundas på omfattande och noggranna analyser och bedömningar. När Besqab förvärv mark för bostäder tas marken upp i balansräkningen som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart av projekt med bostadsrättsförening som kund, vilket utgör majoriteten av Besqabs bostadsprojekt, överförs marken genom att en nybildad bostadsrättsförening med extern styrelse köper fastigheten av Besqab. Bostadsrättsföreningen faktureras därefter löpande under projektets genomförande utifrån upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab. Det är bostadsrättsföreningen som tar upp finansiering med banken och som lyfter byggkreditiv från projektets kreditgivare och därigenom finansierar markförvärvet och entreprenaden.

### Intäktsredovisning bostadsutveckling

Den projektutveckling av bostäder som Besqab bedriver genomförs huvudsakligen genom att Besqab överlåter en fastighet till, och ingår ett entreprenadavtal med, en bostadsrättsförening som beställare.

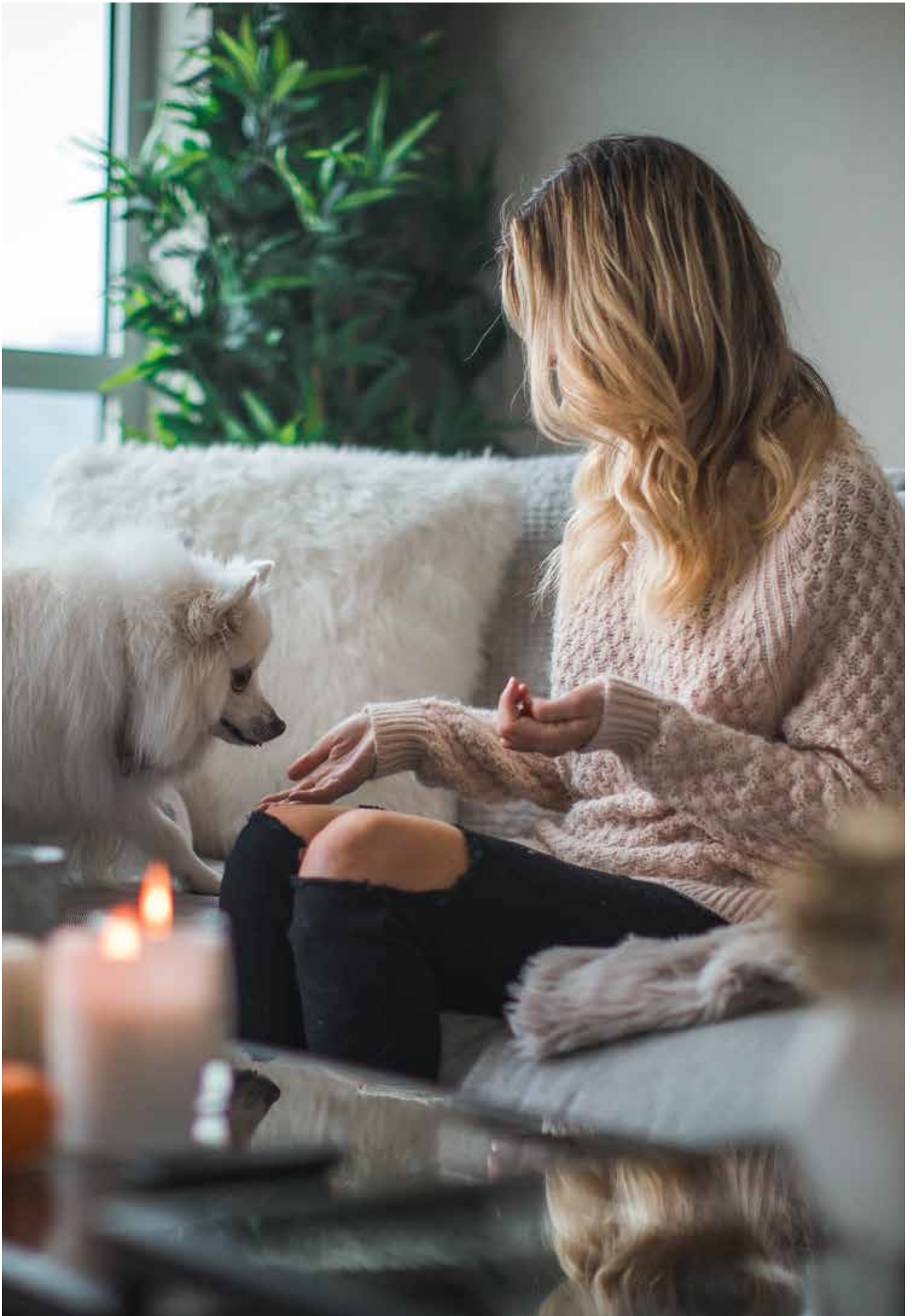
Intäkter och vinster från projektutveckling av bostäder redovisas över projektets tid med undantag för projektut-

veckling av småhus som säljs till privatpersoner (äganderätt). Intäktsredovisning över tid medför att uppdragsinkomsterna redovisas efter uppdragets (projektets) upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsrisk. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna. De nedlagda projektkostnaderna i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna bedöms avspegla upparbetningsgrad på ett rimligt sätt och återge den uppfyllda prestationen som har överförs till kunden (bostadsrättsföreningen). Då kunden äger den mark som byggnationen pågår på erhåller kunden kontrollen över byggnaden i takt med att byggnationen utförs.

En ytterligare viktig bedömning vid intäktsredovisningen över tid är prognosen avseende projektets slutliga ekonomiska utfall. Revidering av prognoserna sker löpande och redovisas för företagsledning. Företagsledningen utvärderar avvikelser från tidigare prognoser och varje förändring av en prognos beaktas i den period den blir känd och medför korrigering av tidigare redovisat resultat i berörda projekt.

Intäktsredovisningen över tid påbörjas i samband med att ett tecknat entreprenadavtal finns med kunden och att produktionsstart faktiskt har skett. Lagakraftvunnen detaljplan och bygglov är alltid beslutade innan intäkter och resultat, med beaktande av försäljningsrisk, kan redovisas.

Bostadsrättsföreningen är enligt avtal skyldig att betala Besqab i den takt uppförandet av byggnaden sker. Bostadsrättsföreningen som är beställare är en självständig juridisk person med av Besqab oberoende styrelse och finansierar sina kostnader via eget byggnadskreditiv. Se även not 2 på sidorna 98-100.



# Våra målgrupper



Majoriteten av Besqabs bostadskunder är mellan 25 och 39 år. Under de åren förändras livet mest och vi flyttar oftare än annars. Besqabs bostadsrättsprojekt riktar sig till flera olika målgrupper medan småhus och radhus i första hand vänder sig till barnfamiljer och par som planerar för familj.

Förstagångsköpare är en växande målgrupp som ofta har en hög tröskel för att finansiera en kontantinsats till bolån och därmed ta sig in på bostadsmarknaden. För att öka möjligheten för våra unga att öga sitt eget boende har

Besqab ett beprövat koncept som omfattar välplanerade och funktionella ungdomslägenheter till en lägre kostnad.

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

Vi älskar vardag är ett koncept som vi tog fram under året. Ett paket med erbjudanden för våra kunder så som flytthjälp, gardinsömnad, städning och veckomatkasse.

## KATEGORIER BOSTADSKUNDER

### Förstagångsköpare

Förstagångsköpare består ofta av ensamstående unga vuxna som flyttar hemifrån till den första egna bostaden. De efterfrågar mindre, yteffektiva, bekymmersfria lägenheter i bra kollektivtrafikläge. Föräldrarna har inte sällan stort inflytande på köpet.

### Unga vuxna

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



## Barnfamiljer

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

## Villaägare 50+

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



# Från dröm till radhusliv

På Bäcklösavägen i Ultuna Trädgårdsstad bor familjen Forss i ett alldeles nytt radhus. Det är Josefin och Esbjörn tillsammans med barnen Saga och Lova, och hunden Tora.

Josefin och Esbjörn bodde i en lägenhet i Uppsala när husdrömmarna började ta fart. Esbjörn ville egentligen helst bo kvar inne i stan, medan det viktigaste för Josefin var att få lite större.

– Men vi tar oss fortfarande snabbt in till Uppsala. Det är nedförsbacke halva vägen så man cyklar på knappt tjugo minuter. Och bussen går var tionde minut, säger Esbjörn.

– Vi började titta lite på radhus inne i stan, men för att ha råd att köpa något i centrala Uppsala skulle vi ha varit tvungna att göra avkall på något. Vi hade fått välja bort trädgård eller köpa något i mycket sämre skick, säger Josefin. De hade hela tiden varit överens om att de ville ha ett radhus och att det skulle vara nyproduktion. Ingen av dem gillar att snickra eller renovera och en liten trädgård räcker gott. Vi ville ha ett hus där allt fungerar, säger båda unisont.

– Läget var jätteviktigt för oss. Vi ville ha nära till jobb, förskolor och pendlingsmöjligheter. Här bor vi också på rätt sida stan för att enkelt kunna ta oss med bil till Stockholm eller Arlanda. Dessutom har jag både mina syskon och min mamma i närheten, bara tio minuter bort med elcykeln. Det har blivit så enkelt för oss att ses spontant även på vardagar, fortsätter Esbjörn.

Familjen flyttade in i mars 2018. Nu har de hunnit bo in sig lite grand och vi frågar dem hur det känns.

– Det bästa med huset är altanen. Vi fick en grill när jag fyllde år och vi har redan grillat mer nu än vi gjort totalt under våra sju år tillsammans. Vi har blivit riktiga altanmänniskor, berättar Esbjörn.

## JOSEFIN, NYINFLYTTAD PÅ BÄCKLÖSAVÄGEN

”Läget var jätteviktigt för oss. Vi ville ha nära till jobb, förskolor och pendlingsmöjligheter.”

– Helheten känns så himla bra. Planlösningen på nedervåningen, att hela familjen kan vara på samma plats, fyller Josefin i. Saga hör vad vi pratar om och poängterar att hon tycker att det bästa med huset är smultronen som växer i trädgården.

Saga har redan hittat nya lekkamrater, en av dem kommer till och med att gå på samma förskola. Men det är inte bara huset som är nytt, det är ju ett helt nytt område att lära känna också. En ledig dag tar familjen Forss gärna cykeln och åker på utflykt. Det kan bli en badtur till Vårdsätraviken eller en rundtur för att prova olika lekparkar. Gärna med picknicken packad.

Josefin avslutar med att säga att de är mycket nöjda med huset och hela köp- och byggprocessen.

– Det har gjorts ett bra hantverk. Och så fort vi har haft frågor har vi fått svar av Besqabs projektledare på en gång. Allt har skötts proffsigt, det känns tryggt. Här ska vi bo länge, härifrån får ni bära ut mig.

## Ultuna Trädgårdsstad

I Ultuna Trädgårdsstad utvecklar Besqab en helt ny stadsdel, som en del av nya Södra staden i Uppsala. Här bygger vi omkring 500 nya bostäder mitt i den anrika Genetiska trädgården. Flera olika bostadsformer erbjuds. Radhus, villor, kedjehus, tomter och lägenheter, med närhet till både naturen och staden.



# 2

## Verksamhet

---

Vår marknad

Vår affär

Region Stockholm

Region Uppsala

Fastighetsutveckling

Från bostadsbyggare till samhällsutvecklare

Vi brinner för att förbättra vår process

En uppskattad hjälp på Besqabs vårdboenden

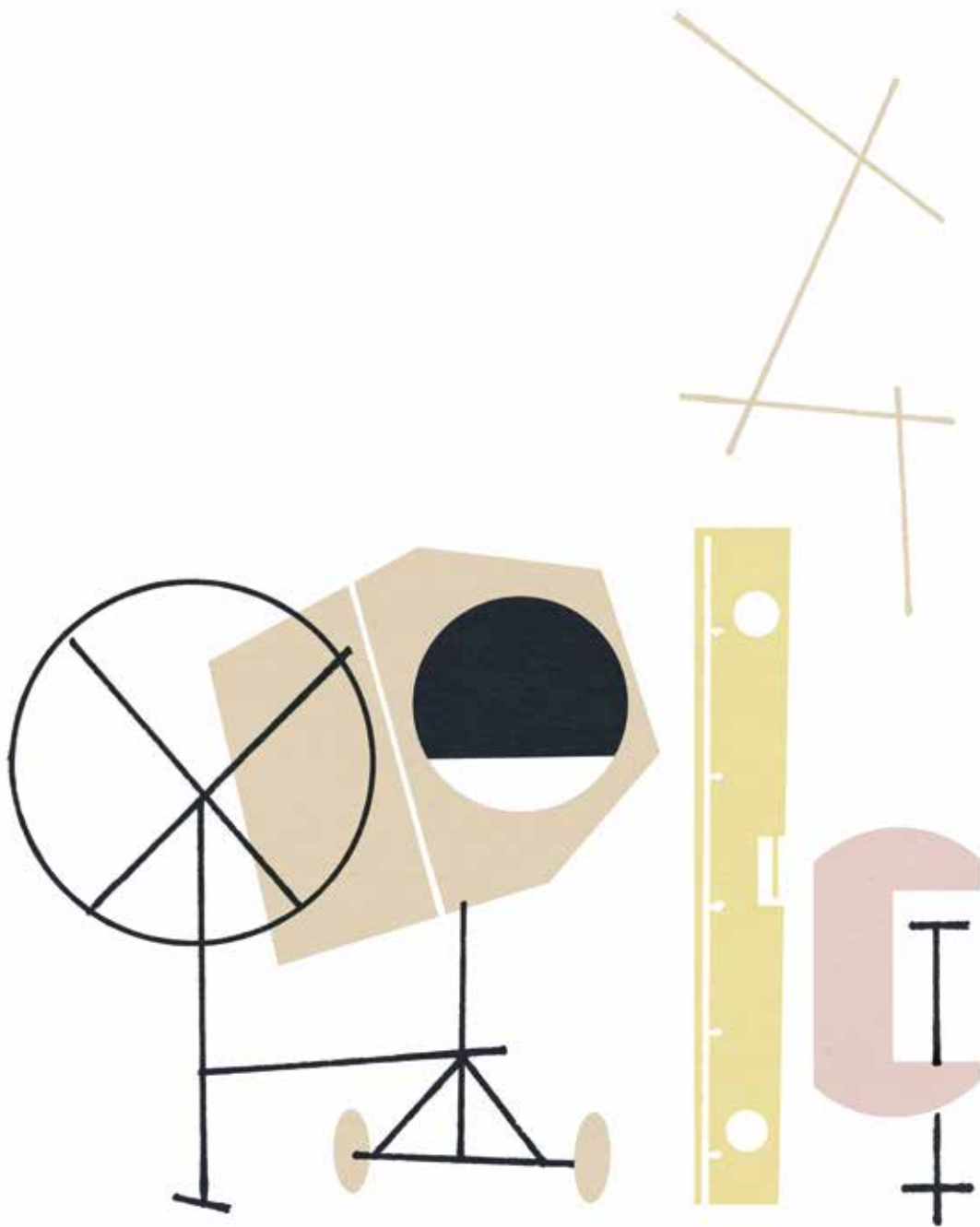
Färdigställda projekt

Pågående projekt

Stark och balanserad byggrättsportfölj

Planerade projekt





# Vår marknad

Bostadsmarknaden var under 2018 avvaktande men en stabilisering har skett under året. Befolkningstillväxten på våra marknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder. Ett stort intresse för våra projekt möjliggjorde produktionsstart av fyra projekt under 2018.

Under året uppnådde utbudet av nyproducerade bostäder historiskt höga nivåer men även om antalet bostäder till salu har ökat såg vi en efterfrågan på våra bostäder. Vägen till framgång bygger nu, i ännu högre grad än tidigare, på att ha hög kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden för att med god kostnadskontroll kunna erbjuda prisvärda bostäder, rätt utformade i rätt läge.

## Fortsatt starka fundamentala faktorer

De grundläggande förutsättningarna för efterfrågan på bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Det finns politiska och ekonomiska risker i omvärlden men eurozonen går framåt och vi har en gynnsam ekonomi i Sverige, även om signaler säger att konjunkturen viker något. För Besqab är rådande underliggande marknadsfaktorer gynnsamma, med hög inflyttning, god sysselsättning samt låga räntor.

## Bostäder och infrastruktur i samspel

Urbaniseringen är fortfarande en tydlig trend vilket skapar en efterfrågan på bostäder i stadsmässiga miljöer. Allt fler kan acceptera en något mindre bostad om man får bo centralt i stadsmiljö. Ledtiden för ett nytt bostadsprojekt är lång, ofta sex till sju år, och möjligheten att skapa fungerande urbana miljöer där fler vill bo bygger i grunden på att platsen är tillgänglig. För att tillgodose behovet av bostäder behöver med andra ord infrastrukturen följa med och olika parter samverka för att öppna upp för fler bostäder i attraktiva närsamhällen. Den pågående utbyggnaden av bland annat tunnelbanan samt kommunernas vilja att planerna stadsmässigt innebär att en stor del av de kommande tio årens bostadsbyggande kommer att ha en urban inriktning. Samtidigt finns det även en stor efterfrågan på småhusboende, inte minst från barnfamiljer, som inte prioriteras i samma utsträckning i den kommunala planläggningen.

## Demografi och livssituation

Det är livssituationen som styr valet av bostad. På den lokala marknaden behöver vi se till att skapa värden som våra kunder efterfrågar just där. Framför allt i Stockholm har vi fortsatt en stor mängd singelhushåll vilket innebär att behovet av andelen mindre bostäder är större än i andra delar av landet. Besqabs koncept med prefabricerade yteffektiva bostäder, såsom Brf Loftet i Stockholm, är exempel på hur vi möter dessa behov. Andra exempel är att vi som samhällsbyggare även ser till behovet av att bygga en förskola för att göra områden med många småbarnsfamiljer mer åtråvärda. Eller att utveckla attraktiva hem för par i övre medelåldern, där barnen flyttat ut och man vill bo mindre och underhållsfritt. Ur ett demografiskt perspektiv behövs inte enbart en planering för att stadens befolkning växer, utan även för att vi blir äldre. Tillgången till platser på äldreboenden har radikalt minskat i förhållande till behovet, och tillgången till fastigheter för detta ändamål behöver få högre prioritet. Besqab har i många år, i samarbete med kommuner och privata aktörer, utvecklat attraktiva vårdboenden för äldre.

## Finans- och bostadspolitiska åtgärder

Det finns sedan en tid en stor politisk vilja och samsyn kring behovet av nya bostäder. Samtidigt följer inte alltid de politiska besluten med i utvecklingen av bostadsbehoven, vilket vi ser effekten av nu. Det finns fortfarande en begränsad rörlighet på bostadsmarknaden som dessvärre inte har förbättrats under året. Flera finans- och bostadspolitiska beslut har tvärtom fått en inlåsningseffekt vilket begränsat rörligheten ytterligare. Många som befinner sig utanför bostadsmarknaden har svårt att komma in – exempelvis unga vuxna som tvingas bo kvar hemma. Det innebär inte bara bekymmer för den enskilde, utan för samhället som helhet, när unga inte kan flytta dit jobben finns. Det behövs nya politiska perspektiv med nytänkande och bättre långsiktiga och blocköverskriande lösningar för att komma till rätta med dessa utma-

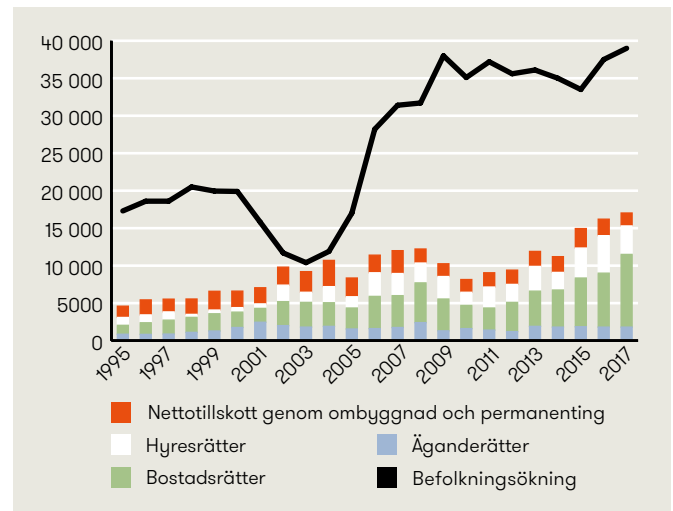


ningar. Bostadsbristen kräver krafttag och förhoppningsvis bereder den nya regeringen förslag vad gäller reavinstbeskattning, ränteavdrag, amorteringar och synen på bosparrande. Lösningar som kan öka rörligheten på bostadsmarknaden och inte minst underlätta för de som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden.

### Boprisutvecklingen

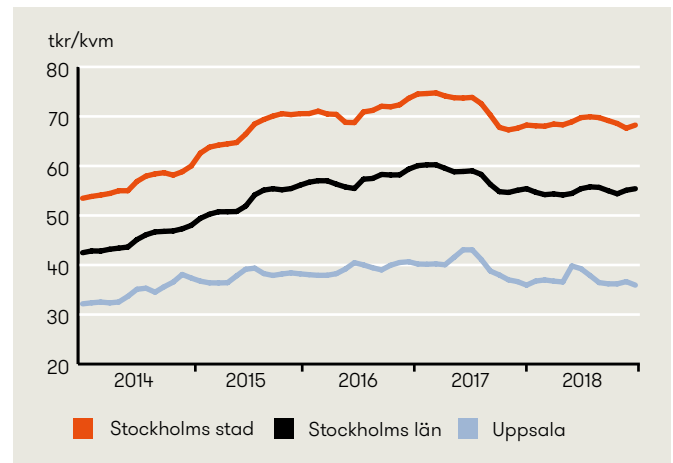
Efter hösten 2017 med oro på marknaden och sjunkande bostadspriser har priserna stabiliserats under 2018. Det stora utbudet av nyproduktion kvarstår men med stora lokala skillnader. Utbudet bedöms sjunka under 2019 mot bakgrund av att det startat betydligt färre nyproduktionsprojekt från hösten 2017 och framåt. Hushållens försvagade finansieringsförmåga vägs till stor del upp av en hög inflyttning, god sysselsättning och fortsatt låga räntor. Sammantaget förväntas därför stabila bostadspriser under 2019, men med relativt stora geografiska skillnader beroende på lokal efterfrågan och lokalt utbud. Om det införs lättnader i nuvarande finansieringsrestriktioner för bostadsköpare så kan man sannolikt förvänta sig svagt stigande bostadspriser under andra halvan av 2019.

TILLSKOTT AV BOSTÄDER & BEFOLKNINGSÖKNING I STHLMS LÄN



Källa: Länsstyrelsen Stockholms län

GENOMSNITTLIGT KVADRATMETERPRIS BOSTADSRÄTTER



Källa: Svensk Mäklarstatistik

# Vår affär

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

## Affärsområden

Besqabs affär utövas inom tre affärsområden – Projektutveckling Bostad, Construction Management (CM) och Fastighetsutveckling – som i många avseenden samverkar.

I segmenten Region Uppsala och Region Stockholm arbetar Besqab med Projektutveckling Bostad och CM, medan det tredje segmentet Fastighetsutveckling är verksam inom affärsområdet med samma namn.

- *Projektutveckling Bostad* – utveckling av bostäder, upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt, bedrivs genom hela värdekedjan från detaljplaneläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad.
- *CM* – uppdragsverksamhet som bygger på samarbeten med externa fastighetsägare där Besqab arbetar tillsammans med andra aktörer. Uppdragen avser framför allt utveckling av bostäder upplåtna med hyresrätt.
- *Fastighetsutveckling* – utveckling och uppförande av vård- och omsorgsbostäder i framför allt Stockholms län och Uppsala men sedan 2017 även på större orter i Mellansverige.

## Verksamhet bedrivs nära marknaden

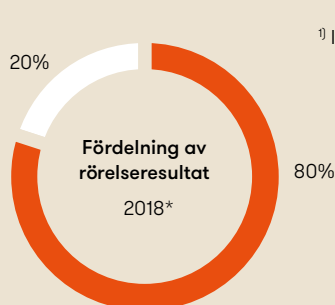
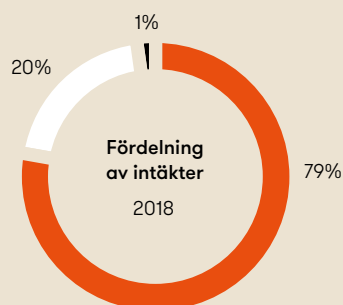
Besqab har sitt ursprung i Stockholmsregionen och verksamhet har bedrivits här sedan starten 1989. Segmentet Region Stockholm står för 79 procent (89) av koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen 2018 och cirka 69 procent (69) av koncernens bygggrätter fanns i regionen vid årets slut.

Uppsala har liksom Stockholmsregionen alltid varit del av Besqabs marknad. Under åren har vi utvecklat flera framgångsrika projekt i kommunen. Sedan 2003 finns Besqab etablerat med ett lokalt kontor i Uppsala. För räkenskapsåret 2018 står Region Uppsala för drygt 20 procent (10) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen.

I affärssegmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs långa erfarenhet av utveckling av vård- och omsorgsboenden. Vid årets slut hade Besqab en färdigställd utvecklingsfastighet i balansräkningen. En utvecklingsfastighet var under uppförande och ytterligare en utvecklingsfastighet produktionsstartades under fjärde kvartalet. Segmentet står för cirka 0,4 procent (0,5) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen.

