Årsredovisning **2014**

BESQAB

Innehåll

	SID
2014 I KORTHET	
BESQAB I KORTHET	
VD-ORD	2
VISION, AFFÄRSIDÉ OCH ÖVERGRIPANDE MÅL	4
FINANSIELLA MÅL	5
STRATEGI	7
VÅR AFFÄRSMODELL	8
BESQABS MARKNAD	12
KUNDENS BEHOV I FOKUS	15
BESQABS AFFÄR	16
BESQABS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ	31
VÅRT BIDRAG TILL EN HÅLLBAR UTVECKLING	32
HÅLLBART BYGGANDE	34
BESQAB SOM ARBETSPLATS	37
RISKER OCH RISKHANTERING	40
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	42
STYRELSE	47
KONCERNLEDNING	48
AKTIEN	50
FEM ÅR I SAMMANDRAG	52
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	54
FINANSIELLA RAPPORTER	58
NOTER	65
STYRELSENS UNDERTECKNANDE	81
REVISIONSBERÄTTELSE	82
DEFINITIONER	83

2014 I KORTHET

MARS

- Avtal tecknas om förvärv av byggrätter vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad
- Besqab avtalar om uppdrag inom Construction Management (CM) avseende 45 lägenheter på Villavägen i Uppsala
- Säljstart av Brf Pilblomman i Beckomberga, Bromma

APRIL

- Första spadtaget tas för uppförandet av äldreboende Silverpark i Täby

MAJ

- Besqab avtalar om CM-uppdrag avseende 43 lägenheter i Täby Centrum
- Säljstart av Brf Liljeholmsblick i Liljeholmen och Brf Living i Uppsala

JUNI

- Besqabs aktier noteras på Nasdaq Stockholm med första handelsdag den 12 juni
- Besqab avtalar om CM-uppdrag avseende cirka 100 lägenheter i Liljeholmen
- Markanvisningar erhålls för 100 lägenheter i Enskede gård och 40 lägenheter i Stadshagen på Kungsholmen

JULI

- Avtal tecknas om förvärv av byggrätter på Eds allé i Upplands Väsby

AUG

- Markanvisningar erhålls för vård- och omsorgsbostäder i Riddersvik, Hässelby Villastad, samt för 80 lägenheter i Bagartorp, Solna
- Brf Estrid i Täby Centrum säljstartas

SEP

- Besqab avtalar om CM-uppdrag för Stena Fastigheter avseende 140 lägenheter i Gustavsberg

OKT

- Besqab förvärvar byggrätter för 31 radhus i Gustavsberg
- Säljstart av Brf Lumaparken i Hammarby Sjöstad

DEC

- Avtal tecknas om förvärv av 350 byggrätter i Liljeholmen
- Besqab avtalar om CM-uppdrag avseende 100 smålägenheter i Rickomberga, Uppsala
- Besqab förvärvar byggrätter för 45 par/radhus i Brotorp, Sundbyberg

SÅLDA BOSTÄDER

336

(204)

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

406

(192)

PLANERADE BYGGRÄTTER

2 100

(1 800)

INTÄKTERNA UPPGICK TILL

857,1 MKR

(658,8)

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT MOTSVARAR

6,59

KRONOR PER AKTIE

(5,39)

BÖRSVÄRDE PER 31 DECEMBER 2014

1 350 MKR

BESQAB I KORTHET

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

VÅR VERKSAMHET BEDRIVS INOM TRE AFFÄRSOMRÅDEN:

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.

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.

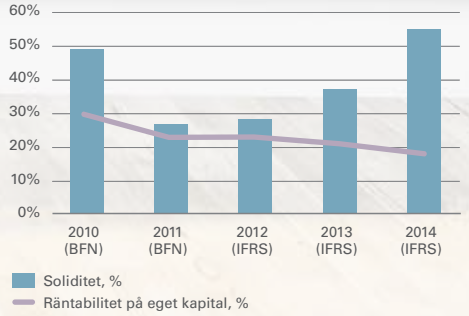
FASTIGHETSUTVECKLING

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

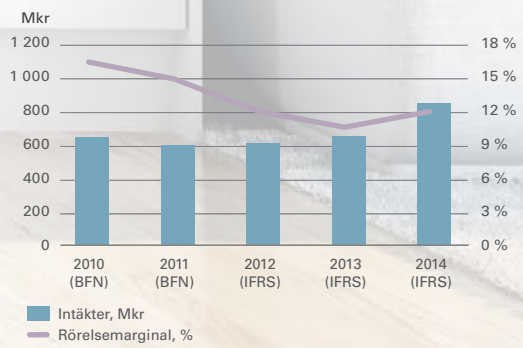
SNABBA FAKTA

- Grundat 1989
- Idag cirka 75 anställda
- Producerat cirka 5 000 bostäder och cirka 100 000 kvm lokaler
- Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Intäkter och rörelsemarginal



VD-ord

2014 blev ett händelserikt år i Besqabs historia. Besqab noterades på Stockholmsbörsen, vi stärkte lönsamheten, fördubblade antalet produktionsstarter och utökade byggrättsportföljen med eftertraktade projekt. Glädjande var bekräftelsen på att våra kunder är nöjda då vi mottog utmärkelsen Topp 3 NKI i branschen. En mycket engagerad insats från Besqabs medarbetare samt förtroendet från kunder och kapitalmarknad har tillsammans bidragit till ett framgångsrikt 2014. Tillsammans lägger vi grunden för kommande år.

NOTERINGEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM, med första handelsdag den 12 juni, föregicks av mycket noggrant arbete med stärkta processer och renodlade strategier. Tillsammans med en stark historia utgör det en stabil grund till vårt framtida tillväxtarbete och har gett utdelning i årets resultat.

Intresset för Besqab inför noteringen var större än vad vi vågat hoppas på. Det är med stolthet jag välkomnar alla nya aktieägare samt tackar för fortsatt förtroende från våra huvudägare som följt Besqab till en noterad miljö.

Den nyemission som genomfördes i samband med noteringen ökade vår kassa med cirka 300 Mkr som vi börjat omvandla till nya intressanta byggrätter. Vi ska nu fortsätta vårt uppdrag att leverera stabil lönsamhet och skapa avkastning för våra aktieägare.

Marknaden

Besqabs marknader, Stockholm och Uppsala, hör till Europas starkaste tillväxtregioner. Sysselsättning, befolkningsökning, låga räntenivåer och allmänhetens framtidstro är viktiga faktorer för en positiv utveckling på bostadsmarknaden. Samtliga faktorer är i nuläget gynnsamma, vilket bidragit till kraftiga prisökningar och korta försäljningstider på bostäder. Vi följer noga utvecklingen av eventuellt marknadspåverkande faktorer såsom åtstramningsåtgärder för bolån i form av FI:s amorteringskrav. Även den ekonomiska utvecklingen i övriga världen beaktas. Utifrån nuvarande marknadsförutsättningar och kända åtstramningsåtgärder förväntar vi oss en stabil prisutveckling under 2015.

Det är med stolthet jag välkomnar alla nya aktieägare samt tackar för fortsatt förtroende från våra huvudägare som följt Besqab till en noterad miljö.

Positivt är också att vi ser en politisk samsyn och en stark vilja kring att vi behöver bygga fler bostäder i Stockholm och Uppsala och det finns ett ökat kommunalt fokus på att ta fram nya detaljplaner. Utmaningarna kring långa detaljplaneprocesser kvarstår dock.

Besqab medverkar aktivt i debatten kring bostadsutvecklingen. Vi känner både stort ansvar och djupt engagemang för vårt bidrag till ett hållbart samhällsbyggande.

Vår affär

Vi håller kvar vid vår strategi att koncentrera oss på kärnverksamheten, projektutveckling av bostäder. Besqab produktionsstartade 406 bostäder under året och överträffade därmed vårt mål om 350 produktionsstarter. Det innebär

också en fördubbling mot 2013 då 192 bostäder startades. Ökningen är bland annat ett resultat av att vi utvecklar projekt med fler enheter i attraktiva lägen. 2014 säljstartades 460 bostäder och försäljningen har varit god med 336 sålda.

Vid årets slut är Besqab aktiva inom flera CM-uppdrag, bland annat för Uppsala Akademiförvaltning, Svenska Bostäder och Stena Fastigheter. CM-uppdragen gäller allt från planarbete och projektering till uppförande och bidrar till kontinuerlig utveckling och förädling av vårt arbetssätt, samtidigt som vi stärker relationerna till andra aktörer på marknaden.

Besqabs byggrättsportfölj omfattar vid årets slut cirka 2 100 byggrätter jämfört med cirka 1 800 vid årets början. Genom aktivt ackvisitionsarbete har vi utökat byggrättsportföljen med eftertraktade projekt, bland annat avtalade vi i december om förvärv av cirka 350 byggrätter i Liljeholmen vilket är vårt största projekt någonsin. Projektet Lumaparken med 74 bostadsrätter i Hammarby Sjöstad har också förvärvats under året, här kunde Besqab förvärva, tillträda, starta försäljning och påbörja produktion inom loppet av nio månader. Under året har också attraktiva markanvisningar erhållits i bland annat Stadshagen, Enskede och Solna samt för vårdboende i Riddersvik.

Konkurrensen om mark i bra lägen är stor. Besqab fortsätter att omsorgsfullt utvärdera olika alternativ och förvärva byggrätter med genomförbarhet även i en lite svalare bostadsmarknad. Vi är måna om våra goda relationer med fastighetsägare, kommuner och banker.

På Besqab lever vi nära affären. Vår skicklighet att bedöma marknaden tillsammans med långsiktig planering, genererar smarta och lönsamma affärer.

Vår skicklighet att bedöma marknaden tillsammans med långsiktig planering, genererar smarta och lönsamma affärer.

Finansiell stabilitet

Vi har likt tidigare år ett starkt resultat med god räntabilitet. Vårt kostnadsfokus, att lägga pengar på rätt saker, är viktigt för att kunna stärka lönsamheten samtidigt som vi växer. Intäkterna ökade under 2014 och uppgick enligt segmentsredovisningen till 815,7 Mkr (698,7). Rörelseresultatet blev 96,5 Mkr (76,7) vilket ger en rörelsemarginal på 11,8 procent (11,0). Projekt färdigställda med höjda marginaler samt god försäljning i pågående projekt bidrar till den förbättrade rörelsemarginalen.

Årets resultat enligt IFRS ökade med 50 procent och uppgick till 88,5 Mkr (59,0). Det ger en räntabilitet på eget kapital på 18,0 procent (21,0), vilket är i linje med Besqabs finansiella mål om minst 15 procent.

Soliditeten uppgår per årsskiftet till 55,0 procent (37,1) och i kassan hade vi 334,2 Mkr (72,1). Besqabs stabila finansiella ställning möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i vår strategi för tillväxt.

Långsiktigt hållbart

Besqabs aktiva hållbarhetsarbete utgår från ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Som hjälpmedel har vi tydliga policyer inom bland annat hållbarhet, arbetsmiljö, uppförandekod och miljö. Vi mäter vår verksamhets miljöpåverkan för att hela tiden bli bättre och göra medvetna val. Vi informerar också kunderna om hur de kan fortsätta hållbarhetsarbetet i sitt nya hem.

Det systematiska arbetet med säkerheten på våra arbetsplatser har under året varit en prioriterad fråga. Vi följer noga upp våra rutiner och fortsätter att utbilda medarbetarna för att skapa bästa möjliga förutsättningar att nå vår tydliga nollvision gällande olyckor på arbetsplatsen.

Besqab har starkt kundfokus och vi följer våra kunders utveckling för att möta deras nuvarande och kommande behov. Mycket glädjande var bekräftelsen från våra kunder då vi för 2014 fick ta emot utmärkelsen ”NKI topp 3” av analysföretaget Prognoscentret som mäter Nöjd Kund Index i branschen. Vi arbetar entusiastiskt vidare med siktet inställt på förstaplatsen.

På mina regelbundna arbetsplatsbesök får jag på nära håll följa resultatet av vårt hållbarhetsarbete. Jag möter engagerade, kompetenta och medvetna medarbetare. Det tror jag är en viktig anledning till det fina resultat vi fick i den medarbetareundersökning vi genomförde under året. Här ges Besqab som arbetsplats värden som sträcker sig över branschgenomsnittet. Faktorerna arbetsglädje, lojalitet och social samvaro får mycket höga betyg, det märks i vårt dagliga arbete. Sammantaget gör det mig mycket stolt och tacksam att få vara en del av Besqab.

Framtiden

Under 2014 har vi följt en marknad med uppåtgående kurvor. Vi förbereder oss dock för bästa hantering av olika scenarier och har marginaler i vår planering för en föränderlig marknad. Besqab ska stå stabilt i marknadens såväl uppsom nedgång. Med en historik av lönsamhet sedan starten 1989 kan vi konstatera att det gått bra.

Jag tar stolt med mig vårt gedigna arbete in i 2015. Tillsammans skapar vi fördelar för våra ägare, kunder och medarbetare och jag är oerhört glad att få vara med om Besqabs starka utveckling.

Vi kan konstatera att det vi tidigare sagt inför 2014, med målsättningen att tillvarata möjligheterna att växa, öka kännedomen och ta marknadsandelar samtidigt som lönsamheten bibehålls, har infriats.

Nu arbetar vi vidare i samma anda.

Täby i mars 2015

Anette Frumerie, VD

Vision, affärsidé och övergripande mål

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

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

VÅR ROLL SOM BOSTADSUTVECKLARE

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

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

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

Finansiella mål

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

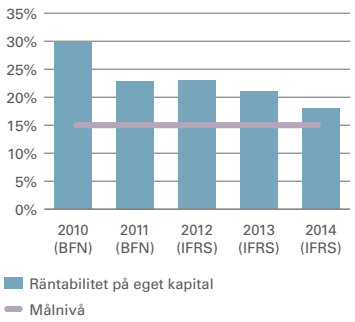
RÄNTABILITET

>15%

PÅ EGET KAPITAL

Under 2014 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 18,0 procent, vilket är en fortsatt god nivå som ligger väl i linje med Besqabs mål. Den lägre räntabiliteten jämfört med tidigare år kan förklaras av att eget kapital ökade med cirka 300 Mkr under 2014 genom den nyemission som genomfördes i samband med Besqabs börsnotering.

Räntabilitet på eget kapital

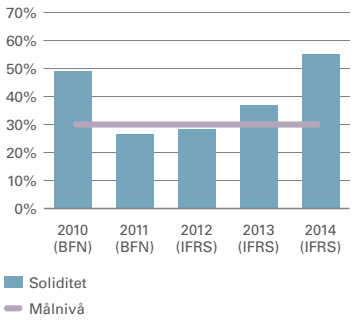


SOLIDITET

>30%

Besqab har historiskt haft en stabil soliditet, ofta över målet om 30 procent. 2011 genomfördes en rekapitalisering som väsentligt minskade koncernens eget kapital. Under 2014 dubblerades koncernens eget kapital i och med nyemissionen i maj, vilket i sin tur ökade soliditeten väsentligt. Per den 31 december 2014 uppgick Besqabs soliditet till 55,0 procent.

Soliditet



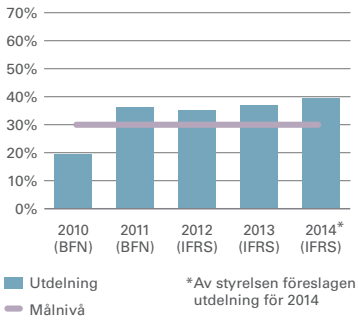
UTDELNING

>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 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 2,25 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 34,9 Mkr motsvarande 39 procent av årets resultat.

Utdelning



*Av styrelsen föreslagen utdelning för 2014

TRÄDGÅRDSHUSEN, STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

Strategi

Besqab skapar långsiktiga värden genom att utveckla hållbara och väl-planerade hem där människor trivs i många år. Våra bostäder ska vara en plats för trygghet, avkoppling och social samvaro. Besqabs arbete ska i alla skeden bedrivas med affärsmässighet som ledstjärna med fokus på lönsamhet, kvalitet, hållbarhet och professionalitet.

Bostäder för livets alla skeden

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

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

STRATEGISKA PRIORITERINGAR

KUNDER

God insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper

Vi känner våra kunder och förstår vad de värdesätter i upplevelsen av bostaden och mötet med Besqab. Det gäller allt ifrån första kontakt i form av information och bemötande till inflyttning och boende. Vi lägger stort fokus på att följa omvärldens utveckling och hur den påverkar våra kunders livsstil och behov. Våra processer anpassas löpande för att se till att våra kunder förblir nöjda.

HÅLLBARHET

Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor

Besqab ska verka för en hållbar utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbarhetsfrågorna är centrala ur ett affärsstrategiskt perspektiv och är en nyckelfaktor för att långsiktigt konkurrera om kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Verksamheten ska bedrivas så att den gynnar en hållbar utveckling för miljön, ekonomin och samhället i stort.

LÖNSAMHET

God kostnadskontroll och kassaflödesfokus

Besqab kännetecknas av god kostnadskontroll med fokus på kassaflödet. Vi arbetar systematiskt med att utvärdera våra intäkter och kostnader. Ett bra grundarbete i byggrättsportföljen bidrar till långsiktig lönsamhet. I grunden handlar det om att dra nytta av den samlade kunskapen och erfarenheten av projektering, byggtider, inköpsprocesser och nyckeltal för att ta fram kostnadseffektiva planer och driva lönsamma projekt. Vi vet vad som kostar och vi vet vad som ger intäkter.

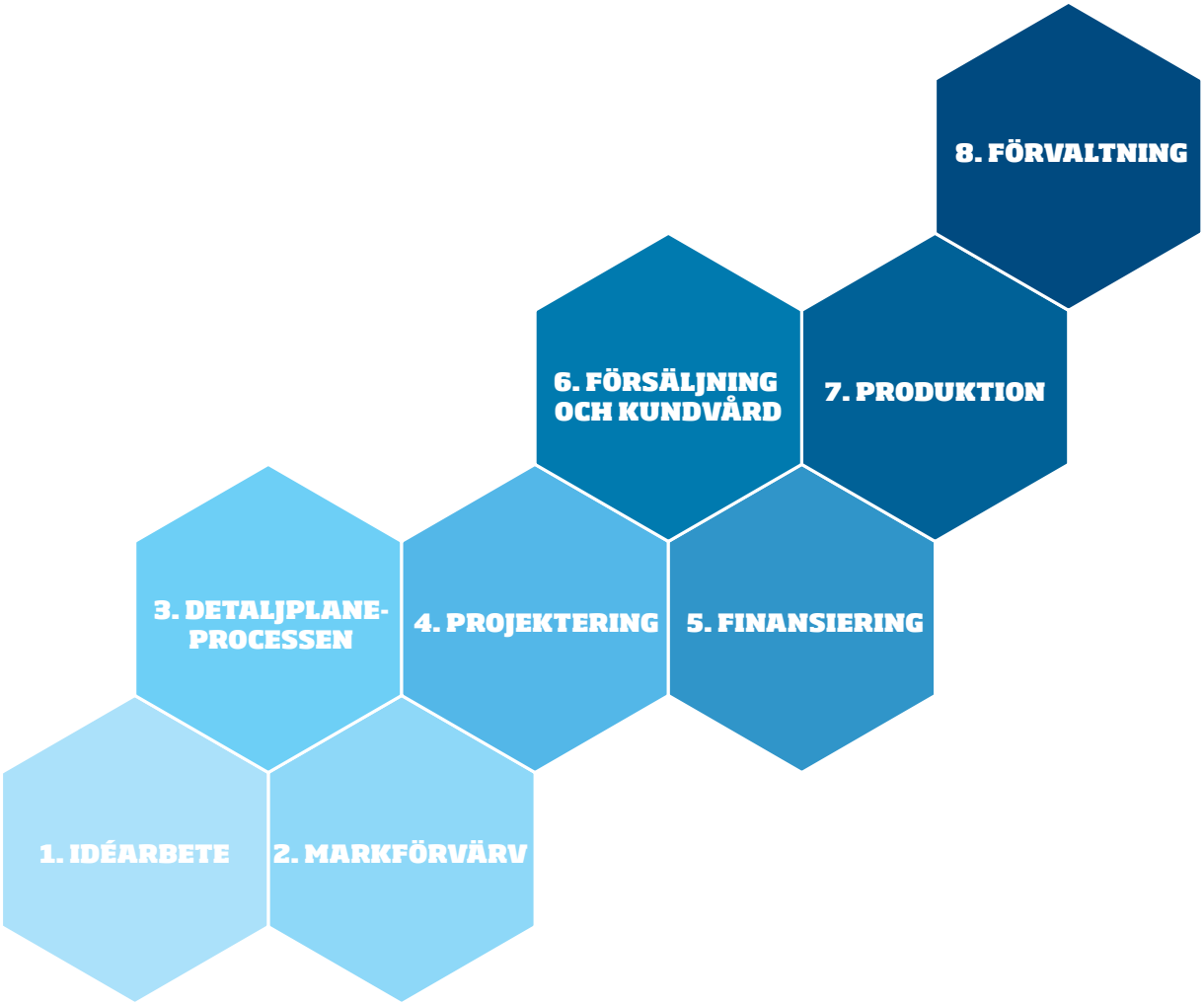
TILLVÄXT

Ökning av byggrättsportföljen och byggstarter av egna projekt

Besqab ska med bibehållen lönsamhet tillvarata möjligheter till tillväxt. Stabil ekonomisk utveckling är en förutsättning för att kunna investera i nya byggrätter och starta nya projekt. Bostadsutveckling innebär långa ledtider varför vi i tidiga skeden måste identifiera byggbar mark i lägen med lönsamma framtidsförutsättningar. Vi strävar efter att välja attraktiva lägen med stabil efterfrågan, liksom lägen med stor utvecklingspotential, i Stockholms län och Uppsala. Vi ska tillvarata befintlig marknad och utöka vår marknadsandel.

Vår affärsmodell

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



BESQABMODELLEN

Med 25 års erfarenhet i ryggen har vi goda kunskaper inom projektutvecklingens alla skeden – idéarbete, markförvärv, detaljplaneprocesser, projektering, produktion, finansiering, försäljning, kundvård samt förvaltning. I en snabbfotad organisation utgör kompetenta projektledare kärnan i bolaget. Ett starkt och kunnigt team står bakom varje bostadsprojekt för att ha full kontroll och kunna säkerställa kvaliteten i alla led.

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

1. Idéarbete

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

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 kan variera mycket, normalt mellan 2–6 år. I detta skede tas förvärvsidén vidare till bland annat beslut om målgrupp. Slutkunden är i fokus hos Besqab under hela detaljplaneprocessen. Allt eftersom markanvändningen tydliggörs sker värdeökningen på marken successivt.

