

ÅRSREDOVISNING 2020



BESQAB



2020

Innehåll

- 1 Besqab i korthet
- 2 Året i korthet
- 3 VD har ordet

Kapitel 1 – Framtid

- 7 Vision, affärsidé och strategisk inriktning
- 8 Trender
- 10 Mål
- 14 Besqabs projekt ska Svanenmärkas
- 16 Strategi
- 18 Affärsmodell
- 22 Finansiell strategi
- 24 Målgrupper
- 26 Sveriges första RAW-bostäder

Kapitel 2 – Verksamhet

- 29 Vår affär
- 30 Vår marknad
- 32 Region Stockholm
- 34 Region Uppsala
- 36 Fastighetsutveckling och Fastigheter
- 38 Färdigställda projekt
- 42 Pågående projekt
- 46 Byggrättsportfölj
- 48 Planerade projekt

Kapitel 3 – Hållbarhetsrapport

- 53 Hållbarhetsfokus
- 54 Agenda 2030
- 56 Fokus: Miljö/klimat
- 58 Pristärt, naturnära och klimatsmart
- 60 Fokus: Hälsosam och hållbar livsstil
- 62 Nystart i nyproduktion i Hökarängen
- 64 Fokus: Ekonomisk hållbarhet
- 66 Fokus: Social hållbarhet

Kapitel 4 – Bolag

- 69 Riskhantering
- 72 Bolagsstyrningsrapport
- 78 Styrelse
- 79 Koncernledning
- 80 Aktien
- 82 Fem år i sammandrag

Kapitel 5 – Årsredovisningshandlingar

- 87 Förvaltningsberättelse
- 96 Finansiella rapporter
- 104 Noter
- 127 Styrelsens undertecknande
- 128 Revisionsberättelse

Kapitel 6 – Övrig information

- 134 Hållbarhetsnoter
- 140 Definitioner och ordlista

Besqab i korthet

- Vi bedriver framgångsrik bostadsutveckling i Stockholms län och Uppsala sedan drygt 30 år
- Vår attraktiva byggrättsportfölj innehåller byggrätter för cirka 3 800 nya bostäder
- Med en gedigen kompetens och fokus på värdeskapande moment erbjuder vi välplanerade och prisvärda bostäder utifrån lokal efterfrågan
- Vi är personligt engagerade, tillgängliga och arbetar nära verksamheten med målsättning att åstadkomma lönsamma projekt med stor kundnytta

Vår verksamhet bedrivs inom två affärsområden

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Inom Projektutveckling Bostad bedriver Besqab verksamhet genom hela värdekedjan för bostadsutveckling, från planering av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad. Affärsområdet avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och Uppsala.

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETER

Inom Fastighetsutveckling och Fastigheter arbetar Besqab med utveckling av hyresbostäder, vårdbostäder och annan samhällsservice. Affärsområdet innefattar även ägande och förvaltning av de egenutvecklade fastigheterna. Vi har ett nära samarbete med kommuner och vårdgivare i våra vårdprojekt i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

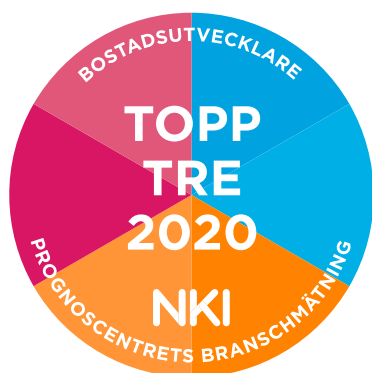


Bygga för framtiden

Vår passion är att utveckla bostäder som människor ska bo och leva i. Det ska vara kvadratsmart, genomtänkt, funktionellt, hemtrevligt och hållbart. Bostadsläget är centralt, oavsett om det är mitt i innerstan eller på en äng vid en sjö i en kranskommun. Varje projekt är unikt och vi är duktiga på att forma bostäderna efter förutsättningarna på platsen men också med tanke på vilka som ska bo och leva där. För när vi ägnar en tanke åt livet kan vi bygga mer än bara hem. Och när vi bygger med omtanke om människorna och miljön, då bygger vi för framtiden.

Viktiga händelser 2020

I branschens årliga mätning av Nöjd-Kund-Index vid inflyttning belönades Besqab med utmärkelsen Topp 3, ett direkt resultat av våra engagerade och duktiga medarbetares dagliga arbete tillsammans med våra kunder. Hög kundnöjdhet är en prioriterad fråga och ett kvitto på att vi träffat rätt i mötet med kunderna och i hur väl bostaden uppfyller kundernas behov och drömmar. Lär känna några av våra nöjda kunder på sidorna 58–59.



Detaljplanen för Norrberget i Vaxholm vann laga kraft och i november säljstartade Besqab den första etappen av totalt 240 bostäder i en helt ny stadsdel med fri utsikt över Vaxholmsfjärden. Läs mer om Norrberget och våra andra planerade projekt på sidorna 48–51.



Besqab beslutade att bredda affären genom att också äga egenutvecklade hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice. Besqabs fina fastighetsportfölj med färdigställda vårdboenden liksom det under året produktionsstartade projektet Kapellgården kan du läsa mer om på sidorna 36–37.



Besqab blev huvudägare i RAW Property och Sveriges första RAW-projekt produktionsstartades i Uppsala. RAW Rosendal är RAW Property's första projekt där det innovativa konceptet med oinredda "råa" lägenheter för första gången prövas på den svenska bostadsmarknaden. Lär känna två av kunderna i RAW Rosendal på sidorna 26–27.



Besqab erhöll sin grundlicens från Svanen och tydliggjorde företagets ambitioner med det nya hållbarhetsmålet att Svanenmärka alla kommande bostäder. Läs mer om vårt arbete med Svanencertifiering på sidorna 14–15 och i Hållbarhetsrapporten på sidan 56.

Nya och uppdaterade finansiella och operativa mål fastställdes för att bättre avspegla den framtida affären och styra arbetet för en lönsam tillväxt med ökad utvecklingstakt. Läs mer om våra nya mål och hur vi presterade under 2020 på sidorna 10–12.



2020 i siffror

949,6 MKR

Intäkter enligt segmentsredovisningen (1 289,6)

563

Produktionsstartade bostäder (509)

256,8 MKR

Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen (102,4)

341

Sålda bostäder (566)

2,50 KR

Av styrelsen föreslagen utdelning per aktie (2,50)

3 800

Byggrätter i portföljen (3 500)

VD har ordet

2020 var Carola Lavéns första år som VD för Besqab. Ett utmanande och annorlunda år som präglats av coronapandemin, men också ett år där Besqab stakade ut vägen framåt med hjälp av bland annat en uppdaterad strategi och nya finansiella och operativa mål. Året avslutades starkt med en bostadsmarknad i medvind och historiskt många nya produktionsstarter.

– Det är ett år som vi kommer att minnas av många anledningar. Flera viktiga beslut fattades, bland annat om en breddad strategi och nya finansiella och operativa mål som tydliggör våra ambitioner. Vi har lyft fram våra styrkor och fokuserat på vad vi är riktigt bra på och en ny organisation har sätts med start 2021 för ett bättre genomförande av våra strategier. Allt måste hänga ihop och vara meningsfullt och begripligt, då blir det mer motiverande att arbeta tillsammans mot gemensamma mål.

– Året avslutades starkt med rekordmånga produktionsstarter. Genom att vi breddat vår strategi kunde vi lyfta fram värden vi skapat i våra vårdbostäder, vilket gav en stor positiv engångseffekt på årets resultat. Vi är däremot inte nöjda med det relativt svaga rörelseresultatet, men vi har lagt stort fokus på att skapa en grund för framtida tillväxt och ökad lönsamhet. Och vi har en spännande resa framför oss.



Året avslutades starkt med rekordmånga produktionsstarter. Genom att vi breddat vår strategi kunde vi lyfta fram värden vi skapat i våra vårdbostäder, vilket gav en stor positiv engångseffekt på årets resultat.





Att vi nu utvecklar bostäder med alla upplåtelseformer ger oss ännu bättre möjlighet att växa hela verksamheten samtidigt som vi blir än mer attraktiva hos kommuner och andra potentiella samarbetspartners.

Du började på Besqab, mitt under en pandemi, hur var det att komma in i en ny verksamhet under dessa speciella förutsättningar?

– Jag kom till Besqab i maj, under en period med stor smittspridning, framför allt i Stockholmsregionen. Som ny VD ville jag förstås lära känna mina nya kollegor, vår verksamhet och hur vi arbetar, både på kontoren och på byggarbetsplatserna. Att inte kunna träffas, att vara tvungen att begränsa besöken i projekten till ett minimum, var en tuff utmaning, men vi löste det på ett bra sätt. Ingen av oss hade ställts inför en liknande situation och mitt i krisen växte det fram en förståelse för att vi måste hantera det tillsammans och att vardagen fick lov att se lite annorlunda ut. Vi har alla behövt ta ansvar för att hitta nya kommunikationsvägar och att hålla verksamheten igång utan att riskera hälsan för medarbetare, kunder, samarbetspartners och närstående. Våra insatser har fungerat bra. Projekten har hållit sina tidplaner och vi har bara haft några enstaka fall av smitta på våra arbetsplatser. Men vi fortsätter att i lika hög utsträckning hantera de risker vi levte med i ett år. Vi håller i och håller ut.

Har kunderna blivit mer osäkra med tanke på de effekter pandemin haft i samhället, med fallande tillväxt, stigande arbetslöshet och varsel?

– Bostadsmarknaden har stått emot oväntat väl. När samhället stannade upp i slutet av februari förra året blev vi förstås, precis som våra branschkollegor, oroliga för hur affären skulle påverkas. Året hade börjat starkt och nu mattades försäljningstakten av kraftigt. Men strax före sommaren kom tilltron tillbaka och man vågade genomföra sina bostadsaffärer på fortsatt goda prisnivåer. Vi drog nytta av att många tillbringade sommaren hemma och i slutet av juni såljestartades vårt ägarlägenhetsprojekt i Hagastaden. Mottagandet var jättebra och bokningstakten är fortsatt god.

– Under andra halvåret stärktes bostadsmarknaden ytterligare med rekordhög aktivitet, stigande priser och stor optimism. Försäljningen i våra projekt har varit bra och den första etappen i Norrberget i Vaxholm som såljestartades i november fick ett mycket gott mottagande med närmare hälften av bostäderna bokade innan årets slut. Den stigande arbetslösheten som drabbat framförallt Stockholmsregionen tycks hittills inte ha påverkat de köpgrupper som är intresserade av nyproduktion. Pandemin pågår dock fortfarande och vi vet ännu inte hur och vilka bestående konsekvenser vi kommer att se på våra marknader.

I november fattades beslut om att bredda affären till att även innefatta ägande av egenutvecklade hyresrätter, vårdbostäder och samhällsfastigheter. Vad låg bakom beslutet?

– Det var ett naturligt steg för oss, det betyder att vi bygger vidare på vår historia och kompetens genom att nu också äga våra egenutvecklade hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice. Vi börjar inte på noll, vi har redan idag en fastighetsportfölj av attraktiva vårdbostäder. Att vi nu utvecklar bostäder med alla upplåtelseformer ger oss ännu bättre möjlighet att växa hela verksamheten samtidigt som vi blir än mer attraktiva hos kommuner och andra potentiella samarbetspartners.

– Att vi breddar vår strategi betyder att vi nu successivt bygger upp en egen fastighetsportfölj av egenutvecklade hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice vilket sammantaget kommer att ge bra och stabila kassaflöden till verksamheten. Detta gör oss också mindre känsliga för förändringar i marknaden. Vår kärnverksamhet är även fortsättningsvis projektutveckling av bostads- och äganderätter.

Både tillväxten och lönsamheten har sjunkit, hur ska trenden vändas?

– Lönsamheten har varit en utmaning de senaste åren där vi också haft en sjunkande resultatutveckling. Sett till rörelseresultatet och rörelsemarginalen är 2020 tyvärr ett av Besqabs sämsta år. Rörelsemarginalen minskade till 6,4 procent vilket är en bra bit under vårt nya mål från 2021 om en rörelsemarginal på minst 10 procent.

– Vi har en god intjäning i projekten, men för att stärka marginalen behöver vi skapa en större projektvolym.

Vi har satt ett nytt tydligt mål att senast 2023 nå en årlig produktionstakt på 1 000 bostäder. Att vi har haft en historiskt hög nivå av produktionsstarter 2020 är ett viktigt steg på vägen. Vinstmarginalen i våra bostadsrätts- och äganderättsprojekt ska som lägst vara 15 procent. Vi har också en hög ambition att successivt bygga upp vår fastighetsportfölj så att vi vid utgången av 2023 har färdigställda och produktionsstartade förvaltningsfastigheter med ett årligt underliggande driftnetto om 100 Mkr. Tuffa men inte ouppnåeliga mål.

Finns det tillräckligt med projekt i Besqabs byggrättsportfölj för att kunna starta 1 000 bostäder per år?

– Vi har en jättefin byggrättsportfölj med cirka 3 800 byggrätter i attraktiva lägen i Stockholms- och Uppsala-regionen. Ett aktivt ackvisionsarbete är en viktig del i strategin

för att utöka portföljen och nå våra tillväxtmål. 2020 gjordes flera fina förvärv, inte minst Kvarteret Vandenberg i Mariehäll som förvärvades under fjärde kvartalet. Vi har också gått in som majoritetsägare i RAW Property vars bostadskoncept är ett bra komplement till vårt erbjudande.

– I arbetet med att utöka projektportföljen behöver vi stärka och bredda våra relationer med kommuner, fastighetsägare och andra samarbetsparter. Sedan jag började på Besqab har jag bland annat träffat banker, kommuner och mäklare. Förutom att skapa förtroende är det viktigt att skapa förståelse för hur våra samarbetspartners ser på oss. Besqab har ett starkt varumärke, men för att växa behöver vi öka kännedomen ytterligare och skapa en större medvetenhet och en mer samlad bild av Besqab och vad vi erbjuder.

Vad skulle du säga är kärnan i Besqab, vad är särskiljande jämfört med andra i branschen?

– Det är framförallt vår interna kultur, vår byggmästaranda och våra duktiga medarbetare som verkligen brinner för sina bostadsprojekt. Det blir tydligt när våra kunder får tycka till. För 2020 fick vi utmärkelsen Topp 3 nöjdaste kunderna i branschen och det som verkligen sticker ut är vår fantastiska personal.

– Vi har en lång och gedigen kompetens inom bostäder, produktion och försäljning och det finns en inbyggd stolthet i bolaget, över vad vi åstadkommer. Vi ska fortsätta att vara grundade i den kompetensen och bygga vidare på det personliga engagemanget för vad vi ska åstadkomma framöver och det gäller både lönsamhet och tillväxt.

Under året fick Besqab sin grundlicens från Svanen och ska bland annat arbeta med att Svanenmärka alla projekt – vilka hållbarhetsfrågor brinner Besqab för?

– För oss är det viktigt att det hållbara livet också är det enkla livet. När vardagslivet fungerar smidigt kan vi göra skillnad på riktigt och för att nå dit är det viktigt att vi jobbar hållbart i alla led. Våra bostäder ska vara välplanerade, klimatsmarta och ha en god inommiljö. De ska också främja en hållbar och hälsosam livsstil samt en trygg vardag.

– Vi tror att det här frågorna är minst lika viktiga för våra kunder som för oss och därför Svanenmärker vi våra bostäder. Svanen är en tydlig kvalitetsstämpel och innebär att våra kunder kan känna sig trygga i att vi har en hållbar produktion och att de köper en energieffektiv bostad med sunda materialval och en god inommiljö som dessutom har granskats och verifierats av en extern part. Svanencertifieringen ger också bostadsrätts-



föreningar och bostadskunder möjlighet att ta gröna bolån.

– Vi har även valt att certifiera våra bostadsrättsföreningar med Trygg BRF för att medverka till en sundare och mer transparent bostadsmarknad. Det är viktigt för oss är att kunderna känner sig trygga i att de gör en hållbar bostadsaffär, sett ur ett flertal aspekter.

Avslutningsvis – hur kommer marknaden och Besqab att utvecklas under 2021?

– Vi har under 2020 lagt en god grund för våra mål och ambitioner framåt, något som vi kommer att arbeta vidare med under 2021. Vi har stor tilltro till vår affär, vår kompetens och våra strategier där den välplanerade, prisvärda och hållbara bostaden är i fokus.

– Pandemin har bidragit till att sätta boendet i centrum, hemmet har blivit både bostad, arbetsplats och rekreationsplats, vilket sannolikt också kommer att påverka efterfrågan.

– Mycket talar för att bostadsmarknaden kommer att vara fortsatt stark under 2021. Antaganden om långsiktigt låga räntor talar för en god efterfrågan, vilket tillsammans med det relativt låga utbudet håller priserna uppe. Räntan på reavinstuppskov har nu tagits bort vilket vi tror ytterligare kommer att främja rörligheten på bostadsmarknaden.

– Vi har en välgrundad plan för de kommande åren med tydligt uppsatta mål. Våra engagerade och duktiga medarbetare, fina bygggrättsportfölj och starka finansiella ställning är viktiga faktorer för nästa steg i Besqabs utveckling där vi fokuserar på att öka produktionstakten, växa bygggrättsportföljen och stärka lönsamheten.



Våra engagerade och duktiga medarbetare, fina bygggrättsportfölj och starka finansiella ställning är viktiga faktorer för nästa steg i Besqabs utveckling där vi fokuserar på att öka produktionstakten, växa bygggrättsportföljen och stärka lönsamheten.

Framtid

Vision, affärsidé och strategisk inriktning

Trender

Mål

Besqabs projekt ska Svanenmärkas

Strategi

Affärsmodell

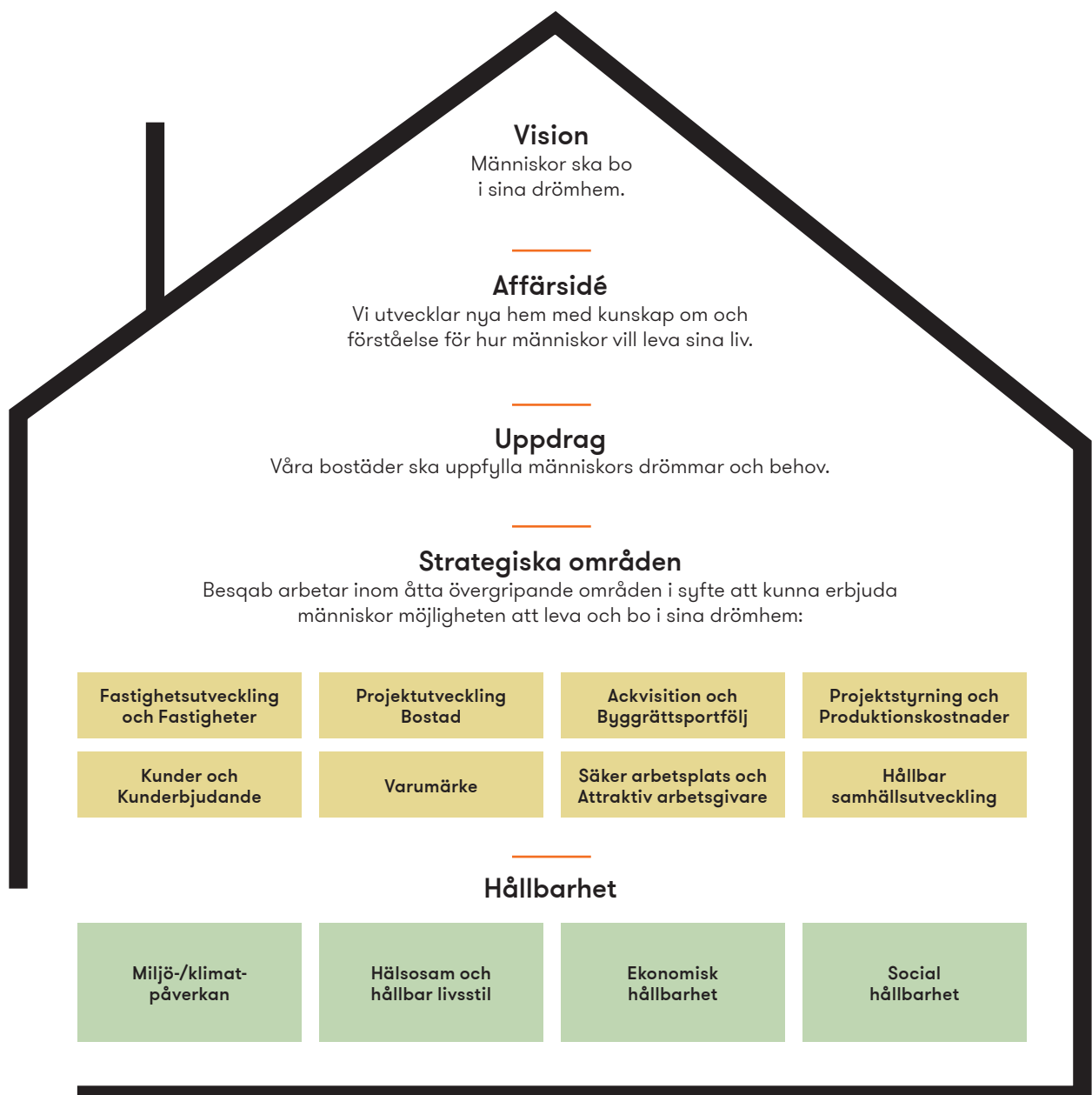
Finansiell strategi

Målgrupper

Sveriges första RAW-bostäder

Vision, affärsidé och strategisk inriktning

Besqab utvecklar hållbara och välplanerade hem där livet får ta plats. Våra bostäder och boendemiljöer ska hålla i många generationer och vara en plats för trygghet, avkoppling och gemenskap där människor kan uppfylla sina drömmar och behov.



På god väg mot en alltmer digitaliserad och hållbar framtid

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

1 Vi blir fler och fler

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

DET HÄR GÖR BESQAB

Besqab finns på marknaderna i Stockholms län och Uppsala samt i större orter i Mellansverige för hyres- och vårdboendestäder samt annan samhällsservice. Vi tar alltid ett helhetsgrepp i våra projekt oavsett om det handlar om en mindre insats i etablerade bostadsområden eller om vi utvecklar en helt ny stadsdel. Hos oss finns god kännedom om hur ett bostadsläges attraktivitet förändras över tid vilket är avgörande för att möta lokal efterfrågan. Vi analyserar flyttmönster, planerade infrastrukturinvesteringar och kommande förändringar i bostadsutbudet för god träffsäkerhet vad gäller läge, produkter och prisbild. Det kan handla om att anpassa bostädernas upplåtelseform eller storlek, till exempel för att skapa det där extra utrymmet för ett hemmakontor eller ett gym i bostadsrättsföreningen – saker som efterfrågats allt mer under coronapandemin.

2

Hållbarhet är grunden

Bygg- och anläggningssektorn svarar idag för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. I takt med att befolkningen ökar, ökar också behovet av nya bostäder liksom behovet av en utbyggd infrastruktur och fler offentliga lokaler. Riksdagens målsättning om växthusgasutsläpp på netto noll senast år 2045 ställer höga krav på branschen. Produktionsprocesserna behöver göras mer resurseffektiva, de smarta materialvalen bli fler liksom de energieffektiva husen, vilket i sin tur möjliggör grön finansiering; en självklarhet för de konsumenter som köper nyproduktion. Byggnadernas energiprestanda står dessutom högt på agendan för de aktörer som investerar i vårdboenden och hyresfastigheter. Ett annat viktigt kriterium vid exploatering av fastigheter är hur de planerade boendemiljöerna möter behoven för social hållbarhet, där kommunerna idag ställer allt högre krav på bostads- och fastighetsutvecklare.

DET HÄR GÖR BESQAB

Hållbarhet är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv och en nyckelfaktor för att långsiktigt attrahera kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Vi fokuserar på att bygga energieffektiva hus, göra genomtänkta materialval, öka resurseffektiviteten och minska utsläppen av växthusgaser med målsättningen att Svanenmärka alla våra kommande projekt och möjliggöra grön finansiering i hela ledet. Vi tar ett socialt ansvar för att utveckla trygga boendemiljöer som tillför värden i de kvarter vi bygger och erbjuder ett varierat utbud av bostäder som möter de lokala behoven. Bostäderna och närmiljön utformas för att främja en hälsosam och hållbar livsstil och vi låter kvalitetssäkra våra bostadsrättsföreningars ekonomi för en sundare nyproduktionsmarknad och en tryggare bostadsrättsaffär.

3

Digitalisering in i framtiden

I takt med att företag och kunder blir allt mer digitala uppstår nya behov och utmaningar. Marknadsutvecklingen ställer krav på effektivisering där digitala lösningar är ett viktigt steg mot en modernare och mer datadriven verksamhet. En verksamhet som dessutom kan möta förväntningarna hos dagens digitalt mogna konsumenter. Coronapandemin har snabbat på efterfrågan av digitala lösningar och med hemmet som arbetsplats krävs bekväm och tillförlitlig uppkoppling. Dessutom kan allt fler kan tänka sig att köpa sin bostad digitalt. Alla företag måste anpassa sig efter var kunden befinner sig i sin köpprocess och, oavsett fysisk eller digital miljö, erbjuda en tilltalande kundupplevelse. Kunderna vill varken känna sig lurade eller riskera att personuppgifter missbrukas.

DET HÄR GÖR BESQAB

Digitaliseringen föder nya arbetssätt och verktyg som förbättrar vår process och vår produkt. Tack vare 3D-modeller i planerings- och produktionsskedet har vi större möjlighet att planera, effektivisera och styra produktionen. Med hjälp av digitala verktyg kan vi skapa optimala design- och tekniklösningar i våra bostäder. Vår hemsida är utvecklad så att besökarna kan låta sig inspireras och hitta sin drömbostad innan den är färdigbyggd. Vid försäljning av nyproducerade lägenheter, som alternativ till fysiska besök i visningslokaler och hos mäklare, erbjuder vi bland annat verklighetstroga 3D-visualiseringar och 360-gradersvisningar samt digital köpanmälan och avtalsskrivning.

Mål för en lönsam och hållbar tillväxt

För att nå framgång och utveckla verksamheten i en hållbar riktning arbetar vi mot tydligt uppsatta mål. Under 2020 presenterade Besqab nya finansiella och operativa mål som gäller från och med 2021. Våra nya mål fokuserar på tillväxt och lönsamhet med en bibehållen stark finansiell ställning. Vi har också sett över och tydliggjort våra målsättningar och ambitioner för en hållbar affär.

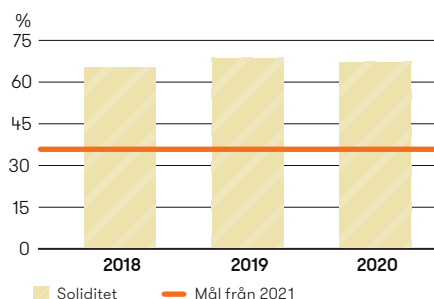
Finansiella mål från 2021¹

SOLIDITET

Mål ≥ 35 %

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Besqabs historiskt starka soliditet stod sig under 2020 och uppgick vid årets slut till 66,2 procent, med god marginal över målet om minst 35 procent. Den starka soliditeten är en fortsatt god grund för ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete vilket möjliggör för Besqab att växa ytterligare.

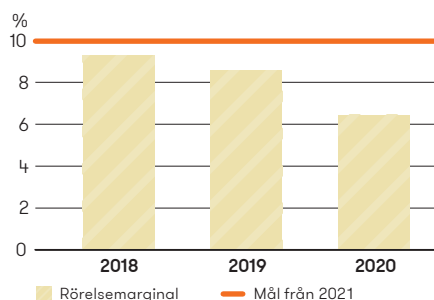


RÖRELSEMARGINAL

Mål ≥ 10 %

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Rörelsemarginalen för 2020 uppgick till 6,4 procent vilket understiger målet om minst 10 procent. Försämrade marknad och lägre produktionstakt under 2018 och delar av 2019 har medfört ett minskat rörelseresultat under 2020 med negativ påverkan på marginalen.

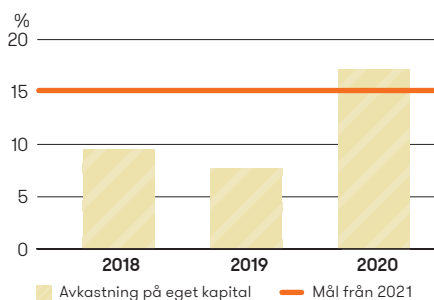


AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Mål ≥ 15 %

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

För 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 17,1 procent, vilket är högre än målet om minst 15 procent. Den stärkta avkastningen beror i huvudsak på en positiv engångseffekt från realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.



¹ De finansiella målen definieras utifrån segmentsredovisningen.

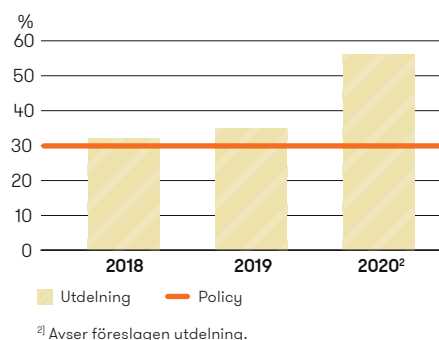
Utdelningspolicy

UTDELNING

Policy $\geq 30\%$

Utdelningen ska uppgå till minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar.

Med avdrag för orealiserade värdeförändringar uppgick koncernens resultat efter skatt till 69,3 Mkr. Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2021 beslutar om en utdelning om 2,50 kronor per aktie, totalt cirka 38,5 Mkr, vilket motsvarar 56 procent av resultatet för 2020.