## NYCKELTAL BOSTADSRÄTTER OCH SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT, EXKL CM-PROJEKT

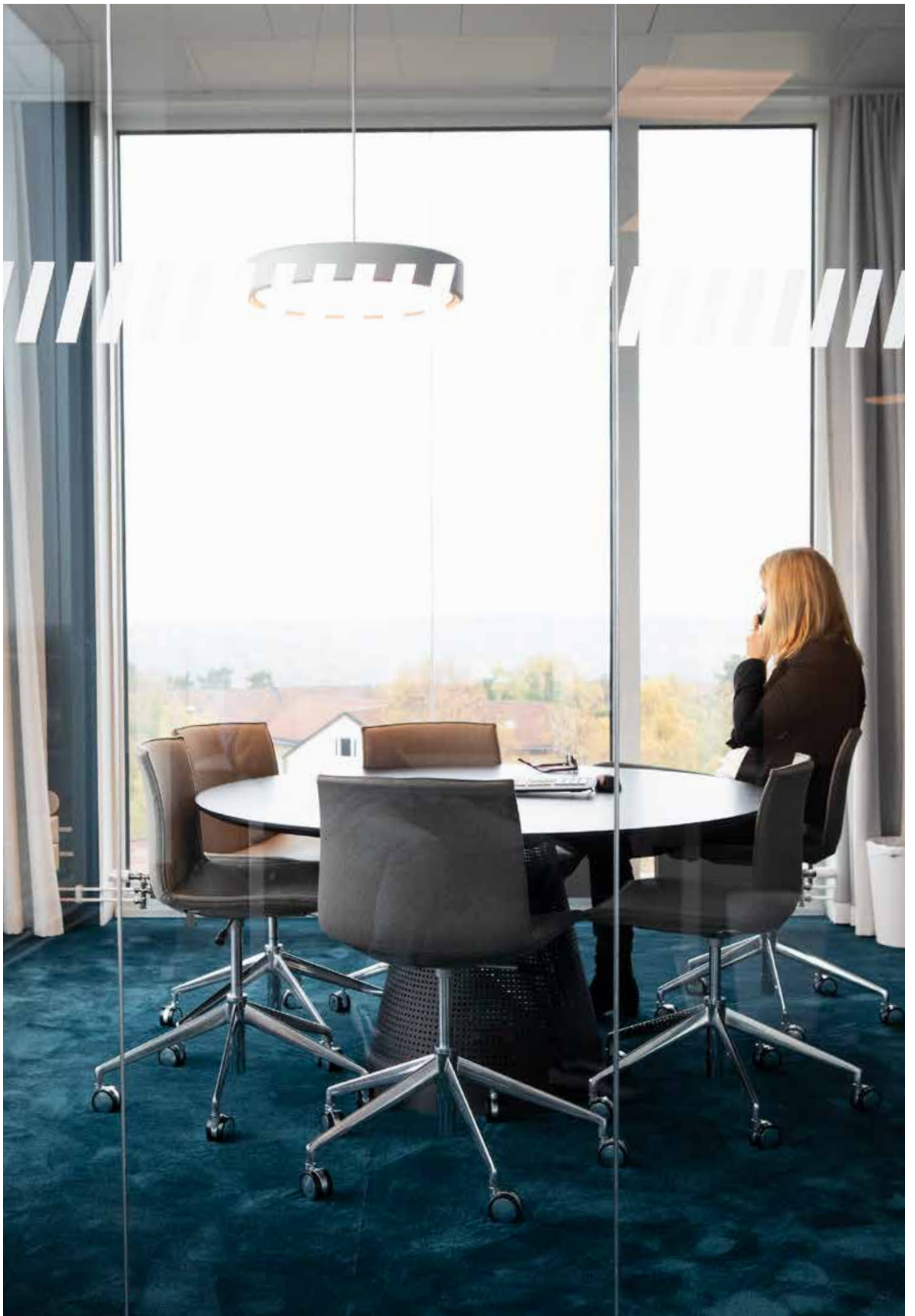
	2018	2017	2016
Antal produktionsstartade bostäder, st	307	450	456
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	69	54	54
Antal sålda bostäder, st <sup>1</sup>	186	292	262
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>1</sup>	724	732	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>1</sup>	56	66	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>1</sup>	1	10	2
– varav upptagna i balansräkningen	1	3	2



<sup>1)</sup> Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

■ Fastighetsutveckling  
 ■ Region Uppsala  
 ■ Region Stockholm

\*<sup>3)</sup> Exklusive koncerngemensamma poster



# Region Stockholm

Stockholm har goda grundläggande marknadsförutsättningar med hög inflyttning, stor efterfrågan på bostäder och god sysselsättning även om marknaden under året varit mer avvaktande här än i övriga landet. Större infrastruktursatsningar kopplat till överenskommelser om bostadsbyggande gör att regionens kommuner har ett stort fokus på planeringen av nya bostäder. Besqab erbjuder välplanerade bostäder på eftertraktade lägen i hela länet.

## Byggrätter och projekt

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län inom affärssegmentet Region Stockholm. Under året har vi förvärvat eller markanvisats byggrätter motsvarande cirka 150 bostäder. Vid utgången av 2018 hade Besqab cirka 2 600 byggrätter i regionen. Under året har byggrätter förvärvats i Hagastaden i Stockholms innerstad.

Antalet bostäder som har produktionsstartats i Region Stockholm uppgick under 2018 till 238 bostäder. Per den 31 december 2018 hade Region Stockholm 611 bostäder i pågående produktion varav 53 procent är bokade eller sålda. Under året produktionsstartades projekten Vackra Vägen, lägenheter i Sundbyberg, Tetris, yteffektiva lägenheter i Hökarängen och Myntan, rad- och parhus i Tyresö.

Under 2018 färdigställdes 271 bostäder i regionen. Bland dem fanns projektet Brf Liljeholmsblick 1 med 79 lägenheter, Brf Loftet i Bromma, 54 smålägenheter, Järva Kulle i Sundbyberg, 45 rad- och parhus samt Brf Parkstråket i Täby, 93 lägenheter (varav Besqabs andel är hälften). Järva Kulle i Sundbyberg nominerades till Årets byggnad av Sundbybergs kommun. Besqab hade vid årets slut två pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Högdalen uppför Besqab ett flerfamiljshus med 37 hyreslägenheter på uppdrag av Familjebostäder.

## Marknad och försäljning

Stockholm har grundläggande goda marknadsförutsättningar med stor efterfrågan på bostäder och hög inflyttning. Marknaden var under 2018 avvaktande med stabiliserad prisnivå med svagt uppåtgående pristakt under hösten som sedan gick tillbaka något till samma nivå som tidigare. Ett allt större bostadsutbud, försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner och osäkerhet kring framtida prisutveckling gjorde marknaden avvaktande under hela året. Under 2018 såldes 154 bostäder (221) i Region Stockholm.

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm uppgick till 1 011,7 Mkr (1 721,5). Årets rörelseresultat var 96,0 Mkr (276,5) vilket ger en rörelsemarginal på 9,5 procent (16,1). År 2017 påverkade en fastighetsförsäljning resultatet med 80,4 Mkr. Rörelsemarginalen år 2017 exklusive fastighetsförsäljningen uppgick till 13,5 procent.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2018 till 405,7 Mkr (103,5).

## NYCKELTAL REGION STOCKHOLM

Segmentsredovisning	2018	2017	2016
Intäkter, Mkr	1 011,7	1 721,5	1 597,0
Rörelseresultat, Mkr	96,0	276,5	295,5
Rörelsemarginal, %	9,5	16,1	18,5
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	405,7	103,5	176,8
Antal byggrätter, st	ca 2 600	ca 2 400	ca 1 900
Antal produktionsstartade bostäder, st	238	261	402
Antal sålda bostäder, st	154	221	260
Antal bostäder i pågående produktion, st	611	597	776



Vackra Vägen, Sundbyberg, Stockholm

#### URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION STOCKHOLM

Projekt	Kommun	Storlek	Status
Liljeholmsblick 1	Stockholm	79 lägenheter	Färdigställt
Parkstråket (50% joint venture med FastPartner)	Täby	46,5 lägenheter	Färdigställt
Järva Kulle	Sundbyberg	45 småhus	Färdigställt
Loftet, Bromma	Stockholm	54 lägenheter	Färdigställt
Liljeholmsblick 2	Stockholm	24 lägenheter	Pågående
Koloristen, Sköndal	Stockholm	51 småhus	Pågående
Eds Ångar	Upplands Väsby	55 småhus	Pågående
Hemskogshöjden, Svedmyra	Stockholm	59 lägenheter	Pågående
Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	91 lägenheter	Pågående
ZickZack, Kärrtorp Centrum	Stockholm	93 lägenheter	Pågående
Vackra Vägen	Sundbyberg	91 lägenheter	Pågående
Myntan	Tyresö	47 småhus	Pågående
Tetris, Hökarängen	Stockholm	100 lägenheter	Pågående
Vélo, Årstaberget	Stockholm	166 lägenheter	Planerat
Smultronstället, Stortorp	Stockholm	19 småhus	Planerat
Bagartorp, Solna	Solna	100 lägenheter	Planerat
Nacka Strand	Nacka	200 lägenheter	Planerat
Norrberget, Vaxholm	Vaxholm	300 bostäder	Planerat
Solna Centrum	Solna	350 bostäder	Planerat
Boston, Midsommarkransen	Stockholm	52 lägenheter	Planerat
CM-projekt	Kommun	Storlek	Status
Gustavsberg – Stena Fastigheter	Värmdö	224 lägenheter	Färdigställt
Nybohovsbacken – Svenska Bostäder	Stockholm	91 lägenheter	Pågående
Högdalen – Familjebostäder	Stockholm	37 lägenheter	Pågående

# Region Uppsala

Uppsala är en av landets snabbast växande regioner och staden växer med nya bostads- och verksamhetsområden. Besqab har successivt utökat sin verksamhet i Uppsala och har en etablerad roll som projektutvecklare i regionen. Utbudet på nyproducerade bostäder är stort i regionen och marknaden var avvaktande under året.

## Byggrätter och projekt

Inom affärssegmentet Region Uppsala utvecklar Besqab bostäder i Uppsala tätort. Vid utgången av 2018 innehöll bygggrättsportföljen cirka 1 100 byggrätter i Uppsala. Byggrätterna är geografiskt spridda över staden och avser projekt i såväl centrum som i attraktiva mindre centrala stadsdelar.

Per den 31 december 2018 hade Region Uppsala 113 bostäder i pågående produktion varav flertalet med inflyttning under tredje kvartalet 2019. På balansdagen var 72 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. Den pågående produktionen ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Björkallén med 85 bostadsrättslägenheter samt Ängsstråket med 28 småhus med äganderätt. Dessutom säljstartades Skogsgläntans 11 tomter varav 9 såldes under året. Under året färdigställdes Brf Vinrankan, 22 radhus.

## Marknad och försäljning

Uppsala har liksom Stockholm en stor inflyttning till regionen och en hög sysselsättning. Den politiska enigheten om ett ökat bostadsbyggande har under senare år gett resultat. Under 2018 ökade antalet nyproducerade bostäder till salu till historiskt höga nivåer. Det stora bostadsutbudet med många

likartade projekt har i vissa stadsdelar mättat Uppsalamarknaden. Bostadsmarknaden var under hela året avvaktande, dels beroende på det stora bostadsutbudet, dels på grund av försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner och osäkerhet kring framtida prisutveckling. Bostadspriserna i Uppsala var i stort sett stabila under hela 2018 förutom en sedvanlig höjning under sommarmånaderna.

Under 2018 såldes 32 bostäder (71) i Region Uppsala. Dessutom såldes 9 tomter (0) med byggrätt för småhus.

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för helåret 2018 till 254,9 Mkr (196,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till 24,3 Mkr (12,7) vilket ger en rörelsemarginal på 9,5 procent (6,5). Resultatet har påverkats positivt av högre försäljningstakt i de tre produktionsstartade projekten i Ultuna Trädgårdsstad: Vinrankan, Ängsstråket och Björkallén.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2018 till 106,1 Mkr, jämfört med 119,1 Mkr 2017.

## NYCKELTAL REGION UPPSALA

	2018	2017	2016
Intäkter, Mkr	254,9	196,9	74,7
Rörelseresultat, Mkr	24,3	12,7	13,9
Rörelsemarginal, %	9,5	6,5	18,6
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	106,1	119,1	155,5
Antal byggrätter, st	ca 1 100	ca 1 100	ca 1 150
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	135	0
Antal sålda bostäder, st	32	71	2
Antal bostäder i pågående produktion, st	113	135	0





Ekparken, Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala

#### URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION UPPSALA

Projekt	Storlek	Status
Vinrankan, Ultuna Trädgårdsstad	22 radhus	Färdigställt
Björkallén, Ultuna Trädgårdsstad	85 lägenheter	Pågående
Ängsstråket, Ultuna Trädgårdsstad	28 småhus	Pågående
Lindallén, Ultuna Trädgårdsstad	264 lägenheter	Planerat
Ekparken, Ultuna Trädgårdsstad	33 småhus	Planerat
Eriksberg	140 lägenheter	Planerat
Norra Djäknen, Kapellgårdet	150 bostäder	Planerat
Skeppskajen, Kungsängen	500 bostäder	Planerat

# Fastighetsutveckling

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

## Fastighetsutveckling av vård- och omsorgsbostäder

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

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

## Portföljen 2018

Besqab hade per den 31 december 2018 två vård- och omsorgsboenden under produktion: Mandelblomman i Spånga och Juliahemmet i Uppsala.

Vårdboendet Mandelblomman har 57 platser, vårdoperatör är Vardaga och inflyttning planeras till april 2019. Under det fjärde kvartalet produktionsstartade vi vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet innehåller 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Besqab har ett vård- och omsorgsboende under förvaltning: Sarahemmet i Nacka. Ersta Diakoni driver verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter.

## Marknadsutveckling

Utveckling av vård- och omsorgsbostäder är förhållandevis oberoende av konjunkturen och efterfrågan styrs snarare av demografiska förhållanden i respektive kommun. Den allt större andelen äldre befolkning ökar behovet av vård- och omsorgsbostäder.

Tillsammans med vårdgivare, fastighetsägare och kommuner söker Besqab löpande intressant mark för nya vårdboenden i framför allt Stockholms- och Uppsalaregionen men också på större orter i Mellansverige. Den grundläggande drivkraften på marknaden är behovet av vård- och omsorgsbostäder i kommunen, samt att kommunen är intresserad av att arbeta med privata aktörer.

Intresset för samhällsfastigheter har successivt ökat vilket leder till att fler aktörer etablerar sig på marknaden vilket i sin tur ökat konkurrensen om respektive projekt.

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under året till 4,7 Mkr (8,8) och bruttoresultatet till 4,1 Mkr (8,5). Segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för perioden januari-december 2018 uppgick till -0,4 Mkr (84,3). År 2017 påverkade en fastighetsförsäljning resultatet positivt med 80,4 Mkr.

Det bokförda värdet på utvecklingsfastigheterna uppgick per balansdagen till 266,8 Mkr (168,4).

## NYCKELTAL FASTIGHETSUTVECKLING

	2018	2017	2016
Intäkter, Mkr	4,7	8,8	12,4
Bruttoresultat, Mkr	4,1	8,5	11,5
Resultat av fastighetsförsäljning, Mkr	-	80,4	58,8
Rörelseresultat, Mkr	-0,4	84,3	66,3
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	266,8	168,4	146,9
Antal produktionsstartade lägenheter i vård- och omsorgsbostäder, st	69	54	54
Yta per 31 december, kvm (färdigställd och inflyttad)	3 930	0	4 248



Sarahemmet, Nacka

## UTVECKLINGSFASTIGHETER

Namn	Kommun	Storlek	Status
Ältadalen (Sarahemmet)	Nacka	54 lägenheter	Färdigställt
Mandelblomman (Villa Solhem)	Spånga	57 lägenheter	Pågående
Ultuna (Juliahemmet)	Uppsala	69 lägenheter	Pågående
Riddersvik	Stockholm	60 lägenheter	Planerat



# Från bostadsbyggare till samhällsutvecklare

Bo Björfors har troligtvis ett av de mest sociala jobben på Besqab. Han träffar kommunpolitiker, lokalstrateger och vårdgivare för att hitta nya projekt.

– Det här är ett arbete som kräver tid och tålamod, men när huset efter ett par år står på plats, känner vi en stor stolthet för den fina produkt vi har skapat tillsammans, menar Bo Björfors, som är chef för affärsområdet Fastighetsutveckling. Affärsområdets huvudsakliga arbetsuppgift är att förvärva mark för att utveckla nya vård- och omsorgsboenden.

– Vi har genom kontakter med kommunerna och eget analysarbete identifierat ett flertal kommuner som har stora behov av vårdboenden, förklarar Bo. I dessa kommuner söker vi lämplig mark, som kan vara både privat och kommunal. Läge, tomtens storlek och dess omgivning är viktiga faktorer. Vi deltar också i markanvisningstävlingar och upphandlingar för att erhålla mark.

När vi har införskaffat ett markområde startar detaljplanearbetet. Där deltar vi aktivt tillsammans med kommunen, vårdgivaren och arkitekten för att skapa möjligheter för ett modernt vårdboende. Vi lägger stor omsorg vid att utforma en hemtrevlig boendemiljö.

– Genom åren har vi byggt sju vårdboenden och har ytterligare två i produktion och ett i detaljplaneskedet. Vi har genom åren skaffat oss stor erfarenhet av att utveckla vårdboenden, berättar Bo. Det är en ganska unik byggnad som behöver fungera väl både som bostad och arbetsplats. Sedan har vi också hållbarhetsaspekten. Byggnaden ska fungera i många år och ofta vill vi också miljöcertifiera våra boenden vilket ställer krav på energi, material och utformning.

När detaljplanen börjar komma på plats tecknas hyresavtal med kommunen eller med en privat vårdgivare. Avtalen är långa; mellan 15 och 20 år, vilket skapar goda förutsättningar för att skraddarsya boendet.

– Vi bygger för egen förvaltning, vilket ger oss möjlighet att försäkra oss om att boendet fungerar som det är tänkt, och att de som bor och arbetar där känner sig trygga med alla funktioner, berättar Bo. Det är en stor styrka som gör att vi hela tiden utvecklar oss och vår produkt.

BO BJÖRFORS

”Vi bygger för egen förvaltning, vilket ger oss möjlighet att försäkra oss om att boendet fungerar som det är tänkt.”

– Det är roligt att representera ett bolag som Besqab. Vårt goda anseende gör det möjligt att tillsammans med kommunerna skapa ett samhälle som är tillgängligt för alla.

## Från bostadsbyggare till samhällsutvecklare

Just detta med att bygga hem för alla är centralt för bolaget och Bo menar att Besqab gått från att vara bostadsbyggare till samhällsutvecklare.

– I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala utvecklar vi omkring 500 bostäder, både småhus och flerbostadshus. Ett vårdboende och en förskola är också under uppförande och vi tittar även på möjligheten att bygga hyresrätter. Detta är ett exempel på hur vi, genom att bygga en hel stadsdel, kan agera samhällsbyggare, avslutar Bo.

Det vårdboende som Bo berättar om, Juliahemmet, har precis gått in i projekteringsstadiet när vi träffas. Det innebär att en projektledare nu tar över, som ansvarar för att ta det nya vårdboendet från skiss till ett färdigt boende. Det innebär att en projektledare nu tar över, som ansvarar för att ta det nya vårdboendet från skiss till ett färdigt boende.



Projektledaren Alfred Bergsten längst till höger tillsammans med sin arbetsgrupp.

# Vi brinner för att förbättra vår process

Från och med att detaljplanen är klar tar det ungefär ett och ett halvt år att bygga ett vård- och omsorgsboende. Processen innefattar många fler steg än själva produktionen, något som Besqabs projektledare för vårdboendestäder har kontroll på.

Alfred Bergsten, en av Besqabs projektledare för vårdboendestäder, har arbetat på Besqab i 12 år och den ständiga förfiningen av Besqabs produkt och process ligger honom varmt om hjärtat.

– Just nu projekterar vi för ett större vårdboende i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala, berättar Alfred.

Det är fjärde gången som han projektleder produktionen av ett vårdboende och det märks att det är något han brinner för.

## Gediget förarbete

Projektledaren kommer in i ett projekt efter att avtalet är klart med kommunen och Besqab har upprättat en kontakt med en vårdaktör. De ansvarar för att starta en projekteringsgrupp med kompetenser inom en rad olika discipliner. Projekteringsprocessen sker i nära samråd med vårdoperatören som får komma med sina krav och önskemål. Här är Besqabs förståelse och kunskap om vårdoperatörens utmaningar något som uppskattas. Projektteamet är väl införstådda med att utformningen av ett vårdboende kräver hänsyn till de boendes olika förutsättningar, som till exempel demens, nedsatt syn eller rörelsehinder. Ibland kan vårdoperatören ha önskemål om en specifik profil för boendet.

– Ett boende i Täby önskade en profil med hemlagad mat i fokus. Vi projekterade därför för ett restaurangkök med möjlighet till egen kock. I ett äldreboende i Älta ville man

profilera utomhusmiljön, vilket resulterade i en omsorgsfullt utformad trädgård med bland annat hönsbus.

## Parallella processer effektiviserar

När vårdgivaren och Besqab kommit överens om hur äldreboendet ska se ut inleds en intensiv period där flera processer pågår samtidigt.

– Upphandlingsprocessen pågår parallellt med projekteringsfasen. Syftet med det är att effektivisera och spara tid. Min målsättning är att effektivisera inom ramen för varje steg, säger Alfred. Till exempel har vi minskat tiden för projekteringsfasen flera månader genom att återanvända bra lösningar och metoder som vi skapat i tidigare projekt.

## Bygger stolthet

Den sista delen är byggnationen av själva boendet. Det brukar ta ungefär ett och ett halvt år att bygga ett vårdboende. Bland det allra sista projektteamet gör i projektet är att visa tekniska förvaltaren och kundvärden runt på boendet när det är färdigt.

– När jag går igenom och visar boendet för vår förvaltare Kjell känner jag mig oerhört stolt över det vi skapat. Att bygga boenden för vård och omsorg är komplext eftersom man vill skapa en plats där många olika personer ska trivas och verka, från de boende och deras anhöriga till vårdpersonalen. I det här slutsteget bevisar vi verkligen att detta är något som vi på Besqab är väldigt duktiga på.



Kundansvarig och teknisk förvaltare Kjell Persson tillsammans med Katarina Bergsten, verksamhetschef på Ersta Diakoni.

# En uppskattad hjälp på Besqabs vårdboenden

I ett vård- och omsorgsboende är det viktigt att både personal och boende trivs och känner sig trygga. Då gäller det att saker och ting fungerar som de ska, något som Besqabs kundansvarig och teknisk förvaltare, ansvarar för.

Kjell Persson är Besqabs kontaktperson för föreståndare och personal, och menar att det är just den personliga kontakten som vårdbolagens personal uppskattar.

Vårdgivaren får hjälp med fastighetskötseln såsom underhåll av vatten, värme, ventilation och även trädgårdsskötsel och snöröjning. Det är här Kjell kommer in. Han har lång erfarenhet av att ta hand om fastigheter och lösa de problem som kan uppstå.

– Om ett fel upptäcks i något av våra boenden ringer eller mailar vårdpersonalen till oss och vi åker ut och hjälper till. Utöver det brukar vi försöka att åka till dem en gång i veckan för att kolla läget. Jag tror personalen uppskattar att vi är lätta att få tag i och att det ofta är samma person som kommer varje gång. En del har erfarenheter från större bolag där avståndet till rätt kontaktperson är långt, berättar Kjell.

För att Besqab ska kunna erbjuda bästa tänkbara service deltar kundansvarige alltid vid besiktningen av ett nyproducerat vårdboende.

– Vid besiktningen går vi igenom att allt är gjort enligt projekterade handlingar. Besiktningen är också ett sätt för mig att få en extra genomgång av hur fastigheten fungerar, säger Kjell.

– Vårdgivaren uppskattar att vi är personligt engagerade hela vägen från första kontakten tills att verksamheten är i full gång. Och jag tar med mig erfarenheter från tidigare projekt till nästa, fortsätter Kjell.

## Dags att flytta in!

När besiktningen är godkänd är det dags för inflyttning. I samband med detta etablerar vi en kontakt med vårdföreståndaren. De går igenom en lista där det framgår vad Besqab ansvarar för och kan hjälpa till med.

## Uppskattad trädgårdsdesign

Kjell har arbetat i Besqabs samtliga äldre- och omsorgsboenden, från det allra första boendet Grönskogen i Sundbyberg till det senaste, Sarahemmet i Älta. Något som han inspireras av är Besqabs vilja att ständigt förbättra och utveckla produkten, allt från valet av balkongdörrar till utformningen av trädgårdar.

– Jag tycker att det märks att vi satsar på trädgårdar och det uppskattas väldigt mycket. Särskilt i boenden som ligger mer stadsnära. Att komma ut till en blomstrande innergård är en jättefin känsla.

# Färdigställda projekt



ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

## Vinrankan

Moderna väldesignade stadsradhus med en spännande arkitektur med varma färger och fasader blandat med tegel och trä. De större husen har en extra våning plus en takterrass.

**Bostadstyp:** Radhus i bostadsrättsform

**Antal bostäder:** 22

**Säljstart:** November 2016

**Produktionsstart:** Våren 2017

**Inflyttning:** Våren 2018

**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 132 respektive 159 kvm

**Arkitekt:** A-sidan Arkitektkontor





VÄSTRA BROTORP, SUNDBYBERG

## Järva Kulle

I ett attraktivt läge mellan Järvastaden i Solna och grönområdet i Sundbybergs Ursvik, har Besqab varit med och utvecklat ett attraktivt småhusområde med närhet till Stockholms innerstad, Mall of Scandinavia och alla tänkbara kommunikationer.

**Bostadstyp:** Rad- och parhus, äganderätter  
**Antal bostäder:** 45  
**Säljstart:** November 2015  
**Produktionsstart:** Maj 2016  
**Inflyttning:** 2017/2018  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 124–131 kvm  
**Arkitekt:** Södergruppen Arkitekter



NÄSBYPARK, TÄBY

## Parkstråket

I Näsbypark invid Norskogsbadet och Centralparken ligger Brf Parkstråket. Projektet är ett joint venture med FastPartner där Besqabs andel är 50 procent.

**Bostadstyp:** Bostadsrättslägenheter  
**Antal bostäder:** 93  
**Säljstart:** September 2015  
**Produktionsstart:** Januari 2016  
**Inflyttning:** September 2017  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–108 kvm  
**Arkitekt:** White Arkitekter



BROMMA, STOCKHOLM

## Loftet

På Wergelandsgatan vid Blackebergs Gymnasium har vi uppfört Brf Loftet, två hus i vinkel med Besqabs beprövade och prisbelönta koncept med yteffektiva smålägenheter

**Bostadstyp:** Smålägenheter i bostadsrättsform  
**Antal bostäder:** 54  
**Säljstart:** Oktober 2016  
**Produktionsstart:** Mars 2017  
**Inflyttning:** Maj 2018  
**Bostadsstorlekar:** 1 rok, 32 kvm  
**Arkitekt:** SWECO Arkitekter

# Pågående projekt



NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM

## Stockholm Esplanad

I den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden uppför Besqab hållbara bostäder i flerbostadshus med stor omsorg om detaljer i såväl bostaden som exteriört. Huset har ett mycket fint läge, ena änden av huset vetter mot Husarviken och den andra mot Bobergsgatan. Lägenheterna får generösa balkonger med odlingslådor.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter

**Antal bostäder:** 91

**Säljstart:** Hösten 2016

**Produktionsstart:** December 2016

**Inflyttning:** 2018/2019

**Bostadsstorlekar:** 2-5 rok, 37-113 kvm

**Arkitekt:** White Arkitekter



ENSKEDE, STOCKHOLM

## Hemskogshöjden

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 59  
**Säljstart:** Februari 2017  
**Produktionsstart:** September 2017  
**Inflyttning:** 2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–4 rok, 45–102 kvm  
**Arkitekt:** Bergkrantz Arkitekter



LILJEHOLMEN, STOCKHOLM

## Liljeholmsblick

Nybohovsbacken är ett attraktivt område i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm där Besqab uppför sju hus, med 103 bostäder varav 79 färdigställdes under 2018. Högst upp tar luftiga takvåningar plats med fantastiska balkonger och panoramautsikt över Södermalm.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 103  
**Säljstart:** Maj 2014  
**Produktionsstart:** Hösten 2015  
**Inflyttning:** 2017–2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–131 kvm  
**Arkitekt:** White Arkitekter



EDS ALLÉ, UPPLANDS VÄSBY

## Eds Ängar

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

**Bostadstyp:** Villor, kedjehus och radhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 55  
**Säljstart:** Från maj 2017  
**Produktionsstart:** September 2017  
**Inflyttning:** 2018–2019  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 124–149 kvm  
**Arkitekt:** EttElva Arkitekter



SKÖNDAL, STOCKHOLM

## Lilla Sköndal / Koloristen

Besqab har utvecklat en ny del av Sköndal. Ett område med trädgårdsstadsanda invid Flatens naturreservat och Drevviken.