4. Projektering

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

5. Finansiering

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

6. Försäljning och kundvård

Att veta var och hur vi hittar våra kunder är en viktig kunskap. Kontakten med Besqab ska upplevas som positiv, okomplicerad och lyhörd. Vi är tillgängliga och har en närvaro i processen, för att skapa trygghet för våra kunder.

Våra bostadsobjekt förmedlas till slutkund med hjälp av professionella fastighetsmäklare. Noggrann informationsplanering ger kunderna bästa möjliga förutsättningar i sitt köpbeslut. När vi har god marknadskontakt och cirka 30–50 procent av de planerade bostäderna har bokats påbörjas byggandet.

7. Produktion

Besqab ingår entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Våra produktionsmetoder är beprövade och innefattar hållbara material. Besqabs egna produktionsresurser utgörs av platschef och arbetsledare genom vilka vi säkerställer den kvalitet som eftersträvas.

Vi har inga hantverkare anställda i Besqab. Istället tecknas avtal med underentreprenörer för byggprocessens olika delar. Samtliga underentreprenader konkurrensutsätts för att hitta rätt underentreprenör sett till pris och kvalitet. Vi har alltid en platsorganisation på våra byggarbetsplatser för att ha full kontroll i alla led, samtidigt som vår affärsmodell och organisation är snabbrörlig och flexibel.

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.

VÄRDEDRIVANDE PROCESSER

Optimerad finansiering och kapitalstruktur

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

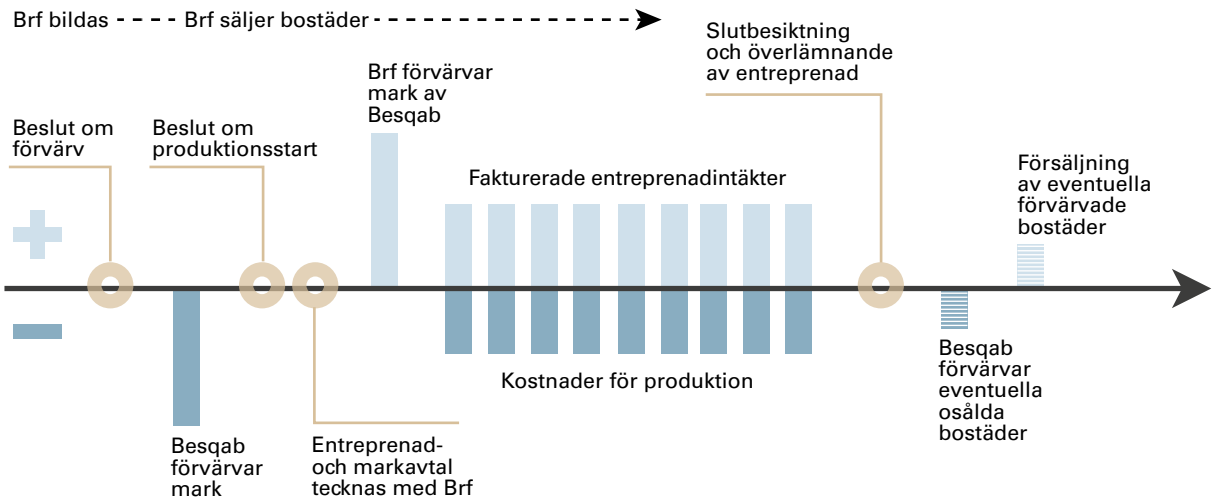
Kapitalbehovet varierar mellan olika fastigheter. Bedömning av framtida kapitalbehov sker kontinuerligt utifrån likviditetsprognoser och strategiska analyser. Goda relationer till kreditgivare samt Besqabs historiskt stabila finansiella ställning och lönsamhet är viktiga parametrar för att säkerställa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

Effektiva kassaflöden

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

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

KASSAFLÖDEN I PROJEKTUTVECKLINGEN AV BRF-PROJEKT



PARKHUSEN, STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

Besqabs marknad

Stockholm och Uppsala är en av Europas snabbast växande tillväxtregioner och har en stark regional utveckling. Hög befolkningsökning, stabil arbetsmarknad och stärkt konjunktur i kombination med ett underliggande underskott av bostäder ger goda förutsättningar för en positiv utveckling på bostadsmarknaden i Stockholms län och Uppsala.

Efterfrågan och utbud

Utbudet av småhus och bostadsrätter fortsatte att sjunka under 2014. Inflödet av bostäder till salu på andrahandsmarknaden är förvisso i paritet med tidigare år men eftersom många bostäder säljs innan visning, eller till och med innan de kommer ut på marknaden, upplevs utbudet vid varje enskilt tillfälle som mycket lågt.

Den regionala tillväxten i Stockholms län och Uppsala uppskattas vara god. En väl fungerande arbetsmarknad och en fortsatt kraftig befolkningsökning bidrar till att efterfrågan på bostäder har ökat i den snabbaste takten på nästan fem år.

Bostadsbyggandet i Stockholms län och Uppsala har sedan mitten av 90-talet varit lågt i relation till befolkningsökningen. För att öka utbudet av bostäder behöver vi öka antalet påbörjade bostäder per år. Bostadsbristen är ett allvarligt problem som hämmar den regionala tillväxten varför politiker uppmuntrar till nyproduktion och försöker hitta lösningar för utveckling av nya bostadsområden.

Byggrättsmarknaden

Trots en stor efterfrågan på bostäder begränsas bostadsbyggandet eftersom mark lämplig för bostäder ofta konkurrerar med andra intressen såsom behov av grönytor och utsikt från befintliga bostäder. Processen fördröjs också ofta av långa planprocesser. Strandskydd och bullerregler är andra faktorer som begränsar vilka lägen som är möjliga att bebygga. Med utbyggd infrastuktur kan fler attraktiva bostadslägen skapas vilket skulle möjliggöra en högre byggnadstakt.

Bostadsbyggandet i regionen har kommit igång igen under senare år tack vare gynnsamma marknadsfaktorer och ett ökat kommunalt fokus på att ta fram nya detaljplaner. Dagens starka bostadsmarknad ger möjlighet att bygga i såväl centrala som perifera lägen. 2013 fördubblades antalet påbörjade bostäder i Stockholms län jämfört med 2012 och bedömningen är att nivån har hållit i sig under 2014. Även under kommande år väntas ett ökat antal färdiga detaljplaner. Om nuvarande marknadsförutsättningar håller i sig finns utrymme för ett relativt stort bostadsbyggande under flera år framöver.

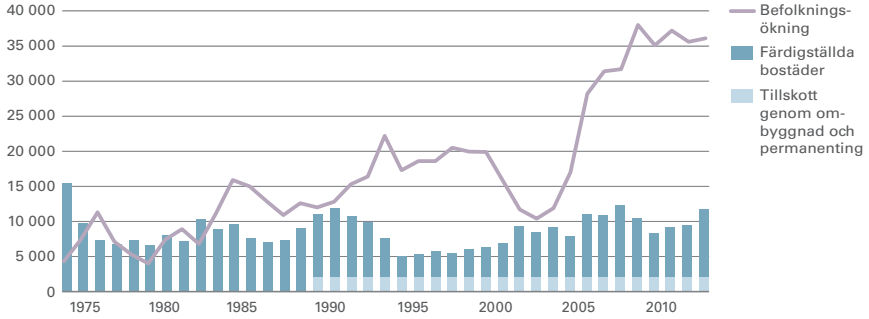
Disponibel inkomst och betalningsförmåga

Hushållens betalningsförmåga är en avgörande faktor för utvecklingen på bostadsmarknaden. Betalningsförmågan påverkas dels av utvecklingen på arbetsmarknaden, disponibel inkomst, skatter och bidrag, dels av tillgång till och förutsättningar för lånefinansiering samt av ränteutvecklingen för bolån.

Hushållens konsumtion ökade under 2014 med 2,4 procent enligt SCB, vilket bidrog till en starkare BNP. Även antalet sysselsatta liksom den disponibla inkomsten ökade under året. Återhämtningen i svensk ekonomi hålls dock tillbaka av viss global osäkerhet.

Även om konjunkturen fortsätter att stärkas är inflationen låg. Reporäntan sänktes till rekordlåga 0,00 procent i oktober och Riksbanken valde efter årsskiftet att för första gången införa minusränta. Det bedöms inte lämpligt att höja räntan förrän under andra halvåret 2016. De historiskt låga räntenivåerna har ökat möjligheten för hushåll att

Tillskott av bostäder och befolkningsökning i Stockholms län



KÄLLA: SCB OCH LÄNSSTYRELSEN

erhålla lånefinansiering till fördelaktiga räntekostnader, vilket har haft en positiv effekt på hushållens betalningsförmåga för boende.

De svenska hushållen bedöms överlag ha god motståndskraft och återbetalningsförmåga. Finansinspektionen (FI) har dock uttryckt oro över hur hushållens skuldsättning påverkar Sveriges ekonomi varför FI i november presenterade nya amorteringskrav. Reglerna innebär att nya bolån ska amorteras ner i två steg, med två procent per år ner till 70 procents belåningsgrad, därefter en procent per år ner till 50 procents belåningsgrad. Reglerna ska gälla från sommaren 2015.

Hur kraven kommer att påverka rörligheten på bostadsmarknaden återstår att se. Många hushåll amorterar redan på sina lån eftersom bankerna kräver det, så även om amorteringsbeloppet ökar när de nya kraven ska tillämpas antas skillnaden i många fall inte bli så stor som man kan tro. Bolånetaket som infördes 2010 har dock höjt tröskeln för att köpa en egen bostad, framför allt för personer som är nya på bostadsmarknaden.

Prisutveckling

Priserna på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala ökade kraftigt under 2014. De senaste årens prisuppgång kan förklaras av befolkningsökning, inkomstökning och låga räntor. Samtidigt har utbudet i befintligt bestånd varit relativt lågt och nyproduktion har inte skett i samma takt som befolkningsökningen.

På årsbasis steg snittpriset per kvadratmeter med cirka 10-12 procent för bostadsrätter på Besqabs marknader. Prisutvecklingen på villor har varit lika stark med ökningar på omkring 12 procent i Stockholms län och drygt 9 procent i Uppsala. Det låga utbudet i kombination med en fortsatt stor efterfrågan har bidragit till fler stegrande budgivningar och kortare försäljningstider på andrahandsmarknaden.

Konkurrenssituationen

På en väl fungerande bostadsmarknad måste det finnas ett behov eller en vilja att byta bostad. Besqab konkurrerar på så vis med kundens nuvarande boende. Ett ständigt närvarande alternativ som kunderna utvärderar innan köpbeslut tas är andrahandsmarknaden. Alternativet till en andrahandsbostad är i många fall en nyproducerad bostad.

Konkurrenssituationen inom nyproduktion av bostadsrätter och småhus i Stockholmsregionen och i Uppsala är beroende av de lokala förutsättningarna. Vissa lägen har stor konkurrens från annan nyproduktion medan andra lägen främst konkurrerar med befintligt bestånd.

Besqab är idag en medelstor projektutvecklare sett till antal projekt och bostäder och har i takt med företagets tillväxt blivit en allt viktigare aktör att räkna med. JM är marknadsledande inom projektutveckling av bostäder på Besqabs marknader och har sällskap av andra stora byggbolag såsom NCC, Skanska och Peab. Riksbyggen och HSB följs sedan av flertalet aktörer i Besqabs storlek.

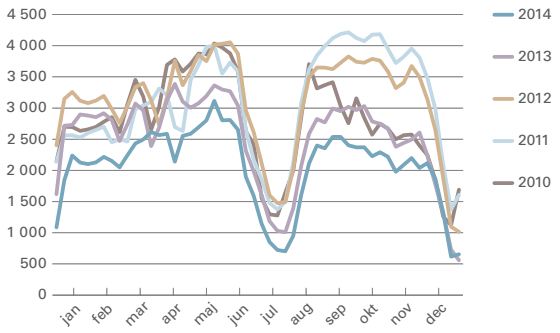
Marknadsutsikter

Utvecklingen på bostadsmarknaden påverkas i första hand av tillgången till arbete. I nuvarande marknadsläge där sysselsättningen i regionen är god är det primärt ränteläget som styr marknaden och prisutvecklingen. Den negativa reporäntan skapar en fördelaktig lågräntemiljö som förväntas stärka konjunkturen ytterligare under 2015.

Bristen på bostäder begränsar dock rörligheten på bostadsmarknaden. För att de som vill flytta ska kunna hitta en ny bostad krävs en fungerande bostadsmarknad med ett utbud som kan matcha efterfrågan. Reavinstskatt och avgifter i samband med köp kan påverka viljan att flytta, liksom sänkt fastighetsskatt och ränteavdrag. FI:s amorteringskrav riskerar också att bidra till minskad rörlighet vilket kan innebära viss avmattning. Vi måste också beakta den ekonomiska utvecklingen i övriga Europa och på den globala marknaden som kan komma att påverka den svenska ekonomin och bostadsmarknaden.

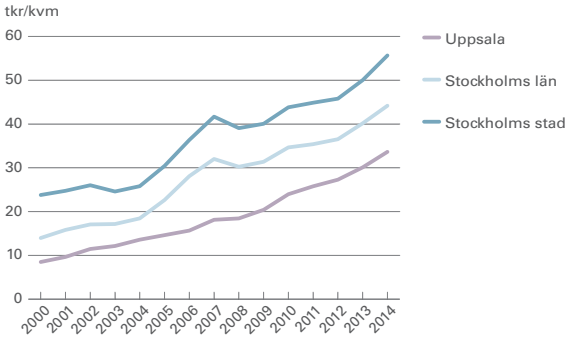
Vår bedömning är att priserna kommer att utvecklas stabilt under 2015. En lugnare prisutveckling kommer sannolikt att innebära något längre försäljningstider och därmed ett något större utbud på andrahandsmarknaden, jämfört med de rekordlåga nivåer som gällt under 2014.

Antal bostadsrättslägenheter till salu på Hemnet 2010-2014



KÄLLA: HEMNET

Genomsnittligt kvadratmeterpris bostadsrätter, 2000-2014



KÄLLA: SVENSK MÄKLARSTATISTIK

TRENDER I VÅR OMVÄRLD

I rollen som bostadsutvecklare vet vi vad bostadsköparen eftersöker i form av nya hem och önskningar om sitt boende. Drömmar om ett liv närmare stadens puls eller nära naturen med plats för familj. Vi följer ständigt omvärldsutvecklingen för att identifiera trender och drivkrafter för framtidens bostäder.

Individualisering

Tillsammans med andra skandinaviska länder ligger svenskarna i topp vad gäller att betona självständighet, individuella rättigheter och självförverkligande. Kollektiva tillhörigheter som familj, religion, nation och tradition tillmäts däremot mindre vikt. Våra kunder förväntar sig att bli bemötta som enskilda individer med unika behov vilket ställer högre krav på Besqab att kunna individualisera bostadslösningarna.

Urbanisering

Besqabs marknader Stockholm och Uppsala hör till Västeuropas snabbast växande regioner. Urbaniseringen i våra storstadsregioner förväntas fortsätta med oförminskad takt och belyser behovet av ökat bostadsbyggande och ytterligare investeringar i kollektivtrafik och infrastruktur i regionen. Allt fler kan acceptera en något mindre bostad till förmån för ett centralt boende i stadsmiljö.

Demografi

Demografin i Sverige förändras vilket i sin tur påverkar bostadsmarknaden. Idag finns ovanligt många unga vuxna i 20-årsåldern, vilket skapar en stark efterfrågan på små, utrymmeseffektiva lägenheter. Om tio år kommer det att finnas färre 20-åringar, men istället ett större antal personer över 80 år med tillhörande behov av äldreboenden. Överlag efterfrågas fler små bostäder, där funktionella och flexibla planlösningar är viktiga parametrar.

Hållbarhet

Värderingarna mot ett hållbart samhälle förstärks ytterligare. Besqabs kunder, medarbetare, myndigheter och andra aktörer förväntar sig i allt större utsträckning att vår verksamhet tar hänsyn till hållbarhetsaspekter, och att vi tar ansvar för vår påverkan på såväl miljö som samhälle. Smarta och effektiva lösningar i bostaden kan dessutom underlätta för den enskilda individen att leva ett mer hållbart liv.

Digitalisering

Digitaliseringen blir en allt mer avgörande faktor även i bostadsbyggandet. Möjligheten till ständig uppkoppling har suddat ut gränserna för tid och rum vad avser arbete, familj och fritid. Användningen av bostaden och dess ytor har därmed blivit mer flexibel vilket också ställer krav på flexibla bostadslösningar.

Kundens behov i fokus

Projektutveckling av bostäder utgår alltid från vem som ska bo, leva och verka där. Samarbetet mellan erfarna projektledare och leverantörer, analyser av demografi och bostadsmarknad, lärdomar från kundenkäter och kunskap om megatrender leder oss fram till rätt produkt på rätt plats till rätt pris.

Olika målgrupper har olika behov

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

- Unga ensamstående och par som efterfrågar kompakta, välplanerade och kostnadseffektiva lägenheter i bra kollektivtrafiklägen.
- Barnfamiljer som efterfrågar välplanerade lägenheter i urbana lägen nära nuvarande bostad eller lättskötta och välplanerade småhus en bit ut från stadskärnan.
- Villaägare 50+ som efterfrågar rymliga och lättskötta lägenheter nära villan eller i mer urbana lägen.
- Besqabs vård- och omsorgsfastigheter riktar sig specifikt till en äldre målgrupp som inte klarar av att bo kvar hemma och som eftersöker funktionella och trivsamma vårdboenden.

Majoriteten av Besqabs bostadskunder är mellan 25 och 39 år. Under de livsåren händer det mycket i en människas liv som innebär att bostad kan bytas många gånger. Våra småhus och radhus vänder sig i första hand till barnfamiljer med små barn och par som planerar att skaffa barn, medan bostadsrättsprojekten riktar sig till såväl gamla som unga.

Unga vuxna är en växande målgrupp som har fått allt mer fokus. Tröskeln för att ta sig in på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är idag väldigt hög för förstagångsköpare som ofta har svårare att finansiera kontantinsatsen och få bostadslån. För att minska den tröskeln har Besqab som målsättning att kunna erbjuda kvadratsmarta och funktionella ungdomsbostäder till låg kostnad.

Nöjda kunder är A och O

Kommunikation och personligt bemötande är i många fall lika viktigt som upplevelsen av den fysiska produkten. Tydlig kommunikation, flexibelt och lösningsorienterat förhållningssätt samt trevligt bemötande genom hela processen, från säljstart till garantibesiktning, är inte sällan ett grundrecept för nöjda bostadsköpare.

Återkopplingen från kunderna är en värdefullt redskap för att ständigt kunna utveckla våra bostäder, bli mer effektiva i vårt arbete och hela tiden förbättra servicen. Besqab arbetar kontinuerligt med att utveckla och förstärka kundrelationen med målet att bli bäst i branschen. Ett kvitto på att arbetet för ökad kundnöjdhet har gett resultat är utmärkelsen ”NKI Topp 3” som Besqab fått av det oberoende analysföretaget Prognoscentret AB. Undersökningen avser NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index) i byggbranschen under 2014. Besqabs genomsnittliga NKI-resultat blev 76 av 100 möjliga poäng, där branschindex är 73.

Besqabs affär

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

Affärsområden

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

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

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

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

Verksamhet bedrivs nära marknaden

Besqab har sitt ursprung i Stockholmsregionen och verksamhet har bedrivits här sedan starten 1989. Segmentet Region Stockholm står för drygt 80 procent (90) av koncernens intäkter 2014 och ungefär lika stor andel av koncernens byggrätter finns i regionen vid årets slut.

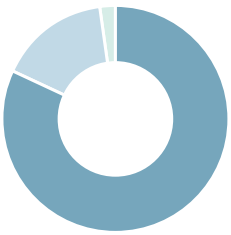
Uppsala har liksom Stockholmsregionen alltid varit del av Besqabs målmarknad. Under åren har vi utvecklat flera framgångsrika projekt i kommunen. Sedan 2003 finns ett lokalkontor i Uppsala där medarbetarna inom regionen har sin bas. För räkenskapsåret 2014 står Region Uppsala för närmare 16 procent (6) av koncernens totala intäkter.

I affärssegmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs långa erfarenhet av utveckling av vård- och omsorgsboenden. Vid årets slut har Besqab fyra utvecklingsfastigheter som är i drift, samt en fastighet som är under uppförande. Segmentet står för cirka 2 procent (5) av koncernens totala intäkter.

NYCKELTAL BRF OCH SMÅHUS, EXKL CM-PROJEKT

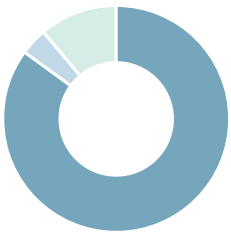
	2014	2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	406	192
Antal sålda bostäder, st	336	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	439	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	73	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	2

Fördelning av intäkter 2014



Region Stockholm 82%
Region Uppsala 16%
Fastighetsutveckling 2%

Fördelning av rörelseresultat 2014*



Region Stockholm 85%
Region Uppsala 4%
Fastighetsutveckling 11%

*exklusive koncerngemensamma poster

BRYGGHUSEN, STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

Region Stockholm

Bostadsmarknaden i Stockholm har under året stärkts ytterligare. Förbättrad konjunktur, hög sysselsättning och inflyttning har bidragit till ökad efterfrågan och stort intresse för Besqabs projekt inom hela regionen. Mycket god försäljning, stigande bostadspriser och betydande byggrättsförvärv summerar i stora drag årets utveckling i Region Stockholm.

Byggrätter och projekt

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län inom affärssegmentet Region Stockholm. Under året har vi förvärvat eller blivit markanvisade byggrätter motsvarande cirka 700 bostäder. Vid utgången av 2014 hade Besqab cirka 1 650 byggrätter i regionen. Omkring en femtedel av byggrätterna i Region Stockholm utgörs av småhus och resterande del av lägenheter i flerfamiljshus.

Antalet bostäder som har produktionsstartats i Region Stockholm ökade under året till 262 bostäder (192). Bland annat Lumaparken i populära Hammarby sjöstad, som förvärvades under våren och tillträddes under sommaren, produktionsstartades i december. Inflyttning planeras till slutet av 2016.

Under 2014 säljstartades flera bostäder i Strandängarna i Tyresö – etapp 3–5 i Trädgårdshusen där Besqab bygger lägenheter samt bostadsrättsradhus, samt den första av tre etapper av radhusen i Brygghusen. Samtliga bostäder i Nedre Utkiken och Parkhusen har under året slutsålts och haft inflyttning.

Ett annat projekt där samtliga bostäder var bokade eller sålda vid årets slut är Trädgårdsstaden i Vallentuna. De två sista etapperna produktionsstartades under det andra respektive tredje kvartalet 2014.