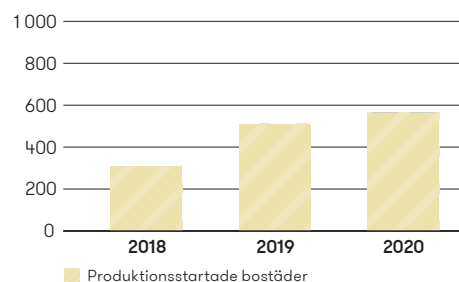
Operativa mål från 2021

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Mål 1 000 år 2023

Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder (bostads-/äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder)

För 2020 produktionsstartade Besqab totalt 563 bostäder vilket är en ökning med drygt 10 procent jämfört med 2019. Ambitionen är att starta produktion av minst 1 000 bostäder per år senast vid utgången av år 2023.

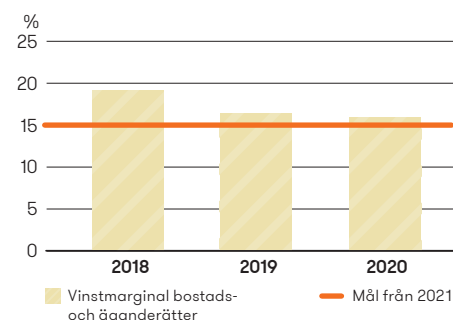


VINSTMARGINAL BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

Mål $\geq 15\%$

Vinstmarginalen i projekt med bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent.

Den genomsnittliga vinstmarginalen i projekt med bostads- och äganderätter som avslutades under 2020 uppgick till 15,6 procent och uppnådde därmed målet om minst 15 procent.

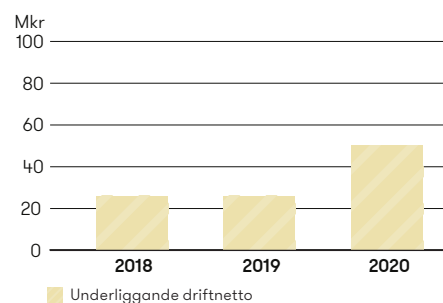


UNDERLIGGANDE ÅRLIGT DRIFNETTO

Mål 100 Mkr år 2023

Besqab ska senast 2023 ha en fastighetsportfölj med ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr³⁾.

Underliggande årligt driftnetto i Besqabs pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2020 bedömdes uppgå till cirka 49 Mkr. Fastighetsportföljens underliggande driftnetto ökade med cirka 100 procent i och med produktionsstarten av projektet Kapellgärdet i Uppsala under fjärde kvartalet 2020.



³⁾ Inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande vid utgången av perioden.

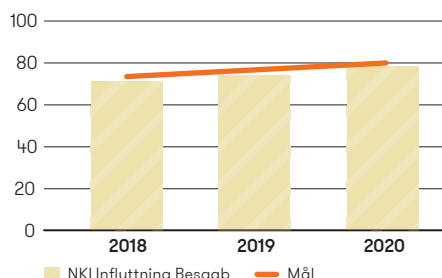
Hållbarhetsmål

NÖJDA KUNDER

Mål Topp 3

Besqab har som mål att uppnå som lägst en tredje placering i branschens årliga mätning av Nöjd-Kund-Index vid inflyttning (NKI Inflyttning) för projektbyggda lägenheter och småhus.

Resultatet för NKI Inflyttning för 2020 uppgick till 78 och Besqab placerade sig därmed på en delad tredje plats tillsammans med tre andra branschkollegor. De två vinnande aktörerna hade ett NKI på 79 och branschsnittet för 2020 uppgick till 76.

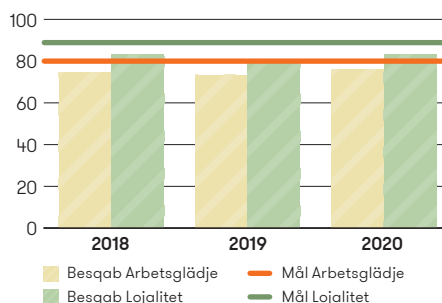


NÖJDA MEDARBETARE

Mål 80/88

Medarbetarundersökningar genomförs årligen och det långsiktiga målet är att nå resultaten 80 för Arbetsglädje och 88 för Lojalitet.

Besqab har en historik av mycket nöjda medarbetare och ambitionen är att bevara och inom vissa områden stärka medarbetarnöjdheten. Årets medarbetarundersökning genomfördes under hösten 2020 och visade på fortsatt höga resultat. Både arbetsglädjen och lojaliteten hade ökat med tre resultatenheter vardera jämfört med 2019. Resultatet för Arbetsglädje uppgick till 76 och Lojalitet till 83.

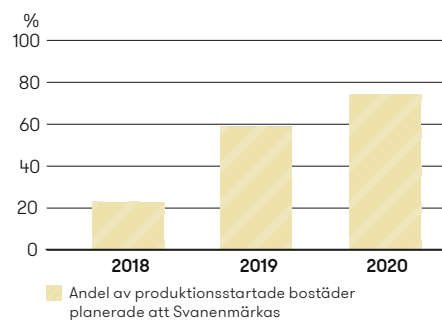


SVANENMÄRKTA BOSTÄDER

Mål 100%

Alla bostäder som projekteringsstartas från och med 2021 ska miljömärkas med Svanen.

Under 2020 erhöll Besqab sin grundlicens inom Svanen vilket innebär att våra processer och rutiner uppfyller kraven för att bygga Svanenmärkta bostäder. Av de 563 bostäder som produktionsstartades under 2020 genomgår 74 procent processen för Svanenmärkning.



GRÖN FINANSIERING

Mål 100%

All kommande extern projektfinsiering ska ske med grön finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån.

Vid utgången av 2020 hade Besqab ingen grön finansiering i pågående eller färdigställda projekt. Under året har diskussioner förts med ett flertal banker avseende grön upplåning vad gäller såväl byggnadskreditiv för kommande projekt som fastighetslån för färdigställda förvaltningsfastigheter.

TRYGG BRF

Mål 100%

Alla nya bostadsrättsföreningar ska certifieras med Trygg BRF.

Under 2020 certifierades Brf ZickZack i Stockholm med kvalitetsmärkningen Trygg BRF. Det är den första bostadsrättsförening Besqab uppfört som har genomgått hela certifieringsprocessen för Trygg BRF och en av de första föreningarna i Sverige att erhålla certifieringen. Vid utgången av året var ytterligare sju bostadsrättsföreningar i processen för certifiering med Trygg BRF.



Besqabs projekt ska Svanenmärkas

Snart kan du bo Svanenmärkt i Nacka Strand

Med skärgården runt hörnet och stan inom räckhåll, uppe på en höjd i Nacka Strand, bygger Besqab 192 lägenheter som alla ska Svanenmärkas. Hit flyttar man inte bara till sin drömbostad utan får också en trivsamt inomhusmiljö med sund materialval, låg energianvändning och en kvalitetssäkrad byggprocess. Plus ränterabatt på bolånen.

Intresset för att bygga och bo hållbart växer sig allt starkare och Besqab är med och tar ansvar för att utveckla hållbara hem som står sig under lång tid framöver. Samtliga Besqabs bostäder som påbörjar projektering från 2021 och framåt ska leva upp till Svanens tuffa krav för miljömärkning. Grundlicensen blev klar under 2020 och därefter har vi ansökt om att få påbörja licensieringen hos Svanen för ett tiotal projekt, såväl kommande som redan påbörjade. Ett av dessa är Nacka Strand där inflyttning påbörjas i slutet av 2022.

– Nästan alla lägenheter i den första etappen är bokade, berättar projektledaren Oskar Andersson. Intresset var stort redan innan det blev klart att vi skulle ansöka om Svanen. Nu blir Svanenmärkningen som pricken över i:et, inte minst på grund av

möjligheten till så kallade gröna bolån med rabatt på räntan.

Att bostadsköparna kommer att ställa sig positiva till att Besqabs kommande bostadsprojekt ska Svanenmärkas är Oskar helt övertygad om.

– De får ju ett kvitto på att de flyttar in i en bostad med bra kvaliteter, som är snäll mot både människan och miljön, och att det inte bara är något som vi på Besqab säger utan något som har granskats och godkänts av en extern oberoende part. Det känns ju både tryggt och spännande att kunna Svana sin drömbostad.

Projektet Nacka Strand består av tre bostadsrättsföreningar med totalt 195 lägenheter fördelade på ett till sex rum. Det fantastiska läget uppe på en höjd med utsikt mot Lidingö har inneburit en del utmaningar.

– Första året har gått åt till att spränga och schakta bort berg. Men nu är vi snart klara och kan påbörja själva byggandet, berättar Oskar Andersson.

Med byggstarten följer också arbetet att säkerställa projektets Svanenmärkning, att processen för att leva upp till kraven fungerar och följs upp, att alla inblandade har koll på vad som gäller.

– Det märks att efterfrågan på hållbara bostäder har ökat. Allt fler entreprenörer har erfarenhet från Svanenprojekt och vet vad det innebär, säger Sofia Grundmark, projektledare för Juliahemmet, ett vårdboende som är precis i slutet av processen för att få sätta upp sin Svan på fasaden.

Juliahemmet är ett av Besqabs tre pilotprojekt för Svanenmärkning och härifrån finns gott om erfarenheter att hämta menar Sofia.

– Det får i princip inte ske några avsteg från kriterierna så det gäller att ha stenkoll

Fakta

VAD INNEBÄR DET ATT EN BOSTAD ÄR SVANENMÄRKT?

Du som flyttar in i en Svanenmärkt bostad från Besqab får bland annat:

- En energieffektiv bostad med låga driftkostnader tack vare bra isolering, högkvalitativa vitvaror och effektiv värmeåtervinning
- En trivsamt inomhusmiljö med bra ventilation och god ljudisolering
- Hälsosamma materialval och noga kontrollerat byggmaterial utan miljöfarliga och giftiga ämnen
- Bra plats för återvinning och källsortering
- Möjlighet att förhandla med banken om grönt bolån som ger rabatt på boräntan



på alla rutiner genom hela projektet. Det här passar nog inte vilket bolag som helst men vi har bra processer på plats och det ska såklart vara ordning och reda i alla led, inte bara när det gäller Svanenmärkningen.

Svanen ställer många krav på bland annat materialval för att ett byggprojekt i slutändan ska bli godkänt. Grundprincipen är densamma. Initialt upprättas en materiallista, här anges alla byggprodukter, byggvaror, byggmaterial och kemiska produkter som kommer att användas. Denna tillgängliggörs för Svanen via en portal. I portalen finns också alla av Svanen godkända produkter angivna. Besqab som beställare har en viktig roll i omställningen till sundare materialval i branschen. Kravställningen leder till att fler miljöcertifierade material blir tillgängliga på marknaden.

– Det är väldigt roligt att se att allt fler tillverkare satsar på hållbara material som vi kan använda i projekten. Det handlar om flera hundra produkter som ska loggas i varje projekt, från betong och isolering till speglar och spaljéer, berättar Sofia Grundmark.

Loggningen innebär alltså en extra arbetsinsats för alla inblandade entreprenörer, men hittills har Sofia inte märkt att detta upplevts annat än positivt. Här får hon medhåll av både Oskar Andersson och Besqabs entreprenadengör i projektet Cecilia Garnej.

– Svanenmärkningen är en kvalitetsstämpel även för entreprenörerna, det är kompetenshöjande för alla inblandade och på köpet får man en bättre och sundare arbetsmiljö.



Svanenmärkningen är en kvalitetsstämpel även för entreprenörerna, det är kompetenshöjande för alla inblandade och på köpet får man en bättre och sundare arbetsmiljö.



Det här gjorde vi 2020

Strategiska steg på vägen mot vår vision

Besqabs strategiska mål syftar till att skapa förutsättningar för hållbar expansion. Vi arbetar därför målmedvetet inom ett flertal områden för ökad tillväxt och lönsamhet. Oavsett om det handlar om att utöka vår produktportfölj eller främja en hållbar samhällsutveckling genomsyras all vår verksamhet av affärsmässighet med stort fokus på kvalitet, professionalism och hållbarhet.

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Vi ska, med start 2021, bredda verksamheten inom Fastighetsutveckling och Fastigheter och utveckla och bygga en fastighetsportfölj med egenutvecklade hyresrätter samt vårdbostäder och annan samhällsservice.

AKTIVITETER 2020

I november 2020 fattade Besqab beslut om att bredda verksamheten och inkludera ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresrätter och vårdbostäder och annan samhällsservice. I december produktionsstartades projekt Kapellgården i Uppsala med 146 hyresrätter, 80 vårdbostäder och en förskola. Dessa uppförs för eget ägande. Besqabs fastighetsportfölj med pågående och färdigställda projekt innefattar därmed fyra vårdboenden med sammanlagt 260 vårdbostäder, en hyresfastighet med 146 hyresrätter samt en förskola.

Projektutveckling Bostad

Vår kärnverksamhet – Projektutveckling Bostad – ska växa genom ett utökat antal produktionsstartade bostäder och då främst bostadsrätter och äganderätter.

AKTIVITETER 2020

Under året produktionsstartade Besqab totalt 563 bostäder, att jämföra med 509 under 2019. För att bredda vårt erbjudande och möjliggöra en ökad produktion har vi bland annat kompletterat affären med ägarlägenheter, en upplåtelseform vi tror kommer att se en ökad efterfrågan. Vi har också blivit huvudägare i RAW Property som erbjuder ett bostadskoncept med oinredda "råa" lägenheter till ett lägre pris. Detaljplaner och bygglov är, utöver försäljning och finansiering, avgörande för inplanerade produktionsstarter och vi har därför haft ett stort fokus på att skapa förutsättningar för effektiva plan- och bygglovsprocesser.

Ackvisition och Byggrättsportfölj

Vi ska driva ett aktivt arbete med ackvisition så att vår byggrättsportfölj växer och förädlas med attraktiva bostads- och fastighetsprojekt.

AKTIVITETER 2020

Tack vare Besqabs stabila finansiella ställning kan vi investera i byggrätter i attraktiva lägen, vilket i sin tur möjliggör att vi kan starta och driva eftertraktade och

lönsamma projekt. Under året har vår byggrättsportfölj utökats med cirka 740 bostäder genom markanvisningar och förvärvsavtal inklusive förvärvet av RAW Property. Vi söker aktivt efter intressanta byggrätter bland annat genom att delta i kommunala markanvisningstävlingar och genom att förhandla med privata fastighetsägare.

Projektstyrning och Produktionskostnader

Vi ska stärka vår projektstyrning och sänka våra produktionskostnader genom att utnyttja fördelarna av vår samlade kunskap om och goda erfarenhet av projektering, byggtider, inköp och försäljning.

AKTIVITETER 2020

Vi har fortsatt arbeta med datadrivna analyser där framtagandet av relevanta nyckeltal ger ännu bättre förutsättningar för att beslut fattas utifrån rätt underlag. Vi har också fortsatt att effektivisera våra processer och implementerat fler standardiserade modeller och digitala verktyg. Erfarenhetsåterföring från vår produktion sker löpande och är en viktig del i utvecklingsarbetet, liksom översynen av nya former för upphandlingar, samarbeten och entreprenader.

Kunder och Kunderbjudanden

Vi ska säkerställa att vi har nöjda kunder samt utveckla nya attraktiva kunderbjudanden som bidrar till ökad försäljning och ökade intäkter.

AKTIVITETER 2020

Goda relationer byggs genom hela kundresan och vi arbetar kontinuerligt med att öka kundinsikten, från första kontakt till inflyttning och boende. Under 2020 har flertalet möten med kunder och intressenter skett digitalt på grund av den pågående Coronapandemin, men vårt fokus har varit detsamma – att kunderna ska känna sig trygga, både i projektgenomförandet och i kontakten med medarbetare och samarbetsparter. Intresset för Besqabs projekt, oavsett typ, har varit stort med en hög boknings- och försäljningstakt – ett bevis på att vi är bra på att ta fram rätt produkter i efterfrågade lägen.

Varumärke

Vi ska tydliggöra vår profil och vårt varumärke för ökad kännedom och för att stärka förtroendet hos kunder, kommuner och andra samarbetspartners.

AKTIVITETER 2020

Besqabs varumärke formas i alla våra möten och vi strävar alltid mot att kunder, kommuner, medarbetare och partners ska känna förtroende för oss, oavsett vem man kommer i kontakt med. Under året har vi genomfört en större varumärkeskampanj samt ett flertal målgruppsanpassade projektkampanjer för våra olika pågående och kommande projekt. Vi har också fokuserat på att stärka våra relationer med bland annat banker, kommunrepresentanter och andra samarbetspartners genom personliga möten där vi fått möjlighet att presentera Besqab och våra ambitioner.

Säker arbetsplats och Attraktiv arbetsgivare

Vi ska erbjuda en säker arbetsplats samt vara en attraktiv arbetsgivare för både potentiella och befintliga medarbetare.

AKTIVITETER 2020

Besqab har fortsatt att arbeta med rutiner, processer och utbildningar för en bättre arbetsmiljö. Coronapandemin fick en stor påverkan på det organisatoriska och sociala arbetsmiljöarbetet och medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa har varit högsta prioritet tillsammans med arbetet att minimera risken för smittspridning. Vi har också tillvaratagit återkopplingen från Besqabs årliga NMI-undersökning, som åter visade mycket höga resultat, och fortsätter arbeta för att utveckla medarbetarresan för befintliga och potentiella medarbetare.

Hållbar samhällsutveckling

Vi ska bidra till en hållbar samhällsutveckling genom att utveckla hem och boendemiljöer med omtanke om miljö, människa och samhälle.

AKTIVITETER 2020

Under året beslutades att alla Besqabs kommande projekt ska miljömärkas med Svanen och att den kommande projektfinansieringen ska vara grön. Ett viktigt

steg i det arbetet var vår grundlicens för Svanen som vi fick i juni 2020. Vi har även tydliggjort ambitionen om att våra bostadsprojekt ska främja en hälsosam och hållbar livsstil. Ett bra exempel på detta är Brf Tetris i Stockholm där vi byggt ett fullt utrustat gym i föreningen, vilket passade både projektet och målgruppen väl. Vi fortsätter också att märka alla nya bostadsrättsföreningar med Trygg BRF – ett viktigt verktyg för att främja en transparent och hållbar bostadsmarknad.

Så skapar Besqab värde från idé till nyckelfärdigt drömhjem

Insikt om hur människor vill leva sina liv tillsammans med förmågan att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer ger Besqab möjlighet att uppnå visionen om att alla människor ska bo i sina drömhjem. Verksamheten sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av nyckelfärdiga bostäder med bostadsrätt eller äganderätt. Vi utvecklar och producerar också hyres- och vårdboenden samt annan samhällsservice och har under 2020 beslutat att bredda vår affär till att innefatta ägande av egenutvecklade hyresrätter, vårdboenden och annan samhällsservice.

Besqabs förståelse för vad som skapar drömhjem i attraktiva boendemiljöer tillsammans med vår förmåga att attrahera kunder, gör det möjligt att utveckla lönsamma projekt och generera stigande fastighetsvärden. Vi äger hela processen, från utformning av projekt till genomförande och kontakt med slutkund.

Det ger oss förutsättningar att vara följsamma och anpassa såväl affär som process efter de specifika förutsättningar som marknaden kräver. Effektivisering av försäljnings- och produktionsprocesser kan, tack vare Besqabs storlek och organisation, snabbt ge effekt på avkastningen.





Idéarbete och markförvärv

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



Detaljplaneprocess

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



Projektering

Projektledaren tar fram produktionshandlingar i samråd med projektörer, arkitekter och projektets blivande platschef. Värdefull kunskap inhämtas från Besqabs funktioner inom projekt- och produktionsstyrning, försäljning och kunderbjudande. Tillsammans har vi god insikt om vad som genererar kostnader och intäkter samt vad som krävs för att bygga eftertraktade bostäder. Med hjälp av bästa möjliga material-, teknik- och designlösningar skapar vi hållbara bostäder och boendemiljöer samt underlättar för våra kunder att i sin vardag göra smarta och hållbara val.



Projektgenomförande

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



Överlämnande

Vi är väl medvetna om vikten av ett välplanerat överlämnande av våra bostäder till kunderna. Alla lägenheter och hus besiktigas noga innan inflyttning så att vi kan överlämna en felfri bostad. Vi säkerställer att avtal och tillhörande transaktioner är korrekt genomförda samt att köparen eller hyresgästen har fått all erforderlig information inför tillträdet. Kunderna ska känna förtroende för såväl Besqab som bolag som för de medarbetare och samarbetsparter de kommer i kontakt med.



Förvaltning

Efter färdigställandet och överlämnandet av bostäder med bostadsrätt sköter Besqab, enligt avtal med bostadsrättsföreningen, den ekonomiska förvaltningen åt bostadsrättsföreningen den första tiden efter inflyttningen. För våra egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice ansvarar vi också för fastighetsförvaltning. Vi vill säkerställa att den färdigställda miljön är funktionell och bra även för framtida hyresgäster. Att äga och förvalta fastigheter skapar värde i form av hyresintäkter samtidigt som det ger oss värdefull information och erfarenhet för kommande projekt.



Vi äger hela processen, från utformning av projekt till genomförande och kontakt med slutkund. Det ger oss förutsättningar att vara följsamma och anpassa såväl affär som process efter de specifika förutsättningar som marknaden kräver.

Finansiering

Projektutveckling av bostäder, fastighetsutveckling och fastighetsägande är kapitalintensivt där stora tillgångar binds i exploaterings- och förvaltningsfastigheter. En viktig del av värdeskapandet handlar därför om att effektivt utnyttja balansräkningen genom god bedömning av kapitalbehovet och en effektiv kassaflödeshantering. Samtliga Besqabs projekt är externfinansierade. Vår målsättning är att all kommande finansiering ska vara grön, från gröna byggnadskreditiv till grön fastighetsfinansiering och gröna bostadslån. Utveckling av energieffektiva byggnader, goda relationer till kreditgivare och Besqabs historiskt stabila finansiella ställning och lönsamhet är alla viktiga parametrar för att säkerställa förmånlig finansiering av verksamheten.

Marknadsföring och Försäljning/Uthyrning

Vi säljer ännu icke uppförda bostäder. Marknadsföring och tillhörande försäljningsaktiviteter är centrala för att vi ska kunna utveckla bostäder med bostadsrätt eller äganderätt. Våra marknadsförings- och försäljningsinsatser anpassas efter förväntade kundgrupper och var kunder befinner sig i sin köpresa, vi skapar på så sätt goda förutsättningar för ett köpbeslut. Besqabs hemsida är utvecklad för att besökare ska inspireras och enkelt hitta den bostad de

söker. Tidigt i projekten bygger vi visningslägenheter och inspirerande försäljningslokaler i anslutning till våra projekt. Externa fastighetsmäklare med god kännedom om den lokala marknaden förmedlar bostäderna till slutkund på uppdrag av bostadsrättsföreningen, eller Besqab i de fall det avser äganderätter. Byggandet påbörjas när marknadskontakten är god och cirka 30–50 procent av bostäderna är bokade. Marknadsföringen är också viktig i arbetet med att attrahera hyresgäster till våra förvaltningsfastigheter. För vårdboenden och annan samhällsservice som uppförs i egen förvaltning ingår Besqab avtal med en hyresgäst innan produktionen påbörjas. För hyresrätter inleds uthyrningen i närmare anslutning till projektets färdigställande.

Kundvård och Eftermarknad

Kontakten med Besqab ska upplevas som personlig, okomplicerad och lyhörd för att skapa trygghet. Kunderna ska känna sig engagerade och delaktiga och uppleva att vi bygger för just dem. Nöjda kunder och ett bra kunderbjudande är ett måste för fortsatt god försäljning och tillväxt. Mätningar av Nöjd-Kund-Index (NKI) ökar kundinsikten och kundfokus i hela organisationen och ger bra underlag för att utveckla vårt erbjudande och våra processer. Besqabs eftermarknadsavdelning finns tillgänglig för kunden när det uppstår frågor och behov gällande den nya bostaden.



Kunderna ska känna sig engagerade och delaktiga och uppleva att vi bygger för just dem. Nöjda kunder och ett bra kunderbjudande är ett måste för fortsatt god försäljning och tillväxt.



Stark finansiell ställning möjliggör tillväxt

Tillgång till kapital är en förutsättning för att Besqab ska växa i enlighet med vår strategi och för att nå våra uppsatta mål. Vi har en lång historik av finansiell styrka och ett gott renommé hos såväl banker som kapitalmarknaden. God styrning och kontroll av kapitalstruktur och finansieringskostnader i kombination med en effektiv kassaflödeshantering möjliggör fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Kapitalstruktur

Besqabs verksamhet är kapitalintensiv och kräver god tillgång till långsiktig och stabil finansiering, antingen genom eget kapital eller genom extern upplåning. Affärernas kapitalbehov bedöms utifrån olika parametrar för att skapa en optimal kapitalstruktur. Valet av kapitalstruktur görs genom en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet och en önskad kombination av finansiell risk i förhållande till finansieringskostnad. Finansieringsverksamheten regleras av Besqabs Finanspolicy som prövas och fastställs av styrelsen minst en gång per år.

Upplåning

Låneverksamheten är utformad för att möta de samlade finansieringsbehoven. Vid samtliga upplåningsbeslut beaktas Besqabs soliditet enligt segmentsredovisningen vilken ska uppgå till minst 35 procent. Hänsyn tas även till likviditetsprognoser, fördelning av låneförfall, räntebindningstider, säkerheter, valuta och leasing.

Vid utgången av 2020 stod bankfinansiering för 100 procent av Besqabs totala upplåning. Bankrelationerna är goda och vi för dialog med samtliga större bankkoncerner verksamma på den svenska kreditmarknaden. Den externa upplåningen innefattar

byggnadskreditiv för äganderätter, hyresrätter, vårdboenden och annan samhällsservice samt fastighetslån för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter. Byggnadskreditiv för bostadsrättsprojekt avtalas direkt mellan bostadsrättsföreningen och banken.

Grön finansiering

Ambitionen att miljöcertifiera våra kommande projekt gör det enklare för oss att "finansiera oss grönt", det vill säga att teckna finansieringsavtal med en grön tillgång som säkerhet. Under året har diskussioner förts med ett flertal banker avseende grön upplåning vad gäller både byggnadskreditiv för kommande projekt och fastighetslån för färdigställda förvaltningsfastigheter. Ambitionen är att all extern finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån, ska vara grön. Våra kommande miljöcertifierade projekt kommer också att möjliggöra för bostadskunder att teckna förmånliga gröna bolån vid köp av en Besqabbostad.

Finansiell stabilitet och god beredskap

Besqab hade på balansdagen räntebärande skulder om cirka 496 Mkr (308) hänförliga till banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och ägande-



■ Eget kapital 1 614 Mkr
■ Räntebärande skulder 496 Mkr
■ Övriga skulder 327 Mkr

Räntetäckningsgrad

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster enligt segmentsredovisning, Mkr	59,0	106,8	117,3	338,3	347,7
Finansiella kostnader, Mkr	3,0	3,7	1,3	2,5	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	20,7	29,9	91,2	136,3	134,7

rätter. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, exklusive byggnadskreditiv i bostadsrättsföreningar, uppgick vid årets slut till 1,5 procent (1,4) och belåningsgraden för pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 48 procent (53). Besqabs finansiella kostnader är fortsatt låga och räntetäckningsgraden för 2020 uppgick till 20,7 ggr.

Räntetäckningsgraden visar Besqabs förmåga att täcka sina räntekostnader och baseras på koncernens resultat efter finansiella poster enligt segmentsredovisningen med återläggning av finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Koncernens likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2020 till 417 Mkr (418) och räntebärande fordringar till 122 Mkr (121). Beaktat räntebärande skulder om 496 Mkr (308) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 42 Mkr (231).

Soliditeten enligt segmentsredovisningen var vid årets utgång 66,2 procent (67,9) vilket med god marginal överstiger det långsiktiga målet om minst 35 procent. Besqabs starka balansräkning ger förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

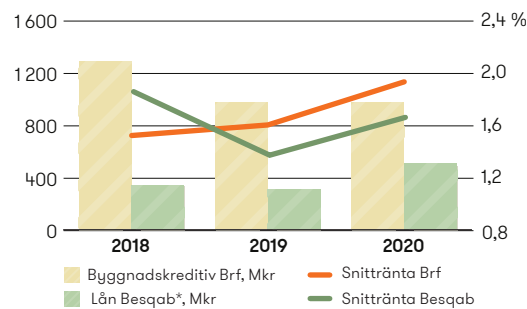
Effektiva kassaflöden

Med långa ledtider i projekten krävs en effektiv kassaflödeshantering för att behålla en stabil likviditet och betalningsberedskap. Förvärv och produktionsstart innebär stora betalningsströmmar varför dessa beslut föregås av omfattande analyser och bedömningar. Mark- och projektfinansieringen består i regel av en kombination av byggnadskreditiv från bank och eget kapital där det egna kapitalet utgör cirka 20–30 procent. Kreditiven nyttjas i samband med betalning för marken och därefter successivt för att finansiera nedlagda produktionskostnader under projektets genomförande. I projekt med bostadsrätter överförs marken till bostadsrättsföreningen genom ett markförvärv i samband med produktionsstart. Därefter faktureras bostadsrättsföreningen löpande under pågående produktion utifrån

upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab.

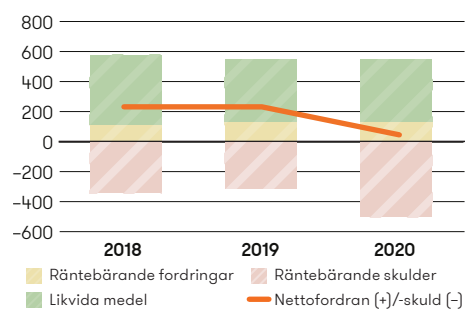
Byggnadskreditiv för bostadsrätter och äganderätter är ofta villkorande av försäljningskrav såsom att minst 30 procent av bostäderna ska vara bokade innan krediten kan nyttjas, vilket är i linje med Besqabs interna krav för godkännande av en produktionsstart.

Utveckling av lånevolym och snittränta



*Lån Besqab innefattar byggnadskreditiv för äganderätter, hyresrätter och vårdboenden, samt fastighetslån för färdigställda förvaltningsfastigheter.