**Bostadstyp:** Villor och radhus i bostadsrättsform  
**Antal bostäder:** 78  
**Säljstart:** Våren 2015 – våren 2016  
**Produktionsstart:** Januari 2016  
**Inflyttning:** Från december 2017  
**Bostadsstorlekar:** 4–6 rum och kök 118–147 kvm  
**Arkitekt:** EttElva Arkitekter



TYRESÖ

## Myntan

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

**Bostadstyp:** Radhus och parhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 47  
**Säljstart:** Mars 2018  
**Produktionsstart:** Juni 2018  
**Inflyttning:** Från februari 2020  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 117 resp 160 kvm  
**Arkitekt:** A-sidan Arkitektkontor



ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

## Ängsstråket

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

**Bostadstyp:** Villor och kedjehus, äganderätter  
**Antal bostäder:** 28  
**Säljstart:** Juni 2017  
**Produktionsstart:** November 2017  
**Inflyttning:** Våren 2019  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 131 respektive 149 kvm  
**Arkitekt:** EttElva Arkitekter



KÄRRTORP, STOCKHOLM

## ZickZack

I samband med att Kärrtorp Centrum upprustas uppför Besqab två flerfamiljshus med lägenheter. Precis intill busstorget och tunnelbanan med Nytorps Gärde och Nackareservatet strax intill.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 93  
**Säljstart:** Oktober 2017  
**Produktionsstart:** December 2017  
**Inflyttning:** 2019/2020  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 26–121 kvm  
**Arkitekt:** White Arkitekter och Atrio Arkitekter



## ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

### Björkallén

Längs björkallén på Dag Hammarskjölds väg i Uppsala uppför Besqab flerfamiljshus med 85 lägenheter. Fint och ljusst läge med bra förbindelser till innerstaden. Generösa balkonger och påkostade innergårdar, med bland annat växthus och pergola.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 85  
**Säljstart:** November 2016  
**Produktionsstart:** Våren 2017  
**Inflyttning:** Från våren 2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–105 kvm  
**Arkitekt:** Ahlqvist & Almqvist Arkitekter



## HÖKARÅNGEN, STOCKHOLM

### Tetris

Vid Tisdagsvägen i Hökarängen uppför Besqab tre hus med yteffektiva lägenheter. Stadsnära men ändå småskaligt i en av Stockholms äldsta närförorter.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 100  
**Säljstart:** Maj 2018  
**Produktionsstart:** Oktober 2018  
**Inflyttning:** 2020  
**Bostadsstorlekar:** 1–4 rok, 27–78 kvm  
**Arkitekt:** Arkitektstudio Witte



## SUNDBYBERG

### Vackra Vägen

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 91  
**Säljstart:** April 2018  
**Produktionsstart:** December 2018  
**Inflyttning:** 2020/2021  
**Bostadsstorlekar:** 1–4 rok, 22–87 kvm  
**Arkitekt:** Joliark



## HÖGDALEN, STOCKHOLM

### Reflexen

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

**Bostadstyp:** Hyresrättslägenheter  
**Antal bostäder:** 37  
**Produktionsstart:** Januari 2018  
**Inflyttning:** September 2019  
**Bostadsstorlekar:** 2–5 rok 53–111 kvm  
**Arkitekt:** Bergkrantz Arkitekter

# Stark och balanserad bygggrättsportfölj

Genom att identifiera bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja att bygga bostäder ges förutsättningar för framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet. Besqabs bygggrättsportfölj har under året stärkts med omkring 150 nya byggrätter och innehöll vid årsskiftet cirka 3 700 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

## Rätt bostad i rätt läge vid rätt tidpunkt

Besqabs bygggrättsstrategi inriktas i stor utsträckning på att proaktivt skapa affärer. Framgångsrik projektutveckling av bostäder utgår alltid från bostadskundernas önskemål och behov i form av läge och typ av bostad. Marknadsanalyser och kundundersökningar ger oss förståelse för vilka bostadslägen som är attraktiva och vad olika målgrupper efterfrågar avseende bostadens utformning. Det ger oss också information om den lokala konkurrenssituationen såväl idag som flera år framåt när bostäderna planeras att säljas. Våra bygggrättsförvärv grundar sig även på analyser av demografiska och socioekonomiska trender, i kombination med kunskap om framtida infrastrukturinvesteringar. Det skapar förståelse för hur olika bostadslägens attraktivitet förändras över tid. Även det lokala utbudet i nuläget och flera år framåt analyseras inför förvärv. Den lokala utbudssituationen har extra stor betydelse i mer perifera lägen där bostadsmarknaden främst är lokal.

Utöver den lokala marknaden vägs även politisk vilja att bygga bostäder samt kommunernas resurser att hantera detaljplaner in när förvärvsresurser prioriteras mellan olika kommuner. På grund av de långa plan- och tillståndssprocesserna inom bostadsutveckling krävs god framförhållning för att säkerställa tillgång på byggrätter för en produktion som svarar mot efterfrågan.

Våra affärer ska i stor utsträckning bygga på samarbets- och optionsavtal för att undvika att kapital binds långt innan byggstart. Mer långsiktiga investeringar kan ske i välbelägna fastigheter med stor potential för att tillskapa framtida bostadsbyggrätter. Förvärv kan även göras av färdigutvecklade byggrätter som vi ser möjlighet att skapa mervärde i. Det förekommer att exploateringsfastigheterna har byggnader som genererar driftnetton vid förvärv.

Besqab strävar efter att konkurrera med annat än bara priset vid bygggrättsförvärv, såsom förmågan att skapa bärkraftiga idéer och affärsupplägg, stabila finanser, långsiktighet, hög kompetens, enkla samarbetsformer samt god affärs-moral och trovärdighet. Även förmågan att bygga och bevara förtroendefulla relationer med beslutsfattare i kommuner och hos fastighetsbolag är en stark konkurrensför-del.

## Stark konkurrens om mark

Konkurrenssituationen är delvis beroende av läge och i attraktiva bostadslägen med en stark bostadsefterfrågan är tillgången på befintliga byggrätter mycket begränsad. Det är också svårare att skapa nya bostadsbyggrätter i attraktiva lägen på grund av att det finns begränsat med lämplig mark i kombination med konkurrens från andra intressen såsom bevarande av grönområden, trafikbuller, kritiska grannar och strandskydd. I mindre attraktiva bostadslägen är det lättare att skapa nya bostadsbyggrätter men här är å andra sidan betalningsviljan för nya bostäder betydligt lägre vilket kan göra det svårt att få ekonomi i projekten trots lägre kostnader för bygggrättsförvärv.

I takt med att bostadsmarknaden blev mer avvaktande under 2018 sjönk aktiviteten på bygggrättsmarknaden. Markpriserna ligger emellertid fortfarande kvar på höga nivåer.

Det brukar normalt finnas en viss eftersläpning på bygggrättsmarknaden jämfört med bostadsmarknaden. Man kan därför förvänta sig att det kan komma möjligheter framöver att förvärva attraktiva byggrätter för aktörer med stark balansräkning, såsom Besqab.

## Byggrättsportföljen

Besqabs bygggrättsportfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. De långa



Under 2018 förvärvade Besqab cirka 150 bostäder i Hagastaden i Stockholms innerstad.

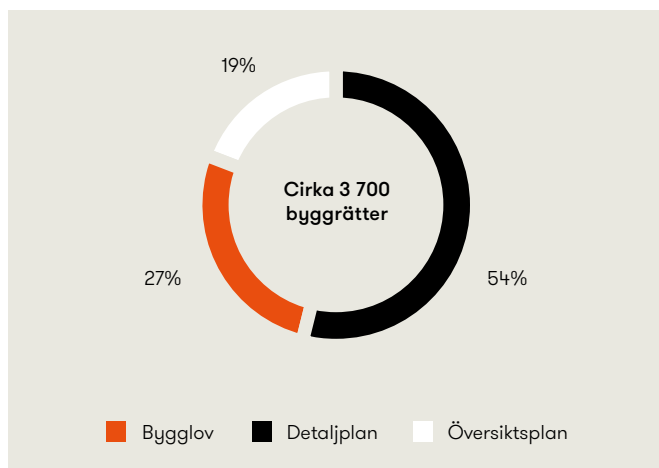
ledtiderna innebär att det är viktigt att ha en byggrättsportfölj som har projekt med rätt fördelning över tiden och med viss marginal för oförutsedda förseningar.

Per den 31 december 2018 förfogade Besqab över cirka 3 700 bostadsbyggrätter (3 500) fördelade på ett totalt antal kommuner i Stockholms län och Uppsala. Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader, för framtida bostadsproduktion inom affärsområdet Projektutveckling Bostad.

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

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2018 ökat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 511,8 Mkr (222,6). Ökningen är främst relaterad till förvärv av byggrätter i Årstaberget samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till cirka 110 Mkr (105). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2018 till 266,8 Mkr (168,4) varav 113,4 Mkr avser det färdigställda vårdboendet Sarahemmet i Nacka. Övervärdet för det färdigställda vårdboendet har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 46 Mkr.

#### BYGGRÄTTERNAS FÖRDELNING MELLAN PLANLÄGEN



#### BYGGRÄTTERNAS GEOGRAFISKA FÖRDELNING



# Planerade projekt



SOLNA

## Solna Centrum

I samband med att Solna centrum omvandlas till en tydligare stadskärna, planerar vi att uppföra cirka 350 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar. Läget för de nya bostäderna blir centralt i Solna, vid Solnavägen som kommer att omvandlas till en stadsgata mellan Hagastaden och Råsunda. I området finns tunnelbana, buss och tvärbana och närhet till Solna Centrum, Stockholms innerstad och Mall of Scandinavia.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 350  
**Planerad säljstart:** 2020  
**Planerad produktionsstart:** 2020  
**Planerad inflyttning:** 2021/2022  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok



VAXHOLM

## Norrberget

I ett högt läge med utsikt över Vaxholmsfjärden, som en förlängning av trästaden och Vaxholms stadskärna, planerar Besqab att uppföra cirka 240 nya bostäder. Ett område med småstadskarakter med träd och grönskande öppningar, småskaliga kvarter och trivsamma mötesplatser.

**Bostadstyp:** Lägenheter och radhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 240  
**Planerad säljstart:** 2019  
**Planerad produktionsstart:** 2019/2020  
**Planerad inflyttning:** 2020/2021  
**Bostadsstorlekar:** 1-6 rok, ca 30-160 kvm



SOLNA

## Bagartorp

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 100  
**Planerad säljstart:** 2019  
**Planerad produktionsstart:** 2019/2020  
**Planerad inflyttning:** 2022  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok





ÅRSTABERG, STOCKHOLM

## Vélo

Med blickar ut mot Årstaviken och Södermalm, nära Årstabergets pendeltågstation planerar vi för flerfamiljshus med totalt 166 lägenheter. Husen blir 8, 9 och 10 våningar höga för att ge ett maximalt inflöde av ljus och en öppen vy över staden.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 170  
**Planerad säljstart:** Våren 2019  
**Planerad produktionsstart:** 2019  
**Planerad inflyttning:** 2021  
**Bostadsstorlekar:** 1-5 rok



FARSTA, STOCKHOLM

## Stortorp

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

**Bostadstyp:** Rad- och parhus  
**Antal bostäder:** 19  
**Planerad säljstart:** Våren 2019  
**Planerad produktionsstart:** 2019  
**Planerad inflyttning:** 2021  
**Bostadsstorlekar:** 5-6 rok



KUNGSÄNGEN, UPPSALA

## Skeppskajen

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 500  
**Planerad säljstart:** Under 2020  
**Planerad produktionsstart:** Under 2021  
**Planerad inflyttning:** Från 2022  
**Bostadsstorlekar:** 1-5 rok



NACKA

## Nacka Strand

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

**Bostadstyp:** lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** Ca 200  
**Planerad säljstart:** 2019  
**Planerad produktionsstart:** 2019/2020  
**Planerad inflyttning:** Från 2022  
**Bostadsstorlekar:** 1-5 rok

# 3

Hållbarhetsrapport

---

Hållbarhetsfokus som skapar värde

Bygga för att leva hållbart

Hållbarhet i våra byggprojekt

Hållbar arbetsplats

Klimatet i fokus



# Hållbarhetsfokus som skapar värde

Besqab vill göra skillnad för samhället och för våra intressenter. Därför arbetar vi systematiskt med hållbarhet utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Att leva upp till våra intressenters förväntningar är en förutsättning för att vara lönsamma på lång sikt och vi arbetar hela tiden för att integrera hållbarhet i alla led av vår verksamhet. På Besqab tror vi att ett starkt hållbarhetsfokus skapar värde och vi är tydliga med vad vi kan tillföra samhället.

## MEDARBETARE

Stolta och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår utveckling och en effektiv organisation. Vi är därför måna om att medarbetarna trivs och känner stolthet för att arbeta på Besqab samt att deras arbetsmiljö är trygg och säker.

## SAMHÄLLE

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

## LEVERANTÖRER

Vår relation med leverantörerna präglas av hög integritet och god affärsetik. Vid upphandlingar ställer Besqab krav på leverantörernas verksamhet och vi vill samarbeta med leverantörer för att tillsammans bli mer hållbara.

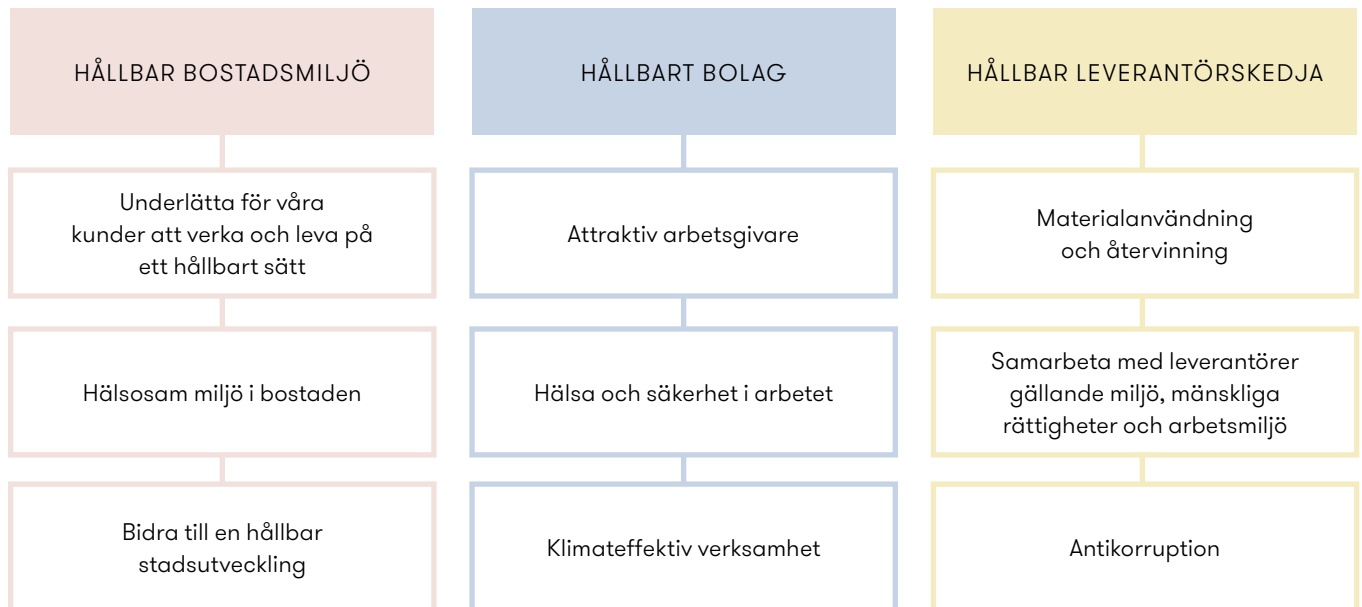
## ÄGARE

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

## KUNDER

Kundernas uppskattning och köpvilja möjliggör för Besqab att utveckla bostäder för såväl unga som gamla. Att vara lyhörda för kundernas önskemål och leverera produkter som lever upp till kundernas förväntningar är viktigt.

# FOKUSOMRÅDEN



## Fokus där vi gör mest skillnad

Hållbarhet handlar om att prioritera rätt saker. På Besqab eftersträvar vi att prioritera de hållbarhetsfrågor som är väsentliga ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Väsentlighet för oss är sådana frågor där vi direkt eller indirekt har en betydande påverkan eller som är av stor betydelse för våra viktiga intressenter. För att identifiera och prioritera de viktigaste hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet har vi under 2016 genomfört en analys där vi engagerade våra intressenter genom intervjuer för att säkra att Besqabs arbete är i linje med deras förväntningar. Analysen resulterade i tre fokusområden; *Hållbar bostadsmiljö*, *Hållbart bolag* och *Hållbar leverantörskedja* samt nio prioriterade hållbarhetsfrågor som utgör en grund för Besqabs systematiska hållbarhetsarbete. Fokusområdena och hållbarhetsfrågorna visas i grafiken ovan.

## Så styrs hållbarhetsarbetet

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

## Lång- och kortsiktiga mål

När Besqabs hållbarhetsstrategi togs fram 2016 bestod den av ambitioner och mål på lång och kort sikt. Ambitionerna är formulerade som en långsiktig strävan som beskriver riktningen för vårt arbete. De långsiktiga målen är satta till utgången av 2020 och kortsiktiga mål sattes fram till 2017.

Även en handlingsplan med aktiviteter för de närmaste åren togs fram i samband med strategin. Denna plan har Besqab arbetat med kontinuerligt fram till 2018. Då vi börjar närma oss slutet av vår handlingsplan planerar vi att utvärdera vår strategi och se över våra prioriterade hållbarhetsfrågor under 2019.

## Policy, riktlinjer och handböcker

På Besqab finns policy och riktlinjer för medarbetarna samlade i Besqabs personalhandbok som alla medarbetarna har tillgång till. Här finns Besqabs hållbarhetspolicy som anger prioriteringar och förväntningar inom miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvarstagande. I personalhandboken finns också vår uppförandekod och värdeord.

Utöver dessa inkluderar personalhandboken flera viktiga policy och riktlinjer såsom personalpolicy, arbetsmiljöpolicy, riktlinjer för säkerhet, riktlinjer för gåvor och representation.

## Processer och uppföljningsmetoder

Besqab arbetar efter ett kvalitetsprogram som omfattar alla projektets faser, från förvärv till garantifasen. Kvalitetsprogrammet stöds av ett verksamhetssystem som beskriver de olika faser, processer och beslutspunkter som finns i Besqabs projekt. Uppföljning av mål sker fyra gånger per år och vid kvalitetskritiska punkter i projekten.

Inom Besqab finns en funktion som vi kallar för "Dra i snöret". Detta är vår visselblåsar rutin där medarbetare uppmanas att rapportera oegentligheter och oetiskt beteende inom verksamheten och hos underentreprenörer. Den medarbetare som "drar i snöret" har möjlighet att vara anonym.

## Besqabs intressenter

Besqabs arbete inom hållbarhet handlar om att göra skillnad och skapa värde för våra intressenter. Våra viktigaste intressentgrupper beskrivs på vänster sida.

# Bygga för att leva hållbart

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är ett område med hållbarhetsprofil. Här är Besqab en av flera aktörer och står bakom de yteffektiva flerfamiljshusen i Stockholm Esplanad.

Besqab är stolta över att vara en av byggaktörerna i Norra Djurgårdsstaden. Stockholms stads hållbarhetskrav är hårda och har utmanat och engagerat våra medarbetare från första spadtaget. Sebastian Bustos och Oskar Andersson är projektledare respektive biträdande projektledare på Besqab och har arbetat med produktionen av fastigheterna som ingår i bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad. Projektledarna finns med genom hela projektet, från projektering till dess att nyckeln lämnas över till kunderna. Här berättar de om sina upplevelser från projektet.

## Hur har Stockholms Esplanad skiljt sig från tidigare byggprojekt som ni arbetat i?

– Stockholms Stad har bestämt att hela Norra Djurgårdsstaden ska ha en tydlig hållbarhetsprofil och ligga i framkant när det kommer till ekologisk och social hållbarhet. Det gör att vi som velat bygga där har en rad hållbarhetskrav på oss och har utmanats att tänka och göra på nya sätt, säger Sebastian Bustos.

Hållbarhetskraven täcker in ett flertal områden, både inom produktionen och när kunderna väl flyttat in. Till exempel uppfyller fastigheterna kraven i Miljöbyggnad Guld avseende inneklimate och kan producera en del av sin egen el. En viss andel av marken i förhållande till boytan ska också bidra positivt till platsens ekosystem genom den så kallade grönytefaktorn\*.

## Hur har detta utmanat er?

– De hårda hållbarhetskraven har inneburit att vi fått leta efter mer hållbara lösningar och nya sätt att arbeta, exempelvis genom gröna hustak av sedum eller solceller som installeras på husen. Fler exempel är balkonger utformade för att ta tillvara dagvatten i blomlådor, avfallskvarnar i köket och fågelholkar på fasaden. En annan utmaning har varit att vi är flera aktörer som arbetat på samma område. Där har samarbetet med de andra byggherrarna varit en nyckelfaktor, bland annat kring frågor som grönytor och dagvatten. Det har löst sig bra genom att vi tillsammans tagit in en byggleddare för

OSKAR ANDERSSON, BITR. PROJEKTLEDARE

”Det är så roligt och en mäktig känsla att vara med och ta fram något som ska påverka landskapet under så lång tid.”

den typen av gemensamma projekt, säger Oskar Andersson. Både Sebastian och Oskar menar att de har fått många nya tekniska kunskaper om hållbart byggande, något som de kan sprida vidare till andra projekt inom Besqab. Båda två tror att denna typ av hållbarhetskrav kommer vara mer regel än undantag i framtiden och att de är mer förberedda på detta nu än innan bygget av Stockholm Esplanad.

## Vad har varit roligast med Stockholm Esplanad?

– Det är en mäktig känsla att vara med och ta fram något som ska påverka landskapet under så lång tid. Stockholm Esplanad är ett projekt med hög kvalitet rakt igenom och det är extra roligt när det ställts höga hållbarhetskrav – det känns som om det inte kompromissats med något, säger Oskar. Sebastian håller med och lägger till:  
– Arkitekten har haft en vision om hus av högsta kvalitet och ett hållbarhetstänk i framkant. Det känns verkligen som att vi har genomfört detta i Stockholm Esplanad.

*\* Grönytefaktorn mäter hur ekosystemtjänster – gratistjänster från naturen för människor – produceras av naturens gröna och blå miljöer. Med hjälp av Grönytefaktorn kan ytor utformas så att de gynnar den biologiska mångfalden, dämpar buller, tar hand om dagvatten, skapar ett bra mikroklimat, gynnar pollinatörer och bidrar till olika sociala och rekreativa värden.*

Källa: Föreningen Sveriges Stadsbyggare



## Om Stockholm Esplanad

Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad består av 91 bostadsrätter fördelade på flera hus. Lägenheterna karakteriseras av kvadratsmarta lösningar, där alla ytor är välplanerade och genomtänkta. I kombination med öppna ljusa umgängesytor, generösa balkonger eller terrasser ger detta ett modernt och attraktivt boende.

Stockholm Esplanad ligger i Norra Djurgårdsstaden, ett område i Stockholm med stark hållbarhetsprofil. Området omfattas av stadens Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden som består av fem delsstrategier: *Tillgängligt och nära*, *Resurshushållning* och *klimatansvar*, *Låt naturen göra jobbet*, *Engagemang* och *inflytande* samt *Levande stad*.



# Hållbarhet i våra projekt

Vi utvecklar hem som ska leva upp till våra kunders förväntningar och behov. Projekten börjar med ett idéarbete och den färdiga byggnaden ska finnas i flera generationer framåt i tiden. Förståelsen för vilken påverkan och vilka möjligheter som finns i hela kedjan är viktig för oss på Besqab.

## Hållbarhet i tidiga skeden

I tidiga skeden av byggprojekten tas många beslut som styr hur en fastighet kommer att påverka människor och miljö genom sin livscykel. Hållbarhetsfrågor är också ofta viktigt för att vi ska få tillgång till mark att bygga på. Besqab har alltid som mål att en fastighet ska gå att miljöcertifiera. Varje byggprojekt är unikt och har olika förutsättningar och hållbarhetsaspekten måste därför vara med redan från början.

Tidigt i projekten gör Besqab därför analyser för att identifiera viktiga hållbarhetsaspekter. Det handlar till exempel om hur byggnaden ska placeras för att få en effektiv energianvändning och bidra till trygga bostadsområden, planering av dagvatten och möjlighet till kollektiva transportmedel. Ibland är det även nödvändigt med marksanering för att kunna nyttja marken.

## Svanenmärkta byggnader

Besqab har under flera år haft som mål att våra byggprojekt minst ska leva upp till miljöcertifieringen Miljöbyggnad silver. Under 2018 har vi analyserat möjligheten att certifiera våra fastigheter enligt Svanen, bland annat för att vi upplever att

det är en certifiering som är väl känd bland våra kunder. Därför har vi beslutat om ett pilotprojekt inom Svanenmärkning och vi har valt ett vårdboende i Ultuna och ett småhusprojekt i Stockholm. Parallellt med pilotprojekten tar vi fram en strategi för hur vi kan arbeta in Svanens miljökriterier i våra processer för att kunna certifiera i större skala framöver.

## Vi bygger för mer sol

Solceller ökar kraftigt i Sverige. Besqab vill bidra genom att installera eller förbereda för solceller på flera av våra byggprojekt. I flera projekt installeras solcellsanläggningar som bidrar till fastighetens energibehov. En viktig fördel som anläggningarna ger är att medvetenheten om energianvändningen ökar genom tydlig information till de boende, samtidigt som de kan producera en del av fastighetens totala elförbrukning. Under 2018 fanns tre projekt med solceller i produktion.