Under sommaren färdigställdes 39 ungdomslägenheter i projektet Brf Kanonen i Upplands Väsby. Behovet av smålägenheter i attraktiva kommunikationslägen är mycket stort. Besqab söker kontinuerligt efter mark med potential att utveckla prisvärda bostäder för exempelvis unga vuxna som flyttar hemifrån.

REGION STOCKHOLM ANDEL AV BESQAB TOTALT

82 % **av totala intäkter 2014**

79 % **av Besqabs byggrätter**

65 % **av produktionsstartade bostäder 2014**

Marknad och försäljning

Stockholm har Sveriges starkaste bostadsmarknad och efterfrågan ökar med närheten till Stockholms innerstad. Konkurrensen om eftertraktade lägen är stor, samtidigt som markpriserna måste möjliggöra produktion av prisvärda lägenheter. Att identifiera utvecklingsområden med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja är strategiskt viktigt.

Marknadsutvecklingen i Stockholms län har under 2014 stadigt pekat uppåt med ökad efterfrågan och stigande priser. På årsbasis steg priserna på bostadsrätter med cirka 10 procent i Stockholms stad och 12 procent i länet. Prisutvecklingen på villor i Stockholms län var under 2014 drygt 12 procent.

Under året såldes 240 av Besqabs bostäder (196) i Region Stockholm. Särskilt det sista kvartalet uppvisade en mycket god försäljning då ett stort antal bokningar övergick till bindande avtal. Valet i september och förslaget om att införa amorteringskrav har inte haft någon tydlig inverkan på försäljningen av Besqabs bostäder.

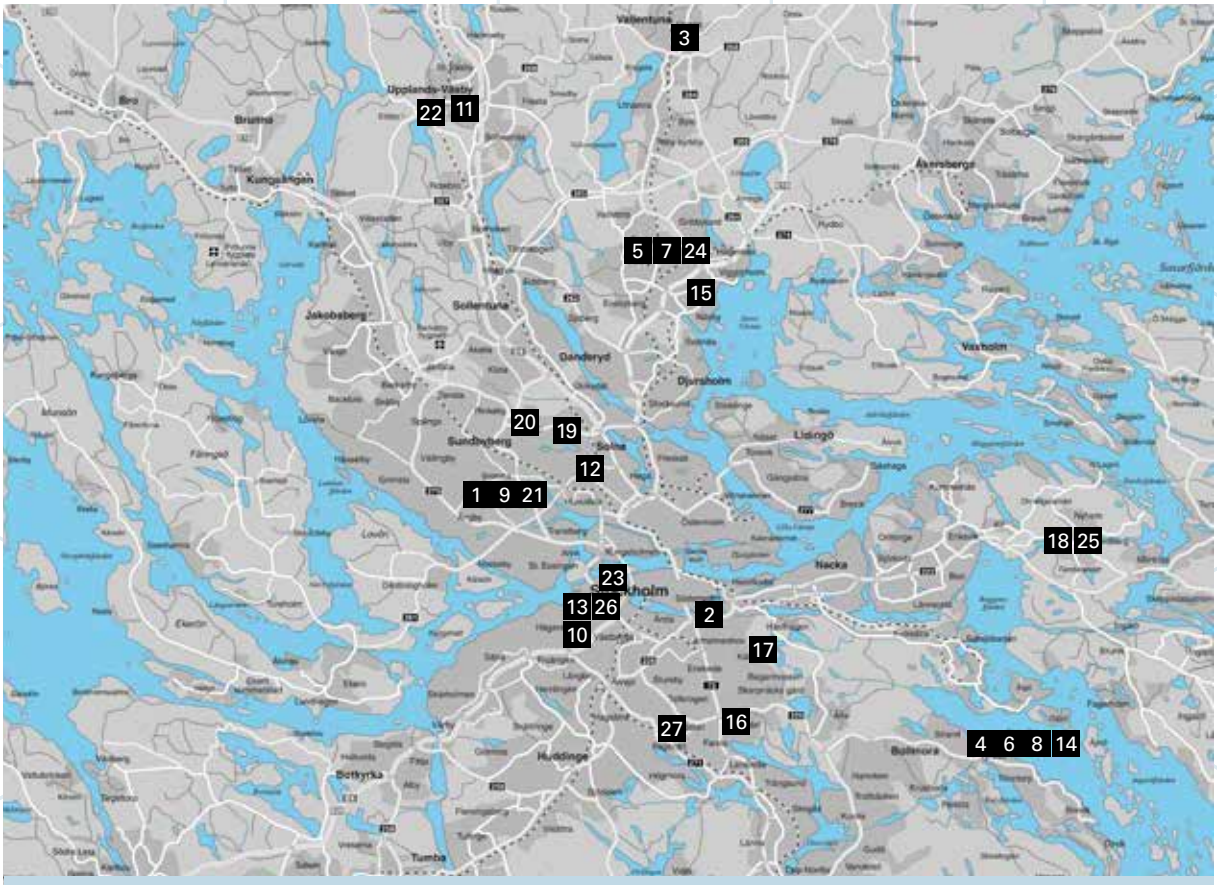
Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm ökade under 2014 och uppgick till 668,1 Mkr (626,9). God försäljning och förbättrade marginaler i projekt som avslutats under året bidrog till en stärkt rörelsemarginal på 14,9 procent (9,1) och ett rörelseresultat på 99,3 Mkr (57,5).

Besqab har under året utökat byggrättsportföljen genom förvärv och markanvisningar. Det bokförda värdet för regionens exploateringsfastigheter uppgick vid räkenskapsårets slut till 217,5 Mkr (143,3).

NYCKELTAL REGION STOCKHOLM

	2014	2013
Intäkter, Mkr	668,1	626,9
Rörelseresultat, Mkr	99,3	57,5
Rörelsemarginal, %	14,9	9,1
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	217,5	143,3
Antal byggrätter, st	ca 1 650	ca 1 200
Antal produktionsstartade bostäder, st	262	192
Antal sålda bostäder, st	240	196
Antal bostäder i pågående produktion, st	295	278



PROJEKT I STOCKHOLMS LÄN

	Projektnamn	Kommun	Storlek	Status
1	Pilblomman, Beckomberga	Stockholm	60 lägenheter	Pågående
2	Lumaparken, Hammarby sjöstad	Stockholm	74 lägenheter	Pågående
3	Trädgårdsstaden	Vallentuna	84 småhus	Pågående
4	Trädgårdshusen, Strandängarna	Tyresö	91 lägenheter/radhus	Pågående
5	Estrid, Täby centrum	Täby	62 lägenheter	Pågående
6	Parkhusen, Strandängarna	Tyresö	16 parhus	Färdigställt
7	Marknadstorget	Täby	41 lägenheter	Färdigställt
8	Nedre Utkiken, Strandängarna	Tyresö	48 lägenheter	Färdigställt
9	Lindblomman, Beckomberga	Stockholm	52 lägenheter	Färdigställt
10	Kransbindaren	Stockholm	18 radhus	Färdigställt
11	Kanonen	Upplands Väsby	39 lägenheter	Färdigställt
12	Charlottenburg, Råsunda	Solna	129 lägenheter	Planerat
13	Liljeholmsblick, Nybohovsbacken	Stockholm	103 lägenheter	Planerat
14	Brygghusen, Strandängarna	Tyresö	60 radhus	Planerat
15	Centralparken, Näsbypark	Täby	161 lägenheter	Planerat
16	Lilla Sköndal	Stockholm	70 bostäder	Planerat
17	Ätravägen	Stockholm	63 bostäder	Planerat
18	Gustavsbergs hamn	Värmdö	31 radhus	Planerat
19	Bagartorp	Solna	80 lägenheter	Planerat
20	Västra Brotorp	Sundbyberg	45 rad-/parhus	Planerat
21	Ängsblomman, Beckomberga	Stockholm	54 lägenheter	Planerat
22	Eds allé	Upplands Väsby	30 småhus	Planerat
23	Lövholmen	Stockholm	350 bostäder	Planerat

	CM-projekt	Kommun	Storlek	Status
24	Täby Centrum – Riksbyggen	Täby	43 lägenheter	Pågående
25	Gustavsberg – Stena Fastigheter	Värmdö	140 lägenheter	Planerat
26	Nybohov – Svenska Bostäder	Stockholm	90 lägenheter	Planerat
27	Högdalen – Familjebostäder	Stockholm	36 lägenheter	Planerat

Region Uppsala

Uppsalamarknaden fortsätter att präglas av bostadsunderskott i relation till en växande folkmängd. Goda marknadsförutsättningar såsom förstärkt konjunktur och en stabil arbetsmarknad bidrar till stigande priser. Besqabs projekt i Uppsala har uppvisat god försäljning och 144 bostäder har produktionsstartats under året.

Byggrätter och projekt

Besqabs roll som projektutvecklare i Uppsala blir allt mer framträdande. Under 2014 har framför allt två projekt varit i fokus vilka båda produktionsstartades under året. I Brf Tegnér bygger vi 86 bostadsrätter i olika storlekar och i Brf Living uppför vi 58 smålägenheter. Båda projekten är centralt belägna i stadsdelen Luthagen i Uppsala.

Vid utgången av 2014 hade vi cirka 450 byggrätter i Uppsala. Under året förvärvades byggrätter i Vårdsätra vid Vårdsätraviken strax söder om Uppsala. I projektet Vårdsätra Vik ska Besqab bygga åtta radhus med äganderätt. Inflyttning planeras till senhösten 2015.

I Uppsala har Besqab de senaste åren haft ett flertal CM-uppdrag för Uppsala Akademiförvaltning. Under sommaren 2014 färdigställdes CM-projektet Lagerkransen där vi projekt- och produktionslett ombyggnation för 46 lägenheter åt gästforskare vid Uppsala universitet. Vi har därtill fått förnyat förtroende för ytterligare två projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 45 smålägenheter på Villavägen och cirka 100 smålägenheter i Rickomberga.

Marknad och försäljning

Uppsala har liksom Stockholm ett stort underskott av bostäder. Kommunen har hög inflyttning och en stabil arbetsmarknad samtidigt som bostadsbyggandet under lång tid varit lågt. På senare år har regeringen ställt högre krav på att tillgodose bostadsbehoven inom länet varför man arbetar aktivt för att förenkla och effektivisera planprocesserna.

Bostadspriserna i Uppsala har haft en stark utveckling under året, särskilt för lägenheter i centrala lägen. På årsbasis steg priserna i Uppsala med cirka 12 procent för bostadsrätter och cirka 9 procent för villor. Läget är fortsatt den faktor som primärt styr prissättningen, och det finns en stark betalningsförmåga för centrala projekt.

Under året såldes 96 av Besqabs bostäder (8) i Region Uppsala. Försäljningen har varit mycket god för Besqabs två projekt i Luthagen.

Finansiell utveckling

Flera projekt har sälj- och produktionsstartas i Region Uppsala under 2014 vilket har medfört en väsentlig ökning av affärssegmentets omsättning. Segmentets intäkter uppgick under året till 127,0 Mkr (41,1). Årets rörelseresultat för Region Uppsala blev 4,3 Mkr (1,8) och rörelsemarginalen uppgick till 3,4 procent (4,3). Rörelsemarginalen påverkas negativt av låg upparbetningsgrad i under året påbörjade projekt. De pågående projekten i Uppsala produktionsstartades under andra och tredje kvartalet 2014.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2014 till 17,4 Mkr, jämfört med 60,6 Mkr 2013. Minskningen är hänförlig till att två projekt, motsvarande 144 bostäder, har produktionsstartas.

REGION UPPSALA ANDEL AV BESQAB TOTALT

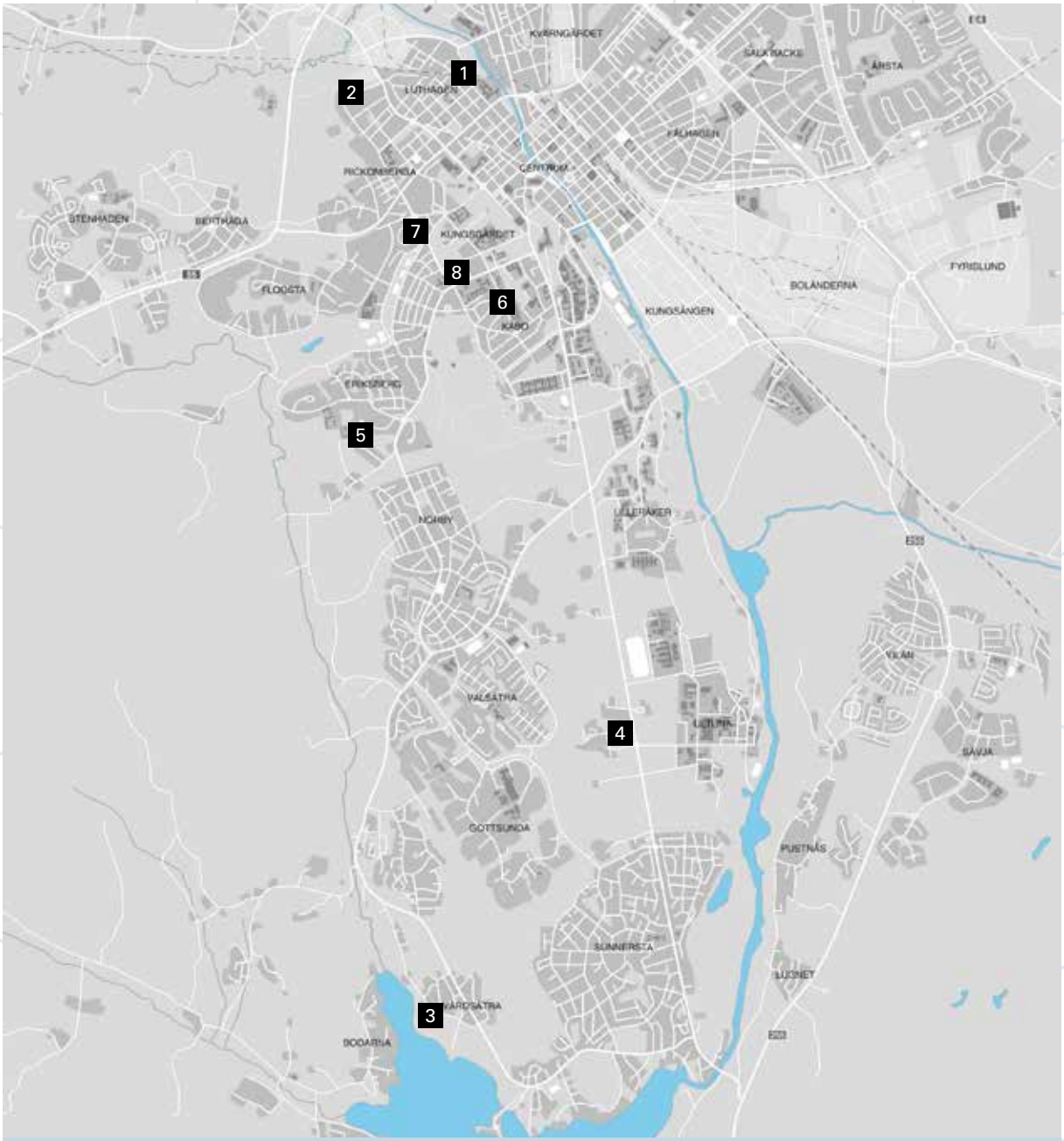
16 % **av totala intäkter 2014**

21 % **av Besqabs byggrätter**

35 % **av produktionsstartade bostäder 2014**

NYCKELTAL REGION UPPSALA

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



PROJEKT I UPPSALA

	Projektnamn	Storlek	Status
1	Tegnér, Luthagen	86 lägenheter	Pågående
2	Living, Stabby Allé	58 lägenheter	Pågående
3	Vårdsätra Vik	8 radhus	Planerat
4	Bäcklösa	200 bostäder	Planerat
5	Eriksberg	150 lägenheter	Planerat

	CM-projekt	Storlek	Status
6	Villavägen – Uppsala Akademiförvaltning	45 lägenheter	Pågående
7	Rickomberga – Uppsala Akademiförvaltning	100 lägenheter	Pågående
8	Lagerkransen – Uppsala Akademiförvaltning	46 lägenheter	Färdigställt

Fastighetsutveckling

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med egna fastigheter. Verksamheten är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder, ett område där vi har mångårig erfarenhet. Nära samverkan mellan arkitekter, vårdgivare och kommuner är nyckelfaktorer för att lyckas. Med egen förvaltare och kundvärd ger vi våra hyresgäster snabb kvalificerad service.

Fastighetsutveckling av vård- och omsorgsbostäder

Besqab har en väl fungerande och kunnig organisation inom utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Vi samarbetar både med kommuner och med privata vårdgivare i våra vårdprojekt och vi arbetar med såväl nybyggnation som utveckling av befintliga byggnader.

Projektutveckling av vård- och omsorgsbostäder ställer krav på stor förståelse för de vård- och arbetsmiljöbehov som ska tillgodoses i lokalerna. Redan i projektplaneringen tar Besqab hänsyn till viktiga aspekter avseende boendets utformning och tekniska detaljer. Vi eftersträvar långsiktighet och god arbetsmiljö för vårdgivaren samtidigt som vi arbetar för att skapa hemtrevliga bostäder för de boende.

Bäst resultat uppnås genom tidigt samarbete med vårdgivaren eftersom Besqab då kan skräddarsy lösningarna utifrån behoven. Tillsammans levereras ett vägvinnande koncept för kommunen, vårdgivaren och fastighetsägaren.

Portföljen 2014

I portföljen finns idag fyra vård- och omsorgsboenden, varav tre är färdigställda projekt och ett är under uppförande. Kvarteret Grönskogen i Sundbyberg, Granparken i Norrtälje och Silverhöjden på Lidingö finns sedan tidigare i Besqabs portfölj. På fastigheten Fuxen 2 i Täby byggstartade vi under våren 2014 vård- och omsorgsboendet Silverpark med 62 lägenheter. Silverhemmen Vård och Omsorg AB, som ingår i Ambeakoncernen, har tecknat hyreskontrakt för Silverpark. Inflyttningen planeras till september 2015.

Utöver detta erhöll Besqab under året en markanvisning för ett vård- och omsorgsboende om 54 platser i Riddersvik av Stockholm Stad. Programarbetet har pågått under 2014 och detaljplanearbetet kommer att starta under våren 2015.

Marknadsutveckling

En fördel med utveckling av vård- och omsorgsbostäder är att verksamheten är relativt oberoende av konjunkturen. Det är snarare de demografiska förhållandena i respektive kommun som är avgörande för efterfrågan. Med en stor andel åldrande befolkning ökar behovet av vård- och omsorgsbostäder och från 2020 och framåt beräknas en kraftig ökning i efterfrågan, då mer än en femtedel av Sveriges befolkning beräknas vara över 65 år.

Tillsammans med vårdgivare, fastighetsägare och kommuner söker vi löpande efter intressant mark där nya boenden kan utvecklas. Det är av stor vikt att kostnadseffektiva lösningar skapas där investeringarna läggs på rätt saker. Besqab väger alla ytor och aspekter mot varandra för att optimera fastigheten och hitta synergier mellan boendets olika avdelningar. Den grundläggande drivkraften på marknaden är dock att det finns ett behov 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 tar sig in på marknaden. Det växande intresset för vård- och omsorgsbostäder ökar konkurrensen om respektive projekt. Utöver Besqab är andra aktörer på marknaden bland andra Hemsö, Diligentia, Rikshem, Stenvalvet, Seniorgården, Svenska vårdfastigheter och Senectus.

Finansiell utveckling

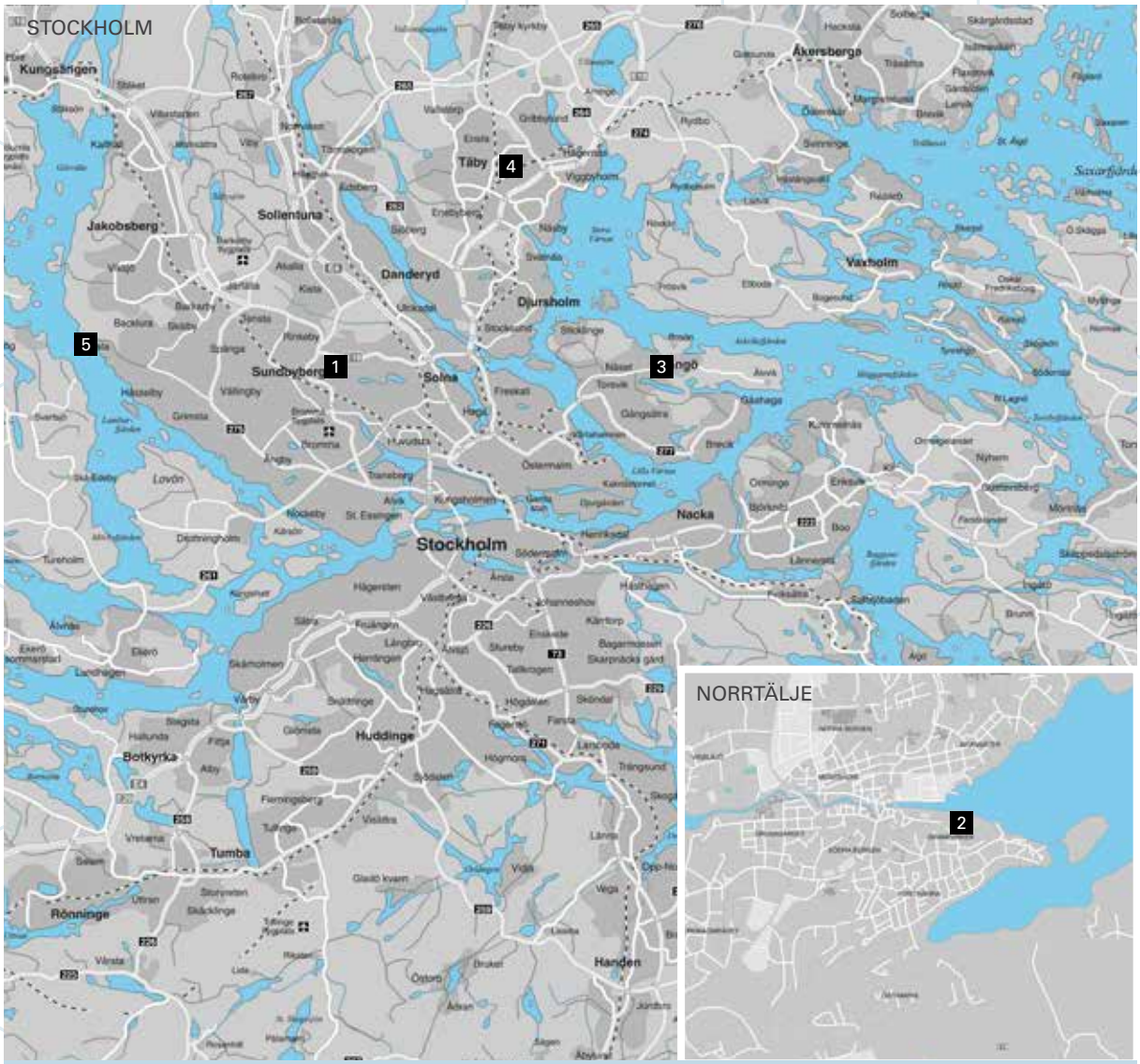
Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under året till 20,6 Mkr (31,9). Minskningen jämfört med föregående år beror på avyttring av fastigheter under 2013 vilka genererade hyresintäkter från kunder.