Räntebärande nettofordran (segmentsredovisning)



Besqab utvecklar bostäder för livets alla skeden

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

Vår verksamhet fokuserar på utveckling av bostäder samt vårdboenden och övrig samhällsservice. Kunderna varierar beroende på typ av bostad och upplåtelseform. När vi utvecklar bostäder med bostads- eller äganderätt är vår huvudsakliga målgrupp bostadskonsumenter som funderar på att byta hem och är öppna för nybyggt. En målgrupp som vi delat in i fyra kategorier: förstagångsköpare, unga vuxna, barnfamiljer och villasäljare 50+. Valet av kategori(er) för respektive projekt bestäms genom analyser av demografi, utbud och efterfrågan, vilket ofta hänger samman med läget och vilka möjligheter som finns för olika bostadstyper och upplåtelseformer.

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

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

I våra bostadsprojekt med hyresrätt bestäms målgruppen separat för varje enskilt projekt baserat på målgrupps- och marknadsanalyser. Behoven stämmer i stort överens med de beskrivna målgruppskategorierna, men med utgångspunkten att den aktuella målgruppen inte vill eller har möjlighet att äga sitt boende.

Vid utformning av vårdboenden, förskolor och andra samhällsfastigheter är det hyresgästernas behov som står i centrum vid planering av byggnaden. Med god förståelse för respektive hyresgästs verksamhet kan vi skapa ändamålsenliga lokaler med optimal utformning. Det ger en god grund för långvariga hyresförhållanden och minskar risken för vakanser.

Våra fyra kategorier

1 Förstagångsköpare

Förstagångsköpare är ofta ensamstående unga vuxna som ska flytta hemifrån till första egna bostaden. De efterfrågar små, välplanerade, lättskötta lägenheter i bra kollektivtrafiklägen. Föräldrarna har ofta ett stort inflytande på köpet.

2 Unga vuxna

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

3 Barnfamiljer

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

4 Villaägare 50+

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



När vi utvecklar bostäder med bostads- eller äganderätt är vår huvudsakliga målgrupp bostadskonsumenter som funderar på att byta hem och är öppna för nybyggt.



”Flytten till Rosendal kommer att påverka hela min livsstil till det bättre”

Hösten 2021 står RAW Property's första bostadsprojekt i Sverige klart, nämligen i Uppsalastadsdelen Rosendal. Axel Stolt och Snezana Vujicic är två av dem som valt att köpa en bostad där du helt på egen hand planerar dina kvadratmeter.

En gång i tiden var Rosendal ett militärt övningsområde med en angränsande golfbana. Idag är det inte bara en växande och omtyckt stadsdel i Uppsala utan också ett av de mest innovativa bostadsområdena i Sverige. Här kommer dessutom snart 50 nyblivna bostadsrättsägare att få utforma sina nya hem helt fritt, bostäder som i sitt grundutförande endast består av en betongstomme, en basal köksutrustning och ett badrum.

Snezana Vujicic och Axel Stolt blev båda intresserade av projektet tidigt i processen. De lockades av det nytänkande som genom-syrar hela idén med RAW.

– Jag fångades av att det var en open-build-lösning, att man själv får tänka ut hur man vill utforma sin bostad. Att stommen är i betong är fantastiskt både för ögat och för inomhusklimatet, konstaterar Snezana.

Axel var inte alls på jakt efter lägenhet i Uppsala, men blev nyfiken på RAW Rosendal för att konceptet är så annorlunda. Och efter en informationsträff var han fast.

– Att kvalitetstänket var så pass genomgripande tillsammans med möjligheten att skapa något helt unikt ledde till att jag var tvungen att slå till, säger Axel som snabbt hittade sin drömlägenhet högst upp i huset, i västläge mot skogen, balkonger i två plan på totalt 30 kvadratmeter samt den dubbla takhöjden som gör det möjligt att bygga ett loft.

– Om jag bygger ut så mycket det går på båda planen får jag totalt 63 kvadratmeter, men det känns lockande att behålla den fulla takhöjden. Det ger en härlig rymd.

Axel har kommit långt i sina planer på hur

bostaden ska utformas. Betongen kommer inte att täckas med varken färg eller tapet utan ska exponeras i befintligt skick. Det blir platsbyggda förvaringsutrymmen för att få struktur, och det skissas för fullt på trappan upp till loftet.

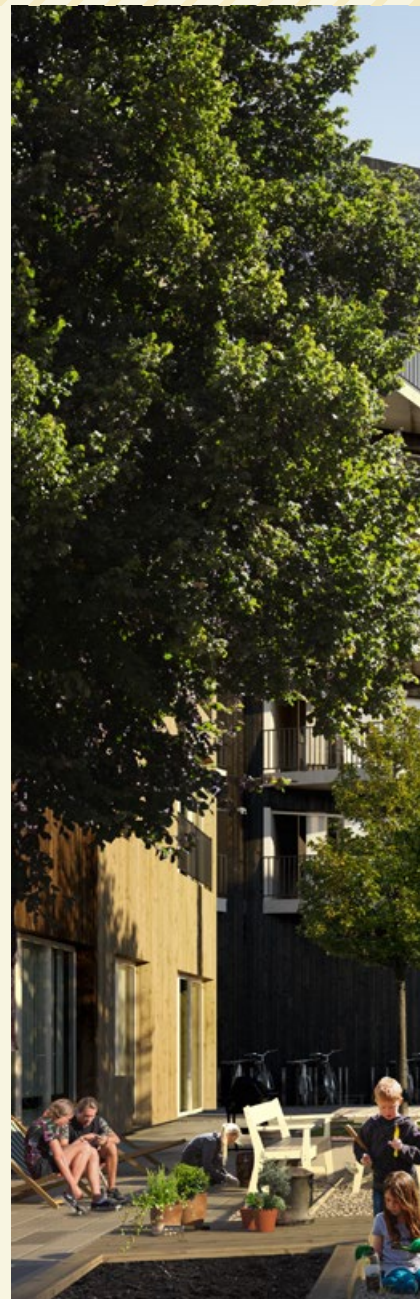
– En trappa kan verkligen bli en snygg inredningsdetalj. Jag vill ha en rak, öppen trappa med vajrar från taket och med planstegen infästa i väggen.

Även Snezana, som köpt en lägenhet på 44 kvadratmeter med fönster ut mot den stora, gemensamma takterrassen, kommer att behålla bostaden i sitt ursprungliga betongutförande, både i väggar och golv. Hon har långt gångna inredningsplaner. Färgskalan kommer gå i sandiga toner med beige och vitt för att brytas av med en färgchock här och där, gärna i rosa. Stilen ska vara åt det Gustavianska hållet, och här ska finnas häftiga tavlor, en stor bokhylla, spegel med guldrum och en köksö.

– Kanske lägger jag en betongskiva på min skänk så att de tillsammans utgör köksön. Och så ser jag en rund kökslampa ovanför, berättar hon och visar bilder i sin telefon för att tydliggöra sina planer.

Snezana hade tidigare svårt att se att hon skulle släppa sitt nuvarande boende, men när hon fick veta mer om RAW var de tankarna som bortblåsta.

– Nu har jag några år kvar till pension, men jag ser den här flytten lite som ett steg mot ett större lugn och mer harmoni i livet. Jag ser så fram emot att få sätta igång och pyssla och genomföra några av alla mina inredningsidéer, säger Snezana.



Det är ett koncept som går i linje med min känsla för Rosendal, atmosfären andas innovation och nytänkande.



Både Snezana och Axel tycker att det ska bli spännande att få träffa andra som valt att bo i RAW Rosendal.

– Eftersom du kan påverka så pass mycket så kan jag tänka mig att de som flyttar in här har en kreativ ådra och därmed också ett starkt engagemang i sitt boende. Det kan förhoppningsvis bli många givande diskussioner om inredningsplaner och annat, säger Axel och Snezana håller med.

– Ett boende med blandade åldrar kan bidra till ett värdefullt utbyte.

Axel konstaterar att det nog inte är en slump att RAW bygger i just Rosendal:

– Det är ett koncept som går i linje med

min känsla för Rosendal, atmosfären andas innovation och nytänkande. Dessutom börjar det nu bli ganska många som bor här, vilket ger goda möjligheter för butiker, service och andra verksamheter. Och samtidigt bor man precis intill Stadsskogen så att man lätt kan ta sig ut i naturen.

Snezana ser Rosendal som en liten stad i sig där det är liv och rörelse och ambitionsnivån för det som byggs är hög, samtidigt som det är nära till både Uppsala city och natur.

– Jag tror att den här flytten kommer påverka hela min livsstil till det bättre, avslutar hon.



Verksamhet

Vår affär
Vår marknad
Region Stockholm
Region Uppsala
Fastighetsutveckling och Fastigheter
Färdigställda projekt
Pågående projekt
Byggrättsportfölj
Planerade projekt

Vår affär

Besqabs affär är uppdelad i två affärsområden – Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling och Fastigheter. Här bedriver vi projektutveckling av bostäder med bostads- och äganderätt samt fastighetsutveckling av hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice. I slutet av 2020 fattade vi beslut om att bredda verksamheten. Från och med 2021 innefattar affären också långsiktigt ägande av de egenutvecklade hyresrätterna, vårbostäderna och annan samhällsservice.

Affärsområden

Våra affärsområden Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling och Fastigheter samverkar i flera led. Bostaden och boendemiljön är alltid i centrum, men olika kunder och upplåtelseformer påverkar produkterbjudandet liksom upplägget för finansiering, försäljning och uthyrning.

Projektutveckling Bostad

Affärsområdet Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och i Uppsala. Verksamheten bedrivs från ett tidigt skede med detaljplanläggning av råmark till produktion och överlämning av nyckelfärdig bostad. Inom affärsområdet arbetar vi även med uppdragsbaserad projekt- och produktionsledning, så kallad Construction Management (CM), i huvudsak för det egna affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter, men tidigare också på uppdrag av externa fastighetsägare.

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Inom Fastighetsutveckling och Fastigheter arbetar Besqab med utveckling av hyresbostäder, vårbostäder och annan samhällsservice. Affärsområdet innefattar också ägande och förvaltning av de egenutvecklade fastigheterna med ambition att bygga upp ett attraktivt bestånd som genererar stabila operativa kassaflöden. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Verksamheten bedrivs nära marknaden

Intäkter och resultat från Besqabs affär följs upp inom olika affärssegment där verksamheten inom affärsområdet Projektutveckling Bostad följts upp i två geografiska segment – Region Stockholm respektive Region Uppsala. Fastighetsutveckling av hyres- och vårbostäder och annan samhällsservice samt ägande av de egenutvecklade fastigheterna, följs upp inom segmentet med samma namn som affärsområdet – Fastighetsutveckling och Fastigheter.

Nyckeltal bostads- och fastighetsutveckling (exklusive CM-projekt)

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾	563	509	307	453	456
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾	1 194	964	850	843	830
Antal sålda bostäder, st ²⁾	341	566	186	292	262
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	61	56	66	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾	1	5	1	10	2
- varav upptagna i balansräkningen	1	1	1	3	2

1) Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.
2) Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.
3) Bostads-/äganderätter.



Region Stockholm 42%
Region Uppsala 12%
Fastighetsutveckling och Fastigheter 46%



Region Stockholm 42%
Region Uppsala 12%
Fastighetsutveckling och Fastigheter 46%



Region Stockholm 42%
Region Uppsala 12%
Fastighetsutveckling och Fastigheter 46%

4) Exklusive koncerngemensamma poster och eliminerings.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Sverige utvecklades starkt under året, trots den pågående coronapandemin. Det finns ett fortsatt behov av fler bostäder på de marknader där Besqab verkar. Börsens återhämtning till nya toppnoteringar bidrog till en optimistisk framtidstro och förnyad investeringsvilja i bostäder. Under andra halvåret av 2020 nåddes nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som antal sålda bostäder.

Makroekonomin hårt drabbad av pandemin

De grundläggande förutsättningarna för efterfrågan på bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som till exempel allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. De initialt optimistiska prognoserna för ekonomins utveckling 2020 ställdes dock på ända när det nya coronaviruset började spridas under våren. Omfattande nedstängningar av hela samhällen fick stor påverkan på världens finansiella marknader inklusive den svenska ekonomin. Efter sommaren började allt fler länder lätta på restriktioner och öppna upp sina ekonomier vilket indikerade början på en återhämtning. Under årets sista månader kom en andra våg av smittspridning med kraftig ökning av insjuknande samt nya hårdare restriktioner, vilket ledde till att den ekonomiska återhämtningen stagnerade.

För att dämpa effekterna av coronapandemin har ett flertal ekonomiska och finansiella stödåtgärder vidtagits, riktade både till företag och hushåll. Det har bland annat handlat om möjlighet till korttidspermittering, omställningsstöd, sänkta arbetsgivaravgifter samt tillfälliga lättnader i amorteringskrav. De samlade åtgärderna bedöms ha mildrat de finansiella konsekvenserna av pandemin och konjunkturprognoserna har reviderats upp även om de är fortsatt negativa. Arbetslösheten ligger kvar på höga nivåer och bedöms öka ytterligare under 2021. De offentliga finanserna är emellertid fortsatt starka och att vaccination av befolkningen mot covid-19 inleddes under början av 2021 medför att många tror att återhämtningen kan ta fart på nytt framåt sommaren.

Oväntat stark bostadsmarknad

Besqabs marknader i Stockholms län och Uppsala har historiskt präglats av gynnsamma underliggande marknadsförutsättningar

med hög sysselsättning, stor befolkningstillväxt och låga räntor. Sysselsättningen i Stockholm och Uppsala har förvisso sjunkit i spåren av coronapandemin men permitteringar och arbetslöshet har hittills inte i någon större utsträckning påverkat de som köper nyproduktion. Den sociala distanseringen, det minskade resandet tillsammans med den ökade andelen arbete hemifrån har däremot haft en viss påverkan på köparnas preferenser vad gäller bostadens utformning, storlek och läge.

Den rådande coronapandemin till trots utmärktes bostadsmarknaden 2020 av prisökningar och stora försäljningsvolym. Året inleddes förhoppningsfullt med ett stigande intresse på såväl successions- som nyproduktionsmarknaden. Efter en kort avvaktande period under våren, präglad av oron för pandemins finansiella effekter, ökade både antalet transaktioner och bostadspriserna. Under andra halvåret 2020 nåddes nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som antal sålda bostäder. En stark utveckling på börsen i kombination med tron på långsiktigt låga räntor ligger sannolikt bakom de stimulerade marknaderna i Stockholm och Uppsala. På Besqabs marknader steg bostadsrättspriserna på årsbasis med 6–8 procent och villapriserna med cirka 15 procent.

Framtidstron åter optimistisk

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen under det närmaste året, enligt SEB:s Boprisindikator, uppvisade en historisk nedgång i april för att sedan stiga kraftigt under sommaren och hösten. Boprisförväntningarna bromsade in något under årets sista månader mot bakgrund av coronapandemins andra smittvåg, men låg på fortsatt höga nivåer. Vid årsskiftet förväntade sig drygt 60 procent av de tillfrågade hushållen i SEB:s undersökning att bostadspriserna skulle stiga under 2021. En



Flera faktorer talar för fortsatt positiv utveckling på bostadsmarknaderna i Stockholm och Uppsala.

positiv syn på den framtida prisutvecklingen är en viktig komponent vid försäljning av nyproduktion på ritning.

Flera faktorer talar för fortsatt positiv utveckling på bostadsmarknaderna i Stockholm och Uppsala. Det finns ett stort underskott av bostäder efter en lägre nyproduktionstakt de senaste åren liksom att räntan bedöms vara fortsatt låg under lång tid framöver. Även det relativt låga utbudet håller priserna uppe, framförallt vad gäller villor. Merparten av de ekonomiska och finansiella åtgärderna som regeringen vidtagit för att dämpa effekterna av coronapandemin har förlängts till och med juni 2021 och Finansinspektionen har tagit bort amorteringskravet temporärt till och med augusti 2021. En annan faktor som förväntas gynna rörligheten och prisutvecklingen på Besqabs marknader är att räntan på reavinstuppskov vid bostadsförsäljning slopades vid årsskiftet.

Hyres- och samhällsfastigheter attraktiva investeringsobjekt

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden präglas av god tillgång på kapital. Låg tillväxt och inflation i kombination med låga räntor gör fastigheter till intressanta investeringar. Investeringsviljan är särskilt hög för hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter i rätt läge där Stockholm och Uppsala är attraktiva investeringsorter.

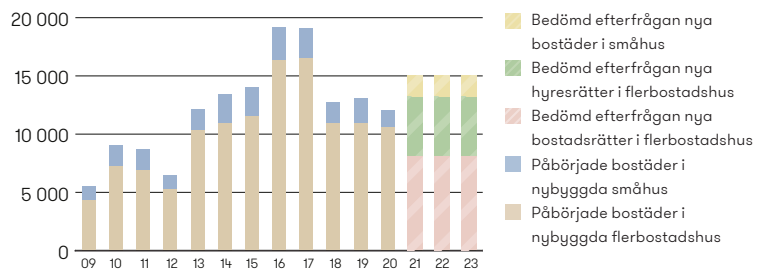
Under 2020 ökade intresset för hyres- och samhällsfastigheter ytterligare. Bristen på alternativplaceringar för kapital samt förväntningar på långsiktigt låga räntor har bidragit till stigande priser och fortsatt låga eller sjunkande avkastningskrav som följd. Trots den relativt låga avkastningen bedöms bostäder, vårdfastigheter och annan sam-

hällsservice vara en trygg investering tack vare det stora underliggande behovet och stabila kassaflöden.

Coronapandemin har lett till ett ökat fokus på bostäder medan segment som handel och kontor bedöms mer osäkra. Efterfrågan på vårdbostäder och annan samhällsservice är förhållandevis opåverkad av konjunkturen och styrs snarare av demografiska förhållanden i respektive kommun. Den demografiska utvecklingen innebär att den underliggande efterfrågan på vårdplatser kommer att öka på sikt även om det på flera marknader råder balans idag och i Stockholms stad finns till och med ett överskott. Från 2025 och framåt beräknas behovet av vårdplatser att öka i de flesta kommuner på Besqabs marknader.

Mot bakgrund av en god tillgång på både eget och lånat kapital bedöms intresset för fastighetsmarknaden vara fortsatt starkt liksom tillväxten. En förväntad ekonomisk återhämtning i kombination med låga räntor ger därför goda förutsättningar för en fortsatt stark fastighetsmarknad under 2021.

Påbörjad nybyggnation av bostäder i Stockholms län



Påbörjade bostäder genom ombyggnation och permanentning av fritidshus inkluderas inte i underlaget.

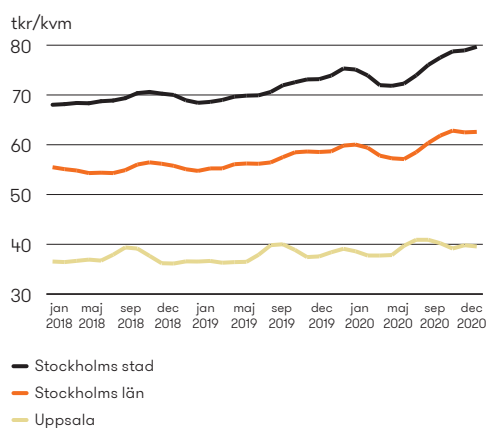
Källa: SCB & RUFSS 2050

Prisutveckling villor



— Stockholms län
— Uppsala kommun

Prisutveckling bostadsrätter



Genomsnittspris bostadsrätter, januari 2018 – december 2020.

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm

Besqab erbjuder välplanerade bostäder på eftertraktade lägen i hela Stockholms län. Under 2020 ökade aktiviteten på bostadsmarknaden och bostadspriserna uppnådde nya rekordnivåer. Boprisförväntningarna återhämtade sig snabbt efter vårens nedgång. Den tilltagande optimismen gynnade försäljningen av nyproduktion och Besqabs säljstartade projekt har snabbt etablerat en stark marknadskontakt.

Vélo

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 172

Säljstart: Mars 2019

Produktionsstart: Juni 2019

Inflyttning: 2021

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 26–110 kvm

Arkitekt: Equator Stockholm



Bostadsutveckling

Besqab utvecklar bostäder inom hela Stockholms län. Vid utgången av 2020 hade Region Stockholm 506 bostäder i pågående produktion varav 68 procent var bokade eller sålda. Antalet bostäder som produktionsstartades i regionen uppgick under året till 197 stycken och avser bostadsrättslägenheter i Nacka Strand samt Besqabs första ägarlägenheter i Legera i Hagastaden.

Under 2020 färdigställdes 295 bostäder i Region Stockholm. Bland dem återfanns projektet Brf Eds Ängar med 55 småhus i Upplands Väsby, Brf ZickZack, 93 lägenheter i Kärrtorp, Brf Tetris, 100 lägenheter i Hökarängen, samt 47 småhus i Brf Myntan i Tyresö. Samtliga färdigställda projekt i regionen är slutsålda.

Vid årets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Uppdraget omfattar 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Lägenheterna färdigställdes och överlämnades till Svenska Bostäder i början av 2021.

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholms län var stark under 2020, undantaget en avvaktande period under våren präglad av oro för pandemins finansiella effekter. Med gradvis återhämtning nåddes under andra halvåret nya rekordnivåer både vad gäller antalet transaktioner och bostadspriser. På årsbasis ökade bostadsrättspriserna i länet med 7-8 procent och villapriserna med 15 procent.

Försäljningen i Besqabs projekt har varit god och summerade för året till 252 bostäder (254). Under 2020 säljstartades bland annat Legera, Besqabs första ägarlägenhetsprojekt, den första etappen i Norrberget i Vaxholm samt Solna Estrad som är den första etappen i Solna Centrum. Intresset har varit mycket stort och bokningstakten för de säljstartade bostäderna har varit hög.

Under 2021 planerar Besqab för säljstart i flera nya attraktiva projekt i regionen som Ella Allé i centrala Täby, Häggviks Dunge i Sollentuna och Nivå i Mariehäll i Stockholm.

Finansiell utveckling

Region Stockholms intäkter minskade under 2020 och uppgick till 625,6 Mkr (1 035,1). Rörelseresultatet uppgick till 57,8 Mkr (95,1) vilket gav en rörelsemarginal på 9,2 procent (9,2). Resultatminskningen förklaras främst av färre antal produktionsstartade bostäder och minskat antal bostäder i pågående produktion. Redovisat värde för segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 384,7 Mkr (257,2).

Nyckeltal Region Stockholm

	2020	2019
Intäkter, Mkr	625,6	1 035,1
Rörelseresultat, Mkr	57,8	95,1
Rörelsemarginal, %	9,2	9,2
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	384,7	257,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	197	218
Antal sålda bostäder, st	252	254
Antal bostäder i pågående produktion, st	506	604

AKTUELLA PROJEKT REGION STOCKHOLM

Projekt	Kommun	Storlek	Kategori	Status
Eds Ängar	Upplands Väsby	55	Småhus, bostadsrätt	Färdigställt (Q1 2020)
ZickZack, Kärrtorp	Stockholm	93	Lägenheter, bostadsrätt	Färdigställt (Q2 2020)
Myntan	Tyresö	47	Småhus, bostadsrätt	Färdigställt (Q4 2020)
Tetris, Hökarängen	Stockholm	100	Lägenheter, bostadsrätt	Färdigställt (Q4 2020)
Vackra Vägen	Sundbyberg	91	Lägenheter, bostadsrätt	Produktionsstartat (Q4 2018)
Vélo, Årsta	Stockholm	172	Lägenheter, bostadsrätt	Produktionsstartat (Q2 2019)
Nacka Strand	Nacka	146	Lägenheter, bostadsrätt	Produktionsstartat (Q4 2019)
Legera, Hagastaden	Stockholm	97	Lägenheter, äganderätt	Produktionsstartat (Q4 2020)
Legera, Hagastaden	Stockholm	98	Lägenheter, bostadsrätt	Planerat
Norrberget	Vaxholm	240	Lägenheter, stadsradhus	Planerat
Solna Centrum	Solna	380	Lägenheter	Planerat
Smultronstället, Stortorp	Stockholm	19	Småhus	Planerat
Nivå, Mariehäll	Stockholm	270	Lägenheter, stadsradhus	Planerat
Ella Allé	Täby	110	Lägenheter, stadsradhus	Planerat
Boston, Midsommarkransen	Stockholm	52	Lägenheter	Planerat
Tavelsjövägen, Årsta	Stockholm	86	Lägenheter	Planerat
Ulriksdals station	Solna	100	Lägenheter	Planerat
Viksjö	Järfälla	50	Småhus	Planerat
Barkarby Centrum	Järfälla	70	Lägenheter	Planerat
Roslags Näsby	Täby	200	Lägenheter	Planerat
Lövholmen ¹	Stockholm	300	Lägenheter	Planerat
Mälaräng (RAW)	Stockholm	80	Lägenheter	Planerat

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

Region Uppsala

Uppsala är en av landets snabbast växande regioner och staden växer med nya bostads- och verksamhetsområden. Osäkerheten i omvärlden till trots fortsatte bostadsmarknaden i Uppsala att utvecklas starkt under 2020 med god omsättning och stigande priser. Besqab har successivt utökat sin verksamhet och har en etablerad roll som projektutvecklare i staden.

Parkvillorna

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Villor, äganderätter

Antal bostäder: 5

Säljstart: November 2019

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Hösten 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 90–134 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Bostadsutveckling

Inom affärssegmentet Region Uppsala utvecklar Besqab bostäder i Uppsala tätort. Vid utgången av 2020 hade Region Uppsala 140 bostäder (38) i pågående produktion, varav 56 procent (95) var bokade eller sålda. Pågående produktion avser Brf Arboristen (90 lägenheter) i Ultuna Trädgårdsstad och Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Båda projekten produktionsstartades under 2020.

Under året färdigställdes 38 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad, dels 33 småhus med bostads- och äganderätt i Ekparken, dels Parkvillorna, fem villor med äganderätt. Vid årets slut fanns en osåld bostad i färdigställda projekt, en visningslägenhet i Brf Björkallén som färdigställts under fjärde kvartalet 2019.

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala var stark under 2020 med god omsättning och stigande priser. Efter en kortare avvaktande period under våren, präglad av oron för pandemins finansiella effekter, ökade både antalet transaktioner och bostadspriserna. På årsbasis ökade bostadsrättspriserna med 6 procent och villapriserna med över 15 procent, vilket är rekordnivåer.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under 2020 till 89 bostäder (59), varav 57 bostäder avser projekt i Ultuna Trädgårdsstad och 32 bostäder avser RAW Rosendal. Arboristen med 90 bostadsrättslägenheter i Ultuna Trädgårdsstad säljstartades under första kvartalet 2020 med gott mottagande på marknaden. Bindande försäljningsavtal tecknades med kunderna med start under sommaren och försäljningstakten var därefter fortsatt god. RAW Rosendal sälj-

startades i maj 2019 men Besqab redovisar samtliga tidigare sålda bostäder i andra kvartalet 2020 då RAW Property blev en del av Besqabkoncernen.

Besqab arbetar också med bland annat projektet Skeppskajen, på Lantmännens tidigare fastighet i centrala Uppsala. Planförslaget var utställt för granskning vid årsskiftet 2020/2021. Skeppskajen omfattar för Besqabs del cirka 500 bostäder och försäljningsstart planeras till 2022.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för 2020 till 177,1 Mkr (184,1). Rörelseresultatet minskade till 4,9 Mkr (18,5) och rörelsemarginalen uppgick till 2,7 procent (10,0). Rörelseresultatet har påverkats av att den successiva vinstavräkningen är lägre initialt i produktionsstartade projekt. Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 25,3 Mkr, jämfört med 70,4 Mkr 2019.

Nyckeltal Region Uppsala	2020	2019
Intäkter, Mkr	177,1	184,1
Rörelseresultat, Mkr	4,9	18,5
Rörelsemarginal, %	2,7	10,0
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	25,3	70,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	140	38
Antal sålda bostäder, st	89	59
Antal bostäder i pågående produktion, st	140	38

AKTUELLA PROJEKT REGION UPPSALA

Projekt	Kommun	Storlek	Kategori	Status
Ekparken	Uppsala	33	Småhus, bostads- och äganderätt	Färdigställt (Q4 2020)
Parkvillorna	Uppsala	5	Småhus, äganderätt	Färdigställt (Q4 2020)
Arboristen	Uppsala	90	Lägenheter, bostadsrätt	Produktionsstartat (Q2 2020)
RAW Rosendal	Uppsala	50	Lägenheter, bostadsrätt	Produktionsstartat (Q2 2020)
Skeppskajen	Uppsala	500	Lägenheter, bostadsrätt	Planerat
Kapellgården	Uppsala	16	Småhus, bostadsrätt	Planerat
Malma Gärd	Uppsala	40	Småhus, bostadsrätt	Planerat

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Inom Fastighetsutveckling och Fastigheter arbetar Besqab med utveckling av vårdboende, hyresboende och annan samhällsservice – områden där vi har en erfaren och kompetent organisation. I november 2020 beslutade Besqab att bredda verksamheten och inkludera ägande av de egenutvecklade hyresrätterna, vårdboendena och annan samhällsservice.

Från och med 2021 innefattar Besqabs fastighetsutvecklingsaffär även ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice. Grundat i en gedigen kompetens och erfarenhet är detta ett naturligt steg mot tillväxt med ambitionen att bygga upp ett attraktivt eget fastighetsbestånd som genererar lönsamhet.

Verksamhetens utveckling

Besqab har under 2020 haft två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga som drivs av vårdoperatören Vardaga samt Sarahemmet i Nacka där Ersta diakoni driver verksamheten. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen var vid årsskiftet cirka 14,5 år.

Vid årets slut pågick produktion i två projekt som uppförs för eget ägande och förvaltning. Juliahemmet i Uppsala, med 69 vårdboende, färdigställdes första kvartalet 2021. Hyresavtal på 18 år är tecknat med Ersta diakoni.

I december 2020 produktionsstartade Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Projektet består av 146 hyresboende, ett vårdboende med 80 vårdboende samt en förskola. 15-åriga hyresavtal är upprättade för såväl vårdboendet som förskolan. Kapellgården kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar 2023–2024.