## Effektivare torkmetoder

Uttorkning under byggtiden är en tids- och energikrävande process som både innebär en betydande miljöpåverkan och kostar pengar. Under året har vi därför gjort en satsning på

## NYPRODUCERADE BOSTÄDERS BERÄKNADE ENERGIANVÄNDNING 2018

Hustyp	Genomsnittlig energianvändning	Besqabs mål	BBR24*
Småhus	37,2 kWh/m <sup>2</sup>	41,0 kWh/m <sup>2</sup>	55 kWh/m <sup>2</sup>
Flerbostadshus	65,4 kWh/m <sup>2</sup>	67,5 kWh/m <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup>
Vårdbostäder	66,4 kWh/m <sup>2</sup>	67,5 kWh/m <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup>

Tabellen visar medelvärdet från Besqabs bostadsprojekt som färdigställt under 2018 eller är under produktion per årsskiftet 2018/2019.  
\*Boverkets byggregler





att utbilda vår personal i energieffektiva torkmetoder. Utbildningen innehöll moment som tidsplanering, tätning av fastighetens skal och torktemperaturer.

### Bättre avfallshantering

Besqab arbetar aktivt för att minska mängden osorterat avfall på byggarbetsplatserna. Osorterat avfall innebär en extra kostnad eftersom det betyder att vår leverantör behöver sortera detta åt oss istället. Under året har vi därför genomfört utbildning i avfallshantering för alla våra platschefer och arbetsledare. Dels för att öka medvetenheten om avfallens miljöpåverkan och samtidigt för att minska kostnaderna för avfallshantering.

### Mer koll på underentreprenörer

I våra byggprojekt är vi starkt beroende av att våra byggentreprenörer gör ett bra jobb. Att de har rätt kompetens är både en fråga för kvaliteten i projekten och viktigt för en trygg arbetsmiljö och goda villkor för de som arbetar på våra arbetsplatser. Vi har under flera år arbetat med att ställa krav inom miljö, kvalitet, säkerhet och arbetsvillkor och kontrollerat

att våra byggentreprenörer lever upp till våra krav. En risk inom byggbranschen är att kedjan av underentreprenörer i vissa fall kan vara lång, då de byggentreprenörer vi anlitar i sin tur anlitar underentreprenörer.

Det är våra byggentreprenörers ansvar att säkerställa att eventuella underentreprenörer uppfyller samma krav som de vi ställer i första led. Under året har vi utvecklat vår rutin för att säkerställa att våra entreprenörer följer upp sitt åtagande att säkerställa att deras underentreprenörer uppfyller Besqabs krav. Den utvecklade rutinen innebär att entreprenörerna måste bifoga verifikat som stödjer att de kontrollerat sina underentreprenörer till Besqab. De verifikat som måste bifogas är kreditupplysningar och upplysningar om att skatter och avgifter betalas, bevis på att företaget tillämpar kollektivavtal och att de använder ID06 för att leva upp till legitimationsplikt och närvaroredovisning.

#### NYCKELTAL BYGGAVFALL

Färdigställda projekt 2018	2018	2017	2016
Byggavfall, kg/m <sup>2</sup> BTA	31,1	34,4	32,9
Byggavfall exklusive gips och metall, kg/m <sup>2</sup> BTA	22,8	26,8	24,6
Osorterat avfall i % av totalt byggavfall	5,9%	7,4%	10,5%

# Hållbar arbetsplats

Besqab ska vara en välkomnande och trygg arbetsplats som kännetecknas av en stark och sund företagskultur. Ett systematiskt arbete med hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, oavsett byggarbetsplats eller på kontor är en självklarhet för oss.

## Hälsa och säkerhet i arbetet

Det är vårt ansvar att förebygga skador och vi ser det som en förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare, beställare och byggherre. Vår arbetsmiljöpolicy fastställer att ingen ska skada sig på arbetet. För att uppnå detta ska arbetsplatserna vara välplanerade, ha god ordning och vi ska ständigt arbeta med att minimera olycksriskerna.

Vi arbetar systematiskt med vår arbetsmiljö. Detta innebär bland mycket annat att vi har en skyddskommitté, skyddsombud och en årsplan där vi går igenom såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Skyddskommittén arbetar med att stötta och förbättra arbetsmiljöarbetet både som arbetsgivare och som byggherre, bland annat genom riskanalyser och skyddsronder. Kommittén ansvarar också för att ta fram rutiner som ska underlätta för rapportering av olyckor och tillbud. Skyddskommittén håller möten minst fyra gånger per år. Då följs olyckor och incidenter upp och den bakomliggande orsaken analyseras för att kunna ligga till grund för förbättringsarbetet.

Under 2018 rapporterades 31 tillbud och 20 olyckor på Besqabs byggarbetsplatser. Detta kan jämföras med 18 tillbud och 32 olyckor föregående år. De inrapporterade tillbudena har främst handlat om föremål som faller eller glider och olyckorna har huvudsakligen avsett hanterings-skador, exempelvis skärskador från vassa föremål. Definitionen på en olycka är när du behöver uppsöka läkare. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär. Besqabs personal är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P)

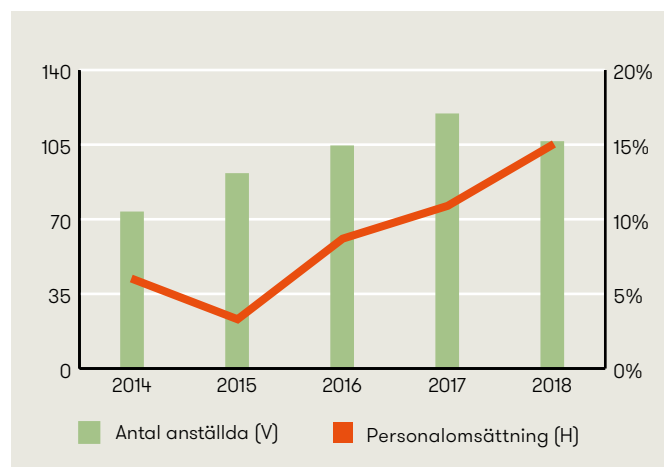
samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbete på våra arbetsplatser. På byggarbetsplatsen genomförs protokollförda skyddsronder minst varannan vecka. Protokollen från ronderna registreras i en databas och skyddskommittén skriver ut rapporter som underlättar för uppföljningen och att vanligt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

Under 2018 har vi genomfört utbildningar i arbetsmiljö för personal på byggarbetsplatserna. Utbildningen fokuserade på vad man ska göra om olyckan är framme och hur kriser hanteras. För att få en tydlig koppling till Besqabs arbetsplatser diskuterades olika scenarier och risksituationer som kan uppstå på våra byggen.

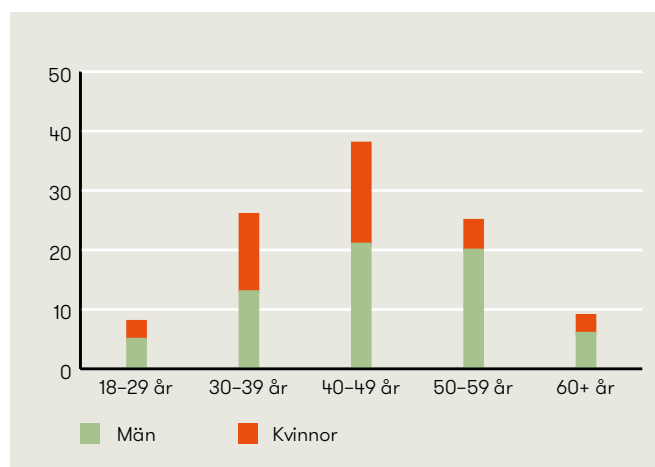
För att kontrollera efterlevnaden av regler och föreskrifter görs revisioner av arbetsmiljön med stöd av en extern arbetsmiljöexpert två gånger per år. Arbetsmiljöexperten granskar två till tre byggen per tillfälle och sammanställer en rapport utifrån vilken det tas fram en handlingsplan. Erfarenheter från handlingsplanen införs därefter på alla våra byggen.

Precis som förra året har vi haft en säkerhetsdag på Besqab. Årets tema var handmaskiner och under dagen gästades vi av Sveriges Byggindustrier som berättade om hur handmaskiner kan användas på ett säkert sätt. I samband med detta fick vår personal också uppgiften att informera underentreprenörerna på arbetsplatsen.

ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING



ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN OCH ÅLDER



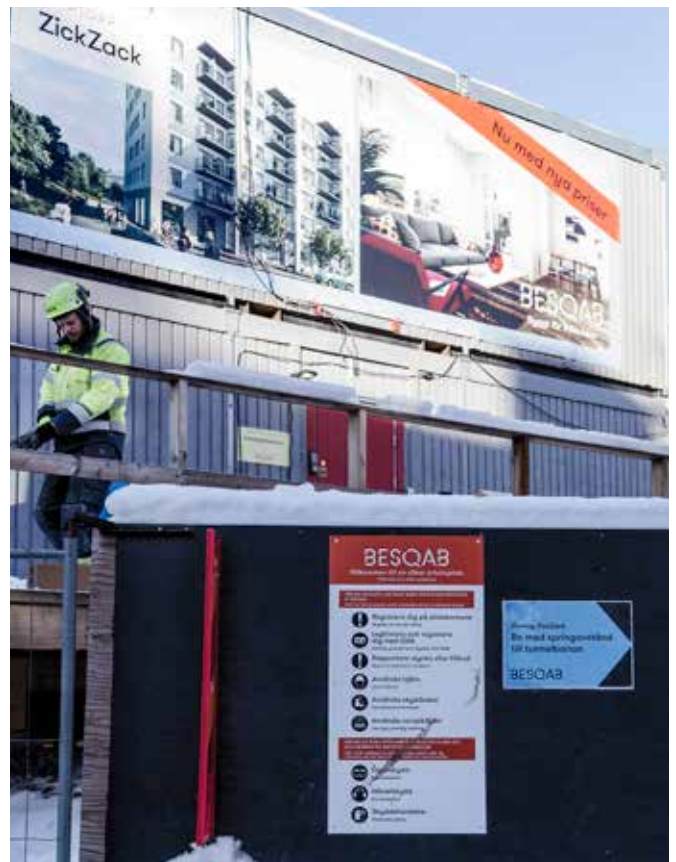


## Flytt till nytt kontor

Under året har vi flyttat till ett nytt kontor i Mörby Centrum i Danderyd. Ambitionen med flytten var att kontoret ska andas kvalitet och nytänkande och vara attraktivt och välkomnande för våra medarbetare och kunder.

Visionen om en hållbar arbetsplats fanns med i ett tidigt skede. Det nya kontoret är Breeam certifierat med nivå Excellent. Det betyder att fastighetens miljöprestanda bedömts och uppfyller krav inom områden som energianvändning, inomhusklimat, vattenushållning och avfallshantering med mera. Genom flytten har vi fått ett mer attraktivt läge med förbättrade möjligheter till att nyttja kollektivtrafik.

Med det nya kontoret har vi infört ett aktivitetsbaserat arbetssätt för att främja samarbete mellan kollegor. Trots att kontoret är mindre till ytan än vårt tidigare kontor kan ytorna nyttjas mer effektivt och det upplevs mer rymligt.



## Attraktiv arbetsgivare

Att ha rätt kompetens, kunna rekrytera och behålla medarbetare är affärskritiskt för Besqab. Vi är övertygade om att engagerade medarbetare leder till kvalitet i våra byggprojekt och nöjdare kunder.

”Besqabandan” är central på företaget och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Tillsammans med våra värdeord Respekt, Personligt engagemang, Nytänkande, Lyhördhet och Kompetens utgör den en viktig del av kulturen på Besqab och beskriver hur vi ska agera mot varandra, våra kunder, våra entreprenörer och övriga intressenter. På den interna konferensen ”Besqabdagarna” fokuserades en stor del av tiden på företagets mål och vad målen innebär på grupp- och individnivå. Syftet med detta var att skapa engagemang och att reflektera över att alla bidrar till företagets framgång i sin vardag.

Vi ser tydligt hur ett bra ledarskap leder till ökad arbetsglädje bland medarbetarna. Under året har vi arbetat fram en ledarskapsfilosofi som ska genomsyra ledarskapet i företaget. Alla affärschefer ska också gå en längre ledarskapsutbildning. Vårt mål är ett resultat på 80 för arbetsglädje och 88 för lojalitet i vår medarbetarundersökning. Under 2018 uppnådde vi 74 respektive 83 i dessa index. Indexet för arbetsglädje har ökat jämfört med 2017, medan lojalitetsindexet ligger på samma nivå som föregående år.

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

# Klimatet i fokus

Klimatförändringarna är en av vår tids stora utmaningar, inte minst för oss i bygg- och fastighetsbranschen. Vi strävar efter en klimateffektiv verksamhet i utveckling och produktion av byggnader och att underlätta för våra kunder att leva och verka klimatsmart i sin vardag.

## Kartläggning av Besqabs klimatpåverkan

Klimatet står högt upp på samhällsagendan. I början av 2018 kom bygg- och anläggningssektorn fram med en Färdplan för fossilfri konkurrenskraft inom ramen för initiativet Fossilfritt Sverige. Visionen är att bygg- och anläggningssektorns värdekedja ska vara klimatneutral till år 2045. För att klara detta innehåller färdplanen ett antal delmål för att vägleda branschen i rätt riktning. Ett sådant delmål är att till år 2020–2022 ska aktörer i bygg- och anläggningssektorn ha kartlagt sina utsläpp samt satt klimatmål. Under året har vi utvärderat vad det skulle innebära för Besqab att ansluta sig till målen, något som i sin tur lett till att vi lämnat en viljeyttring att stödja färdplanen för fossilfri konkurrenskraft.

Vi har också genomfört en kartläggning av våra utsläpp av växthusgaser under 2017. Kartläggningen inkluderade våra utsläpp i scope 1, scope 2 det vill säga direkta och indirekta och utsläpp från affärsresor och materialförbrukning i scope 3 och ska fungera som ett basår för kommande klimatarbete. Utsläppen delades in i kategorierna tjänsteresor och lokaler, efter vilken aktivitet som orsakar dem. Kartläggningen resulterade i möjliga förbättringsområden för Besqab.

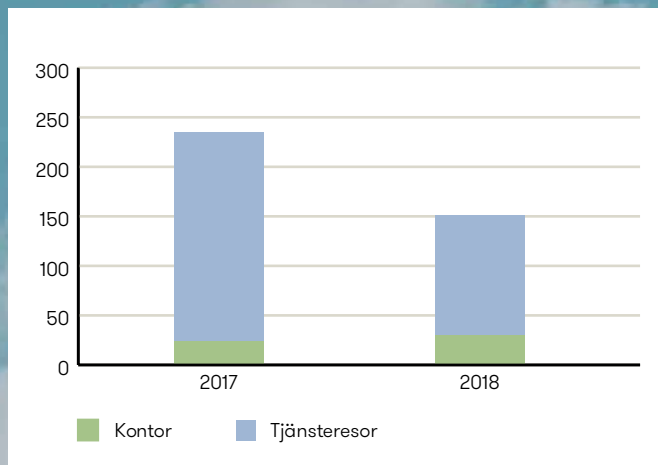
Den avgränsning som gjorts för vår nuvarande kartläggning av utsläpp är bara en liten del av de utsläpp som sker i

värdekedjan, eftersom en stor andel av en byggnads livscykelutsläpp uppstår genom byggmaterialen och hos våra underentreprenörer. Vi ser detta som ett steg på vägen mot ett mer systematiskt arbete för att minska på vår klimatpåverkan i värdekedjan.

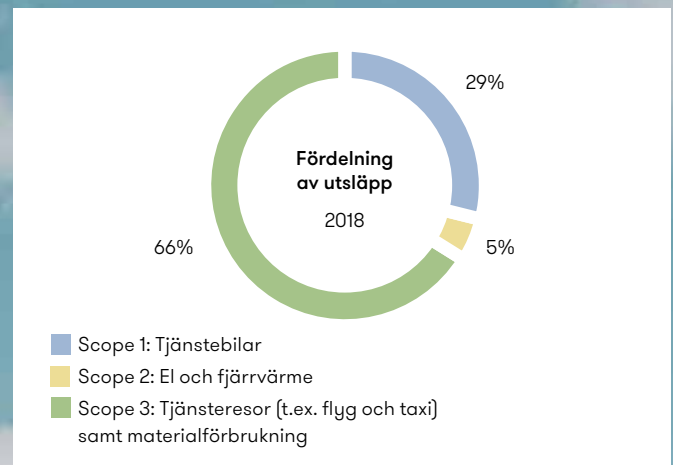
## Klimatpåverkan 2018

2018 minskade Besqabs utsläpp jämfört med 2017. Minskningen beror främst på ett väsentligt färre antal flygresor under året, vilket är en följd av att Besqabs årliga personalkonferens kunde nås med båt istället för flyg. Även bilresandet har minskat, vilket tros bero på att Besqab under året flyttat sitt kontor och därmed fått bättre möjlighet att resa kollektivt. I diagrammen nedan redovisas Besqabs utsläpp av växthusgaser. Inom kategorin kontor finns utsläpp som relaterar till inköpt el, värme och kyla samt inköp av kontorsmaterial. Under 2018 i samband med flytten (februari-maj) hade Besqab två kontor vilket kan ha påverkan på resultatet. Kategorin Tjänsteresor inkluderar utsläpp från resor med flyg, båt, tåg och vägtrafik. Utsläpp från vägtrafik står för cirka 75 procent av Besqabs totala utsläpp 2018. För beräkning av klimatpåverkan använder Besqab GHG-protokollet, därför visas även fördelningen av utsläpp uppdelat mellan scope 1, scope 2 och scope 3 nedan.

BESQABS KLIMATPÅVERKAN (TON CO2E)



FÖRDELNING AV UTSLÄPP 2018



## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

---

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 46-57 samt sidan 62 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

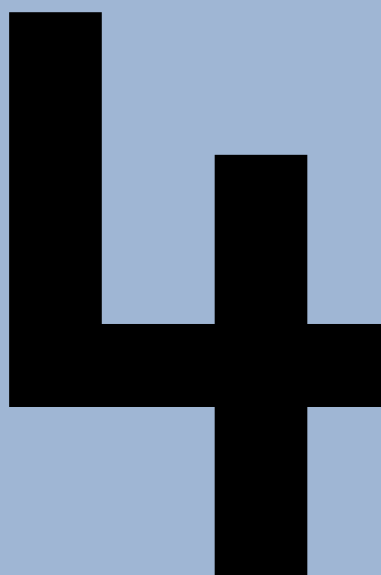
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Danderyd den 19 mars 2019

**Ernst & Young AB**

**Jonas Svensson**

Auktoriserad revisor



Bolag

---

Riskhantering

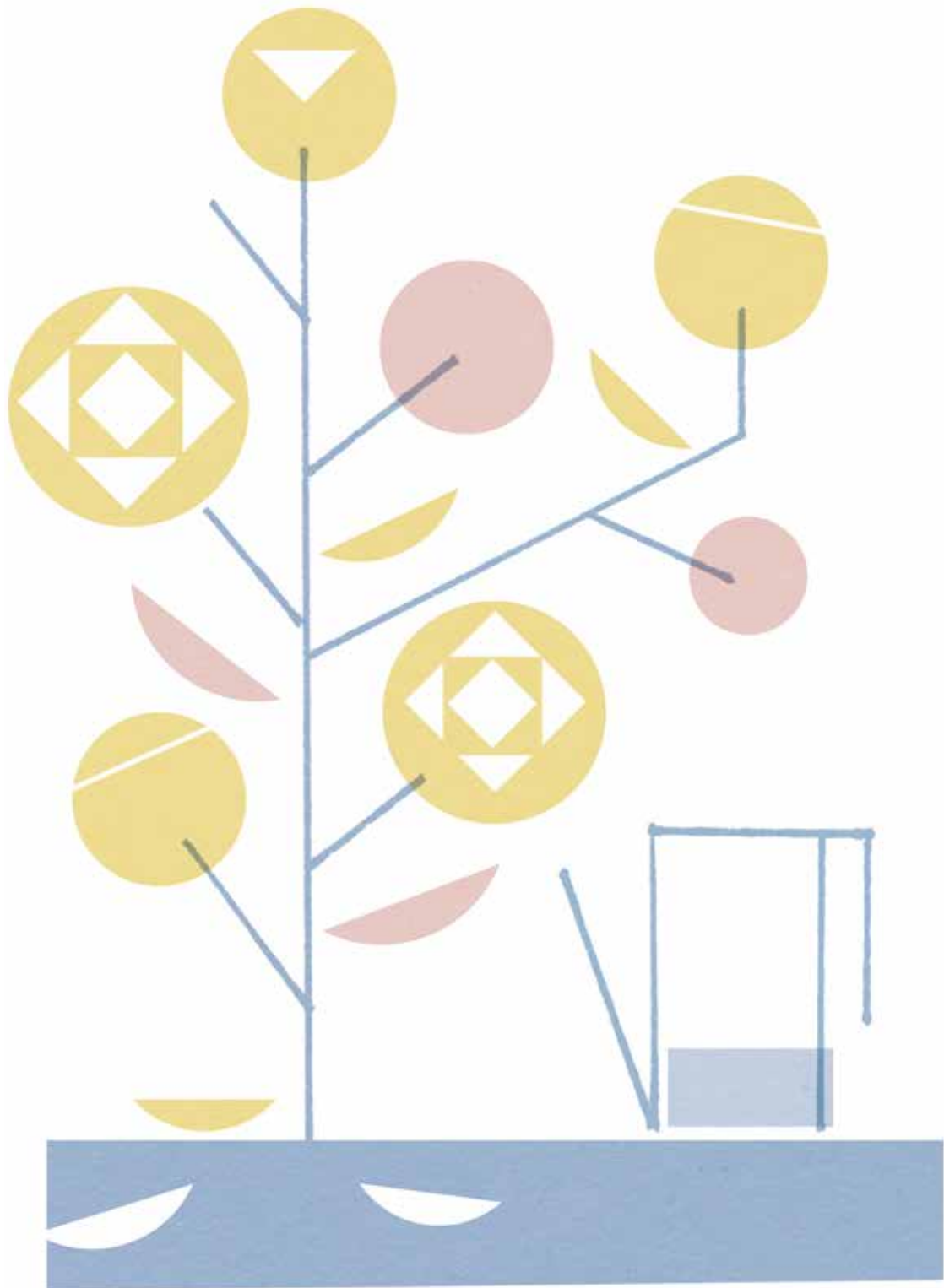
Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Koncernledning

Aktien

5 år i sammandrag



# Riskhantering

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

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

## Omvärldsrisker

### RISK

### BESKRIVNING

### HANTERING

#### Makroekonomisk utveckling

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt.

Risker förknippade med ekonomisk utveckling och demografi hanteras genom omvärldsbevakning av drivkrafter och trender samt analyser av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar.

#### Politiska och regulatoriska risker

Förändringar i lagar och regelverk, såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, kan påverka förutsättningarna för Besqabs verksamhet och leda till kostnadsökningar eller förseningar.

Besqab följer den politiska agendan och för en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att identifiera möjliga risker i utvecklingen av tillstånd, lagar och föreskrifter samt gör tidiga analyser av hur regelförändringar påverkar bolagets produkt och verksamhet.

#### Konkurrens

Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch där antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar utbudet, prisbilden och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter.

Konkurrensrisker hanteras genom fortlöpande analyser av konkurrenssituationen från befintligt bostadsbestånd och nyproduktion på såväl regional som lokal nivå. Genom att ha rätt produkt i rätt läge till rätt pris kan även hård lokal konkurrens hanteras. Konkurrens om medarbetare hanteras genom konkurrenskraftiga ersättningar och en god företagskultur. Därtill erbjuds alla medarbetare utbildningsplaner och goda möjligheter till karriärutveckling.

#### Förändrad efterfrågan

Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan och om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras.

Genom kontinuerliga analyser av bostadsmarknaden, väl avvägda boknings- och försäljningskrav, möjlighet till etappindelning i projekten, samt flexibel upphandling av entreprenörer kan Besqab hantera risken för plötsliga förändringar i efterfrågan.



## Operativa risker

### RISK

#### Projektrisker

De operativa riskerna i verksamheten innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering där bristande prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster. Andra projektrisker inkluderar genomföranderisker, såsom risk för olycksfall, konstruktionsfel samt andra dolda fel eller brister.

### HANTERING

Risker förknippade med projektgenomförandet hanteras med en kontinuerlig utveckling av Besqabs verksamhetssystem, återkommande uppföljning av projektekonomi samt rutiner för avstämning och viktiga beslut.

#### Prisrisker

Prisrisker har stor påverkan på projektets lönsamhet och innebär oförutsedda eller ökade kostnader för material, underentreprenörer eller personal på grund av exempelvis resursbrist, bristande planering, analys och kostnadskontroll.

Besqab hanterar prisriskerna genom att ha effektiva och flexibla byggprocesser och inköpsrutiner där upphandlingen av underentreprenörer och leverantörer konkurrensutsätts i hög grad.

#### Miljörisker

Befintliga och nya lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och vi bevakar och analyserar löpande utvecklingen av nya lagförslag. Miljörisker vid fastighetsförvärv hanteras med villkor om att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt med ingående undersökningar innan bindande avtal.

#### Skatterisker

Felaktiga tolkningar eller framtida förändringar i tillämpliga skattelagar och skatteregler kan påverka Besqabs förutsättningar och ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatterisker vid fastighets- och bolagsförvärv hanteras genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omotiverat riskfyllda affärsupplägg.

## Finansiella risker

### RISK

#### Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.

### HANTERING

Ränterisken hanteras genom försiktiga räntetaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska förfallotidpunkter avseende räntebindning spridas över tiden.

#### Finansieringsrisk

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

Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker. Lånefall ska vara jämnt fördelade över tiden för att få ett jämnare refinansieringsflöde.

#### Kreditrisk

Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som bolaget ingått avtal om försäljning av. Vidare är Besqab exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Besqab placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.

För att minimera kreditriskerna anger Besqabs finanspolicy att finansieringslösningar ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansiering vara beviljad av kreditgivare före produktionsstart.