Bruttoresultatet uppgick till 18,5 Mkr (24,2) och rörelseresultatet till 12,5 Mkr (29,0). Föregående års rörelseresultat påverkades positivt av resultat från försäljningar av kontorsfastigheter om 14,2 Mkr.

Utvecklingsfastigheterna behandlas som omsättningstillgångar i balansräkningen då de ej är avsedda för långsiktigt innehav. Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har ökat under 2014, i och med uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark, och det bokförda värdet uppgick per balansdagen till 312,2 Mkr (261,9). Övervärdet på de färdigställda utvecklingsfastigheterna uppgår vid årets slut till 56 Mkr enligt oberoende värderingsinstitut.

NYCKELTAL FASTIGHETSUTVECKLING

	2014	2013
Intäkter, Mkr	20,6	31,9
Bruttoresultat, Mkr	18,5	24,2
Resultat av fastighetsförsäljning, Mkr	-	14,2
Rörelseresultat, Mkr	12,5	29,0
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	312,2	261,9
Yta per 31 dec, kvm	10 914	10 914



UTVECKLINGS-FASTIGHETER

	Projektnamn	Kommun	Storlek	Status
1	Grönskogen 7	Sundbyberg	2 825 kvm	Färdigställt
2	Gjutaren 5	Norrtälje	3 271 kvm	Färdigställt
3	Lagern 1	Lidingö	4 818 kvm	Färdigställt
4	Fuxen 2	Täby	-	Under uppförande
5	Riddersvik	Stockholm	-	Planerat

BESQABS PROJEKT

LUMAPARKEN, HAMMARBY SJÖSTAD

Lumaparken, Hammarby Sjöstad

Välplanerade lägenheter i fritt läge vid parken

Vid Lumaparken har Besqab skapat bostäder vars attraktionskraft ligger i dess perfekta läge vid den fina parken. Här uppför Besqab två flerfamiljshus om sju våningar innehållande 74 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna kommer att få öppna yteffektiva planlösningar, eleganta balkonger och stora takterrasser.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	74
Säljstart	Oktober 2014
Produktionsstart	December 2014
Inflyttning	Slutet av 2016
Lägenhetsstorlekar	1–5 rok

PÅGÅENDE PROJEKT

Tegnér, Uppsala

LÄGENHETER I ATTRAKTIV STADSDEL

Centralt beläget mitt i det attraktiva området Luthagen i Uppsala, uppför Besqab ett flerfamiljshus om 86 bostäder. Här kombinerar de boende livet i en anrik del av innerstaden med nyproduktionens moderna välplanerade och ljusa planlösningar. Husen blir 4-6 våningar och ramar in två trivsamma innergårdar. Upphöjda innergårdar med trädäck, planteringar och lekytor. Garage med hiss upp i huset.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	86
Säljstart	November 2013
Produktionsstart	Våren 2014
Inflyttning	Våren 2016
Bostadsstorlekar	1-6 rok 35-136 kvm

Living, Uppsala

SMÅLÄGENHETER MED NÄRA TILL ALLT

I ett attraktivt läge längs Stabby Allé i Luthagen bygger Besqab 58 yteffektiva smålägenheter om 32 kvm. Huset är byggt i en vinkel och ramar in en gemensam trivsam innergård där du hittar både sittgrupper och grönytor. Till alla lägenheter hör en uteplats vid entrén.

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

Trädgårdshusen, Strandängarna

RADHUS OCH LÄGENHETER VID ERSTAVIKEN

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

Bostadstyp	Lägenheter och radhus
Antal bostäder	76 lägenheter, 15 radhus
Säljstart	Från juni 2012
Produktionsstart	Från våren 2013
Inflyttning	Från slutet av 2013 till sommaren 2016
Bostadsstorlekar	2-5 rok 60-117 kvm

Pilblomman, Beckomberga, Bromma

LÄGENHETER I POPULÄRT PARKOMRÅDE

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

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

Estrid, Täby Centrum

STADSPULS MÖTER INDUSTRIESTETIK

I Estrid bygger vi ytterligare ett boende i Täby Centrum. Här finns mindre studiolägenheter och högst upp i huset bygger vi stora takvåningar med dubbla terrasser och balkonger. Huset ligger invid det nya torget i Täby Centrum och andas tidlös industridesign med stora fönster, genomtänkta detaljer och rejäla material.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	62
Säljstart	Augusti 2014
Produktionsstart	November 2014
Inflyttning	Slutet av 2016
Bostadsstorlekar	1-6 rok 37-137 kvm

Trädgårdsstaden, Vallentuna

TRIVSAMT BOENDE I PENDLARLÄGE

Ett par minuters promenad från Vallentuna Station och Centrum utvecklar vi ett lummigt, trivsamt och barnvänligt bostadsområde med villor, radhus och kedjehus - Trädgårdsstaden. Ett bekvämt boende med låga driftskostnader för främst barnfamiljer.

Bostadstyp	Småhus i både ägandeform och bostadsrättsform
Antal bostäder	84
Säljstart	Från augusti 2009
Produktionsstart	Från våren 2010
Inflyttning	Från hösten 2011 till årsskiftet 2015/2016
Bostadsstorlekar	4-5 rok 109-131 kvm

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Kanonen, Upplands Väsby

PRISVÄRDA SMÅLÄGENHETER

På den västra sidan av Folkparken i centrala Upplands Väsby har vi byggt ett vinkelhus om fyra våningar med 39 smålägenheter och gemensam gård. Här har vi satsat på prisvärd funktionalitet för det första egna boendet. Brf Kanonen ligger attraktivt nära pendeltågsstation och Upplands Väsby centrum.

Bostadstyp	Smålägenheter
Antal bostäder	39
Säljstart	Januari 2013
Produktionsstart	Juni 2013
Inflyttning	Juni 2014
Bostadsstorlekar	1 rok 32 kvm

Kransbindaren, Hägersten

STADSRADHUS I ATTRAKTIVT LÄGE

I ett attraktivt läge precis intill Telefonplan i Midsommarkransen, har vi byggt 18 stadsradhus i bostadsrättsform samt 20 hyresrättsradhus på uppdrag av Familjebostäder. Husen byggdes i fyra varianter från tvåplansradhus till treplansradhus i souterräng. Samtliga med stora terrasser i söderläge och parkering i gemensamt garage.

	Besqabs bostäder	CM-projekt för Familjebostäder
Bostadstyp	Radhus i bostadsrättsform	Radhus i hyresrättsform
Antal bostäder	18	20
Säljstart	September 2012	–
Produktionsstart	December 2012	December 2012
Inflyttning	Våren 2014	Sommaren 2014
Bostadsstorlekar	4–5 rok 111–143 kvm	4–5 rok 111–128 kvm

Nedre Utkiken, Strandängarna, Tyresö

LÄGENHETER MED UTSIKT MOT ERSTAVIKEN

Nedre Utkiken var den andra etappen av området Strandängarna i Tyresö. 48 lägenheter fördelade på tre husbyggnader. Stora vinkelbalkonger där många har utsikt över Erstaviken.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	48
Säljstart	Januari 2012
Produktionsstart	Sommaren 2012
Inflyttning	Från sommaren 2013
Bostadsstorlekar	2–4 rok

Marknadstorget, Täby

BOSTÄDER MED STADSKÄNSLA

I hjärtat av nya Täby Centrum växer en helt ny stadsdel fram. Här har vi byggt ett flerfamiljshus med lägenheter i bästa tänkbara läge mot torget. Lägenheterna har rymliga balkonger och högst upp finns exklusiva takvåningar med terrasser.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	41
Säljstart	November 2011
Produktionsstart	December 2012
Inflyttning	December 2013
Bostadsstorlekar	2–5 rok 47–145 kvm

Lindblomman, Beckomberga, Bromma

I BECKOMBERGAS ENTRÉ

I populära Beckomberga, i ett öppet och ljust läge har vi byggt två flerfamiljhus precis vid infarten till området. Lägenheter med flexibla planlösningar där kunderna från början kunde välja antal rum. Samtliga lägenheter har stora insynsskyddade hörnbalkonger i söderläge.

Bostadstyp	Lägenheter
Antal bostäder	52
Säljstart	September 2012
Produktionsstart	Februari 2013
Inflyttning	Våren 2014
Bostadsstorlekar	2–4 rok 57–94 kvm

Parkhusen, Strandängarna, Tyresö

PARHUS VID ERSTAVIKENS STRAND

Brf Parkhusen är åtta parhus i bostadsrättsform i Strandängarna, Tyresö. Husen ligger i ett fint läge vid Erstaviken i ett barnvänligt område med badplats och grönområden runt knuten. De 16 bostäderna har stora härliga terrasser med utsikt över vattnet.

Bostadstyp	Parhus
Antal bostäder	16
Säljstart	April 2013
Produktionsstart	Hösten 2013
Inflyttning	Hösten 2014
Bostadsstorlekar	5 rok 140 kvm

ESTRID, TÄBY CENTRUM

Besqabs byggrättsportfölj

Marknadsanalyser och kundundersökningar ger oss insikt om vilka bostadslägen som är attraktiva och vad målgrupperna efterfrågar avseende bostadens utförande. Vårt aktiva ackvisitionsarbete skapar förutsättningar för att långsiktigt tillgodose marknadens bostadsbehov. Besqabs byggrättsportfölj innehöll vid årsskiftet cirka 2 100 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Proaktivt arbete

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

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

Besqabs byggrättsportfölj ska vara balanserad mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. Byggrätterna ska finnas i såväl befintliga och uppväxta bostadsområden, som i nyutvecklade områden och lägen med stor utvecklingspotential. Förvärv kan även göras av färdigutvecklade byggrätter som vi ser möjlighet att skapa mervärde i. Affärerna ska i stor utsträckning bygga på samarbets- och optionsavtal för att undvika att kapital binds långt innan byggstart. Det förekommer att exploateringsfastigheterna har byggnader som genererar driftnetton vid förvärv.

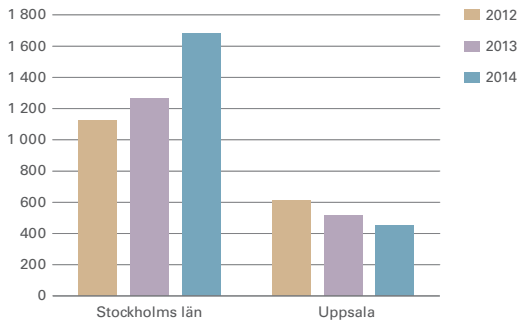
Byggrätter

Per den 31 december 2014 förfogade Besqab över cirka 2 100 bostadsbyggrätter (1 800) fördelade på drygt tio 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.

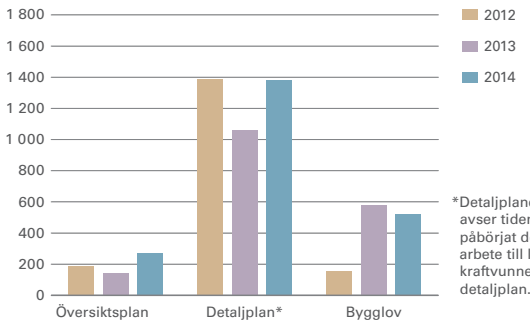
Besqabs byggrättsportfölj omfattar såväl byggrätter som är upptagna i balansräkningen som byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I takt med att förvärv fullföljs tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter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

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2014 ökat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgår vid årets slut till 230,9 Mkr (202,7). Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 december 2014 bedöms till cirka 70 Mkr.

Byggrätternas geografiska fördelning



Byggrätternas fördelning mellan olika planskeden



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

Vårt bidrag till en hållbar samhällsutveckling

Hållbarhet har en given och central plats i Besqabs verksamhet. Fokusområden och målsättningar för hållbarhetsarbetet är integrerade i Besqabs affärsplan och strategier. Våra verksamhetsrelaterade fokusområden grundas i våra intressenters förväntningar på oss tillsammans med viktiga byggstenar för vårt långsiktiga värdeskapande. Inte sällan går de hand i hand.

FOKUSOMRÅDEN 2014

- Minska byggavfall för att spara resurser och reducera kostnader
- Minska energiförbrukningen på arbetsplatserna
- Ytterligare stärka ledarskapet genom tydligare verktyg för återkoppling

Ett hållbart samhälle

Besqabs hållbarhetsarbete handlar till stor del om proaktivt arbete för att på lång sikt optimera värdeskapandet. Vi eftersträvar ständigt att göra vårt yttersta för att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina. Hållbar bostadsutveckling ska ske ur såväl ett miljömässigt som socialt perspektiv.

Förståelse för den lokala marknadens behov och inneboende potential ligger till grund för en framgångsrik och långsiktig utveckling av bostäder. Vi för kontinuerligt dialog med kommuner och andra aktörer där vi är verksamma för att se till att mikrosamhället har förutsättningar för en hållbar livsstil, exempelvis genom cykelställ och laddningsstolpar för elbilar samt närhet till kollektivtrafik, förskolor och livsmedelsbutiker.

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

För att stödja samhället och visa vårt sociala engagemang är sponsorsamarbeten en viktig aspekt. Sponsringsarbetet fokuserar till stor del på att hjälpa människor som av olika anledningar befinner sig i en svår situation. Under flera år har vi samarbetat med Stockholms Stadsmission. Inför julen 2014 genomförde medarbetarna en gemensam insamling för att bidra med presentkort till julklappar i Stadsmissionens verksamhet med fokus på utsatta barn och unga vuxna. Under 2014 samarbetade Besqab även med Fryshuset.

Sund moral och hög affärsetik

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

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

BESQABS INTRESSENTER

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

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

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

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

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

Hållbart byggande

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

Byggproduktionen

Att utveckla bostäder är en lång process som konsumerar en stor mängd byggmaterial och andra resurser såsom vatten och energi. Produktionstiden kan variera men pågår i regel under ett till två år. Energi går åt till bland annat uppvärmning, avfuktare samt verktyg och maskiner.

För att minska energiförbrukningen och elproduktionens påverkan på miljön använder vi exempelvis energieffektiva byggbodar. Från och med 2014 används endast grön el på byggarbetsplatserna och på kontoret, varav merparten ska vara förnybar el.

Resurseffektivitet i hela livscykeln

Ekonomisk tillväxt ska inte ske på bekostnad av människors hälsa och en välmående miljö. Att bygga energi- och resurssnåla bostäder är en viktig del av denna ekvation. Energiberäkningar genomförs i tidiga skeden för att säkerställa husets framtida energiförbrukning. Vi ställer höga energikrav på nya bostäder med målsättningen att ytterligare minska energibehovet.

Genom att välja välisolerade väggar och fönster med bra isoleringsförmåga minskas uppvärmningsbehovet. Ytterligare steg i att spara på naturens resurser är snålspolande blandare och toalettstolar till bostäderna samt individuell mätning av varmvattnet, vilket också bidrar till lägre vattenförbrukning. I gemensamma utrymmen såsom trapphus och förråd installeras behovsstyrd belysning, både för trygghet och för att spara energi.

Under året kommer vi att utvärdera våra projekt mot kraven i miljöbyggnad. Kriterierna omfattar områdena energi, innemiljö och byggmaterial. Energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda utrymmen för källsortering bidrar till lägre driftkostnader för hushållet. Besqab har också genomfört utbildning samt arbetat för erfarenhetsåterföring i ämnet miljöbyggnad. Utbildningen har riktat sig till våra medarbetare i produktion.

Materialförbrukning och avfallssortering

Besqab är långsiktiga i den resurskrävande process som byggandet innebär och använder beprövade material och konstruktionslösningar. Under året har vi förbättrat inköpsprocessen för att ställa högre krav gentemot leverantörer utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

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

I samarbete med underentreprenörerna kan vi följa upp och mäta de fraktioner av avfall som fraktas bort från respektive byggarbetsplats, med syftet att förbättra avfallssorteringen och minska den totala mängden avfall. Under 2014 minskade vi den totala avfallsmängden med 7 procent i relation till byggnadernas bruttoarea (BTA), och vi kommer fortsatt att fokusera på avfallshanteringen under 2015.

	Utveckling	2014	2013
Byggavfall, kg/BTA	-7 %	30,7	33,1
Byggavfall exklusive gips och metall, kg/BTA	-9 %	22,4	24,7
Osorterat byggavfall i % av totalt byggavfall	-14 %	4,4 %	5,1 %
Avfall till deponi i % av totalt byggavfall	0 %	3,4 %	3,4 %

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

Besqab är medlemmar i Sweden Green Building Council, en ideell förening som verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.

Lars-Johan och Jonas Hardell,
BOENDE I PARKHUSEN I TYRESÖ STRAND

Lars-Johan och Jonas flyttade hit i november 2014. En ganska mörk månad förstås men vi kände ändå att området och husets läge hade potential att bli perfekt under vår- och sommarmånaderna. Vi kom närmast från en lägenhet i Stockholms innerstad där det kändes lite trångt och grannarna var tätt inpå – vi sökte en bostad med mer yta och luft i området runt omkring.

Läget var viktigt och bra kommunikationer. Jag jobbar fortfarande i innerstan omväxlat med Nacka Strand, så vardagens resor till och från jobbet var viktigt att de fungerar smidigt. Men det var ändå en omställning att flytta från en lägenhet mitt i stan till ett hus vid havet, tycker vi båda. Det var våra kompisar som tipsade oss om huset. Kompisarna hade köpt ett hus här i Parkhusen och de tyckte att detta också kunde passa oss. Det gjorde det och nu bor vi grannar!

När vi först kom ut till Tyresö så var husen i princip redan klara så vi kunde se ungefär hur det skulle bli när det blev helt klart. Vi promenerade runt i området och tittade och bestämde gemensamt att om vi skulle flytta hit så ville vi ha just det här huset – och så blev det! Köpprocessen gick smidigt och bra och inflyttningen fungerade fint.

Läget passade oss perfekt. Vi är ganska aktiva av oss och gillar att åka längdskidor, segla och cykla. Jag är också fågelintresserad och kan nu titta ut över vassruggens fågelliv inifrån allrummet. Vi promenerar gärna runt i området eller i skogen med hundarna. Vi har en segelbåt också som vi precis har ordnat båtplats till i området. I helgen hittade Jonas dessutom ett preparerat längdspår ett stenkast bort, i Alby. Detta passade oss perfekt för vi har båda anmält oss till "HalvVasan" som vi behöver träna till. Framåt våren planerar vi att upptäcka närområdet på cykel.

När vi letade ny bostad var också planlösningen avgörande. Vi sökte en stor social yta på nedervåningen med en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum och gärna en utgång till altanen från köket. Allt detta fann vi i det här huset. Personligen är jag också väldigt förtjust i takduschen på övervåningen, säger Lars-Johan. Den känns lyxig. Men det allra bästa med huset är att ligga kvar i sängen på morgonen och ha utsikt över Erstaviken i morgonsol – det är livskvalitet!

Patrik Johansson,
PLATSCHEF, STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

Jag har jobbat fyra år på Besqab och är snickare i grunden. Via en kompis kom jag i kontakt med Besqab och jag lockades av att det var välskött och ordning och reda på arbetsplatsen plus den personliga andan i företaget.

När vi byggde Parkhusen i Strandängarna här i Tyresö var målet att vi skulle ha helt nöjda kunder och att deras resa mot ett nytt hem skulle bli trevlig och trygg. Man har höga förväntningar när man köper en ny bostad och dessa skulle vi leva upp till. Jag tror bara genom att vi tänkte på kunderna från deras synvinkel, gjorde att slutresultatet blev mycket bättre. Det kändes också bra personligen när man kom hem på kvällarna – man var nöjd med dagen och med sig själv.

Rent konkret införde vi lite mer luft i tidplanen som gav oss mer tid att lyssna på kunderna och ta höjd för om det var något som hände i processen. På så sätt kunde vi hela tiden hålla vad vi lovade i både material och tid. Vi hade också personlig kontakt med vissa kunder som ville komma hit och titta på sitt blivande nya hem.

Innan besiktningen gick vi själva noggrant igenom husen och åtgärdade småsaker och hade som mål att det skulle stå noll anmärkningar i protokollet. Kvittot på att vi lyckades har vi fått nu när alla har flyttat in och är väldigt nöjda. Det visade sig även genom Nöjd Kund Index på 86 för Parkhusen vilket känns otroligt roligt! Det projekt som 2014 fick högst NKI av alla i branschen hade ett värde på 87.

Här på Besqab finns det stort utrymme för att ta egna initiativ, man förväntas ta eget ansvar och allt är inte stöpt i samma form. Det tror jag är viktigt då vi kan vara mer flexibla när det gäller kundernas önskemål. På så sätt blir vårt jobb också mycket roligare. Jag stolt över att kunna säga att jag jobbar på Besqab!

Besqab som arbetsplats

För att långsiktigt konkurrera om kunder och medarbetare, stärka varumärket och skapa aktieägarvärden behöver vi vara ett pålitligt och kvalitativt alternativ i alla situationer – oavsett om man letar bostad, jobb, samarbetspartner eller investering. Vad som gör Besqab till det självklara valet är medarbetarna. Att måna om deras hälsa och arbetsmiljö är därför en prioriterad fråga.

Våra viktigaste ambassadörer

Personligt engagemang, lyhördhet, respekt, kompetens och nytänkande karaktäriserar Besqab som arbetsplats. Det är också de värdeord som medarbetarna står för och förmedlar i relationen till kollegor, kunder, leverantörer, samarbetsparter och andra intressenter. Oavsett om det är en byggarbetsplats eller ett kontor präglas arbetsplatsen av god stämning, gott kamratskap och samhörighetskänsla.

Besqab har som målsättning att årligen genomföra medarbetarundersökningar för att följa upp hur de anställda trivs på sin arbetsplats. Medelresultatet från årets undersökning var mycket bra med god marginal över medelvärden för branschen. Resultatet visade på särskilt höga värden för arbetsglädje och lojalitet. Nästan alla medarbetare skulle rekommendera Besqab som arbetsgivare för vänner och bekanta. Social samvaro och kollegialt samarbete var andra framträdande områden.