Produktion pågår även i projektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet som omfattar 253 hyreslägenheter såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Färdigställande beräknas till 2022 med överlämning till köparen i etapper under 2021 och 2022. Köparen NREP står för uthyrningsrisken.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samar-

bete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Detaljplanen beräknas bli antagen under andra halvåret 2021. Under året har dessutom planarbete inletts för att göra det möjligt att utveckla ett vårdboende i Norrtälje stad.

Finansiell utveckling

Segmentets intäkter uppgick under 2020 till 146,9 Mkr (70,4). Intäkterna består av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt intäkter från förvaltningstjänster. Driftnettot från Besqabs vårdboenden under förvaltning uppgick till 17,3 Mkr (11,9). Segmentets rörelseresultat för helåret ökade till 16,3 Mkr (7,2) och rörelsemarginalen uppgick till 11,1 procent (10,1). Ökningen är främst hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén. Det redovisade värdet för segmentets exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 184,8 Mkr (56,0).

Redovisat verkligt värde för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr (-), varav 448,3 Mkr avser Besqabs två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och 310,5 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde, jämfört med tidigare redovisat värde för Besqabs utvecklingsfastigheter, har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultat med 236,1 Mkr.

Förvaltningsfastigheter i egen portfölj

Besqabs beslut att bredda verksamheten och äga egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice har resulterat i en omklassificering av bolagets utvecklingsfastigheter och av exploaterings-



Grundat i en gedigen kompetens och erfarenhet är detta ett naturligt steg mot tillväxt med ambitionen att bygga upp ett attraktivt eget fastighetsbestånd som genererar lönsamhet.

fastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Från och med fjärde kvartalet 2020 klassificeras dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Vid utgången av 2020 var två färdigställa förvaltningsfastigheter under förvaltning, vårdboendet Villa Solhem i Spånga och vårdboendet Sarahemmet i Nacka. Förvaltningsfastigheter under uppförande innefattar Juliahemmet i Uppsala som färdigställdes under första kvartalet 2021 samt hyresrätterna, vårdboendet och förskolan i Kapellgärdet i Uppsala som Besqab produktionsstartade under 2020.

Belåningsgraden för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick till 48 procent (53) och den genomsnittliga räntan var 1,43 procent (1,12).

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av en extern part. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,2 procent. Inflationssantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år.

Utöver värderingen har en uppskattning gjorts av det så kallade underliggande driftnettot och fastighetsvärdet för Besqabs fastighetsportfölj, vilket utöver färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömda framtida driftnetton och fastighetsvärden

från förvaltningsfastigheter under uppförande per tidpunkten för färdigställande. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 1 250 Mkr och det underliggande driftnettot uppskattades till cirka 49 Mkr.

Nyckeltal Fastighetsutveckling och Fastigheter

	2020	2019
Intäkter, Mkr	146,9	70,4
Hyresintäkter, Mkr	18,7	13,4
Driftnetto, Mkr	17,3	11,9
Rörelseresultat, Mkr	16,3	7,2
Rörelsemarginal, %	11,1	10,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	236,1	-
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	758,8	-
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	-	352,9
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	184,8	56,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	80	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	146	253
Antal sålda hyresbostäder, st	0	253
Antal bostäder i pågående produktion, st	548	322

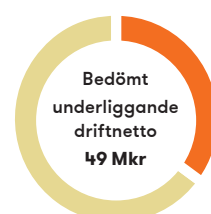
Förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Hyresintäkter, Mkr	18,7	13,4
Driftnetto, Mkr	17,3	11,9
Värdeförändring, Mkr	236,1	11,9

*Besqabs förvaltningsfastigheter motsvarar tidigare redovisade utvecklingsfastigheter för räkenskapsåret 2019.



- Färdigställda förvaltningsfastigheter **448 Mkr**
- Förvaltningsfastigheter under uppförande **802 Mkr**



- Färdigställda förvaltningsfastigheter **17 Mkr**
- Förvaltningsfastigheter under uppförande **32 Mkr**

PROJEKTPORTFÖLJEN 2020-12-31

Projekt	Kommun	Antal bostäder	Kategori	Status
Sarahemmet	Nacka	54	Vårdboende, eget ägande	Färdigställt (Q2 2018)
Villa Solhem	Stockholm	57	Vårdboende, eget ägande	Färdigställt (Q2 2019)
Juliahemmet	Uppsala	69	Vårdboende, eget ägande	Produktionsstartat (Q4 2018)
Lindallén	Uppsala	253	Hyresbostäder, extern investerare	Produktionsstartat (Q3 2019)
Kapellgärdet	Uppsala	146	Hyresbostäder, eget ägande	Produktionsstartat (Q4 2020)
Kapellgärdet	Uppsala	80	Vårdboende, eget ägande	Produktionsstartat (Q4 2020)
Kapellgärdet	Uppsala	-	Förskola, eget ägande	Produktionsstartat (Q4 2020)
Bäcklösa	Uppsala	80	Hyresbostäder	Planerat
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdboende	Planerat
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdboende	Planerat

Färdigställda projekt



Eds Ängar

EDS ALLÉ, UPPLANDS VÄSBY

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

Bostadstyp: Villor, kedjehus och radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 55

Säljstart: Från maj 2017

Produktionsstart: September 2017

Inflyttning: 2018–2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 124–149 kvm

Arkitekt: EttElva Arkitekter



Myntan

TYRESÖ

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

Bostadstyp: Radhus och parhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 47

Säljstart: Mars 2018

Produktionsstart: Juni 2018

Inflyttning: 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 117 resp 160 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor

ZickZack

KÄRRTORP, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 93

Säljstart: Oktober 2017

Produktionsstart: December 2017

Inflyttning: 2019–2020

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 26–121 kvm

Arkitekt: White Arkitekter och Atrio Arkitekter





Ekparken

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Villor, enplanshus och kedjehus, äganderätter och bostadsrätter

Antal bostäder: 33

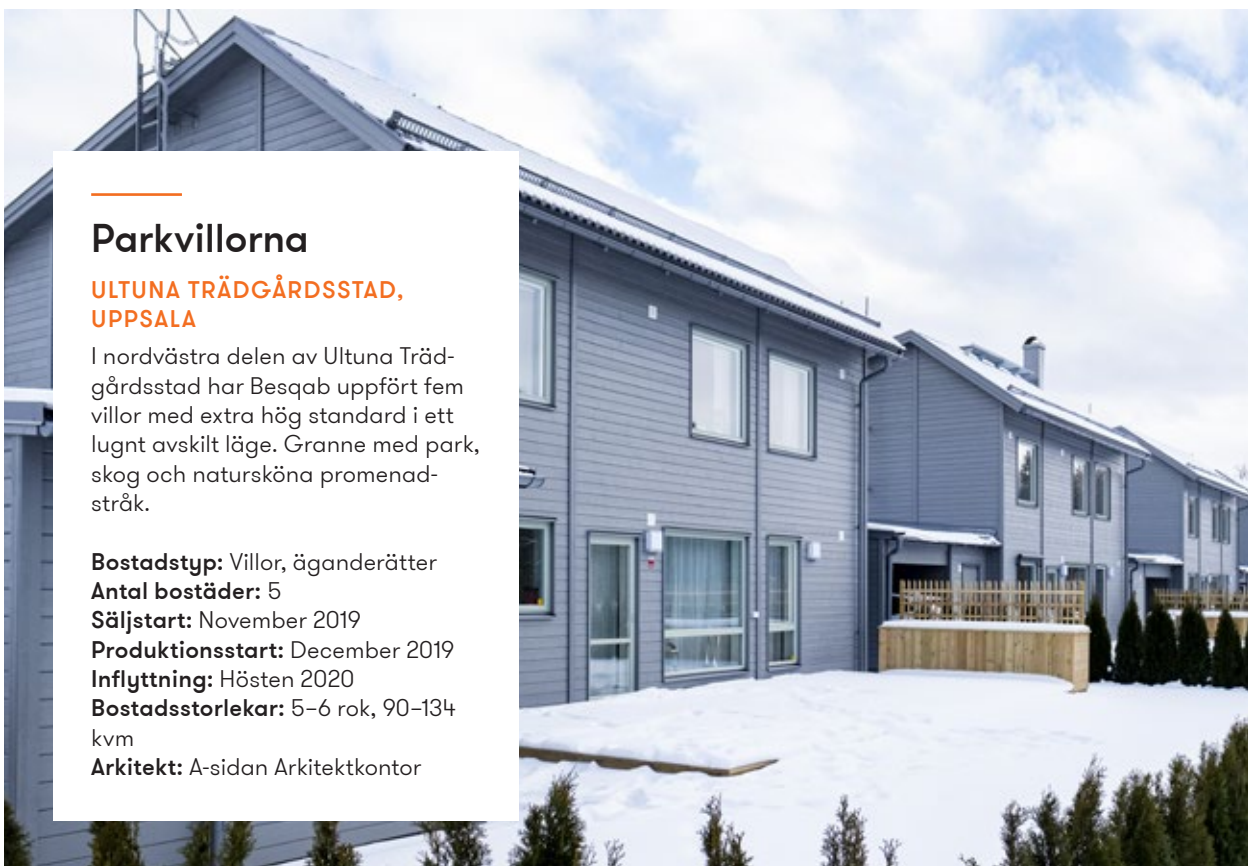
Säljstart: Februari 2019

Produktionsstart: April 2019

Inflyttning: 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 90–134 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Parkvillorna

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Villor, äganderätter

Antal bostäder: 5

Säljstart: November 2019

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Hösten 2020

Bostadsstorlekar: 5–6 rok, 90–134 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Tetris

HÖKARÄNGEN, STOCKHOLM

På Tisdagsvägen i Hökarängen har Besqab uppfört tre hus med yteffektiva lägenheter, bland annat en- och tvårummare med loft. Husen ligger stadsnära men ändå småskaligt i en av Stockholms äldsta närförorter.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 100

Säljstart: Maj 2018

Produktionsstart: Oktober 2018

Inflyttning: 2020

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 27–78 kvm

Arkitekt: Arkitektstudio Witte

Pågående projekt

Vackra Vägen

SUNDBYBERG

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 91

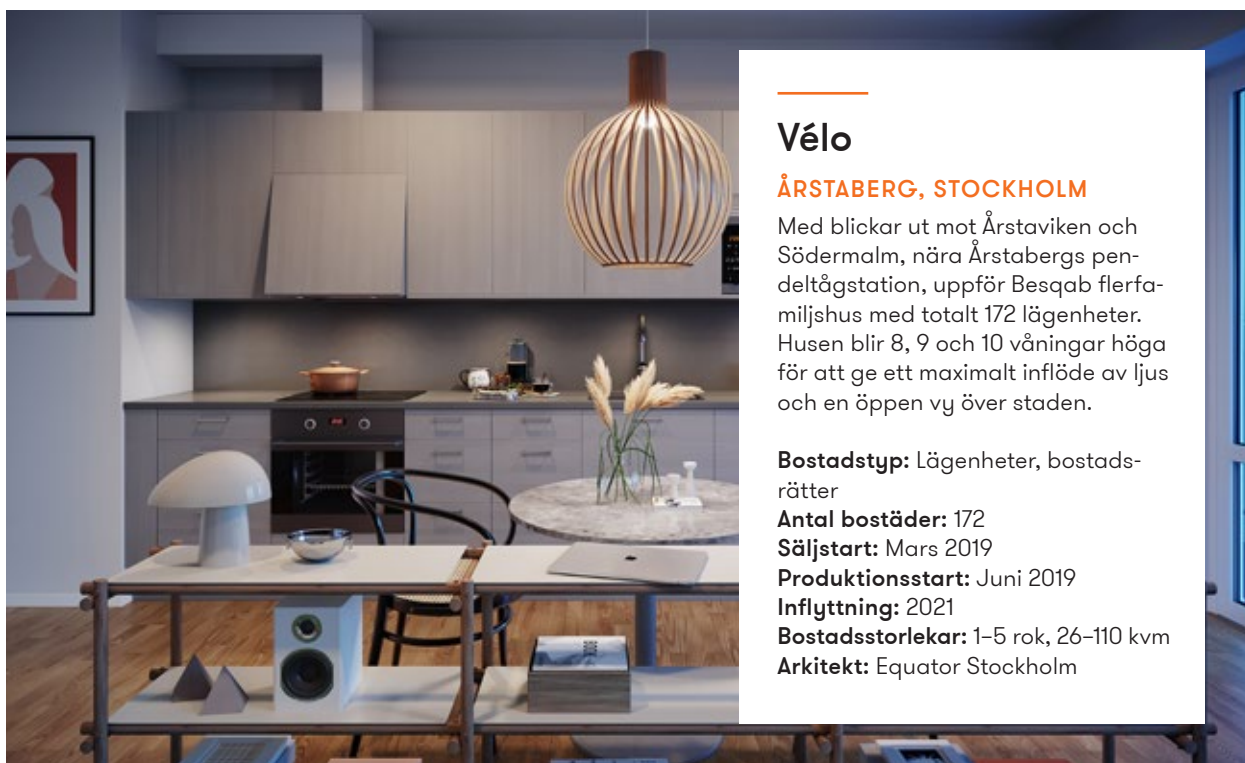
Säljstart: April 2018

Produktionsstart: December 2018

Inflyttning: 2020/2021

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 22–87 kvm

Arkitekt: Joliark



Vélo

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 172

Säljstart: Mars 2019

Produktionsstart: Juni 2019

Inflyttning: 2021

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 26–110 kvm

Arkitekt: Equator Stockholm

Nacka Strand

NACKA

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 200

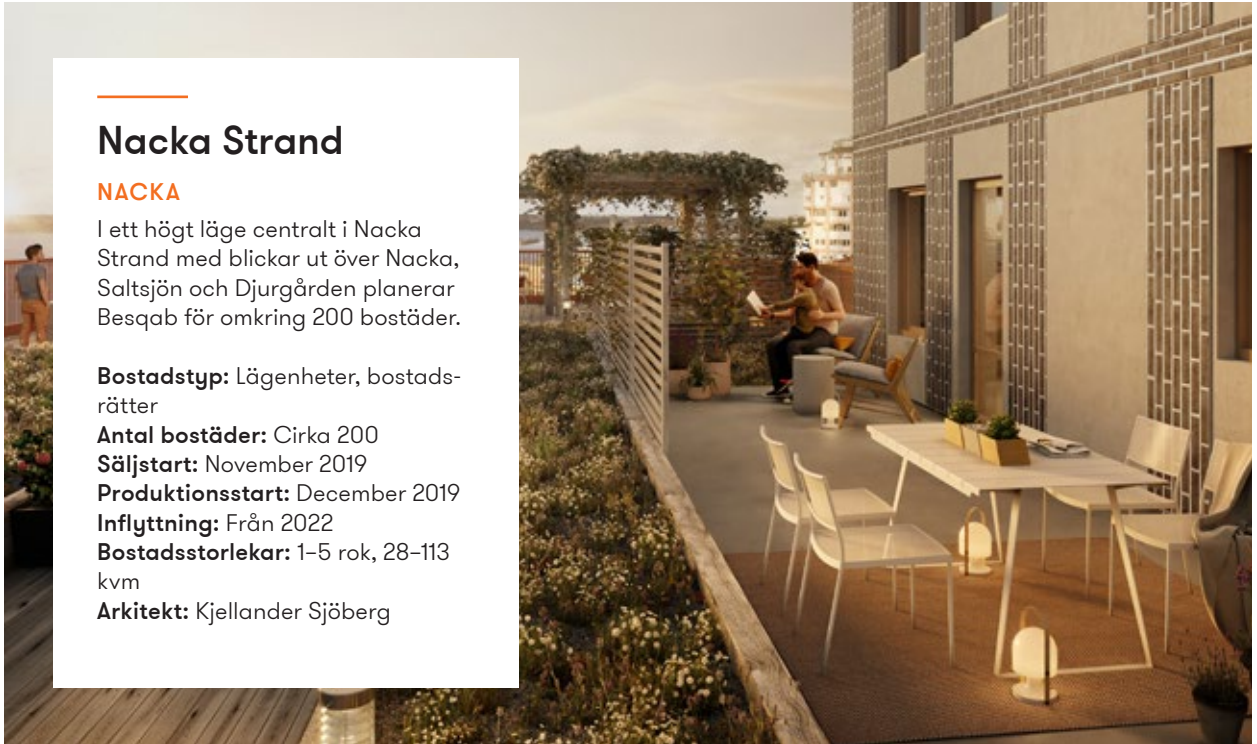
Säljstart: November 2019

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: Från 2022

Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 28–113 kvm

Arkitekt: Kjellander Sjöberg



Legera

HAGASTADEN, STOCKHOLM

I en av Stockholms mest växande stadsdelar, Hagastaden, uppför Besqab 195 nya bostäder – lägenheter och stadsradhus

Bostadstyp: Lägenheter och stadsradhus, ägarlägenheter och bostadsrätter

Antal bostäder: 195

Säljstart: Sommaren 2020

Produktionsstart: November 2020

Planerad inflyttning: Från 2022

Bostadsstorlekar: 1–6 rok

Arkitekt: Lindberg Stenberg



Arboristen

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 90

Säljstart: Våren 2020

Produktionsstart: April 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1–5 rok

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



RAW Rosendal

ROSENDAL, UPPSALA

Sveriges första RAW-projekt heter RAW Rosendal och ligger vackert beläget i Uppsala med närhet till både kommunikationer och grönområden. Lägenheterna erbjuds i varierande storlekar med möjligheten för dig att sätta personlig prägel på din bostad – på riktigt.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 50

Säljstart: Maj 2019

Produktionsstart: Juni 2020

Planerad inflyttning: Q3 2021

Bostadsstorlekar: 29–170 kvm

Arkitekt: Berg Thornton Arkitekter



Juliahemmet

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Vårdboendestäder
Antal bostäder: 69
Produktionsstart: Februari 2019
Inflyttning: Januari 2021
Vårdgivare: Ersta Diakoni
Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor

Lindallén

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

För att komplettera Ultuna Trädgårdsstad med fler upplåtelseformer har Besqab utvecklat och sålt 253 hyresrättslägenheter till en extern investerare. Lägenheterna är fördelade på tre hus längs björkallén vid Dag Hammarskjölds väg i Uppsala.

Bostadstyp: Lägenheter, hyresrätter
Antal bostäder: 253
Produktionsstart: December 2019
Inflyttning: Från 2021
Bostadsstorlekar: 1-4 rok, 30-82 kvm
Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor och TM Konsult



Kapellgården

KAPELLGÅRDET, UPPSALA

I hörnet av Gamla Uppsalagatan och Vattuholmavägen uppför vi hyresrättslägenheter, ett vårdboende och en förskola för eget ägande. Bostadsområdet blir en förlängning av Uppsalas stadskärna med attraktiva boendemiljöer med blandat innehåll som tillför värden för boenden, hyresgäster, grannar och kommunen.

Bostadstyp: Hyresrätter, vårdboendestäder
Antal bostäder: 226
Produktionsstart: December 2020
Inflyttning: Från 2023
Bostadsstorlekar: 1-4 rok, 30-89 kvm (hyresrätter)
Arkitekt: Lindberg Stenberg och A-sidan Arkitektkontor



Tillväxt och förädling av byggrättsportföljen

Besqabs förmåga att identifiera bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja att bygga bostäder ger oss förutsättningar för framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet. Besqabs byggrättsportfölj innehöll vid årsskiftet cirka 3 800 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län samt i Uppsala och Linköping.

Rätt bostad i rätt läge vid rätt tidpunkt

Framgångsrik projektutveckling av bostäder utgår från kundernas önskemål och behov i form av läge och typ av bostad. Noggranna marknadsanalyser och kundundersökningar för respektive projekt skapar förståelse för den lokala konkurrenssituationen, vilka bostadslägen som är attraktiva och vad olika målgrupper efterfrågar avseende bostadens utformning. Insikten om hur olika bostadslägens attraktivitet förändras över tid är också viktig eftersom tiden mellan idé och försäljningsstart som regel är minst fem år. När vi granskar potentiella projekt tar vi hänsyn till både den lokala bostadsmarknaden och till respektive kommuns planer för bostadsbyggande samt dess resurser för att hantera detaljplaner.

Ackvisitionsarbetet inriktas på att proaktivt skapa affärer. Utöver förmåga att identifiera attraktiva bostadslägen är det viktigt att skapa förtroendefulla relationer med beslutsfattare i kommunerna och hos fastighetsbolag. Bostads- och fastighetsutveckling är ett lagspel varför Besqab också behöver säkerställa att kommuners och fastighetsägares intressen tas i beaktande i ansökningar om markanvisningar och under arbetet med detaljplaner.

Våra affärer bygger i stor utsträckning på affärsupplägg såsom samarbets- och optionsavtal som undviker att kapital binds långt före byggstart. Mer långsiktiga investeringar kan ske i välbelägna fastigheter med stor potential för att skapa framtida bostadsbyggrätter. Större områden med detaljplanerisk är intressant om vi kan investera i ett tidigt skede och över tid utveckla detaljplanen medan fastigheten genererar ett positivt kassaflöde.

Ökad aktivitet på byggrättsmarknaden

Efter ett par år med låg aktivitet på byggrättsmarknaden steg aktiviteten igen under 2020, liksom volymen. Bostadsmarknaden

utvecklades starkt under året och byggtakten vände uppåt efter två års nedgång. Många aktörer som tidigare avvaktat med att sälja sina bostadsbyggrätter blev åter motiverade när marknaden och priserna återhämtade sig vilket medförde att utbudet av bostadsbyggrätter ökade.

Även om utbudet förbättrats det senaste året är tillgången på befintliga byggrätter i attraktiva bostadslägen med en stark efterfrågan fortsatt begränsad. Där är också svårt att skapa nya bostadsbyggrätter på grund av låg tillgång på utvecklingsbar mark kombinerat med konkurrens från andra intressen som till exempel bevarande av grönområden, kritiska grannar, trafikbuller och strandskydd. I mindre attraktiva bostadslägen är det lättare att skapa nya bostadsbyggrätter, men här är å andra sidan betalningsviljan för nya bostäder betydligt lägre, vilket kan göra det svårt att få ekonomi i projekten trots lägre kostnader för byggrättsförvärv.

Byggrättsportföljen

Besqabs byggrättsportfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. 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 uppsatta mål och med viss marginal för oförutsedda förseningar.

Målsättningen att öka antalet produktionsstarter innebär att byggrättsportföljen behöver växa. Vi bedriver ett aktivt ackvisitionsarbete samtidigt som vi är selektiva med vilka byggrätter som är lönsamma. Vår starka soliditet i kombination med ett växande utbud av byggrätter ger oss goda möjligheter till framtida förvärv i eftertraktade lägen för att skapa förutsättningar för tillväxt.

Vid utgången av 2020 förfogade Besqab



Vår starka soliditet i kombination med ett växande utbud av byggrätter ger oss goda möjligheter till framtida förvärv i eftertraktade lägen för att skapa förutsättningar för tillväxt.

över cirka 3 800 bostadsbyggrätter (3 500) fördelade på ett tiotal kommuner i Stockholms län samt i Uppsala och Linköping. Andelen byggrätter med färdig detaljplan har ökat och uppgick vid årets slut till cirka 40 procent (22). Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark för framtida bostadsproduktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

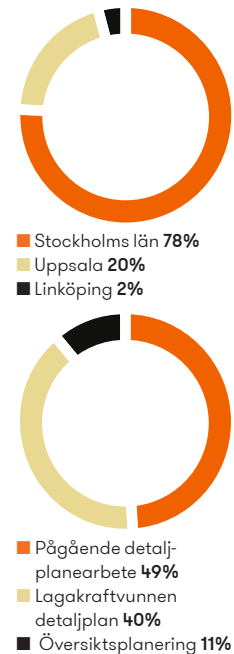
Byggrätter i balansräkningen

Besqabs byggrättsportfölj omfattar byggrätter som är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom

samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I takt med att förvärv fullföljs tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över finansiell ställning.

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2020 ökat och redovisat värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 610,7 Mkr (381,6) enligt IFRS. Ökningen är främst relaterad till ökade nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Vid årsskiftet var cirka 13 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, med ett redovisat värde om 160 Mkr (273). De byggrätter som har tillträtts och där marken således är upptagen i balansräkningen har värderats av ett externt värderingsföretag. Övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 120 Mkr (130).

Byggrättsportföljen, fördelning per 31 december 2020



Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projekt namn)	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Uppskattning produktionsstart ¹
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Nacka Strand	Nacka	54	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Mariehäll	Stockholm	270	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Hagastaden (Legera)	Stockholm	98	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Vallastaden (RAW)	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Årsta	Stockholm	85	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	90	Brf	Granskning	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Antagandeskede	2022
Bergvik	Södertälje	35	Brf	Antagen Q2 2020	2022
Kvisthamra	Norrköping	50	Brf/hyresrätt/vård	Startskede	2022
Mäläräng (RAW)	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	80	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2022
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2022
Saltängen	Nacka	40	Brf	Samråd	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Startskede	2023
Gröndal	Stockholm	35	Brf	Startskede	2023
Kapellgården	Uppsala	16	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Viksjo	Järfälla	50	Brf/äganderätt	Planbesked	2024
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2024
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2024
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2024
Malma gård	Uppsala	40	Brf	Planbesked	2024
Eriksberg	Uppsala	140	Brf, hyresrätt	Antagen Q4 2018	2024
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2025
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	70	Brf	Startskede	2025
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2025
Trollbäcken	Tyresö	40	Brf	Planprogram	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026

¹ Produktionsstartar för stora projekt sker ofta i etapper över flera år

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

³ Joint venture (50/50) med Järntorget, totalt ca 600 byggrätter varav 300 för Besqab

Planerade projekt – ett urval



Smultronstället

FARSTA, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Rad- och parhus

Antal bostäder: 19

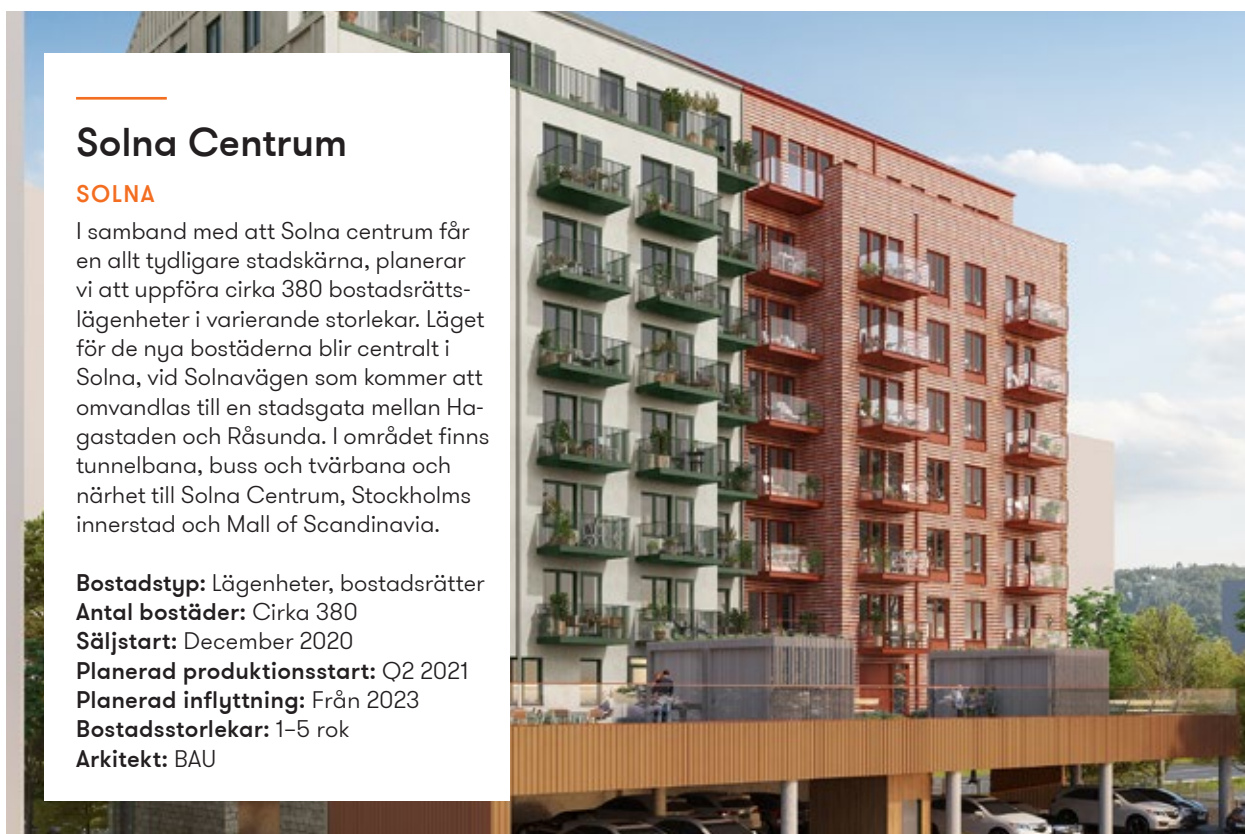
Säljstart: Sommaren 2020

Produktionsstart: Q1 2021

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 5–6 rok

Arkitekt: EttElva Arkitekter



Solna Centrum

SOLNA

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 380

Säljstart: December 2020

Planerad produktionsstart: Q2 2021

Planerad inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1–5 rok

Arkitekt: BAU



Norrberget

VAXHOLM

På Norrberget i Vaxholm utvecklar Besqab en ny stadsdel som en förlängning av Vaxholms stadskärna. De olika kvarteren uppförs med en naturlig variation i arkitekturen, fasader i trä och mycket grönska mellan husen.