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Besqab inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

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

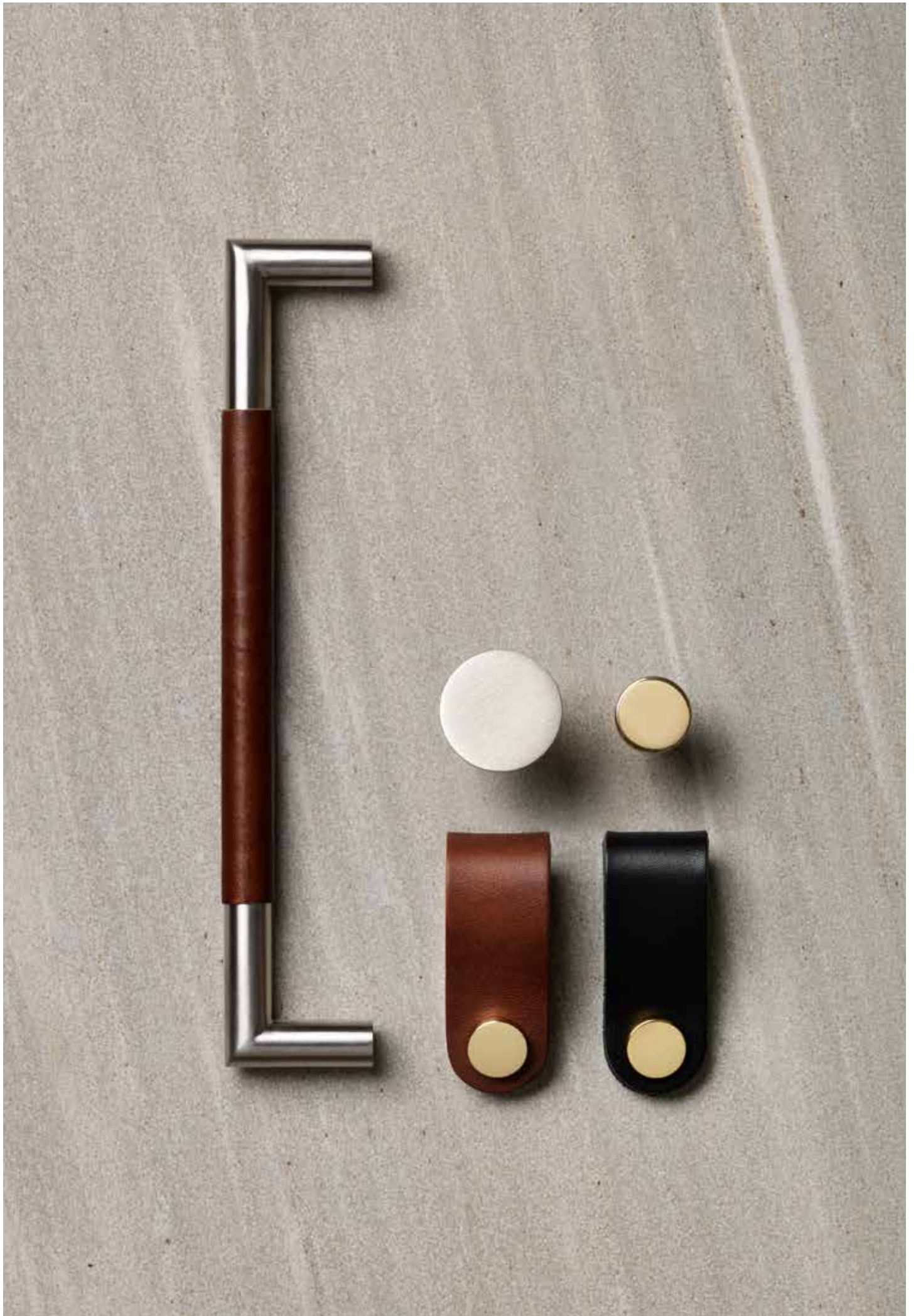
# Hållbarhetsrisker

## RISK

## BESKRIVNING

## HANTERING

<p><b>Ekonomisk brottslighet inkl svart arbetskraft</b></p>	<p>Stora volymer inkommande och utgående fakturor och stora belopp ger incitament som kan öka utsattheten för ekonomisk brottslighet. Risk finns även att svart arbetskraft kan förekomma hos underentreprenörer.</p>	<p>Besqab har tydliga attesteringsrutiner för att minska risken för ekonomisk brottslighet. Vid upphandling genomförs företagsutvärderingar för att eliminera förekomst av oseriösa leverantörer.</p>
<p><b>Utsläpp av växthusgaser</b></p>	<p>Besqab verkar i en bransch som bidrar till betydande klimatpåverkan i värdekedjan. Ett bristande klimatarbete kan vara negativt för varumärket och leda till ökade kostnader i framtiden.</p>	<p>Klimat effektiv verksamhet är ett område i Besqabs hållbarhetsstrategi. Under året har fokus legat på att kartlägga nuläge för att kunna sätta relevanta mål för minskad klimatpåverkan.</p>
<p><b>Bristande kontroll i leverantörsledet</b></p>	<p>Bristande kontroll i leverantörsledet kan vara en risk för arbetsförhållanden, säkerhet och hälsa samt mänskliga rättigheter för såväl leverantörens som Besqabs anställda. Bristande efterlevnad av lagstadgade krav kan även innebära böter och skadat anseende för Besqab samt försämrar den sunda konkurrensen och innovationen.</p>	<p>Kontroll av nya leverantörer och underentreprenörer omfattar bland annat ekonomisk utveckling, arbetsgivaransvar och ekonomisk brottslighet. Avtalstyrda krav på leverantörer och underentreprenörer avser framförallt aspekter och rutiner inom arbetsmiljö och säkerhet, miljö samt kvalitet.</p>
<p><b>Fysisk och/eller psykosocial skada på medarbetare</b></p>	<p>Byggarbetsplatser utgör en risk för olyckor som i värsta fall kan leda till dödsfall. Besqab har byggherreansvar på byggarbetsplatserna. Även medarbetares psykiska välbefinnande är en prioriterad fråga där förekomst av stress och risk för trakasserier måste adresseras.</p>	<p>En god arbetsmiljö är alla medarbetares ansvar. Det finns en skyddskommitté som bedriver ett förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete med bland annat skyddsronder, incidentrapportering och uppföljning av olyckor och tillbud. På byggarbetsplatserna finns skydds- och säkerhetsföreskrifter som alla som vistas på platsen tar del av och ska följa. För att främja god psykosocial hälsa och minskad stress läggs stort fokus på tydliggörande av ansvarsområden.</p>
<p><b>Brist på kompetens</b></p>	<p>Brist på kompetens råder i branschen och det är svårt att rekrytera rätt personal. Rätt kompetens krävs för att kunna genomföra arbetsuppgifter på ett säkert sätt och för att byggnader ska hålla rätt kvalitet.</p>	<p>Besqab arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare för att attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Stor vikt läggs vid ledarskap och chefer och projektledare erbjuds utbildning i ledarskap. Besqab erbjuder ett aktiebaserat incitamentsprogram för samtliga medarbetare.</p>
<p><b>Kunders hälsa och säkerhet</b></p>	<p>Osunda materialval kan utgöra en risk för kunders hälsa och säkerhet, skada på Besqabs varumärke och kostnader för åtgärdande.</p>	<p>Alla material som används i byggnaderna loggas. Kravet är att minst 80 procent av de material Besqab använder ska vara A- och B-klassificerade i SundaHus databas, vilket innebär att materialen har minimal eller liten negativ påverkan på människors hälsa och miljö.</p>

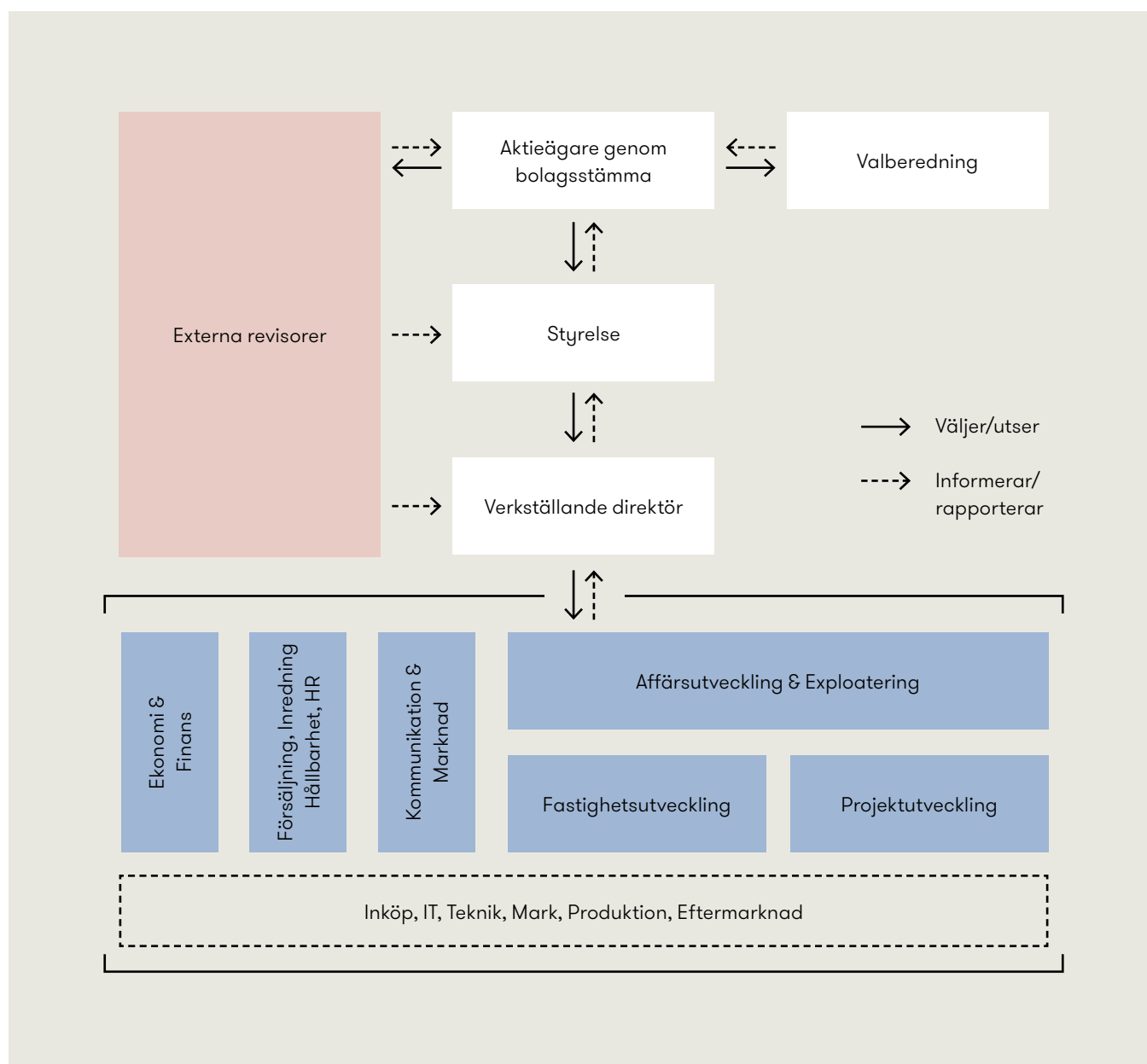


# Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett offentligt aktieföretag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderföretag i Besqabkoncernen. Styrelsen har sitt säte i Danderyd. Besqab avger härmed 2018 års bolagsstyrningsrapport, vilken inte utgör en del av den formella årsredovisningen.

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

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



## STYRINSTRUMENT

Besqab lyder under såväl interna som externa styrsystem och styrinstrument.

### Externa styrinstrument

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

### Svensk kod för bolagsstyrning

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

### Interna styrinstrument

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

## BOLAGSSTÄMMA

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

### Årsstämma 2018

Årsstämman 2018 hölls den 26 april klockan 16:00 på Besqabs huvudkontor på Golfvägen 2 i Danderyd. På årsstämman närvarade 32 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 57 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2018 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 6,50 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Zdravko Markovski, Sara Mindus, och Andreas Philipson.
- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.
- Fastställande av arvode om 400 000 kronor (370 000) till styrelsens ordförande och 240 000 kronor (210 000) vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget.

- Fastställande av arvode till revisor enligt godkänd räkning.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Införande av nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2018) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 145 000 Besqab aktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2018.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2018 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

### Aktien och aktieägarna

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

Per den 31 december 2018 hade Besqab 4 118 aktieägare. En ägargrupp, familjen Nordström, representerade mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidorna 72–73.

### Valberedning

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

Årsstämman 2016 beslutade om instruktioner för valberedning inför framtida årsstämmor, vilka ska gälla till dess beslut om förändring fattas av en stämma. Instruktionerna fastställer bland annat att valberedningen ska bestå av tre eller fyra ledamöter – en ledamot utsedd av var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna den sista bankdagen i augusti, samt styrelsens ordförande, om denne inte är ledamot i egenskap av ägarrepresentant. Ordförande i valberedningen är styrelsens ordförande. Namnen på ledamöterna, tillsammans med namnen på de aktieägare de företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på de kända röstetalen omedelbart före offentliggörandet.

Valberedningen inför årsstämman 2019 utgörs av Olof Nyström representerande Fjärde AP-fonden, Lars G Öberg representerande Olle Engkvist Stiftelse samt styrelsens

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2018-08-31
Olle Nordström	Skirner AB	Ägarrepresentant, styrelseordförande Besqab AB, ordförande valberedningen	34,2 %
Lars G Öberg	Olle Engkvist Stiftelse	Ägarrepresentant	8,7 %
Olof Nyström	Fjärde AP-Fonden	Ägarrepresentant	6,7 %
<b>Totalt</b>			<b>49,6 %</b>

ordförande Olle Nordström representerande Skirner AB (familjen Nordström). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 1 oktober 2018. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

## STYRELSE

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid styrelseval föreslår valberedningen ledamöterna, vilka väljs av årsstämman för ett år i taget. Besqabs bolagsordning innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

### Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2018 att Besqabs styrelse ska bestå av fem ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sara Mindus, Zdravko Markovski och Andreas Philipson. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 70.

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

### Styrelsens ansvar och uppgifter

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

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

### Styrelseutskott

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

Styrelsen har vidare granskat behovet av att inrätta ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. På så sätt tillvaratas styrelsens fulla kompetens samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som åligger ett ersättningsutskott, inklusive uppföljning och utvärdering

Namn	Olle Nordström	Zdravko Markovski	Sara Mindus	Andreas Philipson	Anette Frumerie
<b>Befattning</b>	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
<b>Invald år</b>	2014	2015	2017	2016	2013
<b>Ersättning, kronor<sup>1)</sup></b>	400 000	240 000	240 000	240 000	-
<b>Styrelsemöten närvaro</b>	8/8	8/8	8/8	8/8	8/8
<b>Egna och närståendes aktieinnehav<sup>2)</sup></b>	5 394 983	3 000	10 000	1 000	30 100
<b>Oberoende ledningen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
<b>Oberoende större aktieägare</b>	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

<sup>1)</sup> Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2018 och årsstämman 2019.  
<sup>2)</sup> Innehav per den 19 mars 2019.

av pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

#### **Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter**

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

#### **Ordförandes ansvar**

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

#### **Styrelsens arbete 2018**

Under 2018 har totalt åtta protokollförda ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Eventuella extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om förvärv och avyttringar av exploateringsfastigheter och utvecklingsfastigheter. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande.

#### **KONCERNLEDNING**

Koncernledningen utgörs av nio personer och sammanträder minst en gång per månad. Koncernledningen fattar bland annat beslut om sälj- och produktionsstarter och leder bolagets verksamhet i enlighet med såväl interna som externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering till styrelsen om koncernens finansiella och strategiska utveckling.

#### **REVISORER**

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

Årsstämman 2018 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisor för tiden intill nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

#### **INTERN STYRNING OCH KONTROLL**

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

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

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

#### **Riskbedömning**

Riskhantering är en del av bolagets beslutsprocess på samtliga nivåer inom Besqab. Stora delar av Besqabs verksamhet handlar om pågående projekt och uppdrag. Projekten styrs, följs upp och bevakas löpande av organisationen. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidorna 60–62.

#### **Kontrollmiljö**

Ansvaret för att upprätthålla en god kontrollmiljö är delegerat till VD. Besqabs processer och system är utformade i en kontrollmiljö som består av företagskultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenteras i ovan nämnda styrdokument. Andra interna riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

#### **Kontrollaktiviteter**

Besqab har som målsättning att kontinuerligt utveckla arbetssätt och processer inom bolaget. Besqab har byggt upp ett projektstyrningssystem med fastställda affärskritiska krav vilket ständigt förfinas och utvecklas.

#### **Information och kommunikation**

Besqabs externa och interna information ska ges vid rätt tidpunkt och vara korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig samt målgruppsanpassad i den finansiella rapporteringen. Intern information och kommunikation som uppkommer genom Besqabs riskhantering och interna kontrollarbete återkopplas till styrelse, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

#### **Uppföljning**

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

## INTERNREVISION

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

## REVISORS YTTRANDE OM

### BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018-01-01 – 2018-12-31 på sidorna 64–68 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

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

### Uttalande

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

Danderyd den 19 mars 2019

**Ernst & Young AB**

**Jonas Svensson**

Auktoriserad revisor





## Styrelse



**Olle Nordström**

Styrelseordförande sedan 2015  
Styrelseledamot sedan 2014

**Född:** 1958

**Utbildning:** Civilekonom

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetande ordförande Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Gruppen AB

**Andra väsentliga uppdrag:** Ordförande i Investment AB Latour och Skirner Förvaltning AB, ledamot i Teletec Connect Aktiebolag

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



**Anette Frumerie**

Styrelseledamot sedan 2013  
VD sedan 2012

**Född:** 1968

**Anställd sedan:** 2012

**Utbildning:** Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

**Arbetslivserfarenhet:** 2010–2012 Skanska AB, VD för Bostadsutveckling i Norden, 1993–2009 JM AB, medlem i koncernledning samt bland annat Regionchef och Affärsenhetschef

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Svedbergs i Dalstorp AB, Lindab International AB och Sveriges Byggindustrier

**Aktieinnehav:** 30 100 aktier



**Zdravko Markovski**

Styrelseledamot sedan 2015

**Född:** 1964

**Utbildning:** Civilingenjör, Väg och vatten, KTH

**Arbetslivserfarenhet:** VD och koncernchef för Svevia AB 2015–2016.

JM AB 1987–2014 i ett flertal ledande befattningar, bland annat medlem av koncernledningen samt affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling, JM Produktion och JM Bostad Stockholm

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Backastad Projekt AB

**Aktieinnehav:** 3 000 aktier



**Andreas Philipson**

Styrelseledamot sedan 2016

**Född:** 1958

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola

**Arbetslivserfarenhet:** VD och grundare TAM Group AB, 2004–, VD Catena AB 2011–2013, VD Tyréns Temaplan 2006–2007, VD Temaplan AB 1999–2004, fastighetsdirektör Närkebro AB 1997–1998

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i TAM Group AB, dotterbolag inom TAM Group och styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB

**Aktieinnehav:** 1 000 aktier via Philipson Capital AB



**Sara Mindus**

Styrelseledamot sedan 2017

**Född:** 1972

**Utbildning:** Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

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

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Dreams Nordic AB

**Aktieinnehav:** 10 000 aktier

# Koncernledning



**Anette Frumerie**  
VD

**Född:** 1968  
**Anställd sedan:** 2012  
**Utbildning:** Civilingenjör, Väg och vatten, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** Skanska AB, VD för Bostadsutveckling i Norden, JM AB, medlem i koncernledning samt Regionchef och Affärsenhetschef  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Svedbergs i Dalstorp AB, Lindab International AB och Sveriges Byggingustrier  
**Aktieinnehav:** 30 100 aktier



**Magnus Ekström**  
CFO

**Född:** 1968  
**Anställd sedan:** 2018  
**Utbildning:** Fil.kand. i företagsekonomi och systemvetenskap/data  
**Arbetslivserfarenhet:** HSB ProjektPartner AB, CFO, Fastighets AB Förvaltaren, CFO, Landic Property, CFO, Vasakronan reg. Storstockholm, ekonomichef  
**Aktieinnehav:** 2 500 aktier



**Johan Westring**  
Chef Affärsutveckling & Exploatering

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 1997  
**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** Tidigare befattningar på Besqab, bl.a. exploateringschef och marknadschef  
**Aktieinnehav:** 14 400 aktier



**Staffan Grundmark**  
Regionchef Stockholms stad

**Född:** 1961  
**Anställd sedan:** 1996  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** JM AB, projektledare  
**Andra väsentliga uppdrag:** Ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott, medlem i Don-orden vid Samhällsbyggnadssektionen KTH  
**Aktieinnehav:** 8 000 aktier



**Jens Rooth**  
Chef Hyresfastigheter

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 2006–2009, 2009-2016, 2018-  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** Riksbyggen, Affärschef AO Fastigheter, Besqab, affärschef och teknisk chef  
**Aktieinnehav:** 600 aktier



**Lotta Niland**  
Regionchef Stockholms län

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 2005  
**Utbildning:** Civilingenjör, Väg och vatten, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** Sweco Projektledning AB, projektledare, JM AB, projekteringsledare, Ramboll Sverige, uppdragsledare  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Stockholms Byggmästareförening och Sveriges Byggingustrier region öst  
**Aktieinnehav:** 550 aktier



**Sofia Ljungdahl**  
Stabschef, Verksamhetsstöd, HR

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 2015  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, Chalmers tekniska högskola  
**Arbetslivserfarenhet:** Rikshem AB projektutvecklingschef, VD Peab Bostad, JM AB regionchef och affärsenhetschef, medlem i koncernledningen  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Bofrämjandet  
**Aktieinnehav:** 2 950 aktier (inkl familj)



**Albert Koistinen**  
Regionchef Uppsala

**Född:** 1961  
**Anställd sedan:** 2006  
**Utbildning:** Agronom, SLU  
**Arbetslivserfarenhet:** Temagruppen AB, Projektledare, JM AB, Projektledare, Abetong AB, Projektledare  
**Aktieinnehav:** 8 780 aktier



**Bo Björfors**  
Chef Fastighetsutveckling

**Född:** 1967  
**Anställd sedan:** 2000–2004, 2006-  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och vatten, KTH  
**Arbetslivserfarenhet:** Roslagsbostäder AB, fastighetschef, medlem i företagsledningen, Skanska, entreprenadingsjör och projektledare  
**Aktieinnehav:** 28 000 aktier

# Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 4 118. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 98,30 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 525 Mkr. För räkenskapsåret 2018 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 2,50 kronor per aktie.

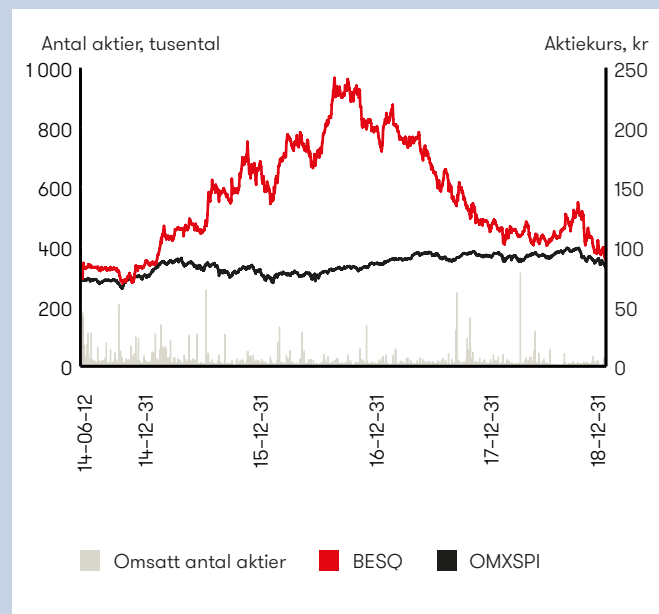
## Aktie och omsättning

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Totalt antal aktier i eget förvar per 31 december 2018 uppgick till 165 000. Under 2018 återköptes 40 000 aktier. Besqabs aktier noterades under 2014 på Nasdaq Stockholm och ingår i segmentet Mid Cap. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 98,30 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 525 Mkr. Under 2018 har 2,4 miljoner Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 263 miljoner kronor. Majoriteten av aktiehandeln, 71 procent, har skett på Stockholmsbörsen medan 25 procent av den totala omsättningen avser OTC-handel. Cirka 4 procent av handeln har ägt rum på andra handelsplatser, primärt Cboe CXE och Cboe BXE, men även Posit och UBS MTF.

## Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 118 (3 920). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2018 cirka 80 procent av kapital och röster.

AKTIENS (BESO) KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING SEDAN BÖRSNOTERINGEN 12 JUNI 2014



BESQABS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 2018-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 519 833	35,6 %
Olle Engkvist Stiftelse	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 046 690	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	834 900	5,3 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	477 529	3,1 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	424 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	382 618	2,4 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	165 000	1,1 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 395 337</b>	<b>79,9 %</b>
Övriga aktieägare	3 119 492	20,1 %
<b>TOTALT</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2018-12-28

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET OCH ANTALET AKTIER 2005-2018

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

**Utdelning**

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2019 beslutar om en utdelning om 2,50 kronor per aktie, totalt cirka 38,4 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 31,5 procent av årets resultat efter skatt. Med den föreslagna utdelningen bibehålls en stark finansiell ställning samt koncernens förmåga att göra de investeringar som bedöms erforderliga. Besqab har finansiell stabilitet att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

**Aktiekapitalets utveckling**

Besqabs aktiekapital uppgår per den 31 december 2018 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

## 5 år i sammandrag

IFRS	2018	2017	2016	2015	2014
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Intäkter	1 311,8	2 045,2	1 206,9	1 409,3	857,1
Produktions- och driftkostnader	-1 057,3	-1 624,1	-900,2	-1 062,4	-659,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>254,5</b>	<b>421,1</b>	<b>306,7</b>	<b>346,9</b>	<b>198,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-118,5	-149,8	-117,6	-112,9	-93,3
Resultat av fastighetsförsäljning	-	80,4	58,8	31,2	-
Resultat från andelar i joint ventures	10,5	19,4	29,7	10,2	-0,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146,5</b>	<b>371,1</b>	<b>277,6</b>	<b>275,4</b>	<b>104,1</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-0,3	-1,5	-1,7	-3,7	-5,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>146,2</b>	<b>369,6</b>	<b>275,9</b>	<b>271,7</b>	<b>98,9</b>
Skatt	-24,7	-49,5	-14,4	-10,5	-10,4
<b>Årets resultat</b>	<b>121,5</b>	<b>320,1</b>	<b>261,5</b>	<b>261,2</b>	<b>88,5</b>
<b>BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Materiella anläggningstillgångar	9,2	4,0	2,8	1,2	0,7
Finansiella tillgångar	42,0	82,7	100,7	62,4	49,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>51,2</b>	<b>86,7</b>	<b>103,5</b>	<b>63,6</b>	<b>50,1</b>
Utvecklingsfastigheter	266,8	168,4	146,9	334,0	312,2
Exploateringsfastigheter	511,8	222,6	332,3	304,4	230,9
Färdigställda bostäder	5,4	10,5	8,2	-	-
Kortfristiga fordringar	735,4	827,0	938,9	465,7	311,9
Likvida medel	461,7	483,9	275,9	365,1	334,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 981,1</b>	<b>1 712,4</b>	<b>1 702,2</b>	<b>1 469,2</b>	<b>1 189,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 032,3</b>	<b>1 799,1</b>	<b>1 805,7</b>	<b>1 532,8</b>	<b>1 239,3</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 310,4</b>	<b>1 292,3</b>	<b>1 075,1</b>	<b>907,9</b>	<b>681,4</b>
Långfristiga avsättningar	7,2	6,6	8,2	9,7	11,3
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	44,0
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>	<b>8,2</b>	<b>9,7</b>	<b>55,3</b>
Kortfristiga avsättningar	4,3	4,9	0,9	1,5	1,2
Kortfristiga räntebärande skulder	339,2	94,2	236,1	338,2	266,1
Övriga kortfristiga skulder	371,2	401,1	485,4	275,5	235,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>714,7</b>	<b>500,2</b>	<b>722,4</b>	<b>615,2</b>	<b>502,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 032,3</b>	<b>1 799,1</b>	<b>1 805,7</b>	<b>1 532,8</b>	<b>1 239,3</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Kassaflöde från löpande verksamhet	-189,1	426,5	104,2	42,2	22,5
Kassaflöde från investeringsverksamhet	26,2	28,2	4,3	-4,4	0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	140,7	-246,7	-197,7	-6,8	239,2
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22,2</b>	<b>208,0</b>	<b>-89,2</b>	<b>31,0</b>	<b>262,1</b>
Likvida medel vid årets slut	461,7	483,9	275,9	365,1	334,2

IFRS	2018	2017	2016	2015	2014
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-500,2	-39,8	-26,9	-24,1	288,9
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran <sup>1</sup>	267,2	-460,4	-12,9	-2,8	-313,0
<b>Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut</b>	<b>-233,0</b>	<b>-500,2</b>	<b>-39,8</b>	<b>-26,9</b>	<b>-24,1</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
Rörelsemarginal (%)	11,2	18,1	23,0	19,5	12,1
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	9,3	17,6	20,6	18,8	11,8
Räntabilitet på eget kapital (%)	9,3	27,0	26,4	32,9	18,0
Soliditet (%)	64,5	71,8	59,5	59,2	55,0
<b>AKTIEDATA<sup>2</sup></b>					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	7,91	20,78	16,91	16,83	6,59
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	7,89	20,74	16,89	16,82	6,58
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	85,37	83,97	69,75	58,52	43,92
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	85,13	83,72	69,58	58,42	43,92
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-1,44	13,51	-5,77	2,00	19,52
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-1,44	13,47	-5,76	1,99	19,50
Utdelning per aktie (kr)	2,50 <sup>3</sup>	6,50	6,50	5,00	2,25
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 368 489	15 400 771	15 462 724	15 514 829	13 428 365
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 404 239	15 436 869	15 488 306	15 523 131	13 440 589
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 349 829	15 389 829	15 414 829	15 514 829	15 514 829
<b>PERSONAL</b>					
Antal anställda i medeltal (st)	108	104	95	79	67
Antal anställda vid årets slut (st)	109	119	104	91	73
varav kvinnor (%)	39	40	42	44	45
<b>BOSTADSPRODUKTION</b>					
Antal produktionsstartade bostäder (st)	307	450	456	389	468
- varav vård- och omsorgsbostäder (st)	69	54	54	-	62
Antal sålda bostäder (st) <sup>4</sup>	186	292	262	496	336
Antal bostäder i pågående produktion (st) <sup>4</sup>	724	732	776	639	439
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) <sup>4</sup>	56	66	87	96	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) <sup>4</sup>	1	10	2	-	-

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 125.