Våra medarbetare är motiverade och stolta och tycker att Besqab är en mycket bra arbetsplats överlag. Det finns stort förtroende för ledarskapet och ett gemensamt stort engagemang.

Som ett led i att stärka ledarskapet har vi under året arbetat med att utveckla rutiner och stöd för relationen och återkopplingen mellan medarbetare och chefer. Under perioder av tillväxt, vilket Besqab befinner sig i för närvarande, är det särskilt viktigt att det finns gemensamma riktlinjer och verktyg i personalfrågor. Bland annat har koncerngemensamma mallar upprättats för medarbetar- och lönesamtal, liksom en gemensam personalhandbok med information och grundprinciper för koncernens anställda.

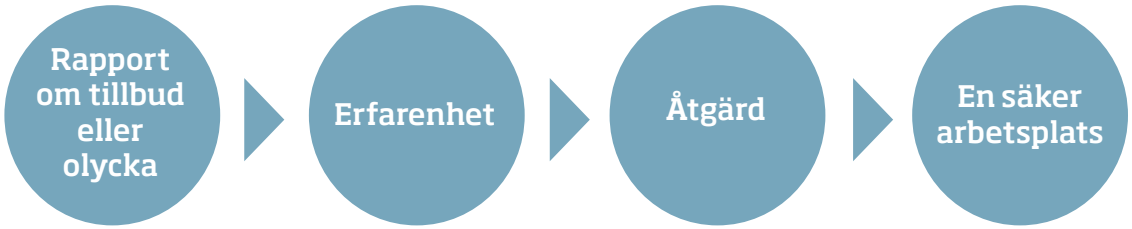
Hälsa och säkerhet

Inom Besqab är arbetsmiljöfrågan högt prioriterad. Samtliga medarbetare har ansvar för att en god arbetsmiljö på arbetet kan uppnås. Arbetsmiljön ska beaktas i samtliga byggskeden från planeringsprocessen till slutanvändaren. Besqab är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet.

På byggarbetsplatser utförs ofta tunga och slitsamma arbetsmoment med ökad risk för skador och olyckor. Besqab har en nollvision för olyckor och arbetar löpande med förebyggande, systematiskt arbetsmiljöarbete för att undvika olycksfall och sjukdom, samt främja god trivsel och bra samarbete. Inom företaget finns en skyddskommitté som uteslutande arbetar med att minimera riskerna och förbättra arbetsmiljön. Under 2014 har fokus lagts på att utbilda samtliga anställda inom krishantering, ett arbete som kommer att fördjupas under 2015 med scenariobaserade utbildningar för de enskilda projekten.

Inom Besqab rapporteras alla olyckor, även mindre incidenter, för att kunna jobba mer proaktivt med skade- och olycksrisken. Genom att minska antalet incidenter minskar samtidigt risken för mer allvarliga olyckor. Under 2014 rapporterades fyra incidenter och tre olyckor. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär utan det har i första hand rört sig om personer eller föremål som fallit eller förlorad kontroll över transportmedel.

PROAKTIV INCIDENTRAPPORTERING



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

Utveckling och kompetensåterföring

Besqab har en företagskultur med högt i tak som uppmuntrar att frågor lyfts upp till diskussion. Ledningen har en nära dialog med medarbetarna i utvecklings- och förbättringsarbetet. Våra korta beslutsvägar bidrar till att många förslag implementeras och att arbetsplatsen kan förbättras. Besqab har även ett så kallat utvecklingsutskott bestående av olika kompetenser inom företaget. Utskottet syftar till att säkerställa att medarbetarnas idéer och förbättringsförslag lyfts upp inom organisationen och driver frågorna vidare till ledningsnivå.

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

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

En jämställd arbetsplats

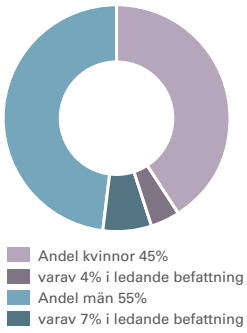
Per den 31 december 2014 hade Besqab 73 medarbetare (68). Könsfördelningen bland de anställda är jämn, särskilt jämfört med många andra företag inom projektutvecklings- och byggbranschen. Andelen kvinnor uppgick till 45 procent (44) och andelen kvinnor i ledande befattningar var 38 procent (29). Besqab medverkar sedan starten 2012 i Mentor Bygg, ett program som organiseras av Sveriges Byggindustrier med syfte att coacha kvinnor i byggbranschen. Besqab har en adept och en mentor i programmet.

Den genomsnittlige Besqabmedarbetaren är 44 år (43) och har arbetat på Besqab i sju år. Personalomsättningen baserad på avslutade anställningar har fortsatt varit förhållandevis låg och uppgick under 2014 till 6,0 procent (7,2).

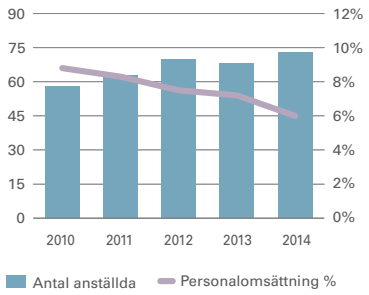
Under året har vi anställt tio nya medarbetare, vilket är glädjande då konkurrensen om kvalificerad arbetskraft är stor. En framgångsfaktor har varit, och kommer så vara, förmågan att behålla befintlig personal samt attrahera nya kompetenta medarbetare.

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

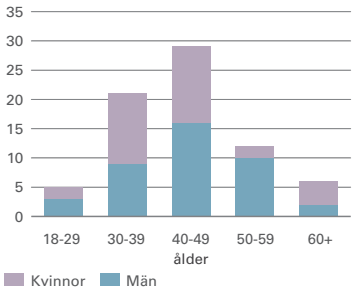
Fördelning mellan kvinnor och män 2014



Anställda och personalomsättning



Anställda uppdelat på åldersgrupp och kön 2014



Fredrik Karlsson,
BOENDE I KANONEN, UPPLANDS VÄSBY

Fredrik bor i smålägenheterna i Brf Kanonen på Optimusvägen i Upplands Väsby sedan juni 2014.

Det var mina föräldrar som först tipsade mig om lägenheterna, berättar Fredrik. Min kompis hade precis köpt en lägenhet här så det var så jag fick upp ögonen för de nya lägenheterna.

Jag tyckte att det var ett bra alternativ till ett första boende. Det var fast pris och månadskostnaden var rimlig, så jag köpte lägenheten på ritning. Det fungerade bra, Besqab och mäklaren hjälpte till med det mesta. Det som lockade mig var att lägenheten var välplanerad och att den låg nära kommunikationer och Centrum. Det var också kul att allt var nytt och fräscht, att det bara var jag som hade bott här. Standarden är ganska enkel men priset är ju också rimligt. Det är ett perfekt första boende men jag kan tänka mig att jag vill byta till en något större lägenhet så småningom.

Det är ett trevligt hus eftersom det bor mest yngre människor här, nästan alla är runt 23-25 år. Det är kul för jag känner många som bor i samma hus. I somras hade vi till exempel en gemensam fest ute på gården. Uteplatsen vid entrén är ”nice”. Där har jag ett bord och ett par stolar. Vi grannar går enkelt mellan varandra på gången och umgås. Det blir ett trevligt sätt att umgås och mycket gemenskap. Men det bästa med lägenheten är nog att det finns tvättmaskin i badrummet. Jag jobbar mycket och skulle aldrig hinna tvätta annars!

Risker och 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 kontrollsystem samt löpande uppföljningar. Genom den löpande riskhanteringen identifieras även möjligheter som kan leda till ökad lönsamhet.

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

OMVÄRLDSRISKER

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

OPERATIVA RISKER

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

FINANSIELLA RISKER

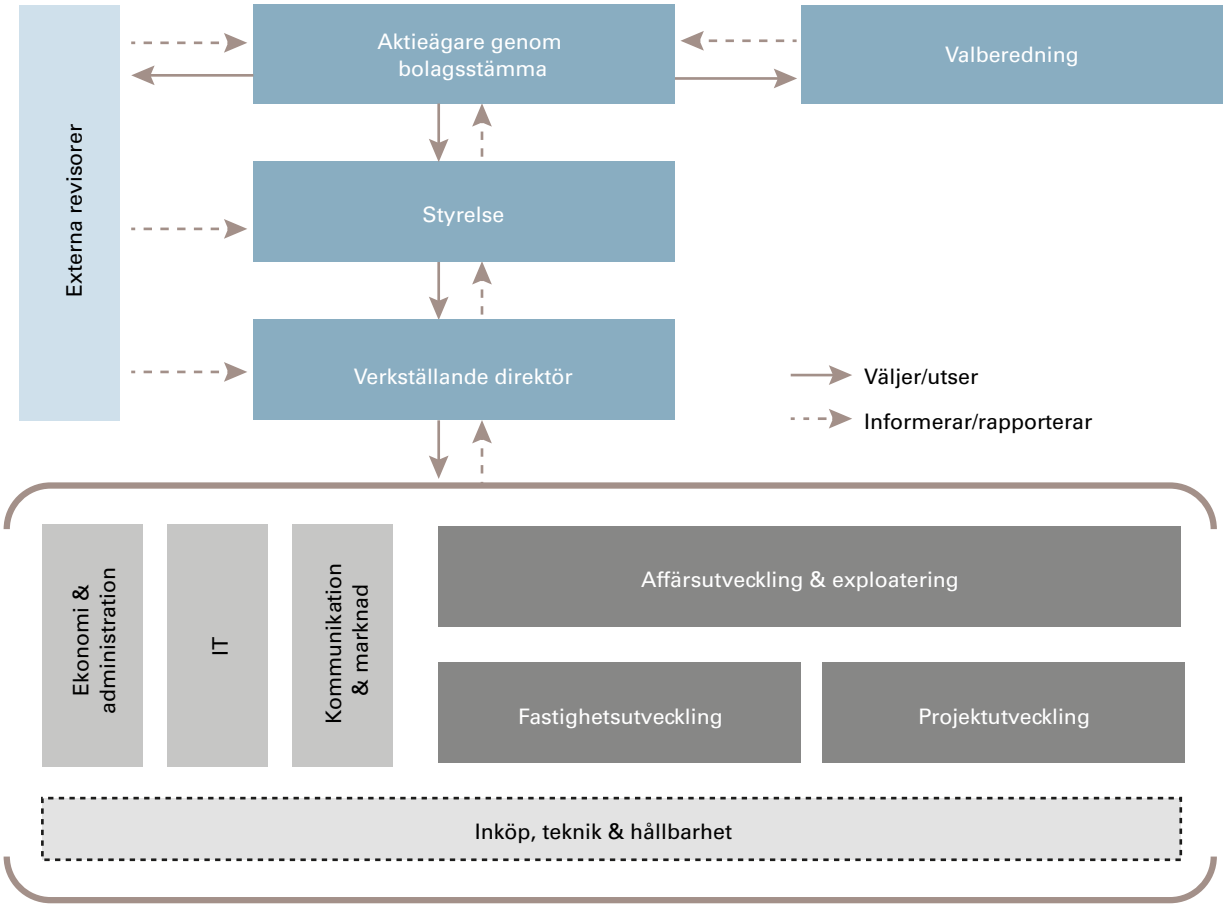
Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.	Ränterisken hanteras genom försiktiga räntеantaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas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

Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderbolag i Besqabkoncernen. Bolaget har sitt säte i Täby. Besqab avger härmed 2014 års bolagsstyrningsrapport, vilken inte utgör en del av den formella årsredovisningen.

Bolagsstyrningen inom Besqab syftar bland annat till att skapa förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan lednings- och kontrollorganen, säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorgan, samt ge förutsättningar för att dialogen mellan ägare och kapitalmarknad blir så god som möjligt. En bra bolagsstyrning säkerställer också effektivt beslutsfattande, vilket ökar chanserna att tillvarata nya affärsmöjligheter.

STYRNINGSSTRUKTUR I BESQAB



STYRINSTRUMENT

Besqab lyder under såväl interna som externa styrsystem och styrinstrument.

Externa styrinstrument

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

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten är upprättad enligt Koden och följer principen om ”följ eller förklara”.

Besqabs bolagsstyrning avviker från Koden på punkten 2.4 genom att styrelsens ordförande är ordförande även i valberedningen. De huvudägare som i enlighet med valberedningens föreskrifter är representerade anser det önskvärt att företrädaren för den röstmässigt största aktieägaren också är valberedningens ordförande.

Interna styrinstrument

Det viktigaste interna styrinstrumentet är den av bolagsstämman fastställda bolagsordningen. Därtill finns flertalet interna riktlinjer och styrsystem, till exempel arbetsordning för styrelsen, instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelse och VD, Besqabs policyer, affärsplan, ekonomihandbok och övriga interna riktlinjer. Interna styrdokument ses över årligen och revideras vid behov.

Besqab arbetar också aktivt med bolagets affärsidé, vision och värderingar som strategiska styrinstrument för koncernens samtliga medarbetare.

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2014

Årsstämman 2014 hölls den 7 maj i Bromma, i anslutning till Besqabs bostadsprojekt i Beckomberga. På årsstämman närvarade 24 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 93 procent av rösterna och kapitalet. Årsstämman 2014 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 20 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Johan Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Svante Torell, Carl Wale och Mats Wäppling. Olle Nordström nyvaldes som styrelseledamot.
- Johan Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.
- Val av auktoriserad revisor Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som ansvarig revisor.
- Fastställande av arvode om 260 000 kronor till styrelsens ordförande och 140 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget, samt arvode till revisor på löpande räkning.
- Principer för hur valberedning ska utses.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Uppdelning av bolagets aktier genom split 10:1, vilket innebär att varje befintlig aktie delas upp på 10 aktier.
- Ändring av bolagsordningen för anpassning till de krav en börsintroduktion av bolagets aktier ställer på bolaget samt att, för att genomföra uppdelning av bolagets aktier, ändring av gränserna för antal aktier i bolaget.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier i samband med den planerade börsintroduktionen.
- Ändrade villkor för bolagets teckningsoptioner så att tidpunkten från och med vilken teckning av aktie kan ske tidigareläggs till den 8 maj 2014, samt att uppdelning av aktier kan fattas även om bolagets aktier inte är upptagna till handel på en reglerad marknad eller annan motsvarande marknadsplats.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2014 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Enligt Besqabs bolagsordning, fastställd av årsstämman 2014, 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. Besqab hade per den 31 december 2014 en ägare, Familjen Nordström, som representerade mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Det finns inga bestämmelser i Besqabs bolagsordning som begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsstämman 2014 lämnade bemyndigande åt styrelsen att intill tiden för nästa årsstämma besluta om emission av nya aktier. Årsstämmans bemyndigande avsåg endast emissionsbeslut för och i samband med den planerade börsintroduktionen av bolagets aktier.

Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidorna 50-51.

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2015

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2014-08-31
Johan Nordström	Skirner AB (Familjen Nordström)	Ägarrepresentant, styrelseordförande Besqab AB, ordförande valberedningen	33,19 %
Lars G Öberg	Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	Ägarrepresentant	8,61 %
Conny Bjärnram	Solid Brass AB	Ägarrepresentant	5,27 %
Totalt			47,07 %

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 stämmoordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter och eventuell ersättning för kommittéarbete samt val och arvodering av revisor.

Årsstämman den 7 maj 2014 beslutade om instruktioner för valberedning inför 2015 års årsstämma. Beslutet innebär bland annat att valberedningen ska bestå av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna/ägargrupperna den sista bankdagen i augusti 2014, 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 2015 utgörs av Conny Bjärnram representerande Solid Brass AB, Lars G Öberg representerande Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare samt styrelsens ordförande Johan Nordström representerande Skirner AB (Familjen Nordström).

Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 2 oktober 2014. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

STYRELSE

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

Styrelsen ska gemensamt representera sådan kompetens, erfarenhet och bakgrund som är ändamålsenlig med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och andra relevanta förhållanden.

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2014 att Besqabs styrelse ska bestå av åtta ledamöter utan suppleanter. Omval skedde av de ordinarie styrelseledamöterna Johan Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Svante Torell, Carl Wale och Mats Wäppling. Till ny ordinarie styrelseledamot valdes Olle Nordström. Årsstämman omvalde Johan Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 47.

Styrelsens ansvar och uppgifter

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

Styrelsens främsta uppgifter, förutom att utse VD, är att fastställa den strategiska inriktningen, godkänna större investeringar och väsentliga förändringar i bolagets/

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, NÄRVARO OCH ERSÄTTNING

	Johan Nordström	Sven Jemsten	Gunnar Lindberg	Olle Nordström	Svante Torell	Carl Wale	Mats Wäppling	Anette Frumerie
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
Invald år*	2006	2011	1988	2014	2010	2012	2011	2013
Ersättning 2014, kronor	260 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	–
Styrelsemöten närvaro	15/15	14/15	15/15	8/8	15/15	15/15	15/15	15/15
Egna och närståendes aktieinnehav**	5 026 020 aktier	814 900 aktier	100 000 aktier	5 015 820 aktier	3 000 aktier	188 850 aktier	47 000 aktier	25 000 aktier
Oberoende ledningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Oberoende större aktieägare	Nej	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

*Årtal före 2011 avser koncernens tidigare moderbolag Besqab Projekt och Fastigheter AB
**Innehav per den 31 december 2014.

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.

Inom Besqabs styrelse finns inga inrättade utskott eller kommittéer, utan alla frågor behandlas av styrelsen i sin helhet. Styrelsen anser att beredning och kompetensfördelning är ändamålsenlig för att fullgöra uppgifterna som hör till ett ersättningsutskott och revisionsutskott.

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter

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

Ordförandes ansvar

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

Styrelsens arbete 2014

Under 2014 har totalt 15 protokollförda styrelsemöten hållits: åtta ordinarie varav ett konstituerande, samt sju extra styrelsemöten. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om förvärv och avyttringar av exploateringsfastigheter och utvecklingsfastigheter men har under 2014 särskilt behandlat beslut avseende notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande.

KONCERNLEDNING

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

NEDRE UTKIKEN, STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

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 2014 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2015 välja auktoriserad revisor Ingemar Rindstig och Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som ansvarig revisor.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

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

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

Riskbedömning

Riskhantering är en del av bolagets beslutsprocess på samtliga nivåer inom Besqab. Stora delar av Besqabs verksamhet handlar om pågående projekt och uppdrag. Projekten styrs, följs upp och bevakas löpande av organisationen. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidan 40-41.

Kontrollmiljö

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning

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

INTERNREVISION

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014-01-01 – 2014-12-31 på sidorna 42-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Täby den 30 mars 2015

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse

Johan Nordström

Styrelseordförande sedan 2007
Styrelseledamot sedan 2006

Född: 1966
Utbildning: Arkitekt KTH
Arbetslivserfarenhet:
VD i Skirner AB, f.d. Fastighetschef i Näckebro
Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande i Sweco AB, ledamot i Sparbössan Fastigheter AB, Hemfrid AB och Skirner AB
Aktieinnehav: 55 000 aktier privat och 4 970 820 aktier via Skirner AB

Anette Frumerie

Styrelseledamot sedan maj 2013
VD sedan 2012

Född: 1968
Anställd sedan: 2012
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet:
2010–2012 Skanska AB,
VD för Bostadsutveckling i Norden, 1993–2009 JM AB, medlem i koncernledning samt bland annat Regionchef och Affärsenhetschef
Aktieinnehav: 25 000 aktier

Sven Jemsten

Styrelseledamot sedan 2011

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

Gunnar Lindberg

Styrelseledamot sedan 1988

Född:1950
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet:
Aktieförvaltare Alfred Berg Kapitalförvaltning AB
Aktieinnehav: 100 000 aktier

Olle Nordström

Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1958
Utbildning: Civilekonom
Arbetslivserfarenhet:
Arbetande ordförande Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Gruppen AB
Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, ledamot i Climatewell AB, Teletec Connect Aktiebolag, Skirner Förvaltning AB och Sparbössan Fastigheter AB
Aktieinnehav: 45 000 aktier privat och 4 970 820 aktier via Skirner AB

Svante Torell

Styrelseledamot sedan 2010

Född: 1951
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet:
VD i Torell & Partner AB, tidigare marknadschef för JM AB och regionchef för Vasakronan AB
Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande i Torell & Partner AB, AIX Arkitekter AB, Reomti Bygg AB och Reaktivering Furuhöjden AB samt ledamot i City i Samverkan Stockholm AB
Aktieinnehav: 3 000 aktier via Torell & Partner AB

Carl Wale

Styrelseledamot sedan 2012

Född: 1968
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet:
VD Atlasmuren Fastigheter AB
Andra väsentliga uppdrag:
Ledamot i Atlasmuren Fastigheter AB
Aktieinnehav: 186 850 aktier

Mats Wäppling

Styrelseledamot sedan 2011

Född: 1956
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet:
VD och koncernchef Sweco 2006–2012, ledande befattningar inom NCC och Skanska
Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande i Vasakronan AB (publ) och Instalco AB, ledamot i Pandox AB, Vesper Holding AB och Infratek Security AS
Aktieinnehav: 47 000 aktier samt köpoptioner utställda av Skirner AB berättigande till förvärv av totalt 46 500 aktier i Besqab

Koncernledning

Anette Frumerie

VD

Född: 1968
Anställd sedan: 2012
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 25 000 aktier

Bo Björfors

Chef Fastighetsutveckling

Född: 1967
Anställd sedan: 2000–2004, 2006–
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 25 000 aktier

Staffan Grundmark

Regionchef Stockholms stad

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

Albert Koistinen

Regionchef Uppsala

Född: 1961
Anställd sedan: 2006
Utbildning: Agronom, Sveriges Lantbruksuniversitet
Aktieinnehav: 7 080 aktier

Lotta Niland

Regionchef Stockholms län

Född: 1969
Anställd sedan: 2005
Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH
Aktieinnehav: 5 000 aktier

Rebecca Prytz

Kommunikationschef

Född: 1977
Anställd sedan: 2005–2006, 2007–
Utbildning: Reklam och Design, Forsbergs, Communication Management – Berghs School of Communication
Aktieinnehav: -

Björn Somnäs

Ekonomichef

Född: 1953
Anställd sedan: 2004
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm
Aktieinnehav: 20 000 aktier

Johan Westring

Chef Affärsutvecking & Exploatering

Född: 1969
Anställd sedan: 1997
Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, KTH
Aktieinnehav: 13 000 aktier

KRANSBINDAREN, TELEFONPLAN

Aktien

Besqabs aktier är sedan den 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm. I och med noteringen ökade antalet aktieägare från 70 till drygt 5 000. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 87,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 349,8 Mkr. För räkenskapsåret 2014 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 2,25 kronor per aktie.

AKTIE OCH OMSÄTTNING

Per den 31 december 2014 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital.