Bostadstyp: Lägenheter och radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 240

Säljstart: November 2020

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: Från årsskiftet 2022/2023

Bostadsstorlekar: 1-7 rok

Arkitekt: Södergruppen arkitekter, EttElva Arkitekter



Nivå

BROMMA, STOCKHOLM

I Mariehäll i Bromma, på gränsen till Sundbyberg, ska Besqab uppföra totalt cirka 270 bostäder fördelade på bostadsrättslägenheter och ett antal stadsradhus. Bostäderna ligger i ett högt och attraktivt läge invid Bällstaån med gångavstånd till Sundbybergs centrum med butiker, restauranger, pendeltåg och tunnelbana

Bostadstyp: Lägenheter och stadsradhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 270

Planerad säljstart: 2021

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: Brunberg & Forshed Arkitektkontor

Ella Allé

TÄBY

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

Bostadstyp: Enfamiljshus, flerbostadshus

Antal bostäder: Cirka 110

Säljstart: Januari 2021

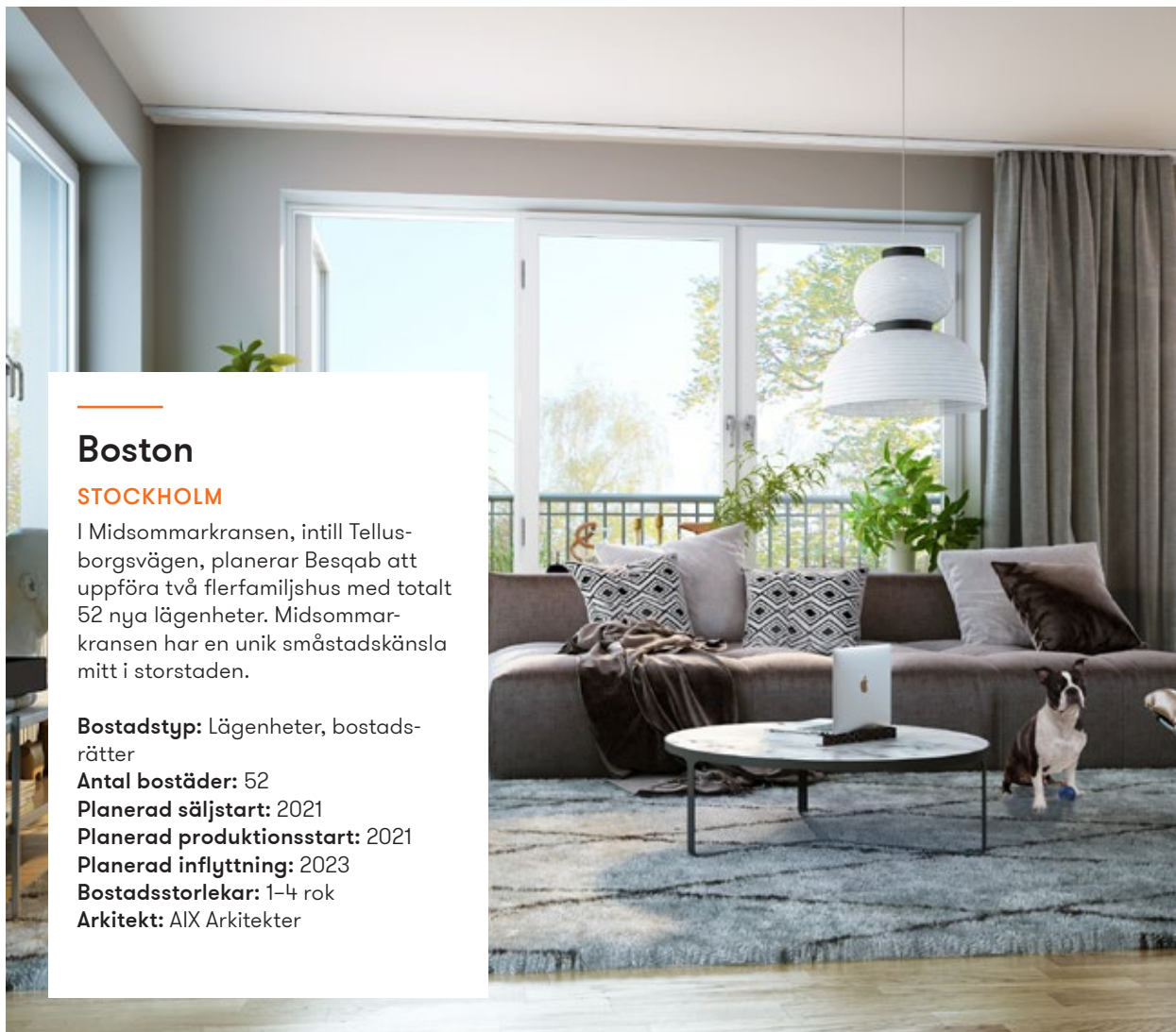
Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter AB





Boston

STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 52

Planerad säljstart: 2021

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 1–4 rok

Arkitekt: AIX Arkitekter



Häggviks Dunge

HÄGGVIK, SOLLENTUNA

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 90

Planerad säljstart: 2021

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 1–6 rok

Arkitekt: Witte Sundell

Tavelsjövägen Årsta

STOCKHOLM

På delar av skogsslutningen längs Tavelsjövägen planerar Besqab att bygga fyra nya bostadshus med 86 bostadsrättslägenheter. Här bor du på en lugn återvändsgata i ett uppväxt område med närhet till flera kringliggande parker, löpspår och Årstaviken med dess badbryggor.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 86

Planerad säljstart: 2021

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 1-4 rok

Arkitekt: Witte Sundell



RAW Vallastaden

LINKÖPING

I den nya stadsdelen Vallastaden varvas innovativa radhus, lägenheter och villor med gröna parker, kolonilotter och växthus. I området finns skola, restauranger och butiker och på promenadavstånd ligger Linköpings universitet. Här ska RAW Property uppföra sitt andra projekt med totalt 70 oinredda lägenheter där kunden får möjlighet att forma drömbostaden utifrån sina egna behov och önskemål.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 70

Planerad säljstart: Q2 2021

Planerad produktionsstart: 2021

Planerad inflyttning: Q4 2022

Bostadsstorlekar: 29-100 kvm

Arkitekt: Berg Thornton Arkitekter



Hållbarhet

Hållbarhetsfokus

Agenda 2030

Fokus: Miljö/klimat

Prisvärt, naturnära och klimatsmart

Fokus: Hälsosam och hållbar livsstil

Nystart i nyproduktion i Hökarängen

Fokus: Ekonomisk hållbarhet

Fokus: Social hållbarhet

Hållbarhetsfokus

Ett långsiktigt hållbarhetsarbete är en förutsättning för att vi ska nå våra mål och utveckla verksamheten i enlighet med vår vision, att alla människor ska bo i sina drömhämmar. Hållbarhetsfrågorna är centrala i vår verksamhet och vi vill att vårt hållbarhetsarbete ska göra skillnad. För våra bostadsköpare, våra medarbetare, våra samarbetspartners, våra ägare och för samhället i stort.

Hållbarhet innebär att ta ansvar utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter, det är ett långsiktigt arbete och en självklarhet för oss som samhällsbyggare. En hållbar bostadsutveckling innebär bland annat sunda materialval, fokus på arbetsmiljön, en hållbar leverantörskedja och sortering och återvinning av allt byggmaterial. Vi har också stort fokus på att utveckla energieffektiva bostäder och i merparten av våra projekt installeras solceller på taken. Vi vill att de som köper en ny bostad av Besqab ska få så goda förutsättningar som möjligt för att leva ett hållbart liv.

Hållbarhetsstrategi

En tydlig hållbarhetsstrategi är central för ett väsentligt och systematiskt hållbarhetsarbete och för styrning av verksamheten i linje med globala och nationella hållbarhetsmål. Vårt hållbarhetsarbete ska framtidssäkra Besqabs affär och de boendemiljöer vi är med och skapar.

Besqabs hållbarhetsstrategi innehåller ambitioner och mål på lång och kort sikt. Ambitionerna pekar ut riktningen och är formulerade utifrån en långsiktig strävan för vårt hållbarhetsarbete.

Under 2019 utvärderade vi strategin tillsammans med våra nyckelintressenter och målen justerades. Förutom att arbeta mot att uppnå våra mål och ambitioner har vi sedan dess tagit ytterligare steg mot hur vi mer konkret kan arbeta för att ännu tydligare integrera hållbarhetsarbetet i vår dagliga verksamhet. Detta arbete har utmynnat i fyra fokusområden som tar avstamp i vår affär, våra värderingar och vår vision om att människor ska bo i sina drömhämmar.

Fyra fokusområden sprungna ur verksamheten

Vårt hållbarhetsarbete kan sammanfattas i hållbarhetsstrategins fyra nya fokusområden: minska bostädernas miljö- och klimatpåverkan, främja en hälsosam och hållbar livsstil, främja ekonomisk hållbarhet för förening och kund och verka för social hållbarhet i utvecklingen av boendemiljöer.

Besqab har under det senaste året valt att arbeta med miljöcertifieringen Svanen. Det innebär att hållbarhetsarbetet integreras i byggprocessen genom projektets alla faser. Från projektering till inköp, produktion och så småningom överlämning till kund. Svanen är ett välkänt, trovärdigt och respekterat miljömärke och en certifiering är inte bara ett kvitto på att en produkt håller hög kvalitet. Det är också en garanti för att byggnaden har granskats av en oberoende part som ställer krav och följer upp under hela byggprocessen liksom att de boende flyttar in i ett hus med en så låg miljöpåverkan som möjligt och med en sund inomhusmiljö.

Många av våra projekt uppförs i bostadsrättsform som alla certifieras med Trygg BRF för ökad trygghet och transparens. För att certifieras med Trygg BRF krävs att bostadsrättsföreningens ekonomi och redovisning kvalitetssäkras. Därmed blir den enklare att jämföra med andra nyproduktionsprojekt med bostadsrätter. Bostadsrättsföreningar med Trygg BRF uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver.



Vårt hållbarhetsarbete ska framtidssäkra Besqabs affär och de boendemiljöer vi är med och skapar.

FN:s globala mål

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

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



3 God hälsa och välbefinnande
Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla åldrar



6 Rent vatten och sanitet
Säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla



7 Hållbar energi för alla
Säkerställa tillgång till energi för alla



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt



11 Hållbara städer och samhällen
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara



12 Hållbar konsumtion och produktion
Främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster



13 Bekämpa klimatförändringarna
Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna



15 Ekosystem och biologisk mångfald
Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av ekosystem



16 Fredliga och inkluderande samhällen
Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling

Miljö/klimat

AMBITION

Vi ska minska våra bostäders miljö- och klimatpåverkan i hela byggnadens livscykel.



MÅL

- Svanenmärka alla projekt
- Ökad resurseffektivitet i bostadsproduktionen
- Öka andelen förnybar energi

Exempel på aktiviteter

- Vi har erhållit grundlicens för Svanen vilket innebär att vi har säkerställt rutiner, arbetsprocesser och mallar för att underlätta projektens arbete med certifieringen.
- Vi är anslutna till initiativet Ett Fossilfritt Sverige och arbetar med färdplanen 2045 med syftet att uppnå en klimatneutral byggsektor.
- Solceller installeras på hustaken i de av Besqabs projekt som har rätt förutsättningar.

→ Läs mer på sidorna 56–57.

Hälsosam och hållbar livsstil

AMBITION

Våra bostadsprojekt ska utformas för att främja en hälsosam och hållbar livsstil.



MÅL

- Nöjda bostadskunder
- Bostäder och boendemiljöer med förutsättningar för en hälsosam och hållbar vardag

Exempel på aktiviteter

- Vi utformar hus och gårdar för rörelse, träning och lek.
- Vi utvecklar projekt i kollektivtrafiknära lägen med utrymme för ett stort antal säkra och lättillgängliga cykelparkeringar.
- Vi förbereder för en enkel avfallssortering, skapar återvinningsstationer och möjligheter till återbruk.

→ Läs mer på sidorna 60–61.

Ekonomisk hållbarhet

AMBITION

Våra bostadsprojekt ska främja ekonomisk hållbarhet för bostadsrättsförening och kund.



MÅL

- Grön finansiering, gröna bolån och gröna byggnadskreditiv
- Trygga bostadsrättsföreningar med hållbar ekonomi över tid
- Resursbesparande, energi- och yteffektiva bostäder till rimliga priser

Exempel på aktiviteter

- Vi Svanenmärker våra projekt för att främja energi- och resurseffektivitet samt möjliggöra grön finansiering.
- Vi kvalitetsmärker bostadsrättsföreningar med Trygg BRF för en transparent och sund bostadsmarknad.
- Vi utvecklar yteffektiva bostäder med stort fokus på funktionella planlösningar.

→ Läs mer på sidan 65.

Social hållbarhet

AMBITION

Vi ska vara en ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare som erbjuder ett varierat utbud av bostadslägen, bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser.



MÅL

- Diversifierade och inkluderande bostäder och boendemiljöer som tillför värden för närområdet
- Transparens och social hållbarhet i leverantörsledet
- Attraktiv arbetsgivare med hög medarbetarnöjdhet

Exempel på aktiviteter

- Vi utvecklar bostäder med blandade upplåtelseformer, i olika storlekar och prisklasser samt med bottenvåningar och utemiljöer för ökad trygghet och trivsamt i och kring den färdiga byggnaden.
- Vi identifierar och kartlägger våra leverantörsled för att säkra leverantörskedjan.
- Vi erbjuder praktikplatser och anställningar för studenter och unga på väg in på arbetsmarknaden.

→ Läs mer på sidorna 66–67.

Fokus: Miljö/klimat

Nya tuffa mål på vägen till det klimatsmarta boendet

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

Miljö- och klimatpåverkan är en viktig fråga för oss på Besqab precis som för våra kunder, våra investerare och för samhället i stort. Genom att vara en samhällsbyggare har vi stor inverkan på miljön och klimatet. Vi har därför ett ansvar att bygga bostäder med sund inomhusmiljö, låg klimatpåverkan och energi- och klimateffektiva lösningar och där vi ställer krav på det material och de kemikalier som används.

Besqab ska använda sig av hållbara produktionsmetoder och material som är sunda och håller över tid och våra bostäder ska underlätta ett hållbart konsumtionsmönster. Våra bostäder byggs med beprövade tekniska lösningar och vi väljer i första hand tidlösa material med lång teknisk hållbarhet och som är relativt underhållsfria. Köken är robusta och av hög kvalitet vilket gör att de har en lång livslängd. Vitvarorna är miljöklassade och har låg energiåtgång.

Svanenmärkningen ett viktigt steg

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara en del i utvecklingen tar vi hjälp av erkända kriterier för miljömärkning. Under 2020 har vi beslutat att alla kommande bostadsprojekt ska miljömärkas med Svanen vilket konkretiseras i det nya hållbarhetsmålet om att Svanenmärka samtliga projekt. Svanenmärkningen har ett särskilt fokus på miljöaspekter men också på hälsa, kvalitet och sociala förhållanden. Genom att följa Svanens krav är vi med och bidrar till 11 av FN:s 17 globala hållbarhetsmål, med störst påverkan på mål nummer 12 – hållbar konsumtion och produktion.



Redan under 2019 inledde vi projekteringen av tre pilotprojekt, ett vårdboende, ett småhusprojekt och en hyresfastighet med ambitionen att Svanenmärka dessa. Vi påbörjade även arbetet för att erhålla en grundlicens inom Svanen – en lång process där våra rutiner, arbetsprocesser och mallar granskas och utvärderas av Miljömärkning i Sverige. Grundlicensen godkändes i juni 2020 och det innebär att vi har grundkraven på plats i bolaget så att vi kan fortsätta arbetet med att Svanenmärka enskilda bostadsprojekt. Vid utgången av året hade vi ansökt om Svanenmärkning för totalt tio pågående eller kommande projekt och av de 563 bostäder som produktionsstartades under 2020 genomgår 74 procent processen för Svanenmärkning.

Arbetet med att Svanenmärka alla nya projekt och att byggnaderna därmed måste nå upp till Svanens kriterier betyder att det ställs ännu tuffare krav på sunda och klimatsmarta materialval. Besqab har under lång tid använt kriterierna i SundaHus miljödatabas i samband med val av material och produkter. Med Svanenmärkningen kan kunderna förlita sig på att en utomstående, oberoende part har ställt höga krav och kontrollerat hela byggprocessen. En Svanenmärkt byggnad granskas utifrån ett livscykelsperspektiv. Byggmaterial och kemiska produkter kontrolleras, från träet i takstolarna till spacklet i badrummet. Det ställs hårda krav på låg energianvändning liksom på att stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer. Besqab arbetar för fler projekt som möjliggör solceller liksom för att hitta andra alternativ till energilösningar.

Egenproduktion av förnybar el



Vi vill bidra till att öka andelen förnybar energi i världen bland annat genom inköp av grön el samt installation av fler solcellsanläggningar. Besqab har under 2020 tagit beslut om att installera solceller på hustaken i framtida projek, förutsatt att det är möjligt. Redan idag finns det solceller på hustaken i Brf Zick-Zack i Kärrtorp, ett projekt som färdigställdes sommaren 2020. I småhusprojektet Myntan i Tyresö som blev klart hösten 2020, har varje enskilt radhus solceller på taken. Under 2021 kommer vårdboendet Juliahemmet i Uppsala få solceller, vilket kommer att bidra till ökad användning av förnybar energi i Besqabs förvaltningsfastigheter.

Cirkulära resursflöden



Varje år genererar bygg- och anläggningssektorn cirka 10 miljoner ton avfall, exklusive gruvavfall motsvarar det cirka en tredjedel av allt avfall i Sverige. För att begränsa miljö- och klimatpåverkan måste resurseffektiviteten i branschen öka och målet på såväl nationell som EU-nivå var att återanvändning och materialåtervinning av det icke-farliga bygg- och rivningsavfallet skulle vara 70 viktprocent senast 2020. Att öka resurseffektiviteten, använda hållbara material samt att hantera avfallet på ett ansvarsfullt sätt är viktiga frågor för Besqab. Vi tar hand om vårt byggavfall via återbruk och effektiv materialhantering i syfte att minska både vår miljöpåverkan och våra kostnader, men ökad återvinning och återanvändning är en logistisk utmaning i respektive projekt. Det måste finnas plats för rena sorteringsfraktioner liksom rätt avfallscontainrar i rätt skede under produktionen. Vi följer upp avfallstatistiken månadsvis för att kunna identifiera avvikelser och aktivera åtgärder vid behov.

Sparsamhet med vatten



Besqab bidrar till minskad vattenanvändning genom att installera effektivare blandare i bostäderna liksom vitvaror som förbrukar så lite vatten som möjligt. Dessutom informeras bostadsköparna om hur de kan vara sparsamma med vattnet. De uppmanas att inte spola ner skräp, farliga kemikalier eller mediciner i toaletten och på så sätt förorena vattendrag vilket i sin tur kan påverka både djurs och människors hälsa. För att bidra till en bättre grundvattenbalans, renare vatten och en minskad belastning på stadens

dagvattensystem arbetar Besqab med lokalt omhändertagande av dagvatten i sina projekt, bland annat med hjälp av infiltration och fördröjningsmagasin.

Hållbart i alla led



Hur en fastighet kommer att påverka människor och miljö under en livscykel är beroende av de beslut som tas tidigt i projektfasen. Redan under planarbetet formas förutsättningarna för en eventuell miljöcertifiering och hållbarhetsperspektivet är väsentligt för om vi även i framtiden ska få tillgång till mark att bygga på.

Besqabs projekt ska medföra minsta möjliga påverkan på den biologiska mångfalden. Vi tar ansvar för att bevara, återställa och använda ekosystemen hållbart enligt gällande lagar och föreskrifter. Vi arbetar för att minimera förstörelse av naturliga livsmiljöer med hjälp av noggranna naturinventeringar. Nyplanteringar av träd och växter i gaturum och på gårdar ska främja artrikedomen för växter och insekter. Genom att använda sedumtak och sätta upp insektshotell och fågelholkar där det är möjligt, bidrar vi till den biologiska mångfalden.

Gemensamt arbete för att nå klimatmålen



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

Besqab utbildar sina bostadskunder för ökad medvetenheten om hur varje enskild individ kan bidra till att minska klimatavtrycket, till exempel genom källsortering och minskad elanvändning samt genom att välja andra transportmedel än bil.

Prisvärt, naturnära och klimatsmart

”Besqab och Myntan uppfyllde alla våra krav”

På Kardemummagränd i Tyresö har Besqab uppfört 47 rad- och parhus, alldeles intill ett stort skogsområde. I ett av husen, inte långt från den mysiga Barnsjön, bor Evelina och Sebastian Widman med sina tre barn.

Familjen Widman flyttade från Stockholms innerstad till Tyresö sommaren 2020, till huset som möter den växande barnfamiljens alla behov.

– Vi blev utan bostad fyra veckor tidigare än planerat så Besqab gav oss tillträde innan inflyttningsdatum, vilket vi är väldigt tacksamma över, säger Evelina. Det är inte så enkelt att hitta ett temporärt boende med tre små barn.

Med Besqabs personal fortfarande på plats fick Evelina och Sebastian dessutom tillgång till extra service.

– Det var lyxigt och kändes lite som att bo ”all-inclusive”, det var enkelt att få hjälp och få svar på sina frågor, det var ju bara att prata med personal på gården eller gå in på platskontoret.

Hur kände ni till Myntan och att det skulle byggas rad- och parhus här?

– Familjen växte och vi behövde en större bostad. Vi hade tidigare alltid bott i lägenhet, men med tre småbarn ville vi ner i markplan för att göra livet lite enklare. Ingen av oss kommer ursprungligen från Stockholm och även om det är tio år sedan vi flyttade hit, så hade vi inga preferenser vad gäller område. Vi kände inte till Tyresö sedan tidigare, men när vi såg annonsen om Myntan åkte vi ut och tittade och blev omedelbart förälskade i naturen. Bostaden var dessutom prisvärd, vi fick mer för pengarna jämfört med att köpa närmare stan, ett eget hus med tre våningar, 160 kvadratmeter stort och med en härlig uteplats alldeles i närheten av skogen.

– Planlösningen var lockande, den passade vår familj, den var dessutom flexibel.

Besqabs modell gav en god uppfattning om det färdiga huset, vi fotade och filmade, tittade på ritningen. Jag mätte, möblerade och drömde om vår nya bostad i två års tid, skrattar Evelina.

Hur tyckte ni att inredningsprocessen fungerade? Var det svårt att välja?

– Det fungerade bra, upplägget med det digitala verktyget var användarvänligt. Men det var ändå svårt att göra val som man ska leva med så länge. Det var en rolig och spännande process, men lite läskig. Vi fick revidera och prioritera om flera gånger. För mig var förvaring och även hållbarhet viktigt, att välja energisnåla vitvaror, till exempel. Sedan hade vi nog kunnat vara lite mer våghalsiga vad gäller färger och sådant. Nästa gång vi köper bostad av Besqab blir det mer färg.

– Besqab gav oss god råd och förslag när det gäller planlösning och utformning av huset, vilket var väldigt bra. De visste ju mer om bostaden än vi, vad man ska tänka på. Vi är tacksamma och glada över att vi inte satte upp alla väggar på en gång som vi tänkt, att vi väntat med det, som Besqab föreslog.

Vad var det i bostaden som lockade mest?

– Besqab träffade rätt i alla våra krav – ett naturnära, tryggt område för barnen, ett eget litet samhälle, nära Stockholm där vi jobbar. Att det var så prisvärt jämfört med andra hus i samma område. Att få ett sprillans nytt hem med bra garanti i flera år framåt var värt mycket för oss. Bra om man inte är så händig själv eller har lust att lägga tid på att renovera och man slipper



Besqab träffade rätt i alla våra krav – ett naturnära, tryggt område för barnen, ett eget litet samhälle, nära Stockholm där vi jobbar.



Evelina Widman och Sebastian Widman Alexander, 5 år Filip, 4 år och Vincent, 8 månader

oförutsedda händelser och får mer tid till barnen. Dessutom är bostadsrättsförening en bra upplåtelseform, man är en del av ett sammanhang, i en grupp, det känns tryggt och man är inte ensam om eventuella problem som kan uppstå, påpekar Evelina.

Var miljöfrågor och hållbarhet viktigt för för er när ni valde bostad?

– Ja, klimatfrågan är en stor del i samhället så det kändes skönt att Besqab hade gjort jobbet åt oss, att de redan tänkt på allt. Hållbarheten gick som en röd tråd genom hela projektet och vi såg till exempel tidigt att det fanns solceller på taket. Hållbarhet

och miljöfrågan är så närvarande, inte minst i vardagen, hur vi väljer att leva och bo. Därför känns det som vi kan bo kvar här i många år.

Har ni lärt känna era nya grannar?

– Några grannar lärde vi känna direkt, de som har barn i samma ålder. Barnen springer över innergården och leker med varandra. Här bor i stort sett bara barnfamiljer, lekplatsen mitt i är en fin träffpunkt. Jag kan gå ut med en kopp kaffe och bara slå mig ner, så träffar jag alltid någon jag känner. Det är trevligt.



Hållbarhet och miljöfrågan är så närvarande, inte minst i vardagen, hur vi väljer att leva och bo. Därför känns det som vi kan bo kvar här i många år.

Fokus: Hälsosam och hållbar livsstil

Besqab gör det enkelt att leva hållbart hemma

Besqab utvecklar hem som förenklar livspusslet, här skapas förutsättningar för en hälsosam, fungerande och trygg vardag. Välplanerade bostäder med tillgång till avfallssortering, bilpool, laddplatser för elbilar, cykelparkering och närhet till kollektivtrafik gör det enklare att leva hållbart. Attraktiva utemiljöer möjliggör lek, motion och träning. Om vi tänker lite extra på hur livet ser ut, kan vi bygga mer än ett hem. Då kan vi bygga för behov och drömmar och för nöjda bostadskunder.

Hälsosam inomhusmiljö



I Sverige tillbringar vi nästan 90 procent av vår tid inomhus, därför anstränger vi oss för att

skapa en inomhusmiljö där människor mår bra. Bostadens luft, temperatur, ljud och tillgång till dagsljus påverkar i hög grad vår hälsa och vårt mående.

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

För en sund och säker inomhusmiljö är det viktigt att byggnaden fuktsäkras både genom hela produktionen och när den är färdigställd. Samtliga byggnadsmaterial bedöms och dokumenteras i SundaHus loggbok samtidigt som de stäms av mot Svanens husproduktportal. På så sätt begränsas användningen av farliga kemikalier.

Inslag som uppmuntrar rörelse



Vi rör oss allt mindre och under de senaste decennierna har den fysiska aktiviteten minskat successivt,

främst på grund av en ökad urbanisering, nya transportmedel, tv:ns och digitaliseringens intåg samt en ökad andel stillasittande yrken. Under 2020 kom många av oss att tillbringa allt mer tid i bostaden och i närområdet. När arbetsplatsen flyttat hem och vi sitter uppkopplade framför en skärm en stor del av dygnets timmar riskerar stillasittandet att öka ytterligare.

Våra bostadsprojekt ska bidra till en mer hälsosam livsstil. Närmiljön utformas för att främja barns och vuxnas rörelse genom inslag som möjliggör lek, aktiviteter och träning. Det är vetenskapligt bevisat att kroppen mår bra av att röra på sig. Fysisk aktivitet såsom raska promenader eller friluftsliv gör oss mindre stressade, ger bättre nattsömn och kan minska risken för hjärt-kärlsjukdomar, cancer och psykisk ohälsa. I Brf Tetris i Hökarängen har Besqab byggt ett gym för föreningens medlemmar, vilket är mycket uppskattat. I de flesta projekt där det finns gårdar och innergårdar skapar vi lektytor för barn med sandlådor, gungor och klätterställningar och ibland utegym för de vuxna. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala har vi uppfört flera växthus och gemensamma odlingsytor som bjuder in till trädgårdsarbete, vilket också påverkar hälsan positivt.

I några projekt har vi aktivt valt att synliggöra och tillgängliggöra cykeln som transportmedel. Både i Brf Vélo i Årstaberget och Brf Verkstaden i Nacka Strand har vi cykeln i fokus och det byggs cykelverkstäder i föreningarnas lokaler.

Enkelt att leva hållbart



En hållbar livsstil handlar också om att förenkla för de boende att göra hållbara val i vardagen. Så tidigt som möjligt genomför Besqab därför analyser för att identifiera de väsentliga hållbarhetsfrågorna i det specifika projektet. Analyserna är viktiga utgångspunkter för att redan vid ritbordet kunna skapa förutsättningar för de boendes möjligheter att leva hållbart.

Vi prioriterar projekt med närhet till kollektivtrafik för att ge goda förutsättningar för miljövänliga transporter. Vi skapar laddplatser för elbilar och förbereder för bilpooler. Vi projekterar också för ett stort antal cykelparkeringar i anslutning till våra bostäder. Det ska vara enklare att välja cykeln än bilen eller att promenera till och från tunnelbanan, hållbara val som främjar rörelse i vardagen.

Inne i bostäderna fokuserar vi på att skapa flexibla, genomtänkta planlösningar där rumsfördelningen smidigt kan anpassas i takt med livets förändrade behov. Avfallshandlingen ska vara enkel och lättarbetad med hjälp av källsortering och återbruk i gemensamma återvinningsanläggningar.

Besqabs inredningskoncept och tillval är väl genomtänkta sett till material, färger och vitvaror. Det är viktigt att de utöver krav på miljö- och klimatpåverkan också har en god slitstyrka och är förhållandevis tidlösa så att de boende inte tröttnar på interiören redan efter några år. Att riva ut ett funktionsdugligt badrum eller kök för att byta stil eller kulör är kostsamt både för plånboken och för miljön. Ett hållbart val kan därför handla om att utgå från klassiska och framtidssäkra ytskikt och material i den fasta inredningen och istället följa trender med hjälp av textilier, möbler och växter.



”Vi flyttade närmare barn och barnbarn och fick en nystart i livet”

I Hökarängen pågår ett generationsskifte, unga och barnfamiljer har börjat upptäcka områdets charm. Här på en lugn återvändsgränd i en av Stockholms äldsta förorter, har Besqab uppfört tre hus med 100 lägenheter, från ett till fyra rum. Husen smälter väl in i den befintliga 40- och 50-talsbebyggelsen.

Kerstin och Pekka Lindberg hade bott i Sigtuna, norr om Stockholm sedan sjuttio-talet. Här hade de bildat familj och barnen växt upp. Men pensionärlivet erbjöd nya möjligheter och större flexibilitet.