<sup>1</sup>) Jämförande tal 2017 har justerats med 110,4 Mkr avseende fordran i joint venture

<sup>2</sup>) Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 i maj 2014

<sup>3</sup>) Föreslagen utdelning

<sup>4</sup>) Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder

# 5

Årsredovisningshandlingar

---

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

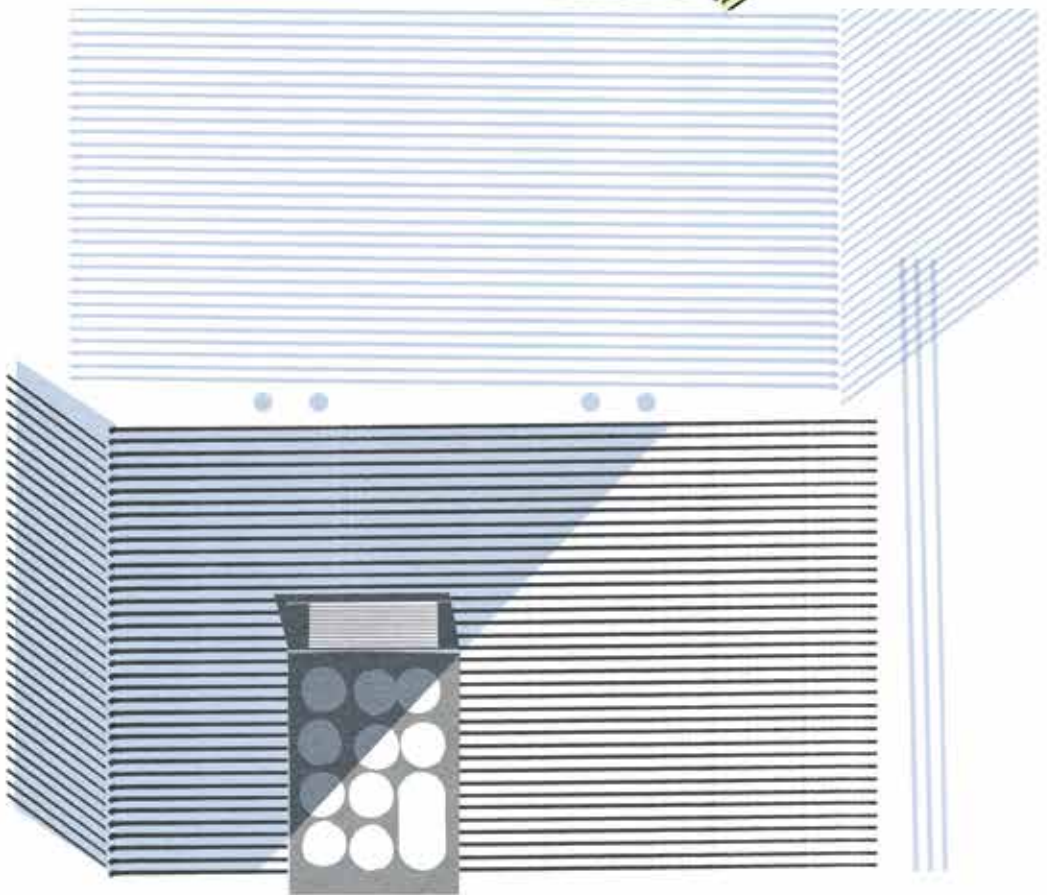
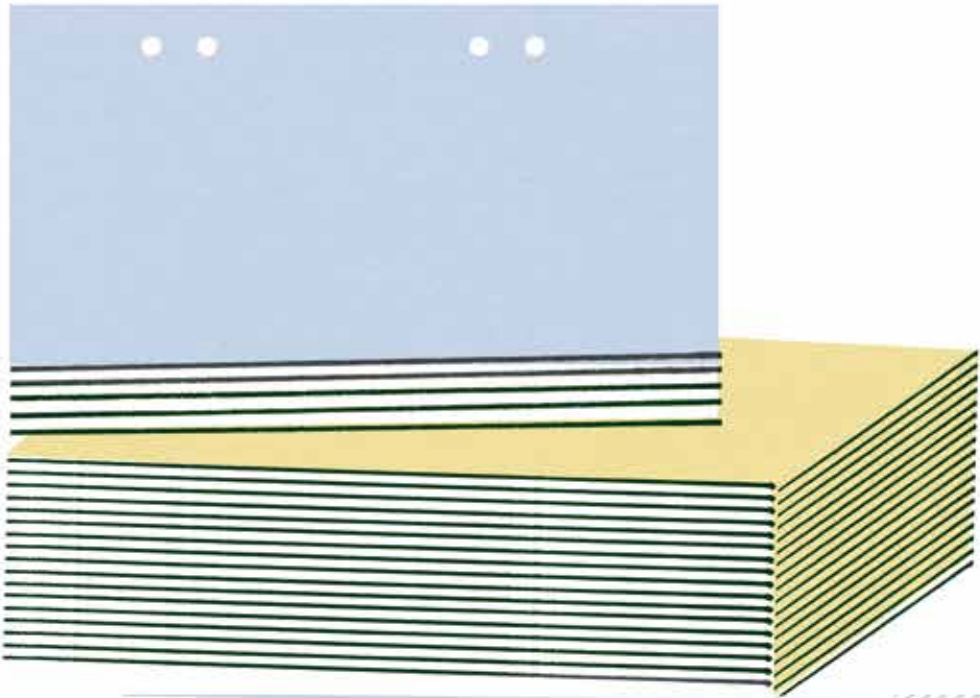
Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Definitioner och ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693–8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018–01–01 till 2018–12–31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tusental svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

## KONCERNENS VERKSAMHET

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

### Affärsområden

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 bostäder. Besqab är också verksam inom affärsområdena Construction Management (CM) och Fastighetsutveckling. Inom CM erbjuder Besqab samarbetspartners och större hyresgäster professionell projektledning med totalansvar i ett projekt. Fastighetsutveckling innebär projektutveckling av främst vård- och omsorgsbostäder i Stockholms län och Uppsala. Sedan samtliga förvaltningsfastigheter avyttrades 2013 bedrivs verksamhet enbart med utvecklingsfastigheter.

### Rörelsesegment

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

## MARKNADSUTVECKLING

Den svenska bostadsmarknaden har sedan hösten 2017 och fortsatt under hela 2018 varit avvaktande. Ett stort utbud av bostäder, i synnerhet nyproduktion samt en försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner

och osäkerhet kring framtida prisutveckling, är de främsta anledningarna till den avvaktande marknaden.

Bostadpriserna i Stockholms län och Uppsala har stabiliserats på en mer normal nivå under 2018. Hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har under året pendlat. Den senaste Boprisindikatorn indikerar svagt stigande förväntningar. Underliggande marknadsförutsättningar är fortfarande gynnsamma med hög befolkningstillväxt i både Stockholm och Uppsala. Riksbanken höjde i december 2018 reporäntan till –0,25 procent men boräntorna kvarstår fortfarande på en låg nivå. Bostadpriserna har stabiliserats och vi upplever ett intresse för våra bostäder. Det stora utbudet av nyproducerade bostäder kvarstår men med stora lokala variationer. Många intressenter inväntar tydligare signaler om vart marknaden är på väg.

## VERKSAMHETENS UTVECKLING 2018

### Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2018 säljstartades tre projekt, alla i Region Stockholm. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 186 (292), varav 83 procent (76) avser bostäder i Region Stockholm och 17 procent (24) avser bostäder i Region Uppsala.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 307 (450) varav 69 avser vård- och omsorgsbostäder (54). Av produktionsstarterna avser 238 bostäder (315) projekt i Region Stockholm och 69 bostäder (135) projekt i Region Uppsala. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter samt vård- och omsorgsbostäder. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 724 (732) varav 611 bostäder avser produktion i Region Stockholm (597) och 113 bostäder avser produktion i Region Uppsala (135). Under 2018 har totalt 5 projekt motsvarande 293 bostäder färdigställts och avslutats (439). Av dessa var 271 bostäder i Region Stockholm och 22 bostäder i Region Uppsala.

### CM-projekt

Besqab hade vid årets slut två pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger

Besqab 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Högdalen uppför Besqab ett flerfamiljshus med 37 hyreslägenheter på uppdrag av Familjebostäder.

### Fastighetsutveckling

Besqab hade per den 31 december 2018 två vård- och omsorgsboenden under produktion: Mandelblomman i Spånga och Juliahemmet i Uppsala.

Vårdboendet Mandelblomman har 57 platser, vårdoperatör är Vardaga och inflyttning planeras till april 2019. Under det fjärde kvartalet produktionsstartade vi vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet innehåller 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Besqab har ett vård- och omsorgsboende under förvaltning: Sarahemmet i Nacka. Ersta Diakoni driver verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter.

### Byggrättsportföljen

Besqabs byggrättsportfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. Byggrätterna ska finnas i såväl befintliga och uppväxta bostadsområden, som i nyutvecklade områden och lägen med stor utvecklingspotential. De långa ledtiderna innebär att det är viktigt att ha en byggrättsportfölj som har projekt med rätt fördelning över tiden och med viss marginal för oförutsedda förseningar.

Per den 31 december 2018 förfogade Besqab över cirka 3 700 bostadsbyggrätter (3 500), 2 600 byggrätter i Region Stockholm och 1 100 byggrätter i Region Uppsala.

### INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2018 till 1 271,3 Mkr (1 927,2). Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 1 311,8 Mkr (2 045,2).

Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på andel äganderätter, vanligen småhus (för närvarande projekten Ängsstråket, Järva Kulle och Eds Allé). Enligt IFRS intäktsredovisas dessa vid en viss tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Därtill förekommer projekt som joint venture. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och med beaktande av försäljningsrisk.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för 2018 till 117,6 Mkr (339,8). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 9,3 procent (17,6). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal. År 2017 påverkade en fastighetsförsäljning resultatet positivt med 80,4 Mkr. Rörelsemarginalen år 2017 exklusive fastighetsförsäljningen uppgick till 13,5 procent. Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -0,3 Mkr (-1,5).

Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 99,0 Mkr (295,8). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 121,5 Mkr (320,1). Den effektiva skattesatsen var 16,9 procent (13,4).

### FINANSIELL STÄLLNING

Koncernen har en stark finansiell ställning. Kassan uppgick till 461,7 Mkr (483,9) vid periodens slut och räntebärande nettofordran till 233,0 Mkr (500,2). Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 64,5 procent (71,8).

Per balansdagen hade Besqab omkring 3 700 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 511,8 Mkr (222,6). Ökningen är främst relaterad till förvärv av byggrätter i Årstaberget samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till cirka 110 Mkr (105). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31

### NYCKELTAL BOSTADSRÄTTER OCH SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT EXKL CM-PROJEKT

	2018	2017	2016
Antal produktionsstartade bostäder, st	307	450	456
- varav vård- och omsorgsbostäder, st	69	54	54
Antal sålda bostäder, st <sup>1</sup>	186	292	262
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>1</sup>	724	732	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>1</sup>	56	66	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>1</sup>	1	10	2
- varav upptagna i balansräkningen	1	3	2

<sup>1</sup>) Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder

december 2018 till 266,8 Mkr (168,4) varav 113,4 Mkr avser det färdigställda vårdboendet Sarahemmet i Nacka.

153,4 Mkr avser vårdboenden under produktion. Övervärdet för det färdigställda vårdboendet har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 46 Mkr.

#### KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2018 till –189,1 Mkr (426,5) vilket främst förklaras av upparbetning och investeringar i exploateringsfastigheter samt investering i utvecklingsfastigheter. Under 2017 avyttrades en fastighet för 200,1 Mkr. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 26,2 Mkr (28,2) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 140,7 Mkr (–246,7). Periodens totala kassaflöde var –22,2 Mkr (208,0) och likvida medel uppgick per balansdagen till 461,7 Mkr (483,9). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

#### SÄSONGSVARIATIONER

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

#### MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under 2018 till 7,4 Mkr (8,7) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,2 Mkr (–4,4) och årets resultat till 100,4 Mkr (101,1). Resultatet består i huvudsak av utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2018 till 210,5 Mkr (219,2) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Kassa och bank uppgick vid årets slut till 29,0 Mkr (67,2). Eget kapital uppgick per balansdagen till 769,2 Mkr (772,5). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 100,0 Mkr (100,2).

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2018 två personer (en), och avser Besqabs VD samt CFO.

#### AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per årets sista handelsdag, den 28 december 2018, var 98,30 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 525,1 Mkr.

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 118 (3 920). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av kapital och röster. Olle Engkvist Stiftelse var näst största aktieägare med 8,7 procent av kapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2018 cirka 80 procent av kapital och röster. Besqab AB har 165 000 aktier i eget innehav.

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur

många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns heller inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 72–73.

#### AKTIEBASERAT INCITAMENTSPROGRAM

Besqabs årsstämma 2018 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2018) för samtliga medarbetare. Programmet och dess utformning är i all väsentlighet att likställa med de långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram som godkändes på årsstämman 2015 (LTI 2015), årsstämman 2016 (LTI 2016) och årsstämman 2017 (LTI 2017). Programmen löper till offentliggörande av bokslutskommunikén 2018, 2019, 2020 respektive 2021.

Det totala antalet anmälda Sparaktier i programmen uppgår per den 31 december 2018 till 57 973 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 188 699 Matchnings- och Prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 5.

#### ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under 2018 har Besqab förvärvat 40 000 egna aktier till en snittkurs om 106,03 kronor. Återköpen har skett inom ramen för de bemyndiganden som årstämorna 2015, 2016, 2017 och 2018 lämnat för att säkra bolagets förpliktelser (inklusive kostnader för sociala avgifter) med anledning av de utestående aktiebaserade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018.

Per den 31 december 2018 hade Besqab 165 000 aktier i eget förvar. Återköpen har skett till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet och betalning har erlagts kontant.

#### RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 25. Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 60–62.

#### 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

förening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 46–57.

## MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 109 (119). Besqab har en jämställd organisation med cirka 39 procent (40) kvinnor och drygt 61 procent (60) män. Jämställdhet är en viktig del i Besqabs mångfaldsarbete. Personalomsättningen baserad på antal avslutade anställningar uppgick till 17,4 procent (10,9). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 54–55 samt i not 5.

## FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman 2019 för godkännande. Riktlinjerna är i huvudsak desamma som antogs vid årsstämman 2018.

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

### Fast lön och rörlig ersättning

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

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

### Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda utom för verkställande direktören och CFO. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och premien uppgå till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön. Pension för CFO ska vara premiebaserad och premien uppgå till 33 procent av under året utbetald fast lön.

### Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

På Besqab är långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram en integrerad del av den totala ersättningen, vilka syf-

tar till att belöna ett framgångsrikt genomförande av bolagets strategi och skapande av ett långsiktigt aktieägarvärde.

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

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

### Andra förmåner

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

### Anställningens upphörande

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

### Övrigt

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

## INTÄKTSREDOVISNING BOSTADSUTVECKLING

Från och med 2018 tillämpas den nya standarden IFRS 15 intäkter från avtal med kunder. Besqab samt några andra svenska börsnoterade bolag i samma bransch fick i april 2018 ett antal frågor från Nasdaq Stockholm AB ("Börsen") avseende intäktsredovisning med hänsyn till övergången till IFRS 15. Börsen önskade därtill redogörelse för grunderna för bedömningen av huruvida bolagets kunder bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Bolaget överlämnade ett svar till Börsen i maj 2018.

I juni 2018 erhöll Besqab kompletterande frågor från Börsen. Besqab överlämnade svar avseende detta till Börsen i september 2018. I oktober 2018 erhöll Besqab och de andra berörda börsnoterade bolagen i samma bransch ett uttalande från Börsen. Börsens bedömning och slutsats var då att bostadsrättsföreningarna som är bolagets kunder inte kan anses vara tillräckligt självständiga varför intäkten ska redovisas vid en viss tidpunkt och inte avräknas successivt.

Den 10 december 2018 återkom Börsen, dels i form av en slutlig bedömning och dels en PM. Börsen konstaterar i den slutliga bedömningen att Bolaget inte konsoliderat bostadsrättsföreningarna och att det i bolagets redovisning inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att bestämmande inflytande inte föreligger.

I Börsens PM avseende redovisning av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar framgår det att bolagen som verkar i branschen gör olika och att det finns utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser.

Besqab har tagit till sig det som Börsen framfört. Vi lämnar därför utökade upplysningar som tydliggör betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning koncernen har gjort av att bestämmande inflytande inte

anses föreligga och därmed att ingen konsolidering görs av bostadsrättsföreningarna i not 2 på sidorna 98–100.

Ärendet har avslutats från Börsens sida. Börsen har dock en skyldighet att underrätta Finansinspektionen. Finansinspektionen har meddelat att de har tagit del av Börsens slutskrivelse och PM och att de kommer att titta på redovisningen av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar.

Besqab anser att den tolkning bolaget gjort av intäktsredovisning enligt IFRS 15 är korrekt och att bostadsrättsföreningarna är självständiga samt att intäkterna därmed ska redovisas över tid (successivt) och att bostadsrättsföreningar inte ska konsolideras.

## HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2018 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se kapitlet Hållbarhetsrapport på sidorna 46–57.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2018 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 64–68.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Detaljplanen för Nacka strand vann laga kraft under januari, vilket möjliggör ett projekt om cirka 200 lägenheter. Säljstart planeras under 2019.

## FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

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

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 64,5 procent (71,8) med god marginal över målet om minst 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick för 2018 till 9,3 procent (27,0).

## STYRELSENS FÖRSLAG

### Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	25 812 518
Årets vinst	100 348 240
<b>Summa</b>	<b>614 128 129</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 2,50 kronor per aktie <sup>1)</sup>	38 374 572
I ny räkning överföres	575 753 557
<b>Summa</b>	<b>614 128 129</b>

<sup>1)</sup> Utdelningsbeloppet beräknat på antal utestående aktier, med avdrag för de återköpta aktier som innehas av bolaget, per den 19 mars 2019. Eventuella återköp eller överlåtelser av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2019 kan medföra ändringar i det utdelade beloppet respektive beloppet att överföras till ny räkning.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2019 fattar beslut om vinstutdelning med 2,50 kronor per aktie (6,50), sammanlagt högst 38,4 Mkr (100,0). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 31,5 procent av koncernens resultat för 2018. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 6 maj 2019. Beslutat stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg torsdagen den 9 maj 2019.

### Långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2019

Styrelsen har beslutat föreslå att årsstämman 2019 fattar beslut om ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda inom Besqabkoncernen.



## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Intäkter	3	1 311 766	2 045 172
Kostnader för produktion och drift		-1 057 283	-1 624 122
<b>Bruttoresultat</b>		<b>254 483</b>	<b>421 050</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	6,8,10	-118 493	-149 773
Resultat av fastighetsförsäljningar	9	-	80 383
Resultat från andelar i joint ventures	15	10 468	19 379
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3,4,5,7</b>	<b>146 458</b>	<b>371 039</b>
Finansiella intäkter	11	1 008	1 003
Finansiella kostnader	11	-1 284	-2 469
<b>Resultat före skatt</b>		<b>146 182</b>	<b>369 573</b>
Skatter	12	-24 651	-49 483
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>121 531</b>	<b>320 090</b>
<b>Årets övriga totalresultat:</b>			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		206	132
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>		<b>206</b>	<b>132</b>
<b>Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>121 737</b>	<b>320 222</b>
<b>Resultat per aktie</b>	<b>31</b>		
Resultat per aktie före utspädning, kr		7,91	20,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr		7,89	20,74



## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	14	9 149	4 016
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 149</b>	<b>4 016</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	15	37 979	73 402
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Uppskjutna skattefordringar	12	4 022	9 269
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>42 006</b>	<b>82 676</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 155</b>	<b>86 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	17	266 836	168 381
Exploateringsfastigheter	18	511 781	222 649
Färdigställda bostäder	19	5 390	10 465
Kundfordringar		15 044	50 383
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	396 934	481 759
Pågående arbeten	22	92 819	116 454
Övriga kortfristiga fordringar	20	216 488	167 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14 219	10 909
Likvida medel		461 682	483 935
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	25	<b>1 981 193</b>	<b>1 712 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 032 348</b>	<b>1 799 129</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	24		
Aktiekapital		155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital		389 679	388 984
Omräkningsreserver		729	523
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		764 897	747 650
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 310 453</b>	<b>1 292 305</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	26	7 172	6 657
<b>Summa långfristiga skulder</b>	25	<b>7 172</b>	<b>6 657</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	26	4 254	4 869
Leverantörsskulder		121 883	128 985
Fakturerad ej upparbetad intäkt	21	-	9 994
Skulder till kreditinstitut	25	339 203	94 175
Aktuella skatteskulder		15 612	45 067
Övriga kortfristiga skulder	27	158 122	123 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	75 649	93 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	25	<b>714 723</b>	<b>500 167</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>721 895</b>	<b>506 824</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 032 348</b>	<b>1 799 129</b>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Se not 29		

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
<b>Eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>387 296</b>	<b>391</b>	<b>532 290</b>	<b>1 075 125</b>
Årets resultat				320 090	320 090
Övrigt totalresultat			132		132
<b>Summa totalresultat</b>			<b>132</b>	<b>320 090</b>	<b>320 222</b>
Incitamentsprogram		1 688			1 688
Återköp egna aktier				-4 534	-4 534
Utdelning				-100 196	-100 196
<b>Eget kapital 31 december 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>388 984</b>	<b>523</b>	<b>747 650</b>	<b>1 292 305</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2018</b>	<b>155 148</b>	<b>388 984</b>	<b>523</b>	<b>747 650</b>	<b>1 292 305</b>
Årets resultat				121 531	121 531
Övrigt totalresultat			206		206
<b>Summa totalresultat</b>			<b>206</b>	<b>121 531</b>	<b>121 737</b>
Incitamentsprogram		695			695
Återköp egna aktier				-4 250	-4 250
Utdelning				-100 034	-100 034
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	<b>155 148</b>	<b>389 679</b>	<b>729</b>	<b>764 897</b>	<b>1 310 453</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		146 458	371 039
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		4 916	-94 638
Erhållen ränta		1 008	1 003
Betald ränta		-1 284	-2 469
Betald skatt		-48 859	-22 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>102 239</b>	<b>251 970</b>
Förändring exploateringsfastigheter		-289 132	109 606
Förändring färdigställda bostäder		5 075	-2 220
Förändring kortfristiga fordringar		91 503	111 921
Förändring kortfristiga skulder		-402	-104 890
Investering i utvecklingsfastigheter		-98 455	-139 972
Försäljning av utvecklingsfastigheter		-	200 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-189 172</b>	<b>426 515</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier		-9 125	-3 355
Lämnade tillskott till joint ventures		-5 200	-
Erhållna uttag och utdelningar från joint ventures		40 500	31 554
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>26 175</b>	<b>28 199</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna banklån		295 028	42 907
Amortering av skulder		-50 000	-184 854
Återköp egna aktier		-4 250	-4 534
Utbetald utdelning		-100 034	-100 196
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>140 744</b>	<b>-246 677</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-22 253</b>	<b>208 037</b>
Likvida medel vid årets början		483 935	275 898
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>461 682</b>	<b>483 935</b>
<b>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>			
Resultat av fastighetsförsäljning		-	-80 383
Avskrivningar och utrangeringar		3 992	1 761
LTI-program förändring		695	1 688
Förändring andelar i joint ventures		122	-19 379
Övriga avsättningar m.m.		107	1 675
<b>Summa</b>		<b>4 916</b>	<b>-94 638</b>