Besqabs aktier noterades på Nasdaq Stockholm i segmentet Small Cap under 2014 med första handelsdag den 12 juni. Priset vid börsnoteringen var 73 kronor per aktie. Sista betalkurs per årets sista handelsdag, den 30 december 2014, var 87,00 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 350 Mkr.

Räknat från den första handelsdagen har 5,1 miljoner Besqabaktier omsatts under året till ett värde av cirka 418,7 miljoner kronor. Majoriteten av aktiehandeln, cirka 87 procent, har skett på Stockholmsbörsen. Drygt 12 procent av handeln har ägt rum utanför börsen och rapporterats till bland annat OMX Stockholm, BATS Chi-X och BOAT Xoff.

ÄGARSTRUKTUR

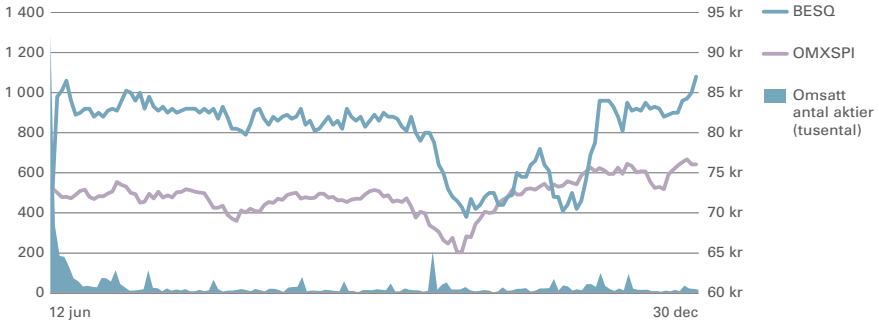
Ägarspridningen i samband med Besqabs börsnotering resulterade i drygt 5 000 nya aktieägare. Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 138 (70). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2014 cirka 75 procent av kapital och röster.

Tabellen nedan visar Besqabs största aktieägare per den 31 december 2014.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2014-12-31

Namn	Antal aktier och röster	Andel av kapital och röster, %
Familjen Nordström	5 146 620	33,17 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,59 %
Solid Brass AB	814 900	5,25 %
Nordea Investment Funds	625 248	4,03 %
Carl Wale med familj	545 330	3,52 %
AB Dendera Holding	543 300	3,50 %
Kristian Wale med familj	536 320	3,46 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	520 000	3,35 %
Handelsbanken Fonder	431 699	2,78 %
Lars Öberg	400 000	2,58 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	369 483	2,38 %
Svolder Aktiebolag	352 953	2,28 %
Summa 12 största aktieägare	11 618 703	74,89 %
Övriga aktieägare	3 896 126	25,11 %
TOTALT	15 514 829	100,00 %

Besqabaktiens (BESQ) kursutveckling och omsättning 2014



AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Besqabs aktiekapital uppgår per den 31 december 2014 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster. Nedanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Besqab AB sedan bolaget grundades 2005.

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

AKTIESPLIT OCH NYEMISSION

I maj 2014 genomförde Besqab en aktiesplit 10:1 där en gammal aktie ersattes av tio nya aktier. Spliten tiodubblade därmed bolagets aktier, men hade ingen påverkan på bolagets aktiekapital.

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 med cirka 42,6 Mkr.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2011/2015

2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämma i januari 2011. Teckningsoptionsprogrammet syftade till att främja intresset för bolagets verksamhet och resultat, höja motivationen samt förstärka samhörighetskänslan. 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 årets ingång uppgick antalet utestående teckningsoptioner till 31 051. Under 2014 har samtliga 31 051 teckningsoptioner utnyttjats för tecknande av nya aktier i Besqab, varav 26 995 i maj och 4 056 i september. Teckningsoptionerna har tillfört aktiekapitalet 3,1 Mkr och ökat antalet aktier i bolaget med 310 510, vilket motsvarar en utspädning om cirka 2 procent. Per den 31 december 2014 finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner.

UTDELNING

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2015 beslutar om en utdelning om 2,25 kronor per aktie, totalt cirka 34,8 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 39 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.

BÖRSNOTERINGEN I JUNI 2014

Fem år i sammandrag

	IFRS 2014	IFRS 2013[1]	IFRS 2012[1]	ÅRL, BFN 2011	ÅRL, BFN 2010
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	857,1	658,8	615,6	601,4	651,1
Produktions- och driftkostnader	-659,0	-534,8	-523,5	-464,3	-482,5
Bruttoresultat	198,1	124,0	92,1	137,1	168,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-93,3	-71,8	-68,3	-64,0	-60,9
Resultat av fastighetsförsäljning	–	14,2	10,0	17,0	–
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,7	4,2	40,7	–	–
Rörelseresultat	104,1	70,6	74,5	90,1	107,7
Finansiella intäkter och kostnader	-5,2	-10,6	-13,5	-12,6	-3,7
Resultat före skatt	98,9	60,0	61,0	77,5	104,0
Skatt	-10,4	-1,0	-4,8	-8,4	-2,4
Årets resultat	88,5	59,0	56,2	69,1	101,6
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	0,7	1,0	148,5	304,0	308,7
Finansiella tillgångar	49,4	50,1	50,4	23,8	22,8
Summa anläggningstillgångar	50,1	51,1	198,9	327,8	331,5
Utvecklingsfastigheter	312,2	261,9	245,9	–	–
Exploateringsfastigheter	230,9	202,7	222,0	212,2	116,2
Färdigställda bostäder	–	1,9	–	12,5	–
Kortfristiga fordringar	311,9	219,1	189,3	203,7	230,5
Likvida medel	334,2	72,1	64,3	93,7	90,6
Summa omsättningstillgångar	1 189,2	757,7	721,5	522,1	437,3
Summa tillgångar	1 239,3	808,8	920,4	849,9	768,8
Eget kapital	681,4	300,1	260,4	227,2	376,7
Avsättningar	–	–	–	13,6	16,5
Långfristiga avsättningar	11,3	7,0	4,3	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	44,0	55,7	–	374,7	231,0
Övriga långfristiga skulder	–	2,5	2,6	1,3	–
Summa långfristiga skulder	55,3	65,2	6,9	376,0	231,0
Kortfristiga avsättningar	1,2	1,5	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	266,1	305,3	488,7	122,3	44,7
Övriga kortfristiga skulder	235,3	136,7	164,4	110,8	99,9
Summa kortfristiga skulder	502,6	443,5	653,1	233,1	144,6
Summa eget kapital och skulder	1 239,3	808,8	920,4	849,9	768,8
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	22,5	-10,8	-22,2	-4,5	12,7
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0,4	166,4	75,4	-6,7	-53,7
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	239,2	-147,8	-78,0	14,3	53,5
Årets kassaflöde	262,1	7,8	-24,8	3,1	12,5
Likvida medel vid årets slut	334,2	72,1	64,3	93,7	90,6
Räntebärande nettoskuld/-fordran					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	288,9	424,4	454,2	185,1	110,7
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-313,0	-135,5	-29,8	218,2	74,4
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	-24,1	288,9	424,4	403,3	185,1

[1] Jämförande tal för 2012 och 2013 har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Omräkningen har påverkat intäkterna med -35,2 Mkr 2013 och -111,6 Mkr 2012. Koncernens nettoresultat har inte påverkats. Balansomslutningen påverkades med -5,6 Mkr 2013 och -9,7 Mkr 2012. Jämförande tal för 2011 och 2010 har inte omräknats.

	IFRS 2014	IFRS 2013[1]	IFRS 2012[1]	ÅRL, BFN 2011	ÅRL, BFN 2010
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	12,1	10,7	12,1	15,0	16,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	11,8	11,0	10,0	–	–
Räntabilitet på eget kapital (%)	18,0	21,0	23,0	22,9	29,8
Soliditet (%)	55,0	37,1	28,3	26,7	49,0
AKTIEDATA [2]					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	6,59	5,39	5,15	6,34	9,32
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	6,58	5,39	5,15	6,34	9,32
Eget kapital per aktie före utspädning(kr)	43,92	27,41	23,78	20,84	34,56
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	43,92	27,41	23,78	20,84	34,56
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	19,52	0,71	-2,27	0,28	1,15
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	19,50	0,71	-2,27	0,28	1,15
Utdelning per aktie (kr)	2,25[3]	2,00	1,80	2,30	1,80
Genomsnittligt antal aktier (st)	13 428 365	10 949 000	10 924 500	10 900 000	10 900 000
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning (st)	13 440 589	10 949 000	10 924 500	10 900 000	10 900 000
Antal utestående aktier vid årets slut (st)	15 514 829	10 949 000	10 949 000	10 900 000	10 900 000
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	67	65	63	57	55
Antal anställda vid årets slut (st)	73	68	74	63	57
varav kvinnor (%)	45	43	38	37	37
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st)	406	192	117	107	184
Antal sålda bostäder (st)	336	204	145	110	222
Antal bostäder i pågående produktion (st)	439	278	263	247	266
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	73	76	65	–	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st)	–	2	4	–	–

[1] Jämförande tal för 2012 och 2013 har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Omräkningen har påverkat intäkterna med -35,2 Mkr 2013 och -111,6 Mkr 2012. Koncernens nettoresultat har inte påverkats. Balansomslutningen påverkades med -5,6 Mkr 2013 och -9,7 Mkr 2012. Jämförande tal för 2011 och 2010 har inte omräknats.

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

[3] Föreslagen utdelning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01 till 2014-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

KONCERNENS VERKSAMHET

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

Affärsområden

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

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

Rörelsesegment

Besqab är i enlighet med bolagets segmentsredovisning uppdelat i tre affärssegment: Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling. Region Stockholm är sedan 1 januari 2014 organisatoriskt uppdelat på två delmarknader – Stockholms län och Stockholms stad – vilket effektiviserar projektstyrningen och skapar förutsättningar för tillväxt. Inom Region Stockholm och Region Uppsala bedriver Besqab verksamhet främst inom affärsområdet Projektutveckling Bostad men också inom affärsområdet Construction Management. Inom segmentet Fastighetsutveckling bedrivs endast verksamhet inom affärsområdet Fastighetsutveckling.

MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är i grunden stark och präglas i de flesta av regionens kommuner av bostadsbrist. Stora ungdomskullar och en snabb befolkningsökning talar för en fortsatt hög bostadsefterfrågan. Utbudet av bostadsrätter och villor fortsätter att ligga på ovanligt låga nivåer, vilket ger drivkraft åt marknaden och förutsättningar för höga bostadspriser.

Bostadspriserna har stigit med i genomsnitt 10–12 procent på Besqabs marknader under 2014 vilket också bidragit till en stadig prisökning på nyproduktion i Stockholms län och Uppsala. En stor del av de senaste årens prisuppgång kan förklaras av att efterfrågan överstigit utbudet. Utvecklingen på arbetsmarknaden och ökad urbanisering har också bidragit till högre bostadspriser, särskilt i storstäderna.

Då bostadsköpen till stor del finansieras av lån utvecklas bostadspriserna och utlåningen i regel åt samma håll där dagens lågräntemiljö bidrar till ökade bostadspriser. Det lånetak som infördes hösten 2010 bedöms ha fått avsedd effekt på de svenska hushållens skuldsättning samtidigt som den låga räntan ökar riskerna för högre skuldökningstakt. Finansinspektionen har som ett led i detta presenterat ett förslag på amorteringskrav på nya lån vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar skuldökningstakt. Lånetak och amorteringskrav leder emellertid till svårigheter för framför allt yngre hushåll att klara finansiering av bostadsköp.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2014

Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2014 säljstartade Besqab tio projekt (sex), motsvarande 364 bostäder (171). Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 336 (204), varav 71 procent (96) avser bostäder i Region Stockholm.

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 406 (192). Av produktionsstarterna avser 262 bostäder projekt i Region Stockholm och 144 bostäder projekt i Region Uppsala. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 439 (278) varav 295 bostäder avser produktion i Region Stockholm och 144 bostäder avser produktion i Region Uppsala.

Under 2014 har totalt åtta projekt färdigställts och avslutats, motsvarande 234 bostäder, samtliga i Region Stockholm.

Nyckeltal Brf och småhus exkl CM-projekt	2014	2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	406	192
Antal sålda bostäder, st	336	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	439	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	73	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	2
-varav upptagna i balansräkningen	0	2

CM-projekt
Under 2014 avslutades två CM-projekt som avsåg projektering och uppförande av 20 radhus och ett daghem åt Familjebostäder i Midsommarkransen i södra Stockholm, samt 46 lägenheter för gästforskare i Uppsala åt Uppsala Akademiförvaltning.

Pågående CM-projekt i Uppsala vid årets slut avser uppförande av cirka 45 smålägenheter på Villavägen och cirka 100 smålägenheter i Rickomberga, båda på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning. I Region Stockholm projekterar och uppför Besqab 43 lägenheter i Täby centrum på uppdrag av Riksbyggen. Därtill bedrivs planarbete för uppförande av 95 hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler i Liljeholmen på uppdrag av Svenska Bostäder, projektering av cirka 140 hyresrätter i Gustavsberg för Stena Fastigheter samt planarbete och projektering av 36 hyreslägenheter i Högdalen för Familjebostäder. CM-uppdragen i Liljeholmen och Täby ligger i direkt anslutning till Besqabs egna bostadsprojekt.

Fastighetsutveckling
Besqabs fastighetsutveckling är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder. Per bokslutsdagen innehas fyra utvecklingsfastigheter varav en är under uppförande. Samtliga dessa fastigheter avser vård- och omsorgsbostäder. Fastigheten Fuxen 2 är under uppförande. På fastigheten uppför Besqab ett vård- och omsorgsboende med 62 lägenheter. Hyreskontrakt finns med Silverhemmen Vård och Omsorg AB som på fastigheten ska driva vårdboendet Silverpark. Byggstarten skedde under våren 2014 med beräknad inflyttning i september 2015.

Vid utgången av 2014 ägde Besqab följande utvecklingsfastigheter:

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

Oberoende värderingsinstitut har vid årsskiftet 2014/2015 värderat de färdigställda utvecklingsfastigheterna, vilka har ett bokfört värde om cirka 248 Mkr, till 304 Mkr.

I augusti 2014 tilldelades Besqab en markanvisning av Stockholms stad för vård- och omsorgsbostäder beläget intill Riddersviks Herrgård, Hässelby villastad. Besqab bedriver nu detaljplanearbete, i samarbete med vårdoperatören Silverhemmen, för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om totalt 54 lägenheter.

Byggrättsportföljen
Besqab har under 2014 genomfört ett antal byggrättsförvärv samt erhållit flera markanvisningar. Ett av de större förvärven avser fastigheten Luma 3 som Besqab förvärvade av Fabege till en köpeskilling om 148 Mkr. Fastigheten som ligger vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad tillträddes under sommaren och produktionsstart av 74 bostadsrättslägenheter i Brf Lumaparken skedde strax innan årsskiftet.

Besqab har under året också förvärvat fastigheter med byggrätter för 30 småhus på Eds allé i Upplands Väsby, åtta radhus i Vårdsätra i Uppsala samt 31 radhus intill de gamla porslinskvarteren i Gustavsberg. Under fjärde kvartalet förvärvades en fastighet detaljplanelagd för 45 rad- och parhus i Västra Brotorp i Sundbyberg av Vasakronan. Tillträde beräknas ske under våren 2015.

I december tecknade Besqab avtal om förvärv av byggrätter i Lövholmen i Liljeholmen. Säljare är Cementa som idag bedriver verksamhet på området. Besqabs del av affären omfattar ungefär 350 byggrätter till en köpeskilling om cirka 500 Mkr. Tillträde och betalningar är uppdelat i etapper, varav det första tillträdet är beräknat till 2017/2018. Avtalet villkoras bland annat av laga kraftvunna detaljplaner för Lövholmen samt för Cementas nya etablering.

Under 2014 har Besqab erhållit markanvisningar för cirka 265 bostäder. Detaljplanerna avser lägenheter i Enskede, Stadshagen och Solna samt ett vårdboende i Riddersvik.

Vid årsskiftet förfogar Besqab över exploateringsfastigheter med möjliga byggrätter motsvarande cirka 2 100 lägenheter och småhus (1 800). Byggrätterna är fördelade på drygt tio kommuner i Stockholms län och Uppsala.

För ytterligare information om Besqabs byggrättsportfölj, se sidan 31.

INTÄKTER OCH RESULTAT
Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, ökade under 2014 och uppgick till 815,7 Mkr (698,7). Rörelseresultatet blev 96,5 Mkr (76,7).

Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 857,1 Mkr (658,8). Rörelseresultatet enligt IFRS uppgick till 104,1 Mkr (70,6) och belastas av ökade administrationskostnader av engångskaraktär om cirka 4 Mkr relaterade till Besqabs börsnotering. Fastighetsförsäljningar påverkar rörelseresultatet med 0 Mkr (14,2).

Projekt färdigställda med höjda marginaler samt god försäljningstakt i pågående projekt bidrar till en förbättrad rörelsemarginal under helåret 2014. Nyligen produktionsstartade projekt pressar dock marginalerna något under det fjärde kvartalet. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för tolvmånadersperioden till 11,8 procent (11,0).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -5,2 Mkr (-10,6). Årets resultat efter skatt ökade med 50 procent redovisat enligt IFRS och uppgick till 88,5 Mkr (59,0). Den effektiva skattesatsen var 10,5 procent (1,6).

FINANSIELL STÄLLNING
Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2014 uppgick till 1 239,3 Mkr (808,8). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har ökat under året, i och med uppförandet av vårdboendet Silverpark, och uppgick per balansdagen till 312,2 Mkr (261,9). Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var vid årets slut 230,9 Mkr (202,7).

Eget kapital uppgick per balansdagen till 681,4 Mkr (300,1). Räntebärande finansiella skulder minskade under året och uppgick per den 31 december 2014 till 310,1 Mkr (361,0) varav 266,1 Mkr (305,3) är kortfristiga.

Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2014 till 22,5 Mkr (–10,8). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari–december 2014 till 0,4 Mkr (166,4), där föregående års kassaflöde påverkades positivt av

försäljning av förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 239,2 Mkr (–147,8). Förändringen förklaras av nyemissionen 2014 samt större amorteringar av skulder 2013.

Likvida medel har under 2014 ökat med 262,1 Mkr (7,8), genom tillfört kapital samt ett starkt resultat, och uppgick per balansdagen till 334,2 Mkr (72,1). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

SÄSONGSVARIATIONER

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under 2014 till 7,5 Mkr (6,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –4,8 Mkr (–1,8) och årets resultat till 23,4 Mkr (21,8).

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i intresseföretag om 10,1 Mkr (–) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB som bildats för utveckling av den förvärvade fastigheten Lövholmen 15 i Liljeholmen.

Omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2014 till 290,6 Mkr (1,8) och består i huvudsak av en koncernintern fordran på dotterbolag. Kassa och bank uppgick vid årets slut 23,2 Mkr (1,7). Eget kapital har ökat på grund av nyemissionen i maj och uppgick per balansdagen till 790,3 Mkr (475,9).

Utdelning har lämnats till aktieägarna med 21,9 Mkr (19,7) avseende verksamhetsåret 2013. Medelantalet anställa i moderbolaget var under 2014 en person (en), och avser Besqabs VD.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Per den 31 december 2014 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. I maj 2014 genomfördes en aktiesplit 10:1 där en gammal aktie ersattes av tio nya aktier. I samband med bolagets börsnotering i juni nyemitterades 4 255 319 aktier. Ytterligare 310 510 aktier har tillkommit under 2014 efter utnyttjande av utestående teckningsoptioner. Aktiekapitalet har i och med nyemission och utnyttjandet av teckningsoptionerna ökat med totalt 45 658 290 kronor.

Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid årsstämma/bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier.

Besqabs aktier noterades på Nasdaq Stockholm i segmentet Small Cap under 2014 med första handelsdag den 12 juni. Priset vid börsnoteringen var 73 kronor per aktie. Sista betalkurs per årets sista handelsdag, den 30 december 2014, var 87,00 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 350 Mkr.

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 4 138 (70). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare var näst största aktieägare med 8,59 procent av röstetalet. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2014 cirka 75 procent av kapital och röster.

Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 50-51.

RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad 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 26. Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 40-41.

MILJÖ

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men kan ha hyresgäster som bedriver sådan verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns på sidan 34.

MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 73 (68), en ökning med drygt 7 procent under 2014. Andelen kvinnor var 45 procent (43) vilket är högt jämfört med andra bolag i samma bransch. Jämställdhet är en viktig del i Besqabs mångfaldsarbete.

Personalomsättningen baserad på antal avslutade anställningar uppgick till 6,0 procent (7,2). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 37-38 samt i not 4.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNING

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2014.

Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår årsstämman 2015 följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen. Styrelsen ska ha rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningen till de ledande befattningshavarna består av fast

lön, rörlig del, pension och andra sedvanliga förmåner. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

För VD ska den rörliga ersättningen vara maximerad och ej överstiga 75 procent av den fasta lönen. För övriga medlemmar i ledningsgruppen ska den rörliga delen ej överstiga 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen ska baseras på koncernens redovisade resultat. Den rörliga ersättningen inkluderar semesterersättning och är pensionsgrundande.

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda. En ledande befattningshavare ska därutöver erhålla en extra pensionspremie om 12 tkr per månad. Verkställande direktörens pension ska vara premiebaserad och uppgå till 30 procent av under året utbetald fast och rörlig lön. För andra förmåner gäller att de ska vara konkurrenskraftiga vid jämförelse med andra jämförbara aktörer. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida gäller en maximal uppsägningstid om ett år. Den totala ersättningen, exklusive pensioner, som betalades ut till Besqabs ledande befattningshavare under 2014 uppgick till 11,2 Mkr (10,3). För ytterligare information om ersättningar till anställda, se not 4.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2014 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 42-48.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Detaljplanen för projektet Charlottenburg, Solna, har vunnit laga kraft. Besqab har sedan tidigare avtalat med Niam om förvärv av byggrätter i kvarteret Charlottenburg, vars detaljplan överklagades under 2014. Fastigheten tillträddes i början av februari och projektet Charlottenburgsparken säljstartades den 15 februari. En stor andel bostäder i den säljstartade etappen har redan bokats och produktionsstart av projektet beräknas till hösten 2015.

Enligt tidigare avtal om förvärv av byggrätter från Stockholms stad avseende projektet Liljeholmsblick, Stockholm, förvärvades fastigheterna i mars 2015. Projektet omfattar 103 lägenheter och säljstartades i maj 2014. En stor andel bostäder i den säljstartade etappen har redan bokats och produktionsstart har skett i mars.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

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

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 december 2014 till 55,0 procent (37,1), med god marginal över målet om minst 30 procent. Den stärkta soliditeten är hänförlig till nyemissionen i maj som tillförde bolaget cirka 300 Mkr efter emissionskostnader. Räntabiliteten på eget kapital uppgick för 2014 till 18,0 procent (21,0), vilket är i linje med Besqabs finansiella mål om minst 15 procent.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	123 822 518
Årets vinst	23 356 732
Summa	**635 146 621**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 2,25 kronor per aktie	34 908 365
I ny räkning överföres	600 238 256
Summa	**635 146 621**

Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 8 maj 2015. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg onsdagen den 13 maj 2015.