– Vi insåg att det var dags att sälja huset och flytta närmare barnen som efter studier och familjebildning bosatt sig i söderort. Därför föll det sig naturligt att leta nytt boende här även om det var okända områden för oss.

Sökandet började i Svedmyra och Kärrtorp med omnejd, men Pekka och Kerstin hamnade till slut på en visning på Tisdagsvägen i Hökarängen.

– Visningslägenheten var fin, men för liten för oss, säger Kerstin. Men vi gillade läget och känslan och lämnade en intresseanmälan för en fyrrummare.

Bostadsprojektet Tetris ligger i söderförorten Hökarängen, en 20 minuters tunnelbaneresor från Stockholms innerstad. De 100 lägenheterna är fördelade på tre tegelfärgade hus vid en återvändsgränd på Tisdagsvägen. Husen smälter väl in bland flerfamiljshusen från 40- och 50-talet och gränsar till både ett skogsområde och grönområden med promenadvägar. Hökarängens centrum med mataffärer, restauranger och tunnelbana ligger några minuters promenad bort.

– Efter ett flertal visningar fastnade vi för området och husens läge med skogsutsikt och balkong mot innergården, säger Kerstin. Vi hade satt upp några kriterier när vi började leta nytt boende, att det var lättskött, nära till barnbarnen och till kommunikationer och service.

Nu har Pekka och Kerstin fem minuters promenad till allt de behöver och barnbarnen bor bara tio minuter bort.

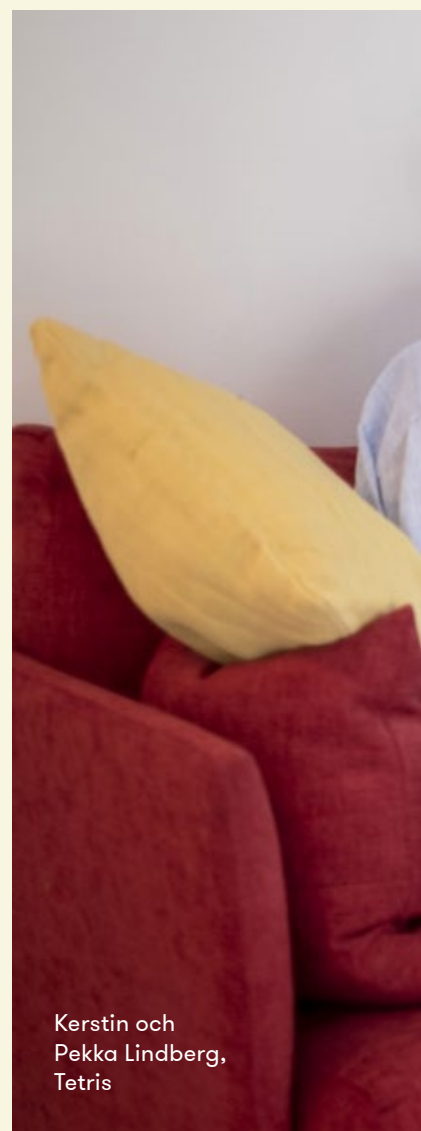
– Det ger livet en extra krydda, att få syn på dem promenerandes på gångvägen här nere, på väg hit efter skolan, säger Kerstin. Och bostaden är precis som vi vill ha den. Efter att ha rest hela livet är det skönt att det är tyst, lugnt och tryggt. Örbyleden passerar i närheten, men det enda vi hör är vinden som susar i träden.

Pekka och Kerstin sålde sitt hus i Sigtuna innan de började leta lägenhet, de ville ha koll på hur mycket de hade att röra sig med.

– Vi skrev på avtalet för lägenheten tidigt i projektet och fick därför vänta ett drygt år innan vi kunde flytta in, säger Pekka. Under tiden bodde vi tillfälligt i Kärrtorp och det fungerade bra och det kändes tryggt att ha en långsiktig plan.

Hur upplevde ni inredningsprocessen, när alla tillval skulle göras?

– Det var spännande, men ganska svårt att föreställa sig hur de olika inredningsvalen skulle fungera i slutändan. Det var skönt att Besqab var delaktiga under hela processen och kunde ge goda råd, det är knepigt att ha koll på allt man bör tänka på. Eftersom vi skrev på tidigt fick vi tycka till om en hel del och kunde påverka planlösningen. Fyran blev en trea och vi har nu ett stort, ljusst vardagsrum med fönster i tre väderstreck och utsikt både mot skogen och koloniområdet. Det är härligt att vi fick komma upp en bit i huset, på tredje våningen. Det är öppet, ljusst och fint och vi gav bort allt gammalt vi hade och köpte nya fräscha möbler, det känns som en nystart i livet. Dessutom är det roligt med förändringar, processen pågår fortfarande. Vi valde en ganska neutral färgskala och inser nu att vi kunde ha varit



Kerstin och Pekka Lindberg, Tetris

lite modigare. Det får bli nästa steg, att ta ut svängarna lite mer när det gäller färg på väggarna.

Är det något mer som ni uppskattar med ert nya boende?

– Ja, garageplatsen, att ha en garageplats i ett angränsande hus är toppen.

Var miljöfrågor och hållbarhet viktigt för er när ni valde bostad?

– Det var inte avgörande. Vi tog för givet att en nyproducerad bostad är byggd i enlighet med gällande miljökrav och förlitade oss på att dagens regelverk är tillräckligt. Jämfört med lägenheten från 40-50-talet vi bodde i temporärt, känns den här bostaden betydligt mer hållbar och miljövänlig, inte minst med tanke på materialval, energiklassning och närhet till kollektivtrafik.

Vilka är de största fördelarna med att köpa nyproduktion?

– Vi valde nyproduktion redan 1971 när vi köpte radhuset i Sigtuna och har varit nöjda sedan dess. Vi tycker det är kul med nyproduktion, det är en spännande process.

I Tetris har Besqab byggt ett gym för de boende. Ett populärt inslag för många. Men inget Kerstin och Pekka har använt sig av än så länge.

– Jag var där med barnbarnet en gång, säger Kerstin. Han tyckte det var roligt.

Umgås ni med era nya grannar?

– Här i Tetris är det gott om smålägenheter och flertalet grannar är yngre än vi. Men vi träffar många nya trevliga människor under våra hundpromenader. Vi vet att vi kommer att trivas här, avslutar Kerstin och skyndar ner för trapporna för att möta barnbarnet.



Vi hade satt upp några kriterier när vi började leta nytt boende, att det var lättkött, nära till barnbarnen och till kommunikationer och service.



Fokus: Ekonomisk hållbarhet

Besqab kvalitetssäkrar för en trygg och hållbar bostadsaffär



Att främja ekonomisk hållbarhet handlar om att skapa långsiktigt hållbara värden genom att bättre använda, underhålla och återanvända de resurser som vi har till förfogande. Men ekonomisk hållbarhet är också summan av Besqabs inverkan på ekonomin genom skapandet av arbetstillfällen, investeringar och utveckling av nya produkter, betald skatt och stärkt välbefinnande.

Trygg bostadsrättsaffär



Att köpa sin bostad är ett av livets största ekonomiska åtaganden och vi vill att det ska upplevas som en bra investering oavsett

om du planerar att byta bostad om fem år eller ska bo kvar resten av livet. Det ska vara tryggt att köpa en bostad av Besqab.

Sedan 2018 är målsättningen att alla bostadsrättsföreningar ska certifieras med kvalitetsmärkningen Trygg BRF. Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige där Besqab är en av initiativtagarna. Under 2020 certifierades Brf ZickZack i Kärrtorp i Stockholm med Trygg BRF. Det är den första bostadsrättsföreningen som Besqab uppfört där samtliga krav för kvalitetsmärkningen Trygg BRF uppfyllts och en av de första bostadsrättsföreningarna i Sverige att erhålla certifieringen. Vid utgången av året var ytterligare sju bostadsrättsföreningar i process för att certifieras med Trygg BRF.

För att erhålla kvalitetsmärkningen Trygg BRF ställs ett antal krav som berör hela byggprocessen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Syftet med Trygg BRF är en sund och välfungerande marknad för nyproduktion. Ett projekt som har godkänts uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. Bostadsaffären blir mer transparent och bostadsköparen kan enkelt jämföra och utvärdera olika föreningar och bostadsprojekt vilket leder till en tryggare affär.

Resurs- och energieffektiva bostäder



Med välplanerade, flexibla och funktionella ytor som tillgodoser kundernas behov kan vi bygga energi- och yteffektiva bostäder som ökar resurseffektiviteten och minskar materialåtgången. En yteffektiv lägenhet kan vara lika funktionell som en med fler kvadratmeter, men fördelen är att det går

åt mindre mängd material under produktionen vilket i sin tur kan leda till minskade produktionskostnader och ett lägre pris på bostaden.

I en mindre bostad förbrukas mindre energi till uppvärmning. Detta tillsammans med att byggnaden är energieffektiv leder till minskad klimatpåverkan och lägre uppvärmningskostnader för de boende.

Grön finansiering



Besqab arbetar för att Svanenmärka alla kommande bostadsprojekt, vilket betyder

att det blir möjligt att ansöka om så kallad grön finansiering. Det är en typ av finansiering som banker och kreditinstitut har öronmärkt för miljö- och klimatomfattiga hållbara initiativ och tillgångar, till exempel energieffektiva bostäder. Ränterabatter är ett vanligt incitament för att investera i och miljömärka bostäder och därmed erbjudas gröna finansieringsalternativ. Rabatterna kan gälla såväl byggnadskreditiv under produktion av bostäder som bolån för bostadskonsumenten och fastighetslån för bostadsrättsföreningen eller Besqab. Det betyder att med grön finansiering får både föreningen och bostadsköparna lägre räntekostnader.

Besqabs målsättning är att bolagets externa projektfinansiering ska genomföras med 100 procent grön finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån. Under 2020 har vi fört diskussioner med ett flertal banker om grön upplåning vad gäller såväl byggnadskreditiv för kommande projekt som fastighetslån för våra färdigställda förvaltningsfastigheter. Under 2021 kommer vi teckna våra första gröna banklån och arbetet fortsätter för att säkerställa grön finansiering i samtliga projekt.

Fokus: Social hållbarhet

Inkludering och transparens bygger hållbara samhällen

Besqab tar ett stort socialt ansvar i det egna bolaget och i våra bostadsprojekt, men också via ett flertal engagemang ute i samhället. Vi är en ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare som erbjuder ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, upplåtelseform och typ. Vi har stort fokus på en hållbar arbetsmiljö och leverantörskedja samt på kompetensförsörjning av befintliga och potentiella medarbetare.

Bra bostäder för många



Den ökande urbaniseringen ställer nya krav på en hållbar stadsutveckling och ett hållbart byggande.

Alla ska ha tillgång till felfria, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Därför erbjuder vi ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, typ och upplåtelseform. Besqab beslutade under 2020 att satsa på egenutvecklade hyresrätter som vi också ska äga. Till skillnad från bostads- och äganderätter kräver hyresrätter ingen kapitalinsats vilket gör boendeformen attraktiv och tillgänglig för de flesta. Under året påbörjade Besqab också försäljning och produktion i sitt första projekt med ägarlägenheter, det vill säga lägenheter med full äganderätt. Ägarlägenheten innebär en större kapitalinsats men lägre månadsavgift jämfört med en bostadsrätt, och eftersom köparen har lagfart på fastigheten är frihetsgraden mycket hög.

Ytterligare ett komplement till ett mer traditionellt bostadserbjudande är de oinredda lägenheter som Besqabs dotterbolag RAW Property utvecklar, där köparen har full frihet vad gäller planlösning, ytskikt och interiör. Eftersom lägenheterna inte är fullt ut färdigställda blir priset lägre.

Med en större och varierad produktportfölj skapas förutsättningar för en sundare och mer motståndskraftig bostadsmarknad med ett utbud som bättre möter det lokala behovet.

Boendemiljöerna ska vara lättillgängliga och trygga med upplysta och synliga gångvägar, med grönytor och trivsamma innergårdar och med naturliga mötesplatser. Närhet till kollektivtrafik i merparten av våra projekt och ett stort antal cykelparkeeringar i anslutning till våra bostäder ger en ökad tillgänglighet och möjlighet att välja

hållbara transportsystem. Dessutom tar vi hänsyn till platsens unika förutsättningar sett till karaktär, funktion och bevarande av kulturmiljövärden tillsammans med liknande behov som kan finnas i närområdet. Vår ambition är att skapa levande stadsmiljöer som tillför nya värden i de kvarter där vi bygger.

Transparens och kravställen i leverantörskedjan



En av Besqabs framgångsfaktorer är vår erfarenhet och kompetens inom upphandling.

I våra byggprojekt är vi beroende av att leverantörerna gör ett bra jobb. Det är centralt att de erbjuder rätt kompetens för att säkerställa kvaliteten i projekt och för en trygg arbetsmiljö med goda arbetsvillkor. Besqabs leverantörskedja är komplex och val av leverantör har stor påverkan på hållbarheten i ett projekt sett till sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra styrningen och transparensen för att uppnå våra mål.

Besqabs entreprenadmodell med en bred upphandling och ett stort antal leverantörer har många fördelar men innebär också utmaningar vad gäller styrning och kontroll. Regelbundna leverantörskontroller inför varje upphandling är ett led i arbetet med att förbättra styrningen av leverantörskedjan och transparensen i värdekedjan.

Inom byggbranschen använder entreprenörerna och de personer som är verksamma på arbetsplatsen systemet ID06 för närvaroregistrering i elektronisk personalliggare. Från januari 2020 gäller en ny kortstandard med säkrare teknik, ID06 2.0. Det nya systemet innebär en klar förbättring då det är svårare

att manipulera och dessutom har en standard som stöttar utveckling av nya trygga tjänster.

För en ökad transparens i leverantörskedjan har ID06 utvecklat ett nytt verktyg för företagskontroll. På så sätt skapas en digital förteckning över alla företag som är engagerade i ett projekt vilket ger oss möjlighet att bedöma och följa upp det sociala ansvarstagandet i leverantörskedjan. Systemet kontrollerar löpande informationen utifrån ett antal parametrar såsom bolagsform, F-skatt, moms- och arbetsgivarregistrering, arbetsgivaravgifter samt eventuella skulder hos Kronofogden eller Skatteverket. Under 2020 har vi testat verktyget i ett antal pilotprojekt med målsättningen att det ska kunna tillämpas fullt ut från och med 2021.

En sund och transparent byggbransch



Vi verkar för en sund och attraktiv byggbransch och har nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande inom branschen i stort och

inom det egna företaget. Besqab är medlem i Byggföretagen och förbinder sig därmed att följa deras uppförandekod. Det betyder att vi, förutom att följa lagar och föreskrifter, också ska verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer.

I vårt arbete för att upprätthålla en god affärsetik och för att förhindra korrupktion och andra oegentligheter uppmuntras medarbetare och annan personal som vistas på Besqabs arbetsplatser, att rapportera om misstänkta överträdelse och att delge andra iakttagelser. Som ett komplement till ordinarie rutiner för dialog och kommunikation har Besqab beslutat att inrätta en visselblåsarkanal där medarbetare och externa intressenter ges möjlighet att anonymt rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter eller risker som kan skada individer, bolaget eller miljön.

Utöver interna visselblåsarmekanismer hänvisar vi också till Fair Play Bygg. Fair Play Bygg är en organisation som stöttar myndigheter vid bekämpning av brottsliga aktörer och aktiviteter i byggbranschen.

Hälsa och säkerhet i arbetet



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

I samband med att smittspridningen av covid-19 tog fart i mars 2020 inrättades en särskild ”coronagrupp” med syftet att följa utvecklingen, ge stöd och råd till chefer och medarbetare samt besluta och informera om erforderliga åtgärder. Särskilda ”coronaskyddsronder” genomfördes på samtliga arbetsplatser för att bedöma arbetsmiljörisiker utifrån ett smittspridningsperspektiv.

Coronagruppen har haft regelbundna möten för att följa utvecklingen i omvärlden, ha koll på råd och restriktioner samt följa utvecklingen inom bolaget. Vid Besqabs årliga säkerhetsdag i oktober var temat smittskydd. Syftet var att avhandla hur coronapandemin påverkat arbetsmiljön och vårt sätt att arbeta samt hur det har påverkat oss fysiskt och psykiskt. Diskussionerna utgick från respektive arbetsplats och handlade om huruvida arbetsplatsen kändes trygg att komma till, om det krävdes fler åtgärder och hur Besqab dittills hanterat pandemin.

Attraktiv arbetsgivare

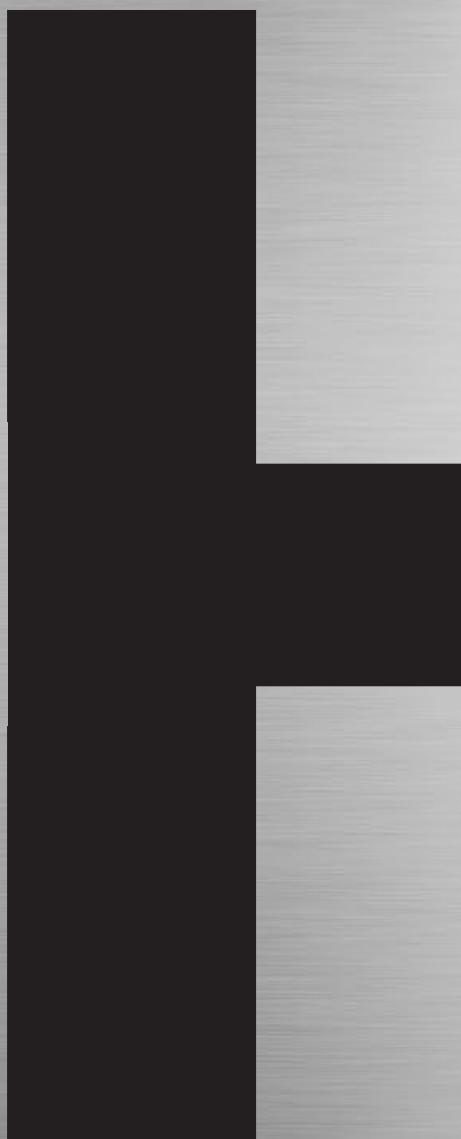
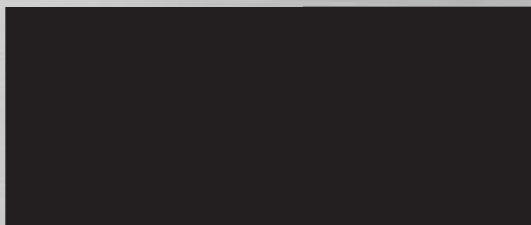


Besqab ska vara en trygg och attraktiv arbetsplats där människor vill arbeta och utvecklas. Engagerade medarbetare ger kvaliteten i våra byggprojekt och leder till nöjdare kunder. Vi har en historik av hög medarbetarnöjdhet och resultatet från den årliga NMI-undersökningen ger en god grund för fortsatt arbete med att kontinuerligt förbättra vår verksamhet.

”Besqabandan” är central och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Den utgör en viktig del av kulturen på Besqab, tillsammans med våra värdeord – personligt engagemang, lyhördhet, respekt, nytänkande och kompetens. En kultur som beskriver hur vi ska agera mot varandra, mot våra kunder och mot våra entreprenörer och andra intressenter.

Vi tar avstånd från all typ av diskriminering och arbetar förebyggande för att arbetsförhållanden, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran, kompetensutveckling samt möjlighet till att förena arbete och föräldraskap ska vara jämställda. En arbetsplats fri från diskriminering är attraktiv både för kunder och medarbetare.

För att framgångsrikt implementera vår affärsstrategi och tillvarata Besqabs långsiktiga intressen behöver vi kunna rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Arbetet med rekrytering, personalvård och kompetensutveckling sker strukturerat och löpande. Vi bidrar till branschens kompetensförsörjning bland annat genom att erbjuda praktikplatser åt studenter från yrkeshögskolor, högskolor och universitet. På så sätt upptäcks och skapas relationer med nya talanger.



Bolag

Riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Koncernledning
Aktien
Fem år i sammandrag

Riskhantering

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

Bedömning och hantering av risker är en integrerad del i Besqabs verksamhet. En god riskhantering säkerställs genom hög kompetens hos medarbetarna, dokumenterade processer och interna styr- och kontrollsystem samt löpande uppföljningar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan få betydelse för Besqabs verksamhet och framtida utveckling.

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

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Hantering
Makroekonomisk utveckling	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt.	Risker hanteras genom omvärldsbevakning av drivkrafter och trender samt analyser av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar.
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.
Politiska och regulatoriska risker	Förändringar i lagar och regelverk, såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, kan påverka förutsättningarna för Besqabs verksamhet och leda till kostnadsökningar eller förseningar.	Besqab följer den politiska agendan och för en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att identifiera möjliga risker i utvecklingen av tillstånd, lagar och föreskrifter. Tidiga analyser genomförs av hur regelförändringar påverkar bolagets produkt och verksamhet.
Konkurrens	Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch där antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar utbudet, prisbildningen och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter.	Analysen sker fortlöpande av konkurrenssituationen från befintligt bostadsbestånd och nyproduktion på såväl regional som lokal nivå. Med rätt produkt i rätt läge till rätt pris kan även hård lokal konkurrens hanteras. Konkurrens om medarbetare hanteras genom konkurrenskraftiga ersättningar och en god företagskultur. Därtill erbjuds alla medarbetare utbildningsplaner och goda möjligheter till karriärutveckling.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Projektrisker	Projektrisker innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering där bristande prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster. Andra projektrisker inkluderar genomföranderisker, såsom risk för olycksfall, konstruktionsfel samt andra dolda fel eller brister.	Risker förknippade med projektgenomförandet hanteras med en kontinuerlig utveckling av Besqabs verksamhetssystem, återkommande uppföljning av 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 resursbrist, bristande planering, analys och kostnadskontroll.	Besqab hanterar prisriskerna genom att ha effektiva och flexibla byggprocesser och inköpsrutiner där upphandlingen av underentreprenörer och leverantörer konkurrensutsätts i hög grad.
Miljörisker	Befintliga och nya lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.	Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och vi bevakar och analyserar löpande utvecklingen av nya lagförslag. Miljörisker vid fastighetsförvärv hanteras med villkor om att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt med ingående undersökningar innan bindande avtal.
Skatterisker	Felaktiga tolkningar eller framtida förändringar i tillämpliga skattelagar och skatteregler kan påverka Besqabs förutsättningar och ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Skatterisker vid fastighets- och bolagsförvärv hanteras genom att följa förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samråda med extern expertis samt undvika ur skattehänseende omtiverat riskfyllda affärsupplägg.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.	Ränterisken hanteras genom försiktiga ränteantaganden i kalkyler och prognoser. Enligt Besqabs finanspolicy ska förfallotidpunkter avseende räntebindning spridas över tiden.
Finansieringsrisk	Finansieringsrisk innebär risken för att Besqab inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor.	Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker. Låneförfall ska vara jämnt fördelade över tiden för att få ett jämnare refinansieringsflöde.
Kreditrisk	Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för ingångna avtal beträffande entreprenader, bostäder och fastigheter. Vidare är Besqab exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Besqab placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på.	För att minimera kreditriskerna anger Besqabs finanspolicy att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansiering vara beviljad av kreditgivare före produktionsstart.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken att Besqab inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	Likviditetsrisker hanteras med god kontroll över likvida medel i kombination med betalningsberedskap via checkkrediter.

Hållbarhetsrisker

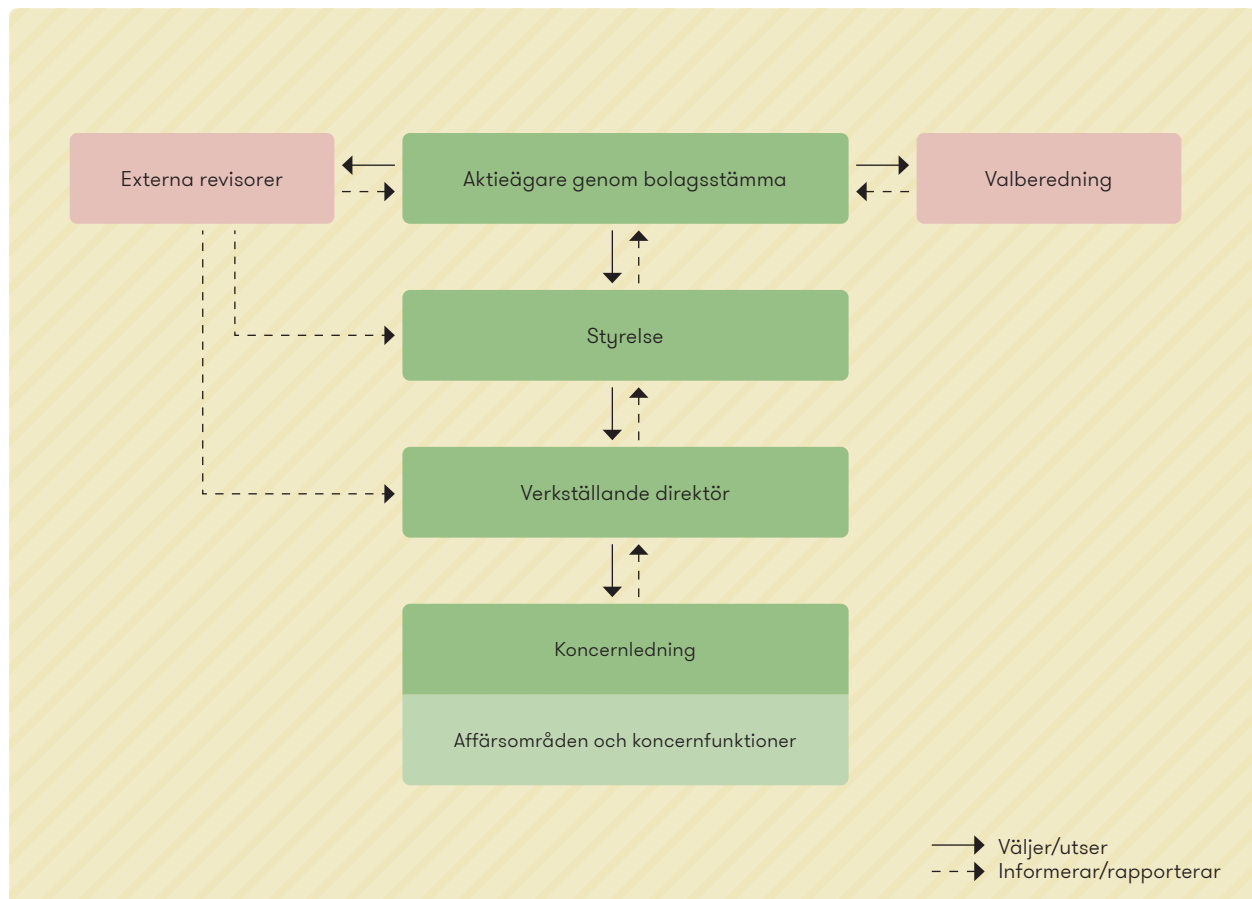
Risk	Beskrivning	Hantering
Ekonomisk brottslighet inkl svart arbetskraft	Stora volymer inkommande och utgående fakturor och stora belopp ger incitament som kan öka utsattheten för ekonomisk brottslighet. Risk finns även att svart arbetskraft kan förekomma hos underentreprenörer.	Besqab har tydliga attesteringsrutiner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

Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderbolag i Besqabkoncernen. Styrelsen har sitt säte i Danderyd. Besqab avger härmed 2020 års bolagsstyrningsrapport, vilken inte utgör en del av den formella årsredovisningen.

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

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



STYRINSTRUMENT

Besqab lyder under såväl interna som externa styrsystem och styrinstrument.

Externa styrinstrument

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Interna styrinstrument

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

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2020

Årsstämman 2020 hölls den 27 april på Besqabs huvudkontor på Golfvägen 2 i Danderyd. Med anledning av spridningen av covid-19 genomfördes årsstämman 2020 med ett antal försiktighets- och riskminimeringsåtgärder. Aktieägare och ombud ombads vara extra uppmärksamma för att undvika smittspridning. På årsstämman närvarade fyra aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 35 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2020 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 2,50 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Zdravko

Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson samt val av Carola Lavén till ny styrelseledamot. Omval av Olle Nordström till styrelsens ordförande.

- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.
- Fastställande av arvode om 435 000 kronor (410 000) till styrelsens ordförande och 265 000 kronor (250 000) vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget.
- Fastställande av arvode till revisor enligt godkänd räkning.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Införande av nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2020) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 130 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2020.
- Ändring av bolagsordningens § 1 och § 9.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2020 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

Aktien och aktieägarna

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

Per den 31 december 2020 hade Besqab 3 047 aktieägare. En ägargrupp, familjen Nordström, representerade mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidorna 80–81.

Valberedning

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

Årsstämman 2016 beslutade om instruktioner för valberedning inför framtida årsstämmor, vilka ska gälla till

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

Valberedningen inför årsstämman 2021 utgörs av Erik Gustafsson representerande Gustaf Douglas (inklusive bolag och familj), Peter Rönström representerande Olle Engkvists stiftelse samt styrelsens ordförande Olle Nordström representerande Familjen Nordström (inklusive bolag). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 28 september 2020. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2020-08-31, %
Olle Nordström	Familjen Nordström (inkl bolag)	Ägarrepresentant, styrelseordförande Besqab AB, ordförande valberedningen	35,7
Peter Rönström	Olle Engkvists stiftelse	Ägarrepresentant	8,7
Erik Gustafsson	Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	Ägarrepresentant	6,9
Totalt			51,3

STYRELSE

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

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2020 att Besqabs styrelse ska bestå av fem ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Olle Nordström, Zdravko

Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Carola Lavén valdes som ny styrelseledamot. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 78.