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Vid årets början	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Vid årets slut
<b>2018</b>				
Skulder till kreditinstitut	94 175	245 028	-	339 203
<b>Summa</b>	<b>94 175</b>	<b>245 028</b>	<b>-</b>	<b>339 203</b>
<b>2017</b>				
Skulder till kreditinstitut	236 122	-141 947	-	94 175
<b>Summa</b>	<b>236 122</b>	<b>-141 947</b>	<b>-</b>	<b>94 175</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Intäkter	13	7 400	8 700
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7 400</b>	<b>8 700</b>
Administrationskostnader	5,10	-10 572	-13 109
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 172</b>	<b>-4 409</b>
Utdelning och liknande resultatposter	11	100 280	100 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-128	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 980</b>	<b>95 870</b>
Bokslutsdispositioner	12	3 500	5 500
Aktuell skatt	12	-132	-320
<b>Årets resultat</b>		<b>100 348</b>	<b>101 050</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

	2018	2017
Årets resultat	100 348	101 050
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>100 348</b>	<b>101 050</b>

# Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	16	552 766	552 057
Andelar i joint ventures	15	10 050	10 050
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>562 816</b>	<b>562 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	25	180 582	151 293
Övriga kortfristiga fordringar		771	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130	177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 483</b>	<b>151 962</b>
<b>Kassa och bank</b>	25	<b>29 015</b>	<b>67 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>210 498</b>	<b>219 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>773 314</b>	<b>781 332</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		155 148	155 148
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 148</b>	<b>155 148</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		487 968	487 968
Balanserat resultat		25 812	28 351
Årets resultat		100 348	101 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>614 128</b>	<b>617 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>769 276</b>	<b>772 517</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	25	422	1 935
Aktuella skatteskulder		-	5
Övriga kortfristiga skulder		297	556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3 319	6 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 038</b>	<b>8 815</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 038</b>	<b>8 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>773 314</b>	<b>781 332</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

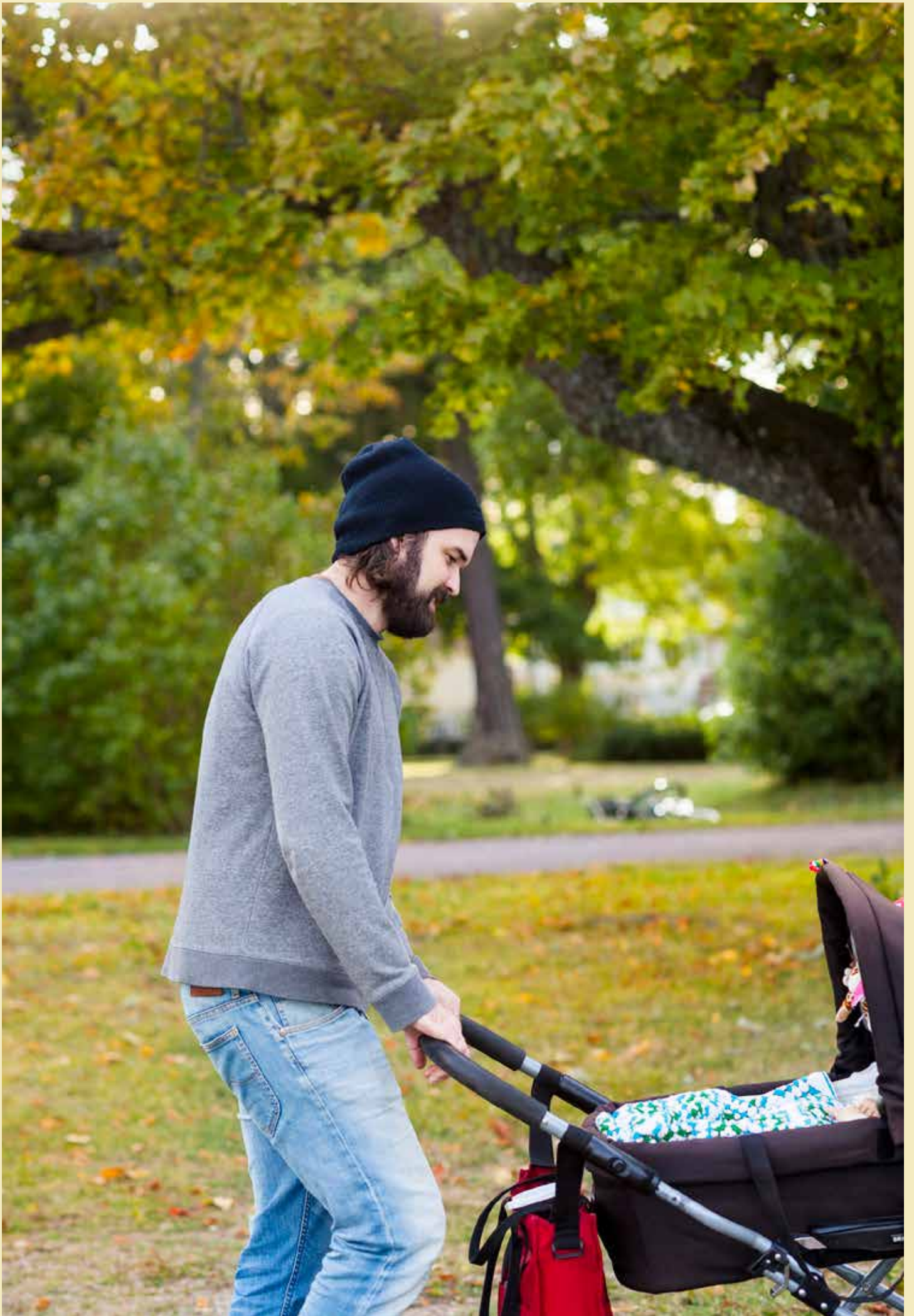
Se not 29

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>53 521</b>	<b>77 872</b>	<b>774 509</b>
Överfört i ny räkning			77 872	-77 872	0
Utdelning			-100 196		-100 196
Incitamentsprogram			1 688		1 688
Återköp egna aktier			-4 534		-4 534
Årets totalresultat				101 050	101 050
<b>Eget kapital 31 december 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>28 351</b>	<b>101 050</b>	<b>772 517</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2018</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>28 351</b>	<b>101 050</b>	<b>772 517</b>
Överfört i ny räkning			101 050	-101 050	0
Utdelning			-100 034		-100 034
Incitamentsprogram			695		695
Återköp egna aktier			-4 250		-4 250
Årets totalresultat				100 348	100 348
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>25 812</b>	<b>100 348</b>	<b>769 276</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 172	-4 409
Erhållen utdelning	100 280	100 280
Betald ränta	-128	-1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-13	210
Betald skatt	-603	-242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 364</b>	<b>95 838</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-25 556	7 012
Förändring kortfristiga skulder	-4 772	2 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>66 036</b>	<b>105 043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring andelar joint ventures	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Återköp egna aktier	-4 250	-4 534
Utbetald utdelning	-100 034	-100 196
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-104 284</b>	<b>-104 730</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-38 248</b>	<b>313</b>
Likvida medel vid årets början	67 263	66 950
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29 015</b>	<b>67 263</b>
<b>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>		
LTI-program förändring	-13	210
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>210</b>





---

# Noter

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

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2018 har den 19 mars 2019 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2019 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Danderyd, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 31 Danderyd.

### Grunder för rapportens upprättande

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

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. Belopp redovisas i tusentals kronor (tkr), om inget annat anges. Den period som avses är 1 januari – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

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

### Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2018. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2018 har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets eller koncernens redovisning och omfattar följande redovisningsstandarder och tolkningar:

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden tillämpas från 2018 och har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder som avser intäktsredovisning.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 behandlar redovisning av finansiella instrument och har ersatt IAS 39. Den nya standarden tillämpas från 2018 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning.

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Ingen av dessa har tillämpats i förtid.

#### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från 1 januari 2019. Den

nya standarden innebär att leasetagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt tolv månader och kontrakt av individuellt lågt värde) som tillgång och skuld i balansräkningen, med redovisning av avskrivningar och räntekostnad i resultaträkningen. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal har således aktiverats i den ingående balansräkningen 1 januari 2019. Besqab bedömer att den nya standarden främst påverkar redovisningen av kostnad för hyrda lokaler, hyrda etableringar i form av bodar i byggprojektet samt tomträtter. Dessa kostnader är begränsade och effekten av den nya standarden bedöms inte påverka redovisningen väsentligt, utöver mera omfattande upplysningskrav i jämförelse med nuvarande standard.

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

	Balans per 2018-12-31	Övergångs- effekt IFRS 16	Balans per 2019-01-01
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	51,2	17,6	68,8
Omsättningstillgångar	1 981,1	23,3	2 004,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 032,3</b>	<b>40,9</b>	<b>2 073,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 310,4	0	1 310,4
Skulder	721,9	40,9	762,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 032,3</b>	<b>40,9</b>	<b>2 073,2</b>

Vid övergången till IFRS påverkas balansomslutningen i enlighet med ovanstående övergångseffekt. Bolaget har valt att tillämpa en förenklad övergångsmetod där beräkningen av skuld och tillgång baseras på leasingavtalens kvarvarande betalningar per 1 januari 2019 och där ingen omräkning av tidigare perioder görs. Bolaget har även valt att tillämpa undantag för leasingkontrakt om maximalt tolv månader och leasingkontrakt av individuellt lågt värde. Övergången påverkar även vissa nyckeltal men påverkan är inte materiell. Även rörelseresultatet kommer att öka när en del av leasingkostnaderna klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell. Vid beräkningen har den marginella låneräntan 1,8 procent använts som diskonteringsränta. Vid beräkning av nyttjanderätten för tomträtten har antagande om evigt nyttjande gjorts och en marginell låneränta om 3 procent använts. Övergångseffekt på anläggningstillgångar är främst relaterat till

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

Icke uppsägningsbara leasingåtaganden uppgår till 25 134 tkr per 181231. Se not 4. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kommer liksom tidigare att redovisas linjärt som kostnad i resultaträkningen varför dessa ej påverkar ingående balansen per 1910101. Skillnaden åtaganden för operationella leasingavtal redovisat enligt IAS 17 och leasing-skulder som redovisas enligt IFRS 16 vid första tillämpningsdagen utgörs till största del av annan hantering avseende tomträtt som redovisas med antagande om evigt nyttjande enligt IFRS 16, skulder för finansiella leasingavtal avseende leasingbilar samt effekten av diskontering med koncernens marginella låneränta.

### Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt utövar ett bestämmande inflytande. Det vill säga dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag elimineras mot dotterföretagens förvärvsvärden, det vill säga eget kapital fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen har kontroll över ett företag, expone-ras för, eller har rätten till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. Normalt bygger bestämmande

inflytande och därmed intagandet i koncernredovisningen på ägande som följer med ett aktie- eller andelsinnehav som överstiger 50 procent av aktiernas eller andelarnas röstvärde eller där koncernen genom avtal ensam utövar ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande kan även uppstå på andra grunder.

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

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

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

#### *Samarbetsarrangemang*

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

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

#### **Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv**

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

#### **Transaktioner i utländsk valuta**

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

#### **Redovisning av intäkter**

##### *Projektutveckling av bostäder*

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

*Prestationsåtaganden som uppfylls över tid*  
Projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att Besqab överläter en fastighet till, och ingår ett entreprenadavtal med, en bostadsrättsförening som bestäl-

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

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

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

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

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

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

##### *Prestationsåtaganden som uppfylls vid en viss tidpunkt*

Vid projektutveckling avseende småhus med äganderätt som säljs till privatpersoner uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Detta beror på att, till skillnad från projektutveckling av bostäder till bostadsrättsföreningar, a) huvuddelen av kunderna tecknar avtal i sent skede varför självständiga motparter saknas vid projektstart, b) kund blir lagfaren ägare till fastighet först efter byggnadens färdigställande, c) projektet finansieras genom kredit som upptas av Besqab och d) kund betalar köpeskilling och kontraktssumma, förutom handpenning, först vid tillträde/leverans. Kunden anses därmed ej ha kontroll över fastigheten innan tillträdet. Prestationsåtagandet uppfylls först vid överlämnandet av bostaden till kunden vilket även är den tidpunkt när kunden får kontroll över fastigheten. Detta innebär att nedlagda kostnader med avdrag för fakturerade redovisas som pågående arbeten i balansräkningen under projektets gång fram tills dess att kontrollen övergår till kunden.

##### *Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management*

Uppdrag på löpande räkning är entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet i den takt som

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

##### *Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter*

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

##### *Resultat av fastighetsförsäljning utvecklingsfastigheter*

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

Fastighetsförsäljning avseende utvecklingsfastigheter sker antingen som en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av aktier i ett fastighetsägande bolag.

Resultat från fastighetsförsäljningar som avser direkt avyttring av utvecklingsfastigheter redovisas på separat rad i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid avyttring av ett fastighetsägande bolag redovisas resultat normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

#### **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. Koncernens verksamhet är indelad i tre affärssegment. Se not 2 för mer information.

#### **Leasing enligt IAS 17 till och med 2018**

Ett operationellt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Operationellt leasing innebär att ingen post redovisas i rapport över finansiell ställning. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Besqab är leasegivare avseende hyreskontrakt. De operationella leasingavtal där Besqab är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler samt hyror för etableringar vid byggprojekten. Tomträttsavtal förekommer i mindre omfattning och tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Se not 3.

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

#### **Leasing enligt IFRS 16 från och med 2019**

Enligt den nya standarden redovisar Besqab i egenskap av leasetagare nyttjanderätt (tillgång) och leaseingskuld (skuld) hänförligt till samtliga leasingavtal med undantag för leasingavtal som är kortare än 12 månader och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. När ett avtal ingås görs bedömningen om avtalet är eller innehåller

ett leasingavtal. Ett avtal är eller innehåller ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid anskaffningstillfället värderas leasingkulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde som motsvarar skulden justerat för eventuella betalda leasingavgifter med mera. För beräkningen används i första hand leasingavtalets implicita ränta och om den inte kan fastställas så används den marginella låneräntan. Redovisningen för Besqab som leasegivare är oförändrad jämfört med standarden som tillämpas i denna årsredovisning.

### Skatt

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 aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den uppskjutna skattefordrans redovisade värde justeras i den mån framtida bedömda skattemässiga överskott har ändrats.

### Resultat per aktie

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

### Lånekostnader

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade

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

### Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar görs linjärt enligt systematiska planer över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt över tre till fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder provas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

### 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).

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

Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skäligen 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.

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte

omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker.

#### Färdigställda bostäder

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

#### Upparbetade ej fakturerade intäkter

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

#### Pågående arbeten

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

### Finansiella instrument

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

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

#### Klassificering

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

#### Finansiella tillgångar eller finansiella skulder

värderade till verkligt värde via resultatet Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som inte klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom

kort. Några sådana finansiella tillgångar eller skulder finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2018.

#### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Denna kategori omfattar tillgångar som innehåller i syfte att erhålla kontraktsenliga kassaflöden och vars kassaflöden endast utgörs av betalning av kapital och ränta. Instrumenten värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med eventuell reservering för värdeminskning. Vid längre löptider (minst tre månader) tillämpas effektivräntemetoden. En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning, vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel.

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

#### *Likvida medel*

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

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

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

#### **Lämnad utdelning**

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

#### **Avsättningar**

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

#### *Avsättningar för garantiåtaganden*

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

#### **Eventualförpliktelser**

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

#### **Ersättningar till anställda**

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

#### *Pensioner*

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

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i 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 att avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

#### *Aktierelaterade ersättningar*

Besqab hade per den 31 december 2018 fyra utestående långsiktiga incitamentsprogram, LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018. Programmen har riktat sig till samtliga anställda för vart och ett av åren. För att delta i programmet har de anställda, med egna medel, valt att investera i Besqabaktier (så kallade Sparaktier) under en investeringsperiod. Vid programmets utgång har anställda, i de fall villkoren för programmet är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla Matchningsaktier samt Prestationsaktier. Koncernen redovisar aktierelaterade ersättningar avseende de aktier som de anställda kan komma att erhålla.

För att fastställa det verkliga värdet för

Matchnings- och Prestationsaktierna per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 1 september 2015 (LTI 2015), 1 december 2016 (LTI 2016), 1 december 2017 (LTI 2017) respektive 1 december 2018 (LTI 2018) använts (tilldelningstidpunkten). Värdet har därefter justerats för förväntade kommande utdelningar under intjänandeperioden, då de anställda inte har rätt att erhålla utdelningar på dessa Matchnings- samt Prestationsaktier under intjänandeperioden.

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

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Transaktioner med närstående**

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

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

#### *Uppställningsform för resultat- och balansräkning*

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

balansräkningen. För moderbolaget redovisas eget kapital uppdelat i fritt respektive bundet eget kapital.

#### Andelar i koncernföretag

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

Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

#### Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### Kassa och Bank

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

## Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

#### Bedömning av bestämmande inflytande över andra företag

Affärsmodellen på sid 12-14 i denna årsredovisning beskriver verksamheten från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder. Besqabs projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att Besqab ingår ett entreprenadavtal och avtal om överlåtelse av en fastighet med nyetabletrade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga förvärvarna av bostäderna skriver upplåtelseavtal med dessa bostadsrättsföreningar. Under processen, vilken är i princip lika för alla projekt, som beskrivs i Besqabs affärsmodell har koncernen under de olika skedena ett affärsmässigt förhållande gentemot bostadsrättsföreningar som är koncernens kunder.

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

Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över kunden när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i kunden och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande

inflytande över kunden. Tillsammans med rådande fakta och omständigheter vägs detta samman i en total bedömning för varje enskild kund.

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

De eventalförpliktelser, i form av garantier ställda för bostadsrättsföreningarnas lån, som Besqab har gentemot bostadsrättsföreningarna framgår av not 29.

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

## Not 2

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

### Redovisning av intäkter över tid projekt-utveckling bostäder

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

En ytterligare viktig bedömning är prognosen avseende projektets slutliga ekonomiska

utfall. En revidering av prognoserna sker inför varje rapportering och redogörs för företagsledningen. Företagsledningen utvärderar avvikelser från tidigare prognoser och varje förändring av en prognos beaktas i den period de blir kända och medför korrigerande tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Sådana korrigeringar ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Intäktsredovisningen över tid påbörjas i samband med att ett tecknat entreprenadavtal finns med kunden och att produktionsstart har skett.

### Värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter

Utvecklings- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av

nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Besqab prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

### Avsättningar för garantiåtaganden

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

## Segmentsredovisning

# Not 3

### Koncernen 2018

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad - äganderätt	47 820	87 458			135 278	63 810	199 088
Projektutveckling Bostad - bostadsrätt	917 186	167 406			1 084 592	-23 374	1 061 218
Construction Management	46 779				46 779		46 779
Hysesintäkter			4 026		4 026		4 026
Övrigt			655		655		655
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 011 785</b>	<b>254 864</b>	<b>4 681</b>		<b>1 271 330</b>	<b>40 436</b>	<b>1 311 766</b>
<hr/>							
Kostnader för produktion och drift	-823 441	-210 138	-592		-1 034 171	-23 112	-1 057 283
<b>Bruttoresultat</b>	<b>188 344</b>	<b>44 726</b>	<b>4 089</b>		<b>237 159</b>	<b>17 324</b>	<b>254 483</b>
<hr/>							
Försäljnings- och administrationskostnader	-89 629	-20 438	-4 518	-2 269	-116 854	-1 639	-118 493
Resultat av fastighetsförsäljningar					0		0
Resultat andelar joint ventures	-2 696				-2 696	13 164	10 468
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96 019</b>	<b>24 288</b>	<b>-429</b>	<b>-2 269</b>	<b>117 609</b>	<b>28 849</b>	<b>146 458</b>
<hr/>							
Finansnetto			-706	405	-301	25	-276
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>96 019</b>	<b>24 288</b>	<b>-1 135</b>	<b>-1 864</b>	<b>117 308</b>	<b>28 874</b>	<b>146 182</b>
<hr/>							
Skatt				-18 355	-18 355	-6 296	-24 651
<b>Årets resultat</b>	<b>96 019</b>	<b>24 288</b>	<b>-1 135</b>	<b>-20 219</b>	<b>98 953</b>	<b>22 578</b>	<b>121 531</b>
<hr/>							
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	405 667	106 114			511 781		511 781
Utvecklingsfastigheter			266 836		266 836		266 836



## Koncernen 2017

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	210 446	25 547			235 993	194 242	430 235
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 500 665	168 313			1 668 978	-76 291	1 592 687
Construction Management	10 389	3 068			13 457		13 457
Hysesintäkter			8 072		8 072		8 072
Övrigt			721		721		721
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 721 500</b>	<b>196 928</b>	<b>8 793</b>		<b>1 927 221</b>	<b>117 951</b>	<b>2 045 172</b>
<i>Kostnader</i>							
Kostnader för produktion och drift	-1 360 695	-167 715	-251		-1 528 661	-95 461	-1 624 122
<b>Bruttoresultat</b>	<b>360 805</b>	<b>29 213</b>	<b>8 542</b>		<b>398 560</b>	<b>22 490</b>	<b>421 050</b>
<i>Rörelseresultat</i>							
Försäljnings- och administrationskostnader	-87 192	-16 471	-4 642	-33 724	-142 029	-7 744	-149 773
Resultat av fastighetsförsäljningar			80 383		80 383		80 383
Resultat andelar joint ventures	2 901				2 901	16 478	19 379
<b>Rörelseresultat</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>84 283</b>	<b>-33 724</b>	<b>339 815</b>	<b>31 224</b>	<b>371 039</b>
<i>Finansnetto</i>							
Finansnetto			-1 152	-314	-1 466		-1 466
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>83 131</b>	<b>-34 038</b>	<b>338 349</b>	<b>31 224</b>	<b>369 573</b>
<i>Skatt</i>							
Skatt				-42 579	-42 579	-6 904	-49 483
<b>Årets resultat</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>83 131</b>	<b>-76 617</b>	<b>295 770</b>	<b>24 320</b>	<b>320 090</b>
<i>Tillgångar</i>							
Exploateringsfastigheter	103 569	119 080			222 649		222 649
Utvecklingsfastigheter			168 381		168 381		168 381

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

- Region Stockholm
- Region Uppsala
- Fastighetsutveckling

Affärssegmenten utgör även Besqabs-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 VD för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures i projekt med gemensam produktion av bostäder. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför

sig till att äganderätter, vanligen småhus, inte intäktsredovisas över tid utan först när bostäderna färdigställts och tillträds, samt justering till kapitalandelsmetoden för joint ventures.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter 2018. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 11,0 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 8,2 procent av koncernens totala intäkter.

## Leasing

### Leasetagare

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

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter är som följer:

Koncernen	2018	2017
Inom ett år	7 181	4 366
Senare än ett år men inom fem år	16 203	19 024
Senare än fem år	1 750	3 443
<b>Summa</b>	<b>25 134</b>	<b>26 833</b>
Årets minimileaseavgifter	15 818	18 754
Årets variabla avgifter	709	278
<b>Summa</b>	<b>16 527</b>	<b>19 032</b>

# Not 4

### 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 uppsägningstider och löptider. Avtalens löptider överstiger den tid som Besqab avser som innehavstid. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresintäkter och vissa andra variabla intäkter.

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

Koncernen	2018	2017
Inom ett år	15 721	4 037
Senare än ett men inom fem år	67 000	65 971
Senare än fem år	184 538	201 288
<b>Summa</b>	<b>267 259</b>	<b>271 296</b>
Årets minimileaseintäkter	3 914	7 947
Årets variabla intäkter	111	125
<b>Summa</b>	<b>4 025</b>	<b>8 072</b>

## Anställda och ersättningar

# Not 5

Medelantalet anställda uppgår till:	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
Kvinnor	42	40
Män	66	64
<b>Totalt</b>	<b>108</b>	<b>104</b>

Samtliga är anställda i Sverige.

### Moderbolaget

Kvinnor	1	1
Män	1	-
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### Koncernen

Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	12 811	17 268
Övriga anställda	56 566	69 956
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>69 377</b>	<b>87 224</b>

Sociala kostnader exkl pensionskostnader	27 393	32 218
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 5 170 tkr, f å 5 108 tkr)	15 871	19 051
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>112 641</b>	<b>138 493</b>

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 0 tkr (f å 19 883 tkr).

### Moderbolaget

Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	5 237	6 507
Övriga anställda	-	-
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>5 237</b>	<b>6 507</b>

Sociala kostnader exkl pensionskostnader	2 037	2 149
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1 204 tkr, f å 1 398 tkr)	1 204	1 398
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 478</b>	<b>10 054</b>

## 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 2018 upp-

gick till 5 322 tkr (6 535). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 4 312 tkr (4 810).

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

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

avgiftsbestämd plan. Förväntade avgifter till Alecta 2019 uppgår till 5 844 tkr (6 552 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2018 och 2017 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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammanlagda kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 15 871 tkr (19 051).

### Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse

Kvinnor

2018

2

2017

3

Män

3

5

### Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen

Kvinnor

3

3

Män

6

5

## Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

## Rörlig ersättning

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

## Pensionsvillkor

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

## SAMMANSTÄLLNING AV ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2018	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<b>Styrelseledamöter</b>					
Olle Nordström, ordförande	400				400
Zdravko Markovski, ledamot	240				240
Sara Mindus, ledamot	240				240
Andreas Philipson, ledamot	240				240
<b>Ledande befattningshavare</b>					
VD	2 798	-	77	844	3 719
Andra ledande befattningshavare	7 574	-	165	3 734	11 473
<b>Summa</b>	<b>11 492</b>	<b>-</b>	<b>242</b>	<b>4 578</b>	<b>16 312</b>

2017	Styrelsearvode/Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<b>Styrelseledamöter</b>					
Olle Nordström, ordförande	370				370
Ros-Marie Grusén, ledamot	210				210
Sven Jemsten, ledamot	210				210
Gunnar Lindberg, ledamot	210				210
Zdravko Markovski, ledamot	210				210
Sara Mindus, ledamot	210				210
Andreas Philipson, ledamot	210				210
<b>Ledande befattningshavare</b>					
VD	2 897	1 980	77	1 398	6 352
Andra ledande befattningshavare	7 255	3 506	82	3 710	14 553
<b>Summa</b>	<b>11 782</b>	<b>5 486</b>	<b>159</b>	<b>5 108</b>	<b>22 535</b>

### Aktierelaterade ersättningar

#### LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018

Besqab har per den 31 december 2018 fyra separata utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämorna 2015, 2016, 2017 respektive 2018. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Besqabs totalavkastning under sparperioden för LTI 2015 var negativ vilket innebar att endast förutsättningen för Matchningsaktier uppfylldes. Antalet Matchningsaktier som tilldelas Deltagarna inom LTI 2015 uppgår till 17 922. Datum för tilldelning är den 20 mars 2019.