Styrelsens yttrande beträffande föreslagen vinstutdelning

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2015 beslutar om en utdelning om 2,25 kr per aktie, totalt 34 908 365,25 kr. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 39 procent av koncernens resultat för 2014.

Koncernens och bolagets ekonomiska situation per den 31 december 2014 framgår av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar och skulder. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap. 3 § 2 och 3 st. i aktiebolagslagen angående verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Föreslagen utdelning utgör 5,5 procent av bolagets fria egna kapital samt 4,4 procent och 5,1 procent av bolagets respektive koncernens totala egna kapital. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder inom branschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen, med hänsyn tagen till koncernens investerings- och likviditetsbehov enligt antagna planer, även efter utbetald utdelning fortsatt kommer att ha en stark balansräkning.

Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Med hänvisning till ovanstående samt vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2014	2013[1]
Intäkter	2	857 140	658 750
Kostnader för produktion och drift		-659 079	-534 783
Bruttoresultat		**198 061**	**123 967**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,7,9	-93 268	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar	8	–	14 238
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-662	4 198
Rörelseresultat	2,3,4,6	**104 131**	**70 620**
Finansiella intäkter	10	896	180
Finansiella kostnader	10	-6 154	-10 849
Resultat före skatt		**98 873**	**59 951**
Skatter	11	-10 382	-970
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**88 491**	**58 981**
Årets övriga totalresultat:			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		610	447
Övrigt totalresultat, efter skatt		**610**	**447**
Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare		**89 101**	**59 428**
Resultat per aktie	33		
Resultat per aktie före utspädning, kr		6,59	5,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr		6,58	5,39

[1] Jämförande tal har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Se vidare not 18.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31[1]
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	706	958
Summa materiella anläggningstillgångar		706	958
Finansiella tillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	14	49 359	50 122
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Summa finansiella tillgångar		49 364	50 127
Summa anläggningstillgångar		50 070	51 085
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	16	312 220	261 856
Exploateringsfastigheter	17	230 935	202 739
Färdigställda bostäder	20	–	1 900
Kundfordringar		5 315	13 582
Upparbetad ej fakturerad intäkt	22	243 761	95 460
Pågående arbeten	23	24 995	62 627
Aktuella skattefordringar		6 210	8 483
Övriga kortfristiga fordringar	21	26 664	34 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	4 984	4 339
Likvida medel		334 163	72 099
Summa omsättningstillgångar	26	1 189 247	757 666
SUMMA TILLGÅNGAR		1 239 317	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25		
Aktiekapital		155 148	109 490
Övrigt tillskjutet kapital		385 482	117 048
Omräkningsreserver		605	-5
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		140 192	73 599
Summa eget kapital		681 427	300 132
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	27	4 350	2 750
Uppskjutna skatteskulder	11	6 911	4 216
Skulder till kreditinstitut	26	43 988	55 687
Övriga långfristiga skulder		–	2 519
Summa långfristiga skulder	26	55 249	65 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	27	1 200	1 500
Leverantörsskulder		57 086	68 081
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22	5 558	4 945
Skulder till kreditinstitut	26	266 124	305 275
Övriga kortfristiga skulder	28	127 309	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	45 364	37 606
Summa kortfristiga skulder	26	502 641	443 447
Summa skulder		557 890	508 619
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 239 317	808 751
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Se not 30		

[1] Jämförande tal har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Se vidare not 18.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 1 januari 2013	109 490	117 048	-452	34 326	260 412
Årets resultat				58 981	58 981
Övrigt totalresultat			447		447
Summa totalresultat	0	0	447	58 981	59 428
Utdelning				-19 708	-19 708
Eget kapital 31 december 2013	109 490	117 048	-5	73 599	300 132
Eget kapital 1 januari 2014	109 490	117 048	-5	73 599	300 132
Årets resultat				88 491	88 491
Övrigt totalresultat			610		610
Summa totalresultat	0	0	610	88 491	89 101
Utnyttjande av teckningsoptioner	3 105	11 065			14 170
Nyemission	42 553	268 085			310 638
Emissionskostnader		-10 716			-10 716
Utdelning				-21 898	-21 898
Eget kapital 31 december 2014	155 148	385 482	605	140 192	681 427

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2014	2013[1]
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	104 131	70 620
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	3 069	-13 901
Erhållen ränta	896	180
Betald ränta	-6 154	-10 560
Betald skatt	-8 022	-1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 920	45 311
Förändring av exploateringsfastigheter	-28 196	19 309
Förändring av färdigställda bostäder	1 900	-1 900
Förändring av kortfristiga fordringar	-92 857	-29 912
Förändring av kortfristiga skulder	98 097	-27 714
Investering i utvecklingsfastigheter	-50 364	-15 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 500	-10 814
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och inventarier	-246	-427
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	162 400
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	650	4 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	404	166 423
Finansieringsverksamheten		
Upptagna banklån	44 299	73 721
Amortering av skulder	-95 149	-201 509
Inlösen av teckningsoptioner	–	-349
Nyemissioner	311 908	–
Utbetald utdelning	-21 898	-19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	239 160	-147 845
Årets kassaflöde	262 064	7 764
Likvida medel vid årets början	72 099	64 335
Likvida medel vid årets slut	334 163	72 099

[1] Jämförande tal har omräknats enligt kapitalandelsmetoden. Se vidare not 18.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014	2013
Intäkter	12	7 500	6 000
Bruttoresultat		7 500	6 000
Administrationskostnader	4,9	-12 259	-7 799
Rörelseresultat		-4 759	-1 799
Utdelning och liknande resultatposter	10	23 034	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 462	-2 348
Resultat efter finansiella poster		16 813	17 669
Bokslutsdispositioner	11	7 000	4 200
Aktuell skatt	11	-456	-20
Årets resultat		23 357	21 849

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	23 357	21 849
Övrigt totalresultat, efter skatt	–	–
Summa årets totalresultat	23 357	21 849

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	549 000	549 000
Andelar i intresseföretag	14	10 050	–
Summa anläggningstillgångar		559 050	549 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	26		
Fordringar hos koncernföretag	19	267 071	–
Övriga kortfristiga fordringar		213	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51	48
Summa kortfristiga fordringar		267 335	151
Kassa och bank	26	23 236	1 698
Summa omsättningstillgångar		290 571	1 849
SUMMA TILLGÅNGAR		849 621	550 849
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		155 148	109 490
Summa bundet eget kapital		155 148	109 490
Fritt eget kapital			
Överkursfond		487 968	220 724
Balanserat resultat		123 822	123 871
Årets resultat		23 357	21 849
Summa fritt eget kapital		635 147	366 444
Summa eget kapital		790 295	475 934
Skulder			
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	26	43 988	55 688
Övriga långfristiga skulder		–	994
Summa långfristiga skulder		43 988	56 682
Kortfristiga skulder	26		
Leverantörsskulder		167	166
Skulder till koncernföretag		–	3 290
Aktuella skatteskulder		58	20
Övriga kortfristiga skulder		426	210
Skulder till kreditinstitut	26	11 700	11 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	2 987	2 847
Summa kortfristiga skulder		15 338	18 233
Summa skulder		59 326	74 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		849 621	550 849

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
För skulder till kreditinstitut 55 688 (67 387) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 000 (549 000). Ansvarsförbindelser uppgick till 989 160 (139 400). Se vidare not 31.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2013	109 490	220 724	121 783	21 796	473 793
Överfört i ny räkning			21 796	-21 796	0
Utdelning			-19 708		-19 708
Årets resultat				21 849	21 849
Eget kapital 31 december 2013	109 490	220 724	123 871	21 849	475 934
Eget kapital 1 januari 2014	109 490	220 724	123 871	21 849	475 934
Överfört i ny räkning			21 849	-21 849	0
Utdelning			-21 898		-21 898
Utnyttjande teckningsoptioner	3 105	9 875			12 980
Nyemission	42 553	268 085			310 638
Emissionskostnader		-10 716			-10 716
Årets resultat				23 357	23 357
Eget kapital 31 december 2014	155 148	487 968	123 822	23 357	790 295

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-4 759	-1 799
Erhållen utdelning	21 800	21 800
Erhållen ränta	1 234	16
Betald ränta	-1 462	-2 348
Betald skatt	-456	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 357	17 649
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-260 184	23 494
Förändring av kortfristiga skulder	-2 895	5 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-246 722	46 855
Investeringsverksamheten		
Förändring andelar intresseföretag	-10 050	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 050	–
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	311 908	–
Inlösen av teckningsoptioner	–	-349
Amortering av skulder	-11 700	-26 362
Utbetald utdelning	-21 898	-19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278 310	-46 419
Årets kassaflöde	21 538	436
Likvida medel vid årets början	1 698	1 262
Likvida medel vid årets slut	23 236	1 698

Noter

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

Not 1. Redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2014, har den 30 mars 2015 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2015 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Täby, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kemistvägen 17, 183 13 Täby.

Överensstämmelse med regelverk och normgivning

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

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

Underlag för upprättande av koncernredovisning

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

Koncernredovisning

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

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

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

Verksamheten i koncernen Besqab AB är i allt väsentligt en fortsättning av verksamheten bedriven i koncernen Besqab Projekt och Fastigheter AB. Någon omvärdering av tillgångar och skulder har därför inte gjorts vid upprättande av koncernredovisningen för Besqab AB. Därmed har inga ytterligare koncernmässiga över- eller undervärden uppkommit. Således är det ingen egentlig skillnad mellan nuvarande och tidigare koncernredovisningar bortsett från rekapitaliseringen i samband med förvärvet.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2014.

Från och med 2014 tillämpar Besqab följande nya och ändrade standarder:

IFRS 10 Koncernredovisning
IFRS 10 ersätter delar i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som behandlar upprättandet av koncernredovisning. Reglerna för redovisning och upplysningar om dotterföretag, intresseföretag och joint ventures i separata finansiella rapporter kvarstår i IAS 27 Separata finansiella rapporter och överensstämmer i stort med tidigare regler. IFRS 10 ger vägledning vid bedömning av hur ett företag ska avgöra om bestämmande inflytande föreligger och således huruvida ett företag ska konsolideras. Den nya standarden innehåller ett antal förtydliganden avseende tillämpningen av den nya definitionen av bestämmande inflytande. Tillämpningen av IFRS 10 har inte påverkat koncernens finansiella ställning eller resultat.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang och ändring i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures
IFRS 11 ersätter IAS 31 Andelar i Joint ventures och SIC 13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till ett gemensamt styrt företag. Standarden behandlar kontraktuella arrangemang där två eller fler parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Tillämpningen av IFRS 11 innebär att klyvningsmetoden inte längre är tillåten för joint ventures. För Besqab innebär det att andelen i resultaten för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden numera redovisas enligt kapitalandelsmetoden på en rad ovanför rörelseresultatet, i enlighet med IAS 28. Rörelseresultatet påverkas av det belopp som motsvarar Besqabs andel av joint ventures finansiella poster och skatter. Bolagets nettoresultat för perioden påverkas inte. För specificering av påverkade poster samt justeringsbelopp, se not 18.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag
IFRS 12 innehåller upplysningskrav om ett företags andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang och intresseföretag, samt strukturerade företag. Upplysningarna avser att öka förståelsen för vilken påverkan det skulle ha på de finansiella rapporterna om företagsledningen skulle ändra uppfattning avseende konsolidering av den berörda enheten. Tillämpningen av IFRS 12 medför utökade upplysningar avseende väsentliga intresseföretag och joint ventures men har ingen påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning. Upplysningar om andelarna redovisas i not 14.

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

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2015 eller senare. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

IFRIC 21 Avgifter
IFRIC 21 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 17 juni 2014 eller senare. Tolkningen anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlägga avgiften till följd av en inträffad händelse. Tillämpningen kommer att leda till att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

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

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. IFRS 15 ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Besqab har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha en relativt begränsad påverkan på redovisningen men leda till utökade upplysningar.

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

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

Joint ventures
Joint ventures är samarbetsarrangemang över vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande och där avtalet ger parterna rätt till verksamhetens nettotillgångar. I koncernredovisningen redovisas andelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande är den del av resultatet och nettotillgångarna i icke helägda dotterföretag som tillkommer andra ägare än moderföretagets aktieägare. Deras andel av resultatet ingår i redovisat resultat för koncernen och andelen av nettotillgångarna ingår i koncernens eget kapital. Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderföretagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar
Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser.

Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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

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

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

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

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

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

För upplysningar om verkligt värde avseende finansiella instrument, se not 26. Upplysningar om verkligt värde avseende utvecklingsfastigheter lämnas i not 16.

Omräkning av utlandsverksamhet
Verksamhet i utländska koncernföretag tas in med funktionell valuta och räknas om till koncernens rapporteringsvaluta enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att balansräkningens poster omräknas enligt balansdagskurs och resultaträkningens poster enligt genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen. Koncernens utlandsverksamhet är mycket begränsad och utgörs endast av ett dotterbolag i Estland som står för cirka 0,7 procent (0,1) av koncernens totala intäkter.

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

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

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

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

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

Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management
Uppdrag på löpande räkning är entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet i den takt som utgifterna uppstår.

Huvudregeln beträffande intäktsredovisning och fakturering är således att detta sker löpande i takt med att arbetet utförs. Intäktsredovisningen baseras på att nedlagda kostnader tydligt kan identifieras och mätas på ett tillförlitligt sätt. Vid varje bokslutstillfälle görs en avstämning för att säkerställa en korrekt matchning mellan fakturering och nedlagda kostnader.

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

Resultat av fastighetsförsäljning
Fastighetsförsäljning sker antingen som en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av ett fastighetsägande bolag. Resultat från fastighetsförsäljningar som avser förvaltningsfastigheter och 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. Resultat från projektrelaterade fastighetsförsäljningar inklusive exploateringsfastigheter medräknas i redovisningen för bostadsprojektet och ingår i koncernens nettoomsättning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omsättningstillgångar
Utvecklingsfastigheter
Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av vård- och omsorgsbostäder. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Utvecklingsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Utvecklingsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås. Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Färdigställda bostäder
Färdigställda bostäder utgörs av bostäder där Besqab har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Färdigställda bostäder redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

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

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

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultatet. För redovisning efter anskaffningstidpunkten se under respektive rubrik nedan. En finansiell tillgång tas delvis eller helt bort från rapport över finansiell ställning då de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödet upphör eller då koncernen överför tillgångens avtalsenliga rättigheter att erhålla kassaflödena eller i vissa fall då koncernen behåller rättigheterna, men 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, låneförordringar och kundfordringar samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Koncernledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Klassificeringen påverkar hur instrumenten värderas och redovisas.

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna

kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2014.

Teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Utställda teckningsoptioner värderas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 när det inte finns observerbara data. Värdeförändringar i finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen. Samtliga teckningsoptioner i Besqab har utnyttjats under 2014 och per balansdagen finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner. Se not 4.

Lånefordringar och kundfordringar
Instrument som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Vid längre löptider (minst tre månader) tillämpas effektivräntemetoden. En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning, vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2. Segmentsredovisning

Koncernen 2014

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Summa intäkter	668 063	127 023	20 587	0	815 673	41 467	857 140
Kostnader för produktion och drift	-513 257	-110 294	-2 047		-625 598	-33 481	-659 079
Bruttoresultat	154 806	16 729	18 540	0	190 075	7 986	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-55 215	-12 404	-6 018	-19 678	-93 315	47	-93 268
Resultat av fastighetsförsäljningar					0		0
Resultat andelar intresseföretag	-253				-253	-409	-662
Rörelseresultat	99 338	4 325	12 522	-19 678	96 507	7 624	104 131
Finansnetto			-4 495	-744	-5 239	-19	-5 258
Resultat efter finansiella poster	99 338	4 325	8 027	-20 422	91 268	7 605	98 873
Skatt				-8 608	-8 608	-1 774	-10 382
Årets resultat	99 338	4 325	8 027	-29 030	82 660	5 831	88 491
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	217 514	17 442			234 956	-4 021	230 935
Utvecklingsfastigheter			312 220		312 220		312 220

Koncernen 2013

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	626 877	41 116	30 688		698 681	-39 931	658 750
Intäkter - internt			1 170	-1 170	0		0
Summa intäkter	626 877	41 116	31 858	-1 170	698 681	-39 931	658 750
Kostnader för produktion och drift	-521 431	-30 474	-7 682		-559 587	24 804	-534 783
Bruttoresultat	105 446	10 642	24 176	-1 170	139 094	-15 127	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 602	-8 854	-9 443	-10 318	-76 217	4 434	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar intresseföretag	-390				-390	4 588	4 198
Rörelseresultat	57 454	1 788	28 971	-11 488	76 725	-6 105	70 620
Finansnetto			-8 004	-2 339	-10 343	-326	-10 669
Resultat efter finansiella poster	57 454	1 788	20 967	-13 827	66 382	-6 431	59 951
Skatt				-2 495	-2 495	1 525	-970
Årets resultat	57 454	1 788	20 967	-16 322	63 887	-4 906	58 981
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	143 251	60 557			203 808	-1 069	202 739
Utvecklingsfastigheter			261 856		261 856		261 856

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

· Region Stockholm
· Region Uppsala
· Fastighetsutveckling

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

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

Intäkter från svenska kunder utgör 99,3 procent av koncernens totala intäkter 2014. Två kunder (bostadsrättsföreningar i Region Stockholm) står för 19,5 respektive 11,9 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 12,4 procent av koncernens totala intäkter.

Not 3. Leasing

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

Framtida sammanlagda leasingavgifter är som följer:

	2014	2013
Inom ett år	3 028	3 028
Senare än ett men inom fem år	6 694	9 722
Senare än fem år	–	–
Summa	9 722	12 750
Årets minimileaseavgifter	3 028	1 922
Årets variabla avgifter	187	120
Summa	3 215	2 042

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 leasingintäkter är som följer:

	2014	2013
Inom ett år	19 396	18 643
Senare än ett men inom fem år	94 239	64 240
Senare än fem år	220 023	143 451
Summa	333 658	226 334
Årets minimileaseavgifter	18 643	27 344
Årets variabla avgifter	1 270	2 886
Summa	19 913	30 230

Not 4. Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:

	2014	2013
Koncernen		
Kvinnor	30	27
Män	37	38
Totalt	67	65
Moderbolaget		
Kvinnor	1	1
Män	–	–
Totalt	1	1

Samtliga är anställda i Sverige.

	2014	2013
Koncernen		
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören	4 480	2 880
Övriga anställda	46 387	42 666
Totala löner och ersättningar	50 867	45 546
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	18 126	16 632
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 826 tkr, f å 853 tkr)	8 359	8 194
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 352	70 372

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 9 578 tkr (6 422).

Moderbolaget	2014	2013
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören	4 480	2 880
Övriga anställda	–	–
Totala löner och ersättningar	4 480	2 880
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	1 530	1 053
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 826 tkr, f å 853 tkr)	826	853
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 836	4 786

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

Avgifterna för avgiftsbestämd direktpension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december 2014 uppgick till 6 516 tkr (5 982). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 5 644 tkr (5 644).

Avgifterna för VDs avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas till pensionsförsäkring. Avgifterna avseende ITP 1 inbetalas till Collectum där de anställda väljer förvaltning inom valbara alternativ, och avgifterna avseende avgiftsbestämda delen i alternativ ITP inbetalas till pensionsförvaltning vald av den 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 2015 uppgår till 3 876 tkr (3 369 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2014 och 2013 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 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (148) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 8 359 tkr (8 194).

Fördelning mellan män och kvinnor i styrelsen	2014	2013
Kvinnor	1	1
Män	7	6
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen		
Kvinnor	3	2
Män	5	6

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

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

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

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

2014

	Styrelse-arvode/lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseledamöter					
Johan Nordström, Ordförande	260				260
Gunnar Lindberg, ledamot	140				140
Sven Jemsten, ledamot	140				140
Carl Wale, ledamot	140				140
Svante Torell, ledamot	140				140
Olle Nordström, ledamot	140				140
Mats Wäppling, ledamot	140				140
Ledande befattningshavare					
VD	2 260	1 120	85	826	4 291
Andra ledande befattningshavare	5 908	2 043	34	1 918	9 903
Summa	9 268	3 163	119	2 744	15 294

2013

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

* Avgångsvederlag ingår med 1 260 tkr.

Teckningsoptioner
Samtliga teckningsoptioner som fanns vid årets ingång har under året utnyttjats. Se vidare not 25.

2014

	Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings-havare	Övriga	Totalt antal
Antal utestående optioner per 1 januari 2014	5 450	14 022	11 579	31 051
Utnyttjade under perioden	-5 450	-14 022	-11 579	-31 051
Antal utestående optioner per 31 december 2014	0	0	0	0

2013

	Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings-havare	Övriga	Totalt antal
Antal utestående optioner per 1 januari 2013	5 450	24 922	11 579	41 951
Inlösta under perioden		-10 900		-10 900
Antal utestående optioner per 31 december 2013	5 450	14 022	11 579	31 051

Not 5. Avskrivningar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 498 tkr (475) och i moderbolaget till 0 tkr (0).

Not 6. Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag

Koncernen	2014	2013
Intäkter	857 140	658 750
Personalkostnader	-83 082	-75 471
Avskrivningar	-498	-475
Nedskrivningar	-5 485	-3 900
Resultat andelar intresseföretag	-662	4 198
Resultat av fastighetsförsäljningar	0	14 238
Övrigt	-663 282	-526 720
Rörelseresultat	104 131	70 620

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

Not 7. Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernen	2014	2013
Region Stockholm	-55 215	-47 602
Region Uppsala	-12 404	-8 854
Fastighetsutveckling	-6 018	-9 443
Koncerngemensamma poster och elimineringar samt avstämning IFRS	-19 631	-5 884
Summa	-93 268	-71 783

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

Not 8. Resultat av fastighetsförsäljningar

Koncernen	2014	2013
Försäljningsvärden		
Förvaltningsfastigheter	–	162 400
Utvecklingsfastigheter	–	-
Summa	–	162 400
Bokförda värden		
Förvaltningsfastigheter	–	-148 162
Utvecklingsfastigheter	–	-
Summa	–	-148 162
Resultat		
Förvaltningsfastigheter	–	14 238
Utvecklingsfastigheter	–	-
Summa	–	14 238

Posten avsåg föregående år resultat från försäljningar av fyra förvaltningsfastigheter.

Ingen utvecklingsfastighet har avyttrats.