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

	Olle Nordström	Zdravko Markovski	Sara Mindus	Andreas Philipson	Carola Lavén
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
Invald år	2014	2015	2017	2016	2020
Ersättning, kronor ¹⁾	435 000	265 000	265 000	265 000	-
Närvaro styrelsemöten	15/15	15/15	15/15	15/15	9/9
Egna och närståendes aktieinnehav ²⁾	5 409 983 aktier	6 000 aktier	20 000 aktier	5 000 aktier	4 110 aktier
Oberoende ledningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Oberoende större aktieägare	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

¹⁾ Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2020 och årsstämman 2021.

²⁾ Innehav per den 25 mars 2021.

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

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

Styrelseutskott

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

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

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter

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

Ordförandes ansvar

Ordförande leder styrelsens arbete och har det övergripande ansvaret för att det är välorganiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden följer bolagets löpande utveckling för att säkerställa att den fastställda strategiska inriktningen följs. Härvid

har ordförande fortlöpande kontakt med bolagets VD. Det är VD:s ansvar att styrelsen erhåller rapportering om Besqabs verksamhet, till exempel utvecklingen av Besqabs resultat, likviditet, försäljning samt större projekt och andra viktiga händelser.

Styrelsens arbete 2020

Styrelsen ska mellan två på varandra följande årsstämmor hålla minst fem ordinarie styrelsesammanträden, varav ett konstituerande styrelsesammanträde och ett så kallat bokslutssammanträde.

Under 2020 har Besqabs styrelse sammanträtt sammanlagt 15 gånger, varav fyra sammanträden hölls i samband med offentliggörandet av bolagets delårsrapporter. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Eventuella extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om förvärv och avyttringar av exploateringsfastigheter och utvecklingsfastigheter. Under 2020 har extra styrelsemöten även behandlat beslut om ny VD, byte av redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar, breddning av bolagets verksamhet samt fastställande av nya finansiella och operativa mål.

Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Styrelsens sekreterare är bolagets CFO. Ledande befattningshavare i Besqab har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande. Bolagets revisor deltar vid två sammanträden per år.

KONCERNLEDNING

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

REVISORER

Besqabs externa revisor utses av årsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska bolagets årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska även lämna yttrande avseende bolagets hållbarhetsrapport och bolagsstyrningsrapport. Revisor nomineras av valberedningen och väljs av stämman på ett år. Årsstämman 2020 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisor för tiden intill nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för Besqabs interna styrning och kontroll, vilket regleras i aktiebolagslagen. Styrelse

och VD har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

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

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

Riskbedömning

Riskhantering är en del av bolagets beslutsprocess på samtliga nivåer inom Besqab. Stora delar av Besqabs verksamhet handlar om pågående projekt och uppdrag. Projekten styrs, följs upp och bevakas löpande av organisationen. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidorna 69–71.

Kontrollmiljö

Besqabs processer och system är utformade i en kontrollmiljö som består av företagskultur, organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenteras i ovan nämnda styrdokument. Andra interna riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. VD ansvarar för att övervaka att gällande styrdokument efterlevs samt att erforderliga åtgärder vidtas för kontroll, riskhantering och uppföljning av verksamheten.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

Besqabs koncernledning upprättar månadsbrev samt kvartalsvisa rapporter som styrelsen tar del av för att

bevaka koncernens utveckling, resultat, finansiella ställning och måluppfyllnad. Uppföljningen syftar till att säkerställa effektiviteten i processerna.

INTERNREVISION

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGS-STYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020-01-01 – 2020-12-31 på sidorna 72–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

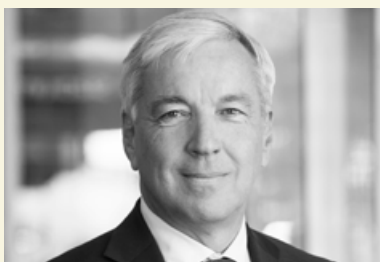
Danderyd den 25 mars 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Styrelse



OLLE NORDSTRÖM

Styrelseordförande sedan 2015
Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Arbetslivserfarenhet: Styrelseordförande Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Gruppen AB

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

Aktieinnehav: 96 400 aktier privat inklusive familj och 5 313 583 aktier via Skirner AB



CAROLA LAVÉN

Styrelseledamot sedan 2020
VD sedan 2020

Född: 1972

Anställd sedan: 2020

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Vice VD och Investeringsdirektör på Castellum 2019–2020, affärsområdeschef för NCC Property Development Nordic 2013–2019, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg och LjungbergGruppen 2003–2013 samt fastighetschef på Drott och Skanska

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Sunparadise AG och Ersta Diakoni

Aktieinnehav: 4 110 aktier



ZDRAVKO MARKOVSKI

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Svevia AB 2015–2016. JM AB (publ) 1987–2014 i ett flertal ledande befattningar, bland annat medlem av koncernledningen, chef för koncernstab Marknadskommunikation och Affärsutveckling samt affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling, JM Produktion och JM Bostad Stockholm

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB

Aktieinnehav: 6 000 aktier



SARA MINDUS

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1972

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i K-Fast Holding AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Dreams Securities AB, Colibri Ventures AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindus-koncernen

Aktieinnehav: 20 000 aktier



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola

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

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

Aktieinnehav: 5 000 aktier via Philipson Capital AB

Ledning



CAROLA LAVÉN

VD

Född: 1972

Anställd sedan: 2020

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Vice VD och Investeringsdirektör på Castellum 2019–2020, affärsområdeschef för NCC Property Development Nordic 2013–2019, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg och LjungbergGruppen 2003–2013 samt fastighetschef på Drott och Skanska

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Sunparadise AG och Ersta Diakoni

Aktieinnehav: 4 110 aktier



MAGNUS EKSTRÖM

CFO

Född: 1968

Anställd sedan: 2018

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

Arbetslivserfarenhet: CFO på HSB Projektpartner AB, CFO på Fastighets AB Förvaltaren, CFO på Landic Property, ekonomischef på Vasakronan region Storstockholm

Aktieinnehav: 4 625 aktier



JOHAN WESTRING

Chef Akquisition och Exploatering

Född: 1969

Anställd sedan: 1997

Utbildning: Civilingenjör

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

Aktieinnehav: 15 100 aktier



LOTTA NILAND

Chef Projektutveckling Bostad

Född: 1969

Anställd sedan: 2005

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Projektledare på Sweco Projektledning AB, projekteringsledare på JM AB, uppdragsledare på Ramböll Sverige

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Stockholms Byggmästareförening och Sveriges Byggindustrier region öst

Aktieinnehav: 1 975 aktier



JENS ROOTH

Chef Hyresfastigheter och Chef Projekt- och Produktionsstyrning

Född: 1969

Anställd sedan: 2018

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Affärschef AO Fastigheter på Riksbyggen, tidigare befattningar på Besqab, bl a affärschef och teknisk chef

Aktieinnehav: 1 200 aktier



ANNA SLÅTTEBY

Chef Försäljning och Kunderbjudande

Född: 1975

Anställd sedan: 2008–2013, 2017–

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård, tidigare befattningar på Besqab, bl a projektledare och affärschef

Aktieinnehav: 1 088 aktier



BO BJÖRFORS

Chef Fastighetsutveckling

Född: 1967

Anställd sedan: 2000–2004, 2006–

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH

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

Aktieinnehav: 30 963 aktier



STAFFAN GRUNDMARK

Chef Bostadsproduktion

Född: 1961

Anställd sedan: 1996

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: projektledare på JM AB
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott, medlem i Don-orden vid Samhällsbyggnadssektionen KTH

Aktieinnehav: 9 875 aktier

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 047. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 124,50 kronor per aktie, vilket gav ett börsvärde om 1 915 Mkr. För räkenskapsåret 2020 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 2,50 kronor per aktie.

Aktie och kursutveckling

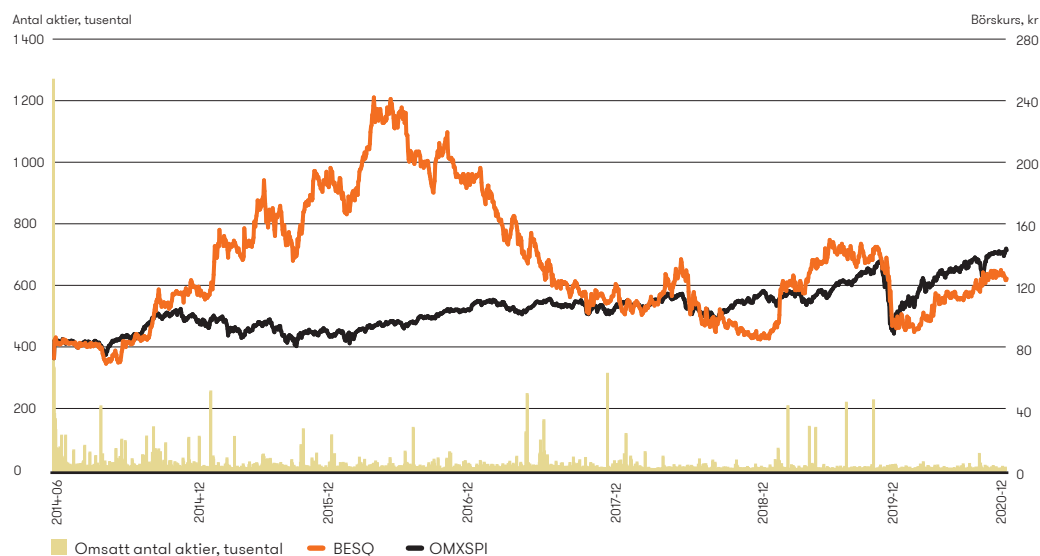
Per den 31 december 2020 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt till bolagets vinst och kapital. Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per balansdagen till 1 915 Mkr (2 259).

Aktiekursen har under 2020 minskat med 15 procent till 124,50 kronor (147,00). Årets högsta kurs uppgick till 148,00 kronor och den lägsta till 91,80 kronor. Aktiens totalavkastning var under året -13,0 procent (53,8). Motsvarande avkastning för OMX Stockholm GI, som visar utvecklingen inklusive utdelningar för samtliga aktier på Stockholmsbörsen, uppgick under 2020 till 14,6 procent.

Handel och omsättning

Besqabs aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas inom segmentet Mid Cap. Under 2020 har 1,4 miljoner (1,9) Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 170 Mkr (232). 71 procent (56) av den totala handelsvolymen omsattes på Stockholmsbörsens publika marknad och drygt två procent (1) på Cboe Global Markets publika handelsplatser. Övrig handel ägde rum utanför publika marknader, mest förekommande genom OTC-handel som stod för 21 procent (38) av den totala aktieomsättningen.

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



Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 047 (3 178). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2020 cirka 83 procent av kapital och röster.

Besqabs största aktieägare, 2020-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 544 833	35,7
Olle Engkvists stiftelse	1 342 850	8,7
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	6,9
Prior & Nilsson Fond- och kapitalförvaltning AB	895 133	5,8
Lupinia AB	815 277	5,3
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	605 883	3,9
Carl Wale med familj	585 730	3,8
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	362 117	2,3
Kristian Wale med familj	334 326	2,2
Freddie Norvell	144 000	0,9
Summa 12 största aktieägarna	12 930 771	83,3
Övriga aktieägare	2 584 058	16,7
Totalt	15 514 829	100,0

Ägarfördelning per land, 2020-12-31

Land	Antal aktier	Andel av röster och aktiekapital, %
Sverige	14 807 191	95,44
Storbritannien	611 465	3,94
USA	37 513	0,24
Finland	21 609	0,14
Danmark	12 222	0,08
Övriga länder	24 829	0,16
	15 514 829	100,0

Aktieägarstruktur, 2020-12-31

Antal aktier	Andel av totalt antal aktieägare, %	Andel av röster och aktiekapital, %
1-500	83,69	1,66
501-2 000	10,70	2,25
2 001-10 000	3,48	3,29
10 001-50 000	1,08	4,52
50 001-100 000	0,36	5,52
>100 000	0,69	82,75
	100,0	100,0

Aktiebaserade incitamentsprogram och återköp av egna aktier

Besqab hade per den 31 december 2020 fyra utestående aktiebaserade incitamentsprogram vilka godkänns av årsstämorna 2017, 2018, 2019 respektive 2020. Ytterligare information om programmen finns i not 5 och på Besqabs webbplats. Besqabs styrelse har vid tidigare tillfällen beslutat att utnyttja bemyndiganden om återköp av egna aktier som lämnats av respektive årsstämma. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i eget förvar till 136 496 (146 688). Under 2020 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen uppgå till minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar. Med avdrag för orealiserade värdeförändringar uppgår resultatet till 69,3 Mkr. Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2021 beslutar om en utdelning om 2,50 kronor per aktie, totalt cirka 38,5 Mkr, vilket motsvarar 56 procent av koncernens resultat för 2020. Styrelsen bedömer att koncernen efter den föreslagna utdelningen bibehåller en stark finansiell ställning och förmåga att göra de investeringar som bedöms erforderliga för att genomföra strategin och uppnå fastställda mål. Besqab har finansiell stabilitet att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Fem år i sammandrag – Segmentsredovisning

	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	949,6	1 289,6	1 271,3	1 927,2	1 684,1
Produktions- och driftkostnader	-750,6	-1 051,4	-1 034,2	-1 528,7	-1 264,7
Bruttoresultat	199,0	238,2	237,1	398,5	419,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-135,4	-125,1	-116,8	-142,0	-131,8
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	-	80,4	58,8
Resultat från andelar i joint ventures	-2,8	-3,7	-2,7	2,9	1,3
Rörelseresultat	60,8	109,4	117,6	339,8	347,7
Finansiella intäkter och kostnader	-1,8	-2,6	-0,3	-1,5	-1,7
Resultat efter finansiella poster	59,0	106,8	117,3	338,3	346,0
Orealiserade värdeförändringar	236,1	-	-	-	-
Resultat före skatt	295,1	106,8	117,3	338,3	346,0
Skatt	-38,3	-4,4	-18,3	-42,5	-29,8
Årets resultat	256,8	102,4	99,0	295,8	316,2
Hänförligt till moderbolagets ägare	255,7	102,4	99,0	295,8	316,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,1	-	-	-	-
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	758,8	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	55,5	63,4	51,4	54,3	50,5
Summa anläggningstillgångar	814,3	63,4	51,4	54,3	50,5
Utvecklingsfastigheter	-	352,9	266,8	168,4	146,9
Exploateringsfastigheter	594,8	383,6	511,8	222,6	332,3
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	5,4	10,5	8,2
Kortfristiga fordringar	285,2	344,3	245,6	253,2	289,7
Upparbetad ej fakturerad intäkt	321,6	476,3	503,6	646,7	775,9
Likvida medel	416,6	417,9	469,5	492,1	280,5
Summa omsättningstillgångar	1 622,0	1 979,4	2 002,7	1 793,5	1 833,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 436,3	2 042,8	2 054,1	1 847,8	1 884,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 606,9	1 387,9	1 321,5	1 326,0	1 133,1
Innehav utan bestämmande inflytande	6,9	-	-	-	-
Långfristiga avsättningar	4,2	7,9	8,0	15,3	14,4
Övriga långfristiga skulder	68,5	33,7	-	-	-
Summa långfristiga skulder	72,7	41,6	8,0	15,3	14,4
Kortfristiga avsättningar	7,4	7,9	4,3	1,0	0,9
Kortfristiga räntebärande skulder	495,8	308,4	339,2	94,2	236,1
Övriga kortfristiga skulder	246,6	297,0	381,1	411,3	499,5
Summa kortfristiga skulder	749,8	613,3	724,6	506,5	736,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 436,3	2 042,8	2 054,1	1 847,8	1 884,0
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Årets kassaflöde	-1,3	-51,6	-22,6	211,6	-88,6
Likvida medel vid årets slut	416,6	417,9	469,5	492,1	280,5

	2020	2019	2018	2017	2016
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-231,0	-233,0	-500,2	-150,3	-30,9
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	188,6	2,0	267,2	-349,9	-119,4
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	-42,4	-231,0	-233,0	-500,2	-150,3
NYCKELTAL					
Resultat efter skatt per aktie (kr)	16,63	6,66	6,44	19,21	20,45
Eget kapital per aktie (kr)	104,49	90,31	86,09	86,16	73,51
Rörelsemarginal (%)	6,4	8,5	9,3	17,6	20,6
Räntabilitet på eget kapital (%)	17,1	7,6	7,5	24,1	30,9
Soliditet (%)	66,2	67,9	64,3	71,8	60,1
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	16,63	6,66	6,44	19,21	20,45
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	16,57	6,65	6,43	19,16	20,42
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	104,49	90,31	86,09	86,16	73,51
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	104,08	89,99	85,86	85,90	73,34
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-0,08	-3,36	-1,47	13,74	-5,73
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-0,08	-3,35	-1,47	13,71	-5,72
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 376 523	15 364 075	15 368 489	15 400 771	15 462 724
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 428 329	15 403 749	15 404 239	15 436 869	15 488 306
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 378 333	15 368 141	15 349 829	15 389 829	15 414 829
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	15 438 444	15 422 462	15 392 073	15 436 477	15 450 551

Fem år i sammandrag - IFRS

	2020	2019	2018	2017	2016 ⁵
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	1 352,7	1 791,8	954,8	1 705,0	1 206,9
Produktions- och driftkostnader	-1 118,3	-1 487,3	-736,9	-1 198,4	-900,2
Bruttoresultat	234,4	304,5	217,9	506,6	306,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-137,1	-128,0	-118,5	-149,8	-117,6
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	-	80,4	58,8
Resultat från koncernbolag	-	0,7	-	-	-
Resultat från andelar i joint ventures	-2,9	-3,6	10,5	19,4	29,7
Rörelseresultat	94,4	173,6	109,9	456,6	277,6
Finansiella intäkter och kostnader	-1,8	-2,6	-0,3	-1,5	-1,7
Resultat efter finansiella poster	92,6	171,0	109,6	455,1	275,9
Orealiserade värdeförändringar	236,1	-	-	-	-
Resultat före skatt	328,7	171,0	109,6	455,1	275,9
Skatt	-53,4	-24,8	-15,9	-50,5	-14,4
Årets resultat	275,3	146,2	93,7	404,6	261,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	276,5	146,2	93,7	404,6	261,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,2	-	-	-	-
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	758,8	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	53,5	83,1	91,5	118,2	103,5
Summa anläggningstillgångar	812,3	83,1	91,5	118,2	103,5
Utvecklingsfastigheter	-	352,9	266,8	168,4	146,9
Exploateringsfastigheter	610,7	381,6	511,8	222,6	332,3
Bostäder under produktion	1 009,1	1 573,6	2 097,2	1 611,8	-
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	5,4	10,5	8,2
Kortfristiga fordringar	272,0	349,9	377,3	329,4	938,9
Likvida medel	510,4	532,6	530,2	510,0	275,9
Summa omsättningstillgångar	2 406,0	3 195,0	3 788,7	2 852,7	1 702,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 218,3	3 278,1	3 880,2	2 970,9	1 805,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 469,7	1 229,9	1 120,4	1 130,1	1 075,1
Innehav utan bestämmande inflytande	4,7	-	-	-	-
Långfristiga avsättningar	3,8	7,2	7,2	6,7	8,2
Övriga långfristiga skulder	61,2	33,3	-	-	-
Summa långfristiga skulder	65,0	40,5	-	-	-
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	4,3	4,9	0,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 406,3	1 356,1	1 625,7	979,3	236,1
Övriga kortfristiga skulder	268,5	647,5	1 029,8	849,9	485,4
Summa kortfristiga skulder	1 678,9	2 007,7	2 659,8	1 834,1	722,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 218,3	3 278,1	3 787,4	2 970,9	1 805,7
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	-17,3	319,4	-548,1	284,9	104,2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16,7	-9,0	26,2	28,2	4,3
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11,8	-308,0	542,1	-103,2	-197,7
Årets kassaflöde	-22,2	2,4	20,2	209,9	-89,2
Likvida medel vid årets slut	510,4	532,6	530,2	510,0	275,9

	2020	2019	2018	2017	2016
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	702,0	985,0	358,8	567,2	-26,9
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	72,3	-283,0	626,2	-208,4	-12,9
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	774,3	702,0	985,0	358,8	-39,8
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	7,0	9,7	11,5	26,8	23,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	20,4	12,4	8,3	41,3	26,4
Soliditet (%)	45,7	37,5	29,6	38,1	59,5
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	17,98	9,52	6,10	26,27	16,91
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	17,92	9,49	6,08	26,21	16,89
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	95,57	80,03	72,99	73,43	69,75
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	95,20	79,75	72,79	73,21	69,58
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-1,44	0,16	1,31	13,63	-5,77
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-1,44	0,16	1,31	13,60	-5,76
Utdelning per aktie (kr)	2 50 ¹	2,50	2,50	6,50	6,50
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 376 523	15 364 075	15 368 489	15 400 771	15 462 724
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 428 329	15 403 749	15 404 239	15 436 869	15 488 306
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 378 333	15 368 141	15 349 829	15 389 829	15 414 829
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	15 438 444	15 422 462	15 392 073	15 436 477	15 450 551
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	106	98	108	104	95
Antal anställda vid årets slut (st)	111	100	109	119	104
- varav kvinnor (%)	37	40	39	40	42
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st) ²	563	509	307	450	456
Antal bostäder i pågående produktion (st) ²	1 194	964	850	843	830
Antal sålda bostäder (st) ³	341	566	186	292	262
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ⁴	65	61	56	66	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) ⁴	1	5	1	10	2
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	3	2

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 140.

¹ Föreslagen utdelning.

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

³ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

⁵ Ej omräknat avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar.



Årsredovisnings-
handlingar

Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter
Noter
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

KONCERNENS VERKSAMHET

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

Affärsområden och rörelsesegment

Besqabs verksamhet har under 2020 bedrivits i bolagets två affärsområden Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling. I november 2020 beslutade Besqab att bredda verksamheten till att också innefatta ägande och förvaltning av hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice som utvecklas inom affärsområdet Fastighetsutveckling. Breddningen av strategin innebär att affärsområdet byter namn till Fastighetsutveckling och Fastigheter. Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling och Fastigheter samverkar i flera led men olika typer av kunder och upplåtelseformer påverkar produkt erbjudandet liksom upplägget för finansiering, försäljning och uthyrning.

Affärsområdet Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och i Uppsala. Verksamheten bedrivs från ett tidigt skede med detaljplanehandläggning av råmark till produktion och överlämning av nyckelfärdig bostad. Inom affärsområdet utförs även uppdragsbaserad projekt- och produktionsledning, så kallad Construction Management (CM), i huvudsak för det egna affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter, men tidigare också på uppdrag av externa fastighetsägare.

Inom Fastighetsutveckling och Fastigheter arbetar Besqab med utveckling av hyresbostäder, vårdbostäder och annan samhällsservice. Affärsområdet innefattar också ägande och förvaltning av de egenutvecklade fastigheterna med ambition att bygga upp ett attraktivt bestånd som genererar stabila operativa kassaflöden. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, privata vårdgivare och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Intäkter och resultat från Besqabs verksamhet har under 2020 följts upp inom tre rörelsesegment. Affärsområdet Projektutveckling Bostad är uppdelat i två geografiska segment – Region Stockholm respektive Region Uppsala – och Fastighetsutveckling och Fastigheter innefattande Besqabs vård- och hyresbostäder följs upp inom segmentet med samma namn.

MARKNADSUTVECKLING 2020

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala var stark under 2020 och utmärktes av prisökningar och stora försäljningsvolym, trots den rådande pandemin. Året inleddes förhoppningsfullt och efter en kortare avvaktande period under våren, präglad av oron för pandemins finansiella effekter, ökade både antalet transaktioner och bostadspriserna. Utvecklingen tog fart under sommaren och under andra halvåret 2020 nåddes nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som antal sålda bostäder.

En stark utveckling på börsen i kombination med tron på långsiktigt låga räntor har stimulerat marknaden i Stockholm och Uppsala. Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, som visas i SEB:s Boprisindikator, steg kraftigt under sommaren och hösten. Boprisförväntningarna bromsade in något under årets sista månader kopplat till coronapandemins andra smittvåg men låg fortsatt på höga nivåer. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 6-8 procent och villapriserna har ökat med cirka 15 procent.

Flera faktorer talar för en fortsatt positiv utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala – framförallt ett stort underskott av bostäder, särskilt efter en lägre nyproduktionstakt de senaste åren, i kombination med en låg ränta som bedöms vara låg en lång tid framöver. Statliga ekonomiska och finansiella åtgärder har införts för att dämpa effekterna av coronapandemin och Finansinspektionen har temporärt tagit bort amorteringskravet till och med augusti 2021. En annan faktor som väntas gynna rörligheten och prisutvecklingen på Besqabs marknader är att räntan på reavinstuppskov vid bostadsförsäljning togs bort från årsskiftet 2020/2021.

Coronapandemins framtida utveckling vad gäller smittspridning, restriktioner och förbud är dock fortsatt en riskfaktor för mer bestående negativa effekter på arbetsmarknaden och därmed även bostadsmarknaden. Samtidigt ger den påbörjade massvaccineringen runtom i världen förhoppningar om en mer normal tillvaro framöver.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2020

Försäljning

Under 2020 säljstartades fem nya projekt med bostadsrätt och/eller äganderätt: Legera, Smultronstället, Norrberget och Solna Centrum i Region Stockholm, samt Arboristen i Region Uppsala. Säljstarterna, som delvis genomfördes digitalt, fick bra marknadsmottaganden och privata visningar har genomförts löpande. Efter ett försäljningsstarkt första kvartal fick coronapandemin en kortvarig påverkan på försäljningen under början av andra kvartalet. Köparna blev tillfälligt mer avvaktande i väntan på att se vilka konsekvenser pandemin skulle få. Under sommaren tilltog återigen framtidstron och även boknings- och försäljningstakten i Besqabs projekt. Försäljningen har varit god i projekt i alla geografiska lägen, i olika skeden av produktionen samt alla typer av produkter.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick under 2020 till 341 (566), varav 252 (254) avser bostäder i Region Stockholm, 89 (59) avser bostäder i Region Uppsala och 0 (253) avser bostäder inom Fastighetsutveckling och Fastigheter. På balansdagen fanns en osåld bostad (fem) i avslutad produktion. Den osålda bostaden avser en visningslägenhet i Brf Björkallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2020 uppgick till 563 (509), fördelade på fem nya projekt med olika bostadstyper och upplåtelseformer i Stockholm och Uppsala. Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under året färdigställdes och avslutades totalt sex projekt motsvarande 333 bostäder (395), varav noll vårdbostäder (57).

Antalet bostäder i pågående produktion, exklusive externa CM-projekt, uppgick vid årets slut till 1 194 (964). Av dessa var 646 bostads- eller äganderätter (642) varav 65 procent (61) var sålda eller bokade. I pågående produktion ingår också 253 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab har avtalat om att sälja till NREP. Projektet produktionsstartades i september 2019 och bostäderna kommer att överlämnas till köparen i olika etapper under 2021 och 2022. Därtill ingick två vårdboenden med totalt 149 vårdbostäder, ett hyresrättsprojekt med totalt 146 hyreslägenheter samt en förskola i pågående produktion vid årets slut. Dessa projekt uppförs som förvaltningsfastigheter för eget ägande.

CM-projekt

Vid utgången av 2020 hade Besqab ett pågående externt produktionsuppdrag inom Construction Management (CM). Det avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Projektet färdigställdes och överlämnades till Svenska Bostäder under första kvartalet 2021.

Förvaltningsportföljen

Besqab hade per den 31 december 2020 två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och i Sarahemmet i Nacka driver Ersta diakoni verksamheten. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen var vid årsskiftet cirka 14,5 år.

Vid årets slut pågick produktion i två projekt som uppförs för eget ägande och förvaltning. Juliahemmet i Uppsala, med 69 vårdbostäder, färdigställs första kvartalet 2021. Hyresavtal på 18 år är tecknat med Ersta diakoni. Under fjärde kvartalet 2020 produktionsstartade Besqab projektet Kapellgärdet i Uppsala. Projektet består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Kapellgärdet kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal är upprättade för såväl vårdboendet som förskolan.

NYCKELTAL BOSTADS- OCH FASTIGHETSUTVECKLING (exklusive CM-projekt)

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾	563	509	307	453	456
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾	1 194	964	850	843	830
Antal sålda bostäder, st ²⁾	341	566	186	292	262
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	61	56	66	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾	1	5	1	10	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	3	2

¹⁾ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

²⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

³⁾ Bostads-/äganderätter.

FÖRVÄRV AV 51% AV AKTIERNA I RAW PROPERTY AB

I april 2020 förvärvade Besqab 50,6 procent av aktierna i bolaget RAW Property AB. RAW Property erbjuder ett nytt bostadskoncept med "råa" oinredda lägenheter där kunden ges möjlighet att fritt forma sin nya bostad efter tillträdet. RAW Property och dess produkter kommer att fortsätta marknadsföras och säljas under eget varumärke och verksamheten bedrivs i RAW Property.

Som majoritetsägare utövar Besqab bestämmande inflytande över det förvärvade bolaget och konsoliderar RAW Property som ett dotterföretag i koncernens redovisning, inklusive verksamhetsrelaterade nyckeltal såsom byggrätter, försäljning och produktionsstarter. Den del av resultat och eget kapital som ingår i andra aktieägares innehav redovisas som innehav utan bestämmande inflytande. Förvärvet har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat.

NY VD

Den 12 mars 2020 utsåg Besqabs styrelse Carola Lavén till ny VD i Besqab. Carola kommer närmast från Castellum där hon varit vice VD och Investeringsdirektör. Carola tillträdde som VD för Besqab den 1 maj 2020 samtidigt som frånträdande VD Anette Frumerie avslutade sin anställning i bolaget.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Frågan om på vilket sätt fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar ska redovisas enligt IFRS belystes 2018 i Nasdaq Stockholms granskning av börsnoterade bolags finansiella rapportering. Redovisningstillsynen kom sedermera att inriktas på tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och Finansinspektionen inledde baserat på detta en utredning av svenska bostadsutvecklares redovisning av bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. IFRS är ett komplicerat regelverk och bygger på bedömningar och uppskattningar. Besqab har allt sedan börsintroduktionen följt den tolkning av IFRS som initialt gjordes. Likaså har Besqab följt den praxis som förekommit inom branschen. Tolkningen har delats av bolagets revisorer.