#### Villkor för programmen

Programmen förutsätter som utgångspunkt att deltagarna med egna medel investerar i Besqabaktier, så kallade Sparaktier, samt behåller dessa under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

Programmen är långsiktiga och löper från 1 september 2015 (LTI 2015), 1 december 2016 (LTI 2016), 1 december 2017 (LTI 2017) respektive 1 december 2018 (LTI 2018) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2018, 2019, 2020 respektive 2021. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under respektive programs löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier kan deltagarna, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under en period från den 1 januari 2016 till den 31 december 2018 (LTI 2015), under en period från den 1 januari 2017 till den 31 december 2019 (LTI 2016), under en period från den 1 januari 2018 till den 31 december 2020 (LTI 2017) respektive under en period från den 1 januari 2019 till den 31 december 2021 (LTI 2018), tilldelas ytterligare

högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier i respektive program är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

Deltagarna i programmen har delats in i olika grupper beroende av deras befattning i koncernen. Beroende av vilken grupp den anställda tillhör, har den möjlighet att erhålla olika antal Prestationsaktier. Alla deltagare har rätt att erhålla en Matchningsaktie per investerad Sparaktie. Antalet anmälda Sparaktier per 31 december 2018 uppgår till 57 973 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 188 699 Matchnings- och Prestationsaktier. Besqabs totalavkastning under sparperioden för LTI 2015 var negativ vilket innebär att endast förutsättningen för Matchningsaktier uppfylldes. Antalet Matchningsaktier som tilldelas Deltagarna inom LTI 2015 uppgår till 17 922. Datum för tilldelning är den 20 mars 2019.

LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018	Antal Sparaktier	
Utestående 1 januari 2018	46 424	
Anmälda	13 997	
Förverkade	-2 448	
Inlösta	0	
Förfallna	0	
<b>Utestående 31 december 2018</b>	<b>57 973</b>	
Kostnaderna för programmet inklusive sociala avgifter har påverkat koncernens rapport över totalresultat enligt följande:		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	800	1 665
<b>Totalt</b>	<b>800</b>	<b>1 665</b>

	Antal investerade Sparaktier	Typ av aktier att maximalt erhålla			Totalt
		Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
Verkställande direktör	5 100	5 100	10 200	10 200	25 500
Ledningsgruppen	13 000	13 000	19 500	19 500	52 000
Övriga chefer	31 452	31 452	31 453	31 453	94 358
Övriga medarbetare	8 421	8 421	4 210	4 210	16 841
<b>Totalt</b>	<b>57 973</b>	<b>57 973</b>	<b>65 363</b>	<b>65 363</b>	<b>188 699</b>

## Avskrivningar

# Not 6

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 3 845 tkr (1 760) och i moderbolaget till 0 tkr (0).

## Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

# Not 7

Koncernen	2018	2017
Intäkter	1 311 766	2 045 172
Personalkostnader	-117 959	-146 240
Avskrivningar	-3 845	-1 760
Resultat andelar joint ventures	10 468	19 379
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	80 383
Övrigt	-1 053 972	-1 625 895
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146 458</b>	<b>371 039</b>

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

## Försäljnings- och administrationskostnader

# Not 8

Koncernen	2018	2017
Region Stockholm	-89 629	-87 192
Region Uppsala	-20 438	-16 471
Fastighetsutveckling	-4 518	-4 642
Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS	-3 908	-41 468
<b>Summa</b>	<b>-118 493</b>	<b>-149 773</b>

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

## Resultat av fastighetsförsäljningar

# Not 9

Koncernen	2018	2017
Försäljningsvärden		
Utvecklingsfastigheter	-	200 100
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>200 100</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Utvecklingsfastigheter	-	119 717
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>119 717</b>
<b>Resultat</b>		
Utvecklingsfastigheter	-	80 383
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>80 383</b>

Under året har ingen utvecklingsfastighet avyttrats.

## Ersättningar till revisorer

# Not 10

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	1 578	1 474	406	356
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	115	-	115	-
<b>Summa</b>	<b>1 693</b>	<b>1 474</b>	<b>521</b>	<b>356</b>

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 överens-

kommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana

övriga arbetsuppgifter. Övriga arvoden är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Finansiella intäkter och kostnader

# Not 11

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Finansiella intäkter</b>				
Utdelning från dotterbolag	-	-	100 280	100 280
Ränteintäkter	1 008	1 003	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 008</b>	<b>1 003</b>	<b>100 280</b>	<b>100 280</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader	-1 284	-2 469	-128	-1
<b>Summa</b>	<b>-1 284</b>	<b>-2 469</b>	<b>-128</b>	<b>-1</b>

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 1 282 (1 796).

Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,5 procent (1,5).

## Skatter och bokslutsdispositioner

# Not 12

### INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-19 404	-43 645	-132	-320
Uppskjuten skatt	-5 247	-5 838	-	-
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>-24 651</b>	<b>-49 483</b>	<b>-132</b>	<b>-320</b>
Resultat före skatt	146 182	369 573	100 479	101 370
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-32 160	-81 306	-22 105	-22 301
Justering skatt tidigare år	-	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	9 358	33 587	22 062	22 062
Ej avdragsgilla kostnader	-1 849	-1 764	-88	-81
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>-24 651</b>	<b>-49 483</b>	<b>-132</b>	<b>-320</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>16,9%</b>	<b>13,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,3%</b>

#### Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2018 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Under 2017 var denna andel högre vilket påverkat den effektiva skattesatsen. Koncernbolagen har inga skattemässiga underskott som kommer utnyttjas. Beslut om

ändrade skattesatser har tagits av Riksdagen.

För räkenskapsåret som inleds första januari 2019 blir skattesatsen 21,4 procent. För räkenskapsåret som inleds första januari 2021 blir skattesatsen 20,6 procent. Vid beräkning av uppskjuten skatt har detta beaktats. En bedömning av när i tiden den uppskjutna skatten ska realiseras har gjorts. Omvärderingen av uppskjuten skatt har inte medfört några väsentliga effekter.

#### Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2018 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

### BOKSLUTSPOSITIONER

Moderbolaget	2018	2017
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	3 500	5 500

### UPPSKJUTNA SKATTESKULDER OCH -FORDRINGAR

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Utvecklingsfastigheter	509	-
Periodiseringsfonder	-	1 594
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>509</b>	<b>1 594</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Pensionskostnader	732	732
Entreprenader färdigställandemetoden	2 975	9 407
Övrigt	824	724
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>4 531</b>	<b>10 863</b>
<b>Summa nettoskuld uppskjutna skatter</b>	<b>-4 022</b>	<b>-9 269</b>

#### Moderbolaget

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

## Transaktioner med närstående

# Not 13

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. För ersättningar till koncernens ledande befatt-

ningshavare, se not 5 Anställda och ersättningar. Moderbolaget har närståenderelation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag, se

not 16, och joint ventures. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2018	2017
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Intäkter	901	5 298
Kostnader	1 993	1 649
Ränteintäkter	1 008	1 009
Kundfordringar	52	1 858
Kortfristiga fordringar	113 374	112 365
Upplupna intäkter	957	2 448
Leverantörsskulder	2 492	-
Övriga kortfristiga skulder	-	13 938
Ansvar för skulder i handelsbolag	1 301	19 946
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	845 000	845 000
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Intäkter	7 400	8 700
Erhållna koncernbidrag	3 500	5 500
Utdelning	100 280	100 280
Kortfristiga räntebärande fordringar	180 582	150 036
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 105 782	790 185
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Kortfristiga fordringar	50	50
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836 000	836 000

## Maskiner och inventarier

# Not 14

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	15 602	12 616
Nyanskaffningar	9 125	3 355
Utrangeringar	-9 493	-369
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 234</b>	<b>15 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-11 586	-9 826
Årets avskrivningar	-3 845	-1 760
Utrangeringar	9 346	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 085</b>	<b>-11 586</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>9 149</b>	<b>4 016</b>



Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/andelar	2018-12-31	2017-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	343	12 623
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	8 367	3 667
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	56	60
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	1 035	5 475
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	38	43
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	134	22 522
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 023	10 023
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50%	500	2 949	3 955
<b>Bokfört värde i koncernen vid årets slut</b>					<b>37 979</b>	<b>73 402</b>

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 10 468 tkr (19 382).

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

Upplysningar för väsentliga innehav	NVB Beckomberga KB		NVB Sköndalsbyggarna Två KB		Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB		Centralparken Holding AB		Ångkvarnen AB	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Intäkter	0	206	18 912	25 869	41 412	134 635	6 236	23 242	6 357	11 224
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-1 509	2 168	-	-	21 120	9 723	6 224	23 229	-1 900	4 461
Omsättnings-tillgångar	49 067	88 628	27 987	23 371	15 954	33 762	280	50 322	238 909	237 708
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	3 134	41 359	16 995	12 379	13 884	22 812	12	6 262	233 011	229 797
Långfristiga skulder	44 900	44 900	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	1 568	6 848	11 904	13 368	15 120	15 082	280	983	2 167	8 898
Kortfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter	-	-	-	472	-	-	-	-	2	-
Räntekostnader	7	24	-	619	-	-	-	-	2 029	1 009
Skattekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	1 129	1 246
Nettotillgångar	1 033	2 369	10 992	10 992	2 070	10 950	268	45 044	5 898	7 911
Justering för Besqabs andel	-690	10 254	-2 625	-7 325	-1 035	-5 475	-134	-22 522	-2 949	-3 956
<b>Bokfört värde i koncernen</b>	<b>343</b>	<b>12 623</b>	<b>8 367</b>	<b>3 667</b>	<b>1 035</b>	<b>5 475</b>	<b>134</b>	<b>22 522</b>	<b>2 949</b>	<b>3 955</b>

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

NVB Sköndalsbyggarna Två KB avser samarbete med Bonava och Veidekke för exploate-

ring inför uppförande av bostäder i Sköndal, Stockholm.

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

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

#### Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven

	2018	2017
Intäkter	0	2
Kostnader	-512	-5
<b>Resultat</b>	<b>-512</b>	<b>-3</b>
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	25 217	25 236
Kortfristiga skulder	66	76
<b>Nettotillgångar</b>	<b>25 151</b>	<b>25 160</b>

Moderbolaget	Organisationsnr	Säte	Andel av kapital	Antal aktier /andelar	2018-12-31	2017-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 050	10 050
<b>Bokfört värde</b>					<b>10 050</b>	<b>10 050</b>

## Andelar i koncernföretag

# Not 16

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	552 057	550 580
Årets förändring	709	1 477
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>552 766</b>	<b>552 057</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>552 766</b>	<b>552 057</b>

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

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag	Organisationsnr	Säte	Antal aktier
Besqab Projekt och Fastigheter AB	556345-6416	Täby	1 090 000

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag	Organisationsnr	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Danderyd	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Danderyd	120 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Danderyd	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Danderyd	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Danderyd	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Danderyd	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Danderyd	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Danderyd	1 000
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Danderyd	1 000
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Danderyd	1 000
Besqab Holding IX AB	559030-8168	Danderyd	1 000
Besqab Holding X AB	559084-9443	Danderyd	1 000
Besqab Holding XI AB	559091-3959	Danderyd	1 000
Besqab Holding XII AB	559115-7747	Danderyd	1 000
Besqab Holding XIII AB	559137-2338	Danderyd	1 000
Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	10226389	Tallinn	1
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder i Uppsala AB	556683-2605	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Riddersvik AB	556838-6485	Danderyd	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB	556974-9699	Danderyd	1 000
Fastighets AB Sänkhagen	556977-6106	Danderyd	500
Fastighets AB Mandelblomma	556853-0777	Danderyd	500
Kummeln 5 AB	556832-3520	Danderyd	50 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Danderyd	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark III AB	556975-0135	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark V AB	556974-9657	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark VIII AB	559052-8443	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark IX AB	559052-7817	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark X AB	559052-7577	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XI AB	559084-9450	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XII AB	559084-9468	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XV AB	559103-6701	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XVII AB	559103-6842	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XVIII AB	559103-6909	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XIX AB	559103-6917	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXI AB	559175-9500	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXII AB	559175-9534	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXIII AB	559175-9542	Danderyd	1 000
Besqab Bostadsmark XXIV AB	559175-9559	Danderyd	1 000
Kvarter 4:1 AB	559087-5638	Sundbyberg	50 000
Kvarter 4:2 AB	559087-5562	Sundbyberg	50 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångsförvärv.

Under året har koncernen förvärvat Fastighets AB Vackra Vägen, Kvarter 4:1 AB och Kvarter 4:2 AB.

Dessutom har följande bolag genom nybildning tillkommit under året Besqab Holding XIII AB, Besqab Bostadsmark XXI AB, Besqab Bostadsmark XXII AB, Besqab Bostadsmark XXIII AB och Besqab Bostadsmark XXIV AB.

Under året har koncernen avyttrat bolagen Besqab Bostadsmark XVI AB, Besqab Holding AB, Besqab Bostadsmark XIII AB och Fastighets AB Vackra Vägen.

## Utvecklingsfastigheter

# Not 17

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Färdigställda fastigheter	113 423	-
Fastigheter under uppförande	153 413	168 381
<b>Summa</b>	<b>266 836</b>	<b>168 381</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168 381	146 866
Nyanskaffningar	98 455	139 971
Försäljningar	-	-118 456
<b>Vid årets slut</b>	<b>266 836</b>	<b>168 381</b>

Inga nedskrivningar har gjorts.

Under året har utvecklingsfastigheten Åltadalen i Nacka färdigställts.

En fastighet i Uppsala i området Ultuna Trädgårdsstad samt en fastighet i Stockholm, Spånga, avseende vård- och omsorgsboenden, är under uppförande.

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

Under 2018 färdigställdes utvecklingsfastigheten Åltadalen, Nacka.

En bedömning av fastighetens verkliga värde

har gjorts av ett oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet bedömdes per värderingstidpunkten 2018-12-31 till 160 000 tkr. Det bokförda värdet för denna fastighet uppgick till 113 423 tkr.

Verkligt värde för utvecklingsfastigheten fastställdes utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värderingshierarkin. Fastighetens värde har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheten genererar. Kalkylen delas in i två delar där den första delen är en nuvärdeberäkning av framtida in- och utbetalningar, driftnetton, under en kalkylperiod om tio år, och den andra delen är en därpå följande evighets-

kapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylen innehöll ett inflationsantagande om 2 procent per år. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för beräkning av nuvärdet av framtida driftnetton och nuvärdeberäkning av restvärdet. Kalkylräntan beräknades utifrån direktavkastningskravet plus ett inflationsantagande. Kalkylräntan för det aktuella värderingsobjektet uppgick till 6,4 procent.

## Exploateringsfastigheter

# Not 18

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Exploateringsmark	335 454	39 081
Fastigheter med byggnader	22 578	21 704
Fastigheter med påbörjade exploateringsarbeten	96 676	109 711
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	57 073	52 153
<b>Summa</b>	<b>511 781</b>	<b>222 649</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	222 649	332 255
Nyanskaffningar	545 510	548 794
Överfört till produktion	-252 732	-631 399
Försäljningar	-3 646	-27 001
<b>Vid årets slut</b>	<b>511 781</b>	<b>222 649</b>
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>511 781</b>	<b>222 649</b>

Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till ca 110 000 tkr (105 000).

## Färdigställda bostäder

# Not 19

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 465	8 245
Nyanskaffningar	26 015	7 615
Försäljningar	-31 090	-5 395
Vid årets slut	5 390	10 465

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 1 stycken (3).

## Övriga kortfristiga fordringar

# Not 20

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar i projekt	100 539	52 706
Fordringar joint ventures	113 374	112 365
Övrigt	2 575	2 431
Summa	216 488	167 502

## Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

# Not 21

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag</b>		
Upparbetad intäkt	2 061 937	1 273 257
Akkumulerad fakturering	-1 665 003	-791 499
<b>Upparbetad ej fakturerad intäkt</b>	<b>396 934</b>	<b>481 758</b>
<b>Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag</b>		
Akkumulerad fakturering	-	979 726
Upparbetad intäkt/förutbetalad intäkt	-	-969 732
<b>Fakturerad ej upparbetad intäkt</b>	<b>-</b>	<b>9 994</b>

## Pågående arbeten

# Not 22

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	99 121	134 058
Akkumulerad fakturering	-6 302	-17 604
Summa	92 819	116 454

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

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

# Not 23

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna projektintäkter	9 675	7 364
Övrigt	4 544	3 545
<b>Summa</b>	<b>14 219</b>	<b>10 909</b>

## Eget kapital

# Not 24

**Aktiekapitalet** för Besqab AB består av 15 514 829 aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Per 2018-12-31 har Besqab AB 165 000 aktier i eget innehav.

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

**Omräkningsreserv** uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

**Balanserade vinstmedel** består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Eget kapital (Tkr)	1 310 453	1 292 305	769 276	772 517
Soliditet (%)	64,5	71,8	99,5	98,9
Räntabilitet på eget kapital (%)	9,3	27,0	13,0%	13,1
Utdelning per aktie	-	-	2,50*	6,50

\* avser föreslagen utdelning

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

### Teckningsoptionsprogram 2011/2014

2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämman i januari 2011. Teckningsoptionerna gav innehavarna rätt att teckna nya aktier i Besqab från och med den 1 november 2014, eller från och med den tidigare dag då aktierna i Besqab upptogs till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, till och med den 27

februari 2015. Vid 2014 års ingång uppgick antalet utestående teckningsoptioner till 31 051. Under 2014 utnyttjades samtliga 31 051 teckningsoptioner för tecknande av nya aktier i Besqab. Teckningsoptionerna tillförde aktiekapitalet 3,1 Mkr och ökade antalet aktier i bolaget med 310 510, vilket motsvarar en utspädning om cirka 2 procent. Det finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner i Besqab.

### Nyemission

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

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Utgångspunkten i 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 finanspolicyen anger.
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning inom de ramar som finanspolicyen anger.
- Skapa finansiell handlingsberedskap.

### Kreditrisk

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

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

åtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 404,3 Mkr (518,3) per 31 december 2018.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 7,6 Mkr (13,8) per 31 december 2018.

Utestående kundfordringar per 2018-12-31 har till 81 procent (77,0) erhållits före utgången av februari 2019.

### 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 åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Besqab att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning

eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

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

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

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 339,2 Mkr (94,2) per 31 december 2018 varav 339,2 Mkr (94,2) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2018 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2018 eller 2017.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 1,1 Mkr (1,6) för de räntebärande finansiella skulderna.

### Valutarisk

Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2018 eller 2017 men kan enligt finanspolicyen ingås om behov uppkommer.

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

Koncernen 2017-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	94 175	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	186 426	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>280 601</b>	-	-	-

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,8 procent (1,5). Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2018-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	422	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>422</b>	-	-	-

Moderbolaget 2017-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	1 935	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 935</b>	-	-	-

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernen 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kundfordringar	15 044		15 044		15 044
Övriga kortfristiga fordringar	213 920		213 920	2 568	216 488
Likvida medel	461 682		461 682		461 682
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>690 646</b>		<b>690 646</b>	<b>2 568</b>	<b>693 214</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		121 883	121 883		121 883
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		339 203	339 203		339 203
Övriga kortfristiga skulder		80 477	80 477	77 645	158 122
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>541 563</b>	<b>541 563</b>	<b>77 645</b>	<b>619 208</b>
<b>Koncernen 2017-12-31</b>					
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kundfordringar	50 383		50 383		50 383
Övriga kortfristiga fordringar	165 350		165 350	2 152	167 502
Likvida medel	483 935		483 935		483 935
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>699 668</b>		<b>699 668</b>	<b>2 152</b>	<b>701 820</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		128 985	128 985		128 985
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		94 175	94 175		94 175
Övriga kortfristiga skulder		57 441	57 441	66 043	123 484
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>280 601</b>	<b>280 601</b>	<b>66 043</b>	<b>346 644</b>



Moderbolaget 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	180 582		180 582		180 582
Kassa och bank	29 015		29 015		29 015
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>209 597</b>		<b>209 597</b>		<b>209 597</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		422	422		422
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>422</b>	<b>422</b>		<b>422</b>
<b>Moderbolaget 2017-12-31</b>					
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	151 293		151 293		151 293
Kassa och bank	67 263		67 263		67 263
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>218 556</b>		<b>218 556</b>		<b>218 556</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		1 935	1 935		1 935
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 935</b>	<b>1 935</b>		<b>1 935</b>

#### Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar

och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

#### Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden

optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten uppgick till 64,5 procent (71,8) per 31 december 2018.

## Övriga avsättningar

# Not 26

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	11 526	9 090
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	-100	2 436
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 426</b>	<b>11 526</b>
<i>Avsättningar för garantiåtaganden</i>		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	7 172	6 657
Kortfristig del (inom ett år)	4 254	4 869
<b>Summa</b>	<b>11 426</b>	<b>11 526</b>

## Övriga kortfristiga skulder

# Not 27

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Momsskulder	75 742	63 651
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	21 719	42 099
Övrigt	60 661	17 734
<b>Summa</b>	<b>158 122</b>	<b>123 484</b>

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

# Not 28

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	26 553	54 673
Förutbetalda intäkter	17 004	3 290
Upplupna projektkostnader	27 262	30 098
Övriga upplupna kostnader	4 830	5 532
<b>Summa</b>	<b>75 649</b>	<b>93 593</b>

Posten har minskat främst beroende på förändringen i personalrelaterade upplupna kostnader.

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	1 303	1 030
Upplupna sociala avgifter	1 870	1 938
Upplupna resultatbaserade löner	-	2 602
Övrigt	146	749
<b>Summa</b>	<b>3 319</b>	<b>6 319</b>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

# Not 29

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	198 000	80 000	-	-
Företagsinteckningar	3 000	3 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>201 000</b>	<b>83 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar <sup>1)</sup>	1 531 580	1 257 198	1 531 580	1 212 198
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 105 782	790 185
Borgen till förmån för joint ventures	845 000	845 000	836 000	836 000
Övriga borgensåtaganden	660 000	660 000	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	16 850	5 050	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	1 301	19 946	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 054 731</b>	<b>2 787 194</b>	<b>3 473 362</b>	<b>2 838 383</b>

<sup>1)</sup> Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden.

Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden (bostadsrättsföreningen) tar upp sin långfristiga finansiering.

Utnyttjad kredit hos gäldenärer vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2018 till 1 198 Mkr. Som lämnad säkerhet för upptagen

kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i gäldenärs fastighet.

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

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

Åtagandet säkerställer att bostadsrättsfören-

ingen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Se not 19 Färdigställda bostäder för sammanställning av årets anskaffningar och försäljningar.

Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marsanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Några sådana bedömda eventalförpliktelser fanns inte per utgången av 2018 eller 2017.

## Händelser efter balansdagen

# Not 30

I januari 2019 vann detaljplanen för Nacka strand laga kraft vilket möjliggör ett projekt om cirka 200 lägenheter.

## Resultat per aktie

# Not 31

	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	121 531	320 090
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 368 489	15 400 771
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 404 239	15 436 869
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,91	20,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,89	20,74

### 2018

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 40 000 aktier. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

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

ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018, se not 5. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 42 244 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

### 2017

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 25 000 aktier. Syftet med återköpen är att

säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017, se not 5. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 46 648 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

## Förslag till vinstdisposition

# Not 32

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR ENLIGT MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FÖLJANDE VINSTMEDEL

	2018	2017
Överkursfond	487 968	487 968
Balanserade vinstmedel	25 813	28 351
Årets vinst	100 347	101 050
<b>Summa</b>	<b>614 128</b>	<b>617 369</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:		
Till aktieägarna utdelas 2,50 (6,50) kronor per aktie	38 375	100 034
I ny räkning överföres	575 753	517 335
<b>Summa</b>	<b>614 128</b>	<b>617 369</b>

# Styrelsens undertecknande

## Styrelsens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 2 maj 2019.

Danderyd den 19 mars 2019

## Olle Nordström

Ordförande

## Anette Frumerie

VD och ledamot

## Zdravko Markovski

Ledamot

## Andreas Philipson

Ledamot

## Sara Mindus

Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2019

**Ernst & Young AB**

## Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78–120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

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

#### Successiv vinstavräkning

##### Beskrivning av området

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning för sin intäktsredovisning baserat på en prognos av slutligt projektresultat. Det betyder att intäkter tas successivt i takt med upparbetningsgraden och baseras på den prognostiserade marginalen i projekt. Detta kräver att såväl intäkter som kostnader i ett projekt kan bedömas med relativt stor säkerhet. För att uppfylla detta krav behöver bolaget ha ett effektivt system för bedömning av kostnader, upprättande av prognoser och beräkning av den successiva intäktsredovisningen.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som sker vid den successiva vinstavräkningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om den successiva vinstavräkningen se not 3 Segmentsredovisning.

##### Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av kontrakt, genomgångar av bedömningar i prognoser, stickprovsvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva

vinstavräkningen. Vår revisionsprocess innefattar även bedömningar relaterade till resultatavräkning och allokering av kostnader. Vi har bedömt träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten samt granskat lämnade notupplysningar.

### **Konsolidering av bostadsrättsföreningar**

#### *Beskrivning av området*

Koncernen konsoliderar inte de bostadsrättsföreningar som koncernen inte har inflytande över. Beträffande frågan om företaget har ett bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening och därmed skall konsolidera bostadsrättsföreningen regleras av IFRS 10 – koncernredovisning. Vid bedömning av frågan om konsolidering eller inte behöver samtliga relevanta omständigheter och fakta beaktas för respektive bostadsrättsförening, där relationer till bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning, verksamheten, affärs- och avtalsutformning, finansiering och därtill andra relevanta fakta och omständigheter har betydelse för bedömning av om bestämmande inflytande eller inte föreligger. Med beaktande av samtliga relevanta omständigheter och fakta kan olika slutsatser om frågan om konsolidering föreligga för de olika bostadsrättsföreningarna.

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

#### *Hur detta område beaktades i revisionen*

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

### **Värdering av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter**

#### *Beskrivning av området*

Koncernen har väsentliga tillgångar i form av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter. I balansräkningen värderas dessa till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Värdet på utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter kan

variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter, se not 17 Utvecklingsfastigheter och not 18 Exploateringsfastigheter samt not 1 Redovisningsprinciper.

#### *Hur detta område beaktades i revisionen*

Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den

väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om

utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB utsågs till Besqab AB (publ) revisor av bolagsstämman den 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 6 januari 2011.

Danderyd den 19 mars 2019

Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**

Auktoriserad revisor



# Definitioner och ordlista

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

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

## Definitioner

### Resultat per aktie

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

### Eget kapital per aktie

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

### Intäkter enligt segmentsredovisning

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

### Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

### Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

### Räntabilitet på eget kapital

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

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

### Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

## Ordlista

### Byggrätt

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

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

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

### Exploateringsfastigheter

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

### Utvecklingsfastigheter

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

**Grafisk form:** Sofia Ekvall / JR Work Shop

**Illustration:** Mats Johansson / JR Work Shop

**Fotografi:** S.3, 5, 25, 32, 55, 70, 71: Olle Holdar, S.18, 19, 31, 51, 55: Jessica Welander, S.63, 83: Patrik Lindell,  
S. 32: Marie Linnér, S. 55: Niklas Bengtsson, S.16, 43, 92: Scandinav, S.8, 15, 17, 69: Unsplash

**Tryckeri:** PrintRun