Not 9. Ersättningar till revisorer

Koncernen	2014	2013
Ernst & Young AB		
Revisionsarvoden	1 102	693
Skatterådgivning	–	–
Övriga arvoden	1 006	200
Summa	2 108	893
Moderbolaget		
Ernst & Young AB		
Revisionsarvoden	420	200
Skatterådgivning	–	–
Övriga arvoden	969	200
Summa	1 389	400

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

Not 10. Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2014	2013
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	896	180
Summa	896	180
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-6 154	-10 561
Förändring verkligt värde teckningsoptioner	–	-288
Summa	-6 154	-10 849
Moderbolaget	2014	2013
Finansiella intäkter		
Utdelning från dotterbolag	21 800	21 800
Ränta från koncernbolag	1 064	10
Ränteintäkter	170	6
Summa	23 034	21 816
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-1 462	-2 348
Summa	-1 462	-2 348

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 558 tkr (1 843). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,9 procent (3,3).

Not 11. Skatter och bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
Inkomstskatt	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-8 022	-1 028	-456	-20
Uppskjuten skatt	-2 360	58	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-10 382	-970	-456	-20

	Koncernen		Moderbolaget	
Inkomstskatt	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	98 873	59 952	23 813	21 869
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-21 752	-13 189	-5 239	-4 811
Ej skattepliktiga intäkter	12 005	12 675	4 796	4 796
Ej avdragsgilla kostnader	-635	-456	-13	-5
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-10 382	-970	-456	-20
Effektiv skattesats	10,5%	1,6%	1,9%	0,1%

Koncernen
Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2014 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagens skattemässiga underskott per 2014-12-31 uppgår till 1 053 tkr. Ingen uppskjuten skatt har beräknats då dessa underskott ej kommer att utnyttjas.

Moderbolaget
Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2014 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

Bokslutsdispositioner		
Moderbolaget	2014	2013
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	7 000	4 200

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar		
Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Utvecklingsfastigheter	4 420	3 097
Periodiseringsfonder	4 014	4 751
Summa uppskjutna skatteskulder	8 434	7 848
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	1 077	1 178
Entreprenader färdigställandemetoden	446	2 118
Optioner	–	336
Summa uppskjutna skattefordringar	1 523	3 632
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	6 911	4 216

Not 12. Transaktioner med närstående

Koncernens intresseföretag och joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. Från intresseföretaget NVB Beckomberga KB förvärvades under 2014 en exploateringsfastighet genom bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 41 Mkr. För ersättningar till koncernens ledande befattningshavare, se not 4 Anställda och ersättningar. Moderbolaget har närståenderelation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag, se not 15 och intresseföretaget JärnBesq Projektutveckling AB. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2014	2013
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Intäkter	–	2 872
Utdelning	700	–
Kundfordringar	–	352
Kortfristiga fordringar	750	200
Upplupna intäkter	–	1 871
Borgensförbindelser övriga	–	3 333
Ansvar för skulder i handelsbolag	7 330	12 934

Moderbolaget	2014	2013
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	7 500	6 000
Erhållna koncernbidrag	7 000	4 200
Utdelning	21 800	21 800
Ränteintäkter	1 064	10
Kortfristiga räntebärande fordringar	267 071	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	3 291
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	115 200	139 400
Transaktioner med intresseföretag		
Kortfristiga fordringar	50	–
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	400 000	–

Not 13. Maskiner och inventarier

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 072	8 827
Nyanskaffningar	246	426
Utrangeringar	–	-181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 318	9 072
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 114	-7 820
Årets avskrivningar	-498	-475
Utrangeringar	–	181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 612	-8 114
Utgående restvärde enligt plan	706	958

Not 14. Andelar i intresseföretag och joint ventures

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	12 310	12 562
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna KB	969712-1615	Stockholm	33%	2	20	20
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	5 267	3 667
NVB Sköndalsbyggarna AB	556779-2527	Stockholm	33%	333	33	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34
HB Besqab Fredsfors	969690-1066	Täby	50%	1	20	24
Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB	969655-0558	Täby	50%	1	143	145
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	–	16 830
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	6 205	1 005
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	66	773
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	224	29
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 037	–
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					49 359	50 122
Skuld kapitalandelar (redovisas som övrig kortfristig skuld)						
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	548	–
Bokförd skuld i koncernen vid årets slut					548	–

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till -662 tkr (4 198).

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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Intäkter	1 819	3 365	603	0	0	0
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-781	-1 186	0	0	2	2
Omsättningstillgångar	170 843	238 362	121 642	61 800	14 615	2 698
Anläggningstillgångar	390	440	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	125 686	192 473	110 642	50 800	2 205	688
Långfristiga skulder	44 900	44 900	0	0	0	0
Likvida medel	98 852	58 739	892	0	6 135	481
Kortfristiga skulder kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	686	394	0	0	3	4
Räntekostnader	65	79	7	0	0	0
Skattekostnader	0	0	0	0	0	0
Nettotillgångar	647	1 429	11 000	11 000	12 410	2 010
Justering för Besqabs andel	11 663	11 133	-5 733	-7 333	-6 205	-1 005
Bokfört värde i koncernen vid årets slut	12 310	12 562	5 267	3 667	6 205	1 005

NVB Beckomberga KB avser samarbete med NCC och Veidekke för exploatering inför uppförande av bostäder i Beckomberga, Stockholm.
NVB Sköndalsbyggarna Två KB avser samarbete med NCC och Veidekke för exploatering inför uppförande av bostäder i Sköndal, Stockholm.
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB avser samarbete med FastPartner för exploatering och uppförande av bostäder i Näsbypark, Täby.

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav.
Nedanstående avser koncerns andel i de oväsentliga innehaven

	2014	2013
Intäkter	121	38 029
Kostnader	-531	-33 439
Resultat	**-410**	**4 590**

Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.

Omsättningstillgångar	28 550	39 428
Kortfristiga skulder	3 521	6 541
Nettotillgångar	**25 029**	**32 887**

Not 15. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549 000	549 000
Årets förändringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 000	549 000
Utgående bokfört värde	**549 000**	**549 000**

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

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

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag

	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Täby	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Täby	120 000
Besqab Säker Bostad AB	556099-1746	Täby	1 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Täby	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Täby	1 000
Jarlabanke Förvaltning i Täby AB	556347-6943	Täby	1 000
Besqab Holding AB	556757-9072	Täby	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Täby	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Täby	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Täby	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Täby	1 000
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Täby	1 000
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Täby	1 000
Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	10226389	Tallinn	1
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbost i Sundbyberg AB	556686-0002	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbost i Uppsala AB	556683-2605	Täby	1 000
Besqab Omsorgsb i Granparken AB	556758-7299	Täby	1 000
Tipton Tore AB	556617-6276	Stockholm	1 000
Besqab Strandängarna III AB	556838-6618	Täby	1 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VIII AB	556838-6451	Täby	1 000
Besqab Strandängarna IX AB	556838-6659	Täby	1 000
Fastighets AB Kemistvägen 8	556838-6485	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Lidingö AB	556838-6634	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Täby AB	556877-6024	Täby	500
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark II AB	556975-0143	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark III AB	556975-0135	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark IV AB	556974-9699	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark V AB	556974-9657	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Täby	1 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångsförvärv. Under året har koncernen förvärvat Fastighets AB Lumaparken och Tipton Röd AB. Under året har koncernen avyttrat bolagen Luthagen Bostads AB, Tipton Röd AB, Fastighets AB Lumaparken och Besqab Strandängarna II AB. Dessutom har följande bolag genom nybildning tillkommit under året Besqab Holding VII AB, Besqab Bostadsmark I AB, Besqab Bostadsmark II AB, Besqab Bostadsmark III AB, Besqab Holding VIII AB, Besqab Bostadsmark IV AB, Besqab Bostadsmark V AB och Besqab Bostadsmark VI AB.

Moderbolaget	Organisa-tions-nummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/ andelar	2014-12-31	2013-12-31
JärnBesq Projekt-utveckling AB	556943-7204	Stock-holm	50%	500	10 050	–
Bokfört värde					**10 050**	**–**

Årets förändring avser förvärv av andelar i JärnBesq Projektutveckling AB.

Not 16. Utvecklingsfastigheter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Färdigställda fastigheter	247 708	247 708
Fastigheter under uppförande	64 512	14 148
Summa	**312 220**	**261 856**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	261 856	245 949
Nyanskaffningar	50 364	15 907
Vid årets slut	**312 220**	**261 856**

Inga nedskrivningar har gjorts.

Beståndet av utvecklingsfastigheter har ökat under året. Det beror på uppförandet av en fastighet i Täby avseende ett vård- och omsorgsboende.

Färdigställda utvecklingsfastigheternas värde enligt oberoende värderingsinstitut	304 000	304 000

Besqab värderar utvecklingsfastigheter till anskaffningsvärde. Koncernen anlitar årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän som värderar koncernens utvecklingsfastigheter för upplysningsändamål. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde. Per den 20 november 2014 fastställdes verkligt värde på de färdigställda utvecklingsfastigheterna av oberoende värderingstitut till 304 000 tkr. Värderingarna av verkligt värde för utvecklingsfastigheterna har värderats utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värde ringshierarkin. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheten genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nusummeberäkning av varje värderingsobjekts intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden delas in i två delar. En kortare tidsperiod, vanligen 5-10 år, och en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2 procent per år med undantag för 2015 då inflationen bedöms till 1 procent.

Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Kalkylräntan varierar för de olika värderingsobjekten inom intervallet 7-9 procent.

Not 17. Exploateringsfastigheter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Exploateringsmark	126 923	50 668
Fastigheter med byggnader	9 753	72 224
Fastigheter med påbörjad byggnation	54 686	65 077
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	39 573	14 770
Summa	230 935	202 739

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	206 639	222 048
Nyanskaffningar	300 661	66 931
Överfört till produktion	-260 397	-77 216
Försäljningar	-10 483	-5 124
Vid årets slut	236 420	206 639
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-3 900	–
Återförda nedskrivningar	3 900	–
Årets nedskrivningar	-5 485	-3 900
Vid årets slut	-5 485	-3 900
Bokfört värde	230 935	202 739

Exploateringsfastigheter med förvärvsavtal, där alla väsentliga förutsättningar för affärens genomförande är uppfyllda, har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 december 2014 bedöms till cirka 70 Mkr.

Not 18. Omräkning jämförelsetal

Från och med 2014 tillämpar Besqab den nya redovisningsstandarden IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Detta innebär att andelen i resultat- och balansräkningar för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden nu redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultat från joint ventures redovisas på en rad ovanför rörelseresultatet. Koncernens nettoresultat för perioden påverkas inte. Tabellen visar effekten på jämförelseåret 2013.

	Enligt fastställd årsredovisning	Effekt kapitalandelsmetod	Omräknat jämförelsetal
Intäkter	693 901	-35 151	658 750
Kostnader för produktion och drift	-565 160	30 377	-534 783
Resultat andelar intresseföretag	-390	4 588	4 198
Övrigt	-69 370	186	-69 184
Årets resultat	58 981	0	58 981
TILLGÅNGAR			
Andelar intresseföretag	31 316	18 806	50 122
Omsättningstillgångar	782 120	-24 454	757 666
Övriga tillgångar	963	0	963
Summa	814 399	-5 648	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	300 132	0	300 132
Långfristiga skulder	65 172	0	65 172
Kortfristiga skulder	449 095	-5 648	443 447
Summa	814 399	-5 648	808 751

Not 19. Fordringar hos koncernföretag

Ökningen i fordringar på koncernföretag beror på att stor del av tillskottet från nyemissionen som gjordes i juni 2014 disponeras av verksamheter i dotterbolag.

Not 20. Färdigställda bostäder

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 900	–
Nyanskaffningar	–	15 490
Försäljningar	-1 900	-13 590
Vid årets slut	–	1 900

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 0 stycken (1).

Not 21. Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Fordringar i projekt	22 831	32 726
Övrigt	3 833	1 855
Summa	26 664	34 581

Not 22. Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Upparbetad intäkt	548 103	512 596
Ackumulerad fakturering	-304 342	-417 136
Upparbetad ej fakturerad intäkt	243 761	95 460
Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag		
Ackumulerad fakturering	23 514	47 936
Upparbetad intäkt	-17 956	-42 991
Fakturerad ej upparbetad intäkt	5 558	4 945

Not 23. Pågående arbeten

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade nedlagda kostnader	28 767	62 732
Ackumulerad fakturering	-3 772	-105
Summa	24 995	62 627

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

Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna projektintäkter	3 424	2 720
Övrigt	1 560	1 619
Summa	4 984	4 339

Not 25. Eget kapital

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

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

Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden.

Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Eget kapital (Mkr)	681 427	300 132	790 295	475 934
Soliditet (%)	55,0	37,1	93,0	86,4
Räntabilitet på eget kapital (%)	18,0	21,0	3,7	4,6
Utdelning per aktie (kr)	–	–	2,25*	2,00

* avser föreslagen utdelning

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

Teckningsoptionsprogram 2011/2014
2011 införde Besqab ett teckningsoptionsprogram för befattningshavare i koncernen enligt beslut av en extra bolagsstämma i januari 2011. Teckningsoptionerna gav innehavarna rätt att teckna nya aktier i Besqab från och med den 1 november 2014, eller från och med den tidigare dag då aktierna i Besqab upptogs till handel på en reglerad marknad eller på en annan motsvarande marknadsplats, till och med den 27 februari 2015.

Vid årets ingång uppgick antalet utestående teckningsoptioner till 31 051. Under 2014 har samtliga 31 051 teckningsoptioner utnyttjats för tecknande av nya aktier i Besqab, varav 26 995 i maj och 4 056 i september. Teckningsoptionerna har tillfört aktiekapitalet 3,1 Mkr och ökat antalet aktier i bolaget med 310 510, vilket motsvarar en utspädning om cirka 2 procent. Per den 31 december 2014 finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner.

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

Not 26. Finansiell riskhantering

Besqabkoncernen är genom sin verksamhet utsatt för olika slags finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Riskerna utgörs främst av kreditrisker, likviditetsrisk samt ränterisk. Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Utgångspunkten i koncernen finanspolicy är att finansverksamheten ska präglas av lågt risktagande och hög betalningsberedskap och syfta till att:

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

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Huvuddelen av Besqabkoncernens upplåning är kopplad till projektfinansiering. Inom Projektutveckling Bostad är Besqabkoncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger finanspolicyn att finansieringslösning ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar föreningen upp egen bankfinansiering. Besqab har dock borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Osäkerheten i projekten hanteras via reglerna för resultatavräkning. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 244,8 Mkr per 31 december 2014. Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 4,3 Mkr per 31 december 2014. Utestående kundfordringar per 2014-12-31 har till 98,8 procent erhållits före utgången av februari 2015. Individuell prövning har gjorts av fordringar. Under året har inga reserveringar gjorts för osäkra fordringar.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär risken för att Besqab inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor. Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Upplåningen från kreditinstitut innehåller finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen bedömer sig uppfylla dessa krav. Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att de förlängs fortlöpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga krediterna. Koncernens kontraktsenliga 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 räntersken 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 310,1 Mkr (361,0) per 31 december 2014 varav 266,1 Mkr (305,3) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2014 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2014 eller 2013. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 3,3 Mkr (4,3) för de räntebärande finansiella skulderna.

Valutarisk

Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2014 eller 2013 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen 2014-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	267 444	45 006	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	159 363	–	–	–
Summa	426 807	45 006	–	–
Koncernen 2013-12-31				
Skulder till kreditinstitut	306 897	13 020	45 007	–
Leverantörsskulder och andra skulder	75 731	–	–	–
Summa	382 628	13 020	45 007	–

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,9 procent (2,5).
Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är outnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget 2014-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	13 020	45 006	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	167	–	–	–
Summa	13 187	45 006	–	–
Moderbolaget 2013-12-31				
Skulder till kreditinstitut	13 322	13 020	45 007	–
Leverantörsskulder och andra skulder	4 450	–	–	–
Summa	17 772	13 020	45 007	–

Finansiella tillgångar och skulder inom koncernen
Nedanstående tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2014

Koncernen	Låne- och kund-fordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respek-tive skulder	Icke-finansiella till-gångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	5 315			5 315		5 315
Övriga kortfristiga fordringar	23 443			23 443	3 221	26 664
Likvida medel	334 163			334 163		334 163
Summa finansiella tillgångar	362 921			362 921	3 221	366 142
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			57 086	57 086		57 086
Långfristiga skulder till kreditinstitut			43 988	43 988		43 988
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			266 124	266 124		266 124
Övriga kortfristiga skulder			102 277	102 277	25 032	127 309
Summa finansiella skulder		0	469 475	469 475	25 032	494 507

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2013

Koncernen	Låne- och kund-fordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respek-tive skulder	Icke-finansiella till-gångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kundfordringar	13 582			13 582		13 582
Övriga kortfristiga fordringar	32 726			32 726	1 855	34 581
Likvida medel	72 099			72 099		72 099
Summa finansiella tillgångar	118 407			118 407	1 855	120 262
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			68 081	68 081		68 081
Långfristiga skulder till kreditinstitut			55 687	55 687		55 687
Övriga långfristiga skulder		2 519		2 519		2 519
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			305 275	305 275		305 275
Övriga kortfristiga skulder			5 131	5 131	20 909	26 040
Summa finansiella skulder		2 519	434 174	436 693	20 909	457 602

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2014

Moderbolaget	Låne- och kund-fordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respek-tive skulder	Icke-finansiella till-gångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kortfristiga fordringar koncernföretag	267 071			267 071		267 071
Kassa och bank	23 236			23 236		23 236
Summa finansiella tillgångar	290 307			290 307		290 307
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			167	167		167
Långfristiga skulder till kreditinstitut			43 988	43 988		43 988
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			11 700	11 700		11 700
Summa finansiella skulder		0	55 855	55 855	0	55 855

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2013

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar						
Kassa och bank	1 698			1 698		1 698
Summa finansiella tillgångar	1 698			1 698		1 698

	Låne- och kundfordringar	Derivat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder			166	166		166
Långfristiga skulder till kreditinstitut			55 688	55 688		55 688
Övriga långfristiga skulder		994		994		994
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			11 700	11 700		11 700
Kortfristiga skulder koncernföretag			3 290	3 290		3 290
Summa finansiella skulder		994	70 844	71 838	0	71 838

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

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

Utställda teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas och redovisas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 eftersom det inte finns observerbara data. Värderingen är baserad på uppskattat värde vid eventuellt inlösen av optioner enligt definition i optionsavtal. Värdeförändringar redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen. Per 31 december 2014 finns inga utestående teckningsoptioner.

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 solideten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten uppgick till 55,0 procent (37,1) per 31 december 2014.

Not 27. Övriga avsättningar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	4 250	–
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	1 300	4 250
Vid årets slut	5 550	4 250
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del	4 350	2 750
Kortfristig del	1 200	1 500
Summa	5 550	4 250

Not 28. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Momsskulder	13 529	19 700
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	89 442	–
Övrigt	24 338	6 340
Summa	127 309	26 040

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

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	25 472	20 697
Förutbetalda intäkter	4 842	874
Upplupna projektkostnader	12 336	11 082
Övriga upplupna kostnader	2 714	4 953
Summa	45 364	37 606

Moderbolaget	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner	313	189
Upplupna sociala avgifter	712	357
Upplupna resultatbaserade löner	1 612	1 064
Övrigt	350	1 237
Summa	2 987	2 847

Not 30. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen
Ställda säkerheter
För skulder till kreditinstitut 55 688 (67 387) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Det koncernmässiga värdet uppgår till 440 132 (373 198). Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 338 100 (248 000) och företagsinteckningar till ett belopp om 3 000 (3 000).

Eventualförpliktelser
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 895 490 (566 090), för intresseföretag 400 000 (0) och för övriga 0 (25 283). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion. Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man uppgick till 8 050 (11 550) och ansvar för skulder i handelsbolag till 7 330 (12 934). Besqab är från tid till annan part i tvist. Ingen pågende tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Not 31. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Moderbolaget
För skulder till kreditinstitut 55 688 (67 387) har aktier i Besqab Projekt och Fastigheter AB pantsatts. Bokfört värde på aktierna uppgår till 549 000 (549 000). Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 473 960 (0), för dotterbolag 115 200 (139 400) och för intresseföretag 400 000 (0).

Not 32. Händelser efter balansdagen

Detaljplanen för 129 lägenheter i projektet Charlottenburg, Solna, har vunnit laga kraft. Besqab tillträdde fastigheten och säljstartade projektet i februari 2015.

I mars 2015 förvärvade Besqab fastigheter avseende projektet Liljeholmsblick i Stockholm. Projektet omfattar 103 lägenheter och produktionsstartades i mars.

Not 33. Resultat per aktie

	2014	2013
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	88 491	58 981
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	13 428 365	10 949 000
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 440 589	10 949 000
Resultat per aktie före utspädning, kr	6,59	5,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,58	5,39

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början justerat för aktiesplit 10:1, 4 255 319 nyemitterade aktier samt utnyttjade teckningsoptioner motsvarande 310 510 aktier. Nya stamaktier har multiplicerats med en tidvägningsfaktor baserad på antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till hela perioden.

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

Per den 31 december 2014 finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner som kan medföra någon utspädningseffekt.

Styrelsens undertecknande

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

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

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2015.

Täby den 30 mars 2015

Johan Nordström
Ordförande

Anette Frumerie
VD och ledamot

Sven Jemsten
Ledamot

Gunnar Lindberg
Ledamot

Olle Nordström
Ledamot

Svante Torell
Ledamot

Carl Wale
Ledamot

Mats Wäppling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2015

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54-81.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Besqab AB (publ) för 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Täby den 30 mars 2015

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

DEFINITIONER

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

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

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

Räntebärande nettoskuld/-fordran
Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

Rörelsemarginal
Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

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

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen vid året slut.

ORDLISTA

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

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

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

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

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

KANONEN, UPPLANDS VÄSBY

PRODUKTION: Besqab
OMSLAG: Vårdsätra Vik, Uppsala
ÖVRIGA FOTON: F22 Studio, Fotograf Jessica Welander, Fotograf Olof Holdar, Marie Linnér Photography
3D-BILDER: Carbone White, 3D House, Zynka
Tryckt av Wallen Grafiska på papper godkänt av Svanen

MILJÖMÄRKT
341 701
Trycksak

BESQAB

TÄBY | KEMISTVÄGEN 17 | BOX 1328 | 183 13 TÄBY | TELEFON 08-630 16 00 | FAX 08-630 16 90
UPPSALA | DAG HAMMARSKJÖLDS VÄG 36A | 751 83 UPPSALA | TELEFON 018-470 58 00 | FAX 018-470 58 09
ORG.NR 556693-8881 | INFO@BESQAB.SE | WWW.BESQAB.SE