Finansinspektionen meddelade i januari 2020 att deras preliminära slutsats var att Besqab inte upprättat koncernredovisningen i enlighet med IFRS 10. Besqab bedömde att Finansinspektionen inte skulle ändra ställningstagande och beslutade därför att ändra redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar. Det innebär att de bostadsrättsföreningar, med vilka Besqab har tecknat avtal om uppförande av bostäder, konsolideras i Besqabs räkenskaper från och med januari 2020. Konsolideringen medför att intäkterna inte redovisas över tid utan vid en viss tidpunkt. Vidare innebär konsolideringen att bostadsrättsföreningarnas tillgångar och skulder räknas in i Besqabs balansräkning. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Se not 1.

Den förändrade redovisningen berör endast regelverket IFRS och påverkar inte Besqabs segments-

redovisning. Det påverkar inte heller hur Besqab styr affärs- och projektverksamheten. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Omklassificering till förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde

Besqabs strategiska beslut att äga egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice har resulterat i en omklassificering av bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Från och med det fjärde kvartalet 2020 klassificeras dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Omklassificeringen har skett framåtriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter och värdering till verkligt värde i enlighet med IFRS påverkar både Besqabs segmentsredovisning och redovisningen enligt regelverket IFRS. Bytet av värderingsmetod medför att förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen, med följdenlig påverkan på uppskjuten skatt och resultat. I balansräkningen har värdeförändringen motsvarande påverkan på förvaltningsfastigheter samt på periodens resultat i eget kapital och uppskjutna skatteskulder.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen¹⁾, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2020 till 949,6 Mkr (1 289,6). Den lägre omsättningen jämfört med föregående år förklaras främst av färre antal bostäder i pågående produktion. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under året till 60,8 Mkr (109,4) och rörelsemarginalen till 6,4 procent (8,5). Minskningen i rörelseresultatet beror dels på att vinstavräkningen från de projekt som produktionsstartades under slutet av året är marginell, dels på färre antal bostäder i pågående produktion. Resultat före skatt ökade till 295,1 Mkr (106,8). Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter, och därmed värdering till verkligt värde, har gett en resultatteffekt om 236,1 Mkr (-) avseende orealiserade värdeförändringar.

Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 256,8 Mkr (102,4). En högre skatt jämfört med tidigare perioder beror främst på skatt avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick årets intäkter till 1 352,7 Mkr (1 791,8). Rörelseresultatet minskade till 94,4 Mkr (173,6) och rörelsemarginalen uppgick till 7,0 procent (9,7). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda och tillträdde bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt.

¹⁾ Se not 3.

FINANSIELL STÄLLNING (IFRS)

Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten enligt IFRS är god och uppgick vid årets slut till 45,7 procent (37,5). Den starka soliditeten skapar utrymme för att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen.

Bolaget har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Vid årets slut uppgick räntebärande skulder enligt IFRS till 1 406,3 Mkr (1 356,1), varav 910,5 Mkr avser skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) och 495,8 Mkr avser skulder till kreditinstitut i övriga pågående projekt samt färdigställda förvaltningsfastigheter. Belåningsgraden för Besqabs förvaltningsfastigheter i förhållande till redovisat värde uppgick vid årets slut till 48 procent (53). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 1,7 procent (1,5). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Vid årets slut uppgick räntebärande fordringar till 121,6 Mkr (121,5) och räntebärande skulder till 1 406,3 Mkr (1 356,1). Beaktat likvida medel om 510,1 Mkr (532,6) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 774,3 Mkr (702,0).

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2020 ökat och redovisat värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 610,7 Mkr (381,6) enligt IFRS. Ökningen är främst relaterad till ökade nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter.

Vid årets utgång hade Besqab cirka 3 800 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 december 2020 var cirka 13 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, med ett redovisat värde om 160 Mkr (273). De byggrätter som har tillträtts och således är upptagna i balansräkningen har värderats av ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 120 Mkr (130).

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr (utvecklingsfastigheter 2019-12-31: 352,9), varav cirka 448 Mkr avser två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 311 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL (IFRS)

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-december 2020 till -17,3 Mkr (319,4). Förändringen i rörelsekapital förklarar främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder

under produktion och posten förskott från kunder som minskat och påverkat posten rörelseskulder. Investering i exploateringsfastigheter har skett med 229,2 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -16,7 Mkr (-9,0). Investering i förvaltningsfastigheter har skett med 12,0 mkr och avser nedlagda kostnader i förvaltningsfastigheter under uppförande efter tidpunkten för omklassificeringen från utvecklingsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 11,8 Mkr (-308,0). Upptagna banklån har ökat med 920,2 Mkr under perioden och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -870,0 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Årets kassaflöde var -22,2 Mkr (2,4). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 510,4 Mkr (532,6). Av de likvida medlen hänför sig 96,9 Mkr (118,3) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer, men däremot kan enstaka större projekt få väsentliga intäcks- och resultat effekter på enskilda kvartal då intäcksredovisningen enligt IFRS sker vid en viss tidpunkt och inte över tid (så kallad successiv vinstavräkning). Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

HÅLLBARHET

En hållbar affär och verksamhet är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv och en nyckelfaktor för att långsiktigt attrahera kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Besqabs strategiska hållbarhetsarbete sker inom prioriterade fokusområden valda utifrån intressenters krav och förväntningar, verksamhetens förutsättningar, eventuella risker samt Besqabs förmåga att göra skillnad. Ambitionen är att minska bostädernas miljö- och klimatpåverkan, erbjuda bostäder och boendemiljöer som möjliggör en hälsosam och hållbar livsstil, främja ekonomisk hållbarhet för förening och kund samt bidra till social hållbarhet vid utvecklingen av boendemiljöer.

Arbetet för social hållbarhet innefattar också den egna verksamheten där ambitionen är att skapa en trygg, säker och jämställd arbetsmiljö med personligt engagerade och kompetenta medarbetare och samarbetsparter som lever upp till bolagets värderingar. Ytterligare information om medarbetarna och Besqab som arbetsplats finns på sidan 137 samt i not 5.

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



efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 53–57 och 138 samt i riskavsnittet på sidorna 70–71.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2020 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Hållbarhetsrapporten återfinns i kapitlet Hållbarhet på sidorna 52–67 samt Hållbarhetsnoter på sidorna 134–138.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2020 uppgick till 10,2 Mkr (10,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –5,2 Mkr (–3,9) och årets resultat till 34,2 Mkr (39,2) varav 38,4 Mkr (39,2) i utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 11,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångar uppgick per den 31 december 2020 till 214,3 Mkr (217,0) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 769,9 Mkr (772,5). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 38,4 Mkr (38,4). Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2020 två personer (två), och avser Besqabs VD samt CFO.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2020 var 124,50 kronor per aktie (147,00). Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 3 047 (3 178). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. Olle Engkvists stiftelse var näst största aktieägare med 8,7 procent av kapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 83 procent av kapital och röster per den 31 december 2020. Vid årets slut hade Besqab AB 136 496 aktier i eget innehav.

Per den 31 december 2020 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt till bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna. Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 80–81.

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Besqab hade per den 31 december 2020 fyra utestående LTI-program (Long Term Incentive; LTI) vilka godkänkts av årsstämorna 2017, 2018, 2019 respektive 2020.

Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. LTI 2016 avslutades i mars 2020. Endast förutsättningarna för matchningsaktier uppfylldes. Antalet matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2016 uppgick till 10 192.

Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2020 uppgick sammanlagt till 39 577, vilket motsvarade en maximal tilldelning om 124 229 matchnings- och prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 5.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Den 27 april 2020 beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. I enlighet med detta beslutade styrelsen vid sitt konstituerande möte den 27 april 2020 att förvärv av högst 130 000 egna aktier för Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2021. Under 2020 har inga aktier återköpts.

Under året har 10 192 aktier tilldelats de anställda som deltagat i LTI-programmet LTI 2016. Kvotvärdet av dessa aktier är 10,00 kronor per aktie, totalt 101 920 kronor, och aktierna representerar 0,07 procent av det totala aktiekapitalet. Det sammanlagda värdet på ersättningen uppgick per tilldelningsdatumet till 1 375 920 kronor. Per den 31 december 2020 hade Besqab 136 496 aktier i eget förvar.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutades av årsstämman 2020 och presenteras i not 5. Styrelsen kommer till årsstämman 2021 att presentera ett nytt förslag för godkännande. Ersättningsriktlinjerna i styrelsens förslag skiljer sig från de riktlinjer som antogs av årsstämman 2020 med hänsyn till nya förslag för rörlig ersättning, såväl kortsiktig som långsiktig.

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan. Förslaget i dess helhet lämnas med kallelsen till årsstämman 2021.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats. Uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella

ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska ha rätt att frånga av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

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

Fast grundlön

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

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

Rörlig ersättning

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

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

Kortsiktiga incitament (Short Term Incentive; STI)

Besqabs STI-program är ett årligt bonussystem riktat till all tillsvidareanställd personal i Besqabkoncernen. STI-programmet ska följa bolagets ambition och strategi och syftar till att skapa ett engagemang i bolagets utveckling. STI-utfallet baseras på tre förutbestämda och mätbara parametrar och överensstämmer med Besqabs övergripande mål:

- Nöjda kunder – mäts med Nöjd-Kund-Index (NKI), baserat på under året genomförda kundundersökningar för projekt med bostadsrätt och öganderätt, utförda av ett oberoende marknadsanalyföretag
- Lönsamhet – mäts med rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen
- Tillväxt – mäts med antal produktionsstarter, baserat på antal produktionsstartade bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter, vårdbostäder och LSS-bostäder där samtliga kriterier avseende lönsamhet, försäljningsgrad, bygglov och finansiering är uppfyllda.

Samtliga tre parametrar bedöms individuellt och rörlig ersättning intjänas således även om endast en eller två parametrar uppfylls. Kostnaden för STI får dock inte överstiga koncernens rörelseresultat och/eller resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen inklusive avsättning till STI.

STI ger kontant betalning där den anställde erhåller ett maximalt antal månadslöner beroende på befattning och ansvar. Det är styrelsen som fastställer om STI-programmets bonusgrundande villkor har uppfyllts och beslutar om utbetalning av bonus. Styrelsen har även rätt att justera STI om det sker förändringar i koncernen eller dess omvärld som skulle innebära att utbetalning inte är lämplig eller bör justeras.

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

För VD ska den kortsiktiga rörliga ersättningen vara maximerad och ej överstiga nio månadslöner exklusive eventuella andra förmåner. För övriga medlemmar i koncernledningen ska den kortsiktiga rörliga ersättningen ej överstiga sex månadslöner exklusive eventuella andra förmåner. Styrelsen fattar beslut om antal månadslöner och maximal ersättning inför varje räkenskapsår. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett kortsiktigt incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Långsiktiga incitament (Long Term Incentive; LTI)

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram är en integrerad del av den totala ersättningen, vilka syftar till att belöna ett framgångsrikt genomförande av bolagets strategi och skapande av ett långsiktigt aktieägarvärde. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Pension

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

Andra förmåner

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

Anställningens upphörande

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska gälla en uppsägningstid om maximalt tolv månader och vid uppsägning från befattningshavarens sida en

uppsägningstid om maximalt sex månader. Inga avgångsvederlag ska förekomma.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2020 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrningsrapport på sidorna 72–79.

RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 23. Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 69–71.

Osäkerhet orsakad av spridningen av covid-19

Sedan våren 2020 har den globala och den svenska ekonomin påverkats väsentligt genom spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen covid-19. Den makroekonomiska utvecklingen försämrades påtagligt under våren för att sedan visa tydliga tecken på återhämtning under hösten. Under årets sista månader kom en andra våg av smittspridning, med kraftig ökning av insjuknande och hårdare restriktioner, vilket gjorde att återhämtningen bröts.

Med undantag för en något vikande försäljning under våren 2020 har spridningen av covid-19 hittills inte haft någon väsentlig effekt på utvecklingen av Besqabs verksamhet. Den sociala distanseringen, minskade resandet och ökade andelen arbete hemifrån har däremot haft viss påverkan på hushållens preferenser vad gäller bostadens utformning, storlek och läge.

Besqab arbetar aktivt med riskhantering utifrån olika scenarier för att hela tiden ha beredskap inför hur situationen utvecklas. Av största prioritet är att hålla projektens tidplaner så att kunderna kan tillträda sina nya bostäder på avtalade datum. Produktionen har under året i stort sett löpt på som vanligt och för närvarande pågår arbete på samtliga byggarbetsplatser. Risken för förseningar i planprocesser bedöms däremot ha ökat i några kommuner. Coronakrisen har försämrat kommunernas redan pressade ekonomi vilket riskerar att minska investeringarna i bostadsbyggande. Detaljplaneprocesser påverkas av en mängd faktorer och Besqab har en nära dialog med kommuner och andra inblandade parter för att följa utvecklingen av varje enskilt projekt.

Den samlande påverkan på bolagets verksamhet är avhängig av hur snart och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras. Besqab är endast verksamt i Stockholms län och Uppsala där det finns ett stort underliggande behov av bostäder. Samtidigt är hushållens disponibla inkomst en drivande faktor för efterfrågan på bostäder. Hotet om arbetslöshet har hittills inte påverkat dem som köper nyproduktion i någon större utsträckning men det kvarstår att se hur stora påföljder pandemin får på arbetsmarknaden och på hushållens köpkraft. De offentliga finanserna är dock fortfarande starka och att vaccination av befolkningen inletts under början av 2021 medför att många tror att återhämtningen kan ta fart igen till sommaren.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Besqab har starka finanser, en attraktiv bygggrättsportfölj och tydliga ambitioner om att öka tillväxten och stärka lönsamheten. Under året har bolaget arbetat fokuserat med att skapa förutsättningar för genomförbarheten av uppsatta strategier och för att nå de nya finansiella och operativa mål som fastställdes i december 2020 och som gäller från och med 1 januari 2021. De finansiella målen och utdelningspolicyn definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

- Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent
- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent

Utdelningspolicy

Utdelningen ska vara minst 30 procent av resultatet efter skatt (exklusive realiserade värdeförändringar).

Operativa mål

- Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder.
- Vinstmarginalen i projekt avseende bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent.
- Besqab ska senast år 2023 nå ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr¹⁾.

Bolaget har höga ambitioner och står inför flera möjligheter och utmaningar de kommande åren. Antalet produktionsstarter och bolagets lönsamhet förväntas öka. Marginalförbättringen bedöms inledningsvis vara måttfull beaktat projektens långa ledtider, i kombination med en initialt låg resultateffekt vid utveckling av bostads- och äganderättsprojekt samt att uppbyggnaden av ett eget förvaltningsbestånd med hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice ger driftnetto först vid färdigställandet.

Besqab fortsätter arbeta för att erbjuda en trygg bostadsaffär med attraktiva och hållbara bostadsprojekt i eftertraktade lägen. Med hjälp av medarbetarnas samlade kompetens, ett starkt varumärke och bolagets goda finansiella ställning ska Besqab växa och ytter-

ligare stärka sin position på marknaden. Ett aktivare ackquisitionsarbete och ett ökat utbud av bostadsbyggerätter öppnar för fler bygggrättsförvärv under 2021 med målsättningen att växa bygggrättsportföljen, öka antalet produktionsstarter och stärka lönsamheten.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	92 635 049
Årets vinst	34 185 848
Summa	614 788 268

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 2,50 per aktie ¹⁾	38 483 323
I ny räkning överföres	576 304 945
Summa	614 788 268

¹⁾ Utdelningsbeloppet beräknat på antal utestående aktier, med avdrag för de återköpta aktier som innehas av bolaget per den 25 mars 2021. Eventuella återköp eller överlåtelser av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2021 kan medföra ändringar i det utdelade beloppet respektive beloppet att överföras till ny räkning.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2021 fattar beslut om vinstutdelning med 2,50 kronor per aktie (2,50), sammanlagt högst 38,5 Mkr (38,4). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive realiserade värdeförändringar. Med avdrag för realiserade värdeförändringar uppgår resultatet till 69,3 Mkr. Styrelsens förslag motsvarar cirka 56 procent av koncernens resultat för 2020. Som avstämningsdag för utdelning föreslås torsdagen den 29 april 2021. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg tisdagen den 4 maj 2021.

Förslag till långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2021

Styrelsen har beslutat att föreslå årsstämman 2021 att ett frivilligt långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram införs för 2021 (LTI 2021). Styrelsen har utvärderat tidigare beslutade långsiktiga incitamentsprogram och föreslår att den typ av aktiesparprogram som tidigare erbjudits medarbetarna ersätts av ett konvertibelprogram riktat till samtliga tillsvidareanställda i Besqabkoncernen. Ett personligt och långsiktigt ägarengagemang hos medarbetarna förväntas stimulera till ett ökat intresse för verksamheten och resultatet och därmed öka engagemanget och motivationen. Det är fördelaktigt för bolaget att kunna erbjuda medarbetare en möjlighet att ta del av koncernens utveckling på ett sätt som samtidigt gynnar aktieägarna. Detaljerad information om programmet lämnas i styrelsens fullständiga förslag i kallelsen till årsstämman 2021.

¹⁾ Avser ett årligt driftnetto och inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande vid utgången av perioden.



Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	3	1 352,7	1 791,8
Kostnader för produktion och drift		-1 118,3	-1 487,3
Bruttoresultat		234,4	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	7,8,14	-137,1	-128,0
Resultat från koncernbolag		-	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	14	-2,9	-3,6
Rörelseresultat	3,4,5,6	94,4	173,6
Finansiella intäkter	9	1,2	1,1
Finansiella kostnader	9	-3,0	-3,7
Resultat före skatt		92,6	171,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		236,1	-
Resultat före skatt		328,7	171,0
Skatter	10	-53,4	-24,8
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		275,3	146,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		276,5	146,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1,2	-
Årets övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-	-0,7
Övrigt totalresultat, efter skatt		-	-0,7
Summa totalresultat för året		275,3	145,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		276,5	145,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1,2	-
Resultat per aktie	31		
Resultat per aktie före utspädning, kr		17,98	9,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr		17,92	9,49

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	13	8,4	12,6
Förvaltningsfastigheter	12	758,8	-
Maskiner och inventarier	13	8,6	9,0
Summa materiella anläggningstillgångar		775,8	21,6
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	14	36,5	39,3
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	10	-	22,2
Summa finansiella tillgångar		36,5	61,5
Summa anläggningstillgångar		812,3	83,1
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	17	-	352,9
Exploateringsfastigheter	18	610,7	381,6
Bostäder under produktion	21	1 009,1	1 573,6
Färdigställda bostäder	19	3,8	4,4
Kundfordringar		6,6	72,7
Pågående arbeten	22	37,7	-
Räntebärande fordringar		121,6	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	20	102,2	117,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3,9	37,9
Likvida medel		510,4	532,6
Summa omsättningstillgångar	25	2 406,0	3 195,1
SUMMA TILLGÅNGAR		3 218,3	3 278,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital		393,8	392,1
Omräkningsreserver		-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		920,8	682,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 469,7	1 229,9
Innehav utan bestämmande inflytande		4,7	-
Summa eget kapital		1 474,4	1 229,9
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	26	3,8	7,2
Uppskjutna skatteskulder	10	31,2	-
Övriga långfristiga skulder	27	30,0	33,3
Summa långfristiga skulder	25	65,0	40,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	26	4,1	4,1
Leverantörsskulder		22,6	82,0
Förskott från kunder		97,3	398,0
Skulder till kreditinstitut	25	1 406,3	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	27	55,1	73,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	93,5	93,8
Summa kortfristiga skulder	25	1 678,9	2 007,8
Summa skulder		1 743,9	2 048,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 218,3	3 278,2

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 29

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Eget kapital 1 januari 2019	155,1	389,7	0,7	574,9	1 120,4	-	1 120,4
Årets resultat				146,2	146,2		146,2
Övrigt totalresultat			-0,7		-0,7		-0,7
Summa totalresultat			-0,7	146,2	145,5	0,0	145,5
Incitamentsprogram		2,4			2,4		2,4
Utdelning				-38,4	-38,4		-38,4
Eget kapital 31 december 2019	155,1	392,1	0,0	682,7	1 229,9	0,0	1 229,9
Eget kapital 1 januari 2020	155,1	392,1	0,0	682,7	1 229,9	0,0	1 229,9
Årets resultat				276,5	276,5	-1,2	275,3
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat			0,0	276,5	276,5	-1,2	275,3
Incitamentsprogram		1,7			1,7		1,7
Utdelning				-38,4	-38,4		-38,4
Förändring i koncernens sammansättning					0,0	5,9	5,9
Eget kapital 31 december 2020	155,1	393,8	0,0	920,8	1 469,7	4,7	1 474,4

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		94,4	173,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		-74,3	14,5
Erhållen ränta		1,2	1,1
Betald ränta		-3,0	-3,7
Betald skatt		-2,0	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16,3	148,7
Förändring exploateringsfastigheter		-229,2	130,2
Förändring bostäder under produktion		564,5	523,6
Förändring färdigställda bostäder		0,7	1,0
Förändring rörelsefordringar		79,8	-47,1
Förändring rörelseskulder		-382,2	-374,3
Investering i utvecklingsfastigheter		-67,2	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17,3	319,4
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-12,0	-
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-4,7	-4,0
Lämnade tillskott till joint ventures		-	-5,0
Ökning av långfristiga fordringar		-	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16,7	-9,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		920,2	946,8
Amortering av skulder		-870,0	-1 216,4
Utbetald utdelning		-38,4	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11,8	-308,0
Årets kassaflöde		-22,2	2,4
Likvida medel vid årets början		532,6	530,2
Likvida medel vid årets slut		510,4	532,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och utrangeringar		8,6	9,1
LTI-program förändring		1,7	2,4
Förändring andelar i joint ventures		2,9	3,6
Omklassificering förvaltningsfastigheter		-90,6	-
Övriga avsättningar m.m.		3,1	-0,6
Summa		-74,3	14,5

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Vid årets början	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Vid årets slut
2020				
Skulder till kreditinstitut	1 356,1	50,2	-	1 406,3
Summa	1 356,1	50,2	-	1 406,3
2019				
Skulder till kreditinstitut	1 625,7	-269,6	-	1 356,1
Summa	1 625,7	-269,6	-	1 356,1

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	11	10,2	10,2
Bruttoresultat		10,2	10,2
Administrationskostnader	5,8	-15,4	-14,1
Rörelseresultat		-5,2	-3,9
Utdelning och liknande resultatposter	9	38,4	39,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster		33,2	35,3
Bokslutsdispositioner	10	-	4,0
Aktuell skatt	10	1,0	-0,1
Årets resultat		34,2	39,2

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2020	2019
Årets resultat	34,2	39,2
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	34,2	39,2

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	556,9	555,3
Andelar i joint ventures	14	10,1	10,1
Övriga värdepapper		0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	10	1,0	-
Summa anläggningstillgångar		568,0	565,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	25	187,2	191,6
Övriga kortfristiga fordringar		0,3	0,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	0,2
Summa kortfristiga fordringar		187,7	192,1
Kassa och bank	25	26,6	24,9
Summa omsättningstillgångar		214,3	217,0
SUMMA TILLGÅNGAR		782,3	782,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		155,1	155,1
Summa bundet eget kapital		155,1	155,1
Fritt eget kapital			
Överkursfond		488,0	488,0
Balanserat resultat		92,6	90,2
Årets resultat		34,2	39,2
Summa fritt eget kapital		614,8	617,4
Summa eget kapital		769,9	772,5
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,2	0,0
Skulder till koncernföretag		6,0	6,0
Övriga kortfristiga skulder		2,8	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3,4	3,5
Summa kortfristiga skulder		12,4	9,9
Summa skulder		12,4	9,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782,3	782,4

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Se not 29

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital 1 januari 2019	155,1	488,0	25,9	100,3	769,3
Överfört i ny räkning			100,3	-100,3	0,0
Utdelning			-38,4		-38,4
Incitamentsprogram			2,4		2,4
Återköp egna aktier			-		0,0
Årets totalresultat				39,2	39,2
Eget kapital 31 december 2019	155,1	488,0	90,2	39,2	772,5
Eget kapital 1 januari 2020	155,1	488,0	90,2	39,2	772,5
Överfört i ny räkning			39,2	-39,2	0,0
Utdelning			-38,4		-38,4
Incitamentsprogram			1,6		1,6
Återköp egna aktier			-		0,0
Årets totalresultat				34,2	34,2
Eget kapital 31 december 2020	155,1	488,0	92,6	34,2	769,9

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5,2	-3,9
Erhållen utdelning	38,4	39,2
Betald ränta	0,0	0,0
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,1	-0,1
Betald skatt	0,0	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33,3	35,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	4,3	-6,9
Förändring kortfristiga skulder	2,5	5,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,1	34,3
Investeringsverksamheten		
Förändring långfristiga fordringar	-	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Återköp egna aktier		
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38,4	-38,4
Årets kassaflöde	1,7	-4,1
Likvida medel vid årets början	24,9	29,0
Likvida medel vid årets slut	26,6	24,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
LTI-program förändring	-0,1	-0,1
Summa	-0,1	-0,1

Noter

Innehåll

	Sida
Not 1	105
Not 2	110
Not 3	111
Not 4	113
Not 5	114
Not 6	116
Not 7	116
Not 8	116
Not 9	117
Not 10	117
Not 11	118
Not 12	118
Not 13	119
Not 14	119
Not 15	120
Not 16	120
Not 17	121
Not 18	121
Not 19	121
Not 20	121
Not 21	121
Not 22	121
Not 23	122
Not 24	122
Not 25	122
Not 26	125
Not 27	125
Not 28	125
Not 29	125
Not 30	126
Not 31	126
Not 32	126

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2020 har den 25 mars 2021 godkänts av styrelse och VD för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2021 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Danderyd, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 31 Danderyd.

Grunder för rapportens upprättande

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

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

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2020. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2020 har inte haft någon påverkan på bolagets eller koncernens redovisning.

Ändrad redovisningsprincip avseende bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknad resultat- och balansräkning med redovisad effekt framgår av tabellen som följer.

Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt. Enligt tidigare redovisningsprincip resultatavräknade Besqab bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar över tid (successiv vinstavräkning).

Besqab ingår avtal med bostadsrättsföreningar gällande byggnation av bostäder. Besqab har gjort bedömningen att bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar föreligger. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför tills dess att slutkunderna har tillträtt. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Omräkning - Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Resultaträkning i sammandrag, 2019

	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Intäkter	1 296,6	1 791,8	495,2
Produktions- och driftkostnader	-1 048,1	-1 487,3	-439,2
Bruttoresultat	248,5	304,5	56,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,0	-128,0	0,0
Resultat från koncernföretag	0,7	0,7	0,0
Resultat från andelar i joint ventures	-3,6	-3,6	0,0
Rörelseresultat	117,6	173,6	56,0
Finansiella intäkter och kostnader	-2,6	-2,6	0,0
Resultat före skatt	115,0	171,0	56,0
Skatt	-6,5	-24,8	-18,3
Årets resultat	108,5	146,2	37,7

Balansräkning i sammandrag, 2019-12-31

	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Materiella anläggningstillgångar	21,6	21,6	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	39,5	61,5	22,0
Summa anläggningstillgångar	61,1	83,1	22,0
Utvecklingsfastigheter	352,9	352,9	0,0
Exploateringsfastigheter	381,6	381,6	0,0
Bostäder under produktion	0,0	1 573,5	1 573,5
Färdigställda bostäder	4,4	4,4	0,0
Kortfristiga fordringar	816,4	350,0	-466,4
Likvida medel	414,3	532,6	118,3
Summa omsättningstillgångar	1 969,6	3 195,0	1 225,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030,7	3 278,1	1 247,4
Eget kapital	1 382,2	1 229,9	-152,3
Långfristiga skulder	40,5	40,5	0,0
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	308,4	1 356,1	1 047,7
Övriga kortfristiga skulder	295,5	647,5	352,0
Summa skulder	648,5	2 048,2	1 399,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030,7	3 278,1	1 247,4

Nyckeltal, 2019

	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Rörelsemarginal, %	9,1	9,7	0,6
Räntabilitet på eget kapital, % ¹	8,1	12,4	4,3
Soliditet, %	68,1	37,5	-30,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,06	9,52	2,46
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,04	9,49	2,45

¹ Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

Not 1 fortsättning

Grunder för konsolidering

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

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

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

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

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

Samarbetsarrangemang

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Redovisning av intäkter**Projektutveckling av bostäder**

Intäkter och således resultat för projektutveckling av bostäder redovisas vid en viss tidpunkt när slutkunden tillträder bostaden.

Prestationsåtaganden som uppfylls vid en viss tidpunkt

Vid projektutveckling avseende småhus med äganderätt, bostadsrätter samt lägenheter med äganderätt som säljs till slutkunder uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Tidpunkten bedöms vara när slutkunden tillträder bostaden. Kunden betalar köpeskilling och kontraktssumma, förutom handpenning, vid tillträde/leverans. Kunden anses därmed ej ha kontroll över fastigheten före tillträdet. Prestationsåtagandet uppfylls först vid överlämnandet av bostaden till kunden vilket även är den tidpunkt när kunden får kontroll över fastigheten. För småhus med äganderätt redovisas nedlagda kostnader med avdrag för fakturering som pågående arbeten i balansräkningen under projektets gång fram tills dess att kontrollen övergår till kunden. För bostadsrätter och lägenheter med äganderätt redovisas nedlagda kostnader som bostäder under produktion.

Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management

Uppdrag på löpande räkning är entreprenaduppdrag där ersättning utgår för de utgifter som omfattas av avtalet i den takt som utgifterna uppstår. Kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör åtagandet. Prestationsåtagandet uppfylls över tid och redovisningen av intäkterna sker således över tid. Fakturering sker löpande i takt med att arbetet utförs.

Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter

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

Resultat av fastighetsförsäljning utvecklingsfastigheter

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

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

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

Segmentsredovisning

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

Not 1 fortsättning

Leasing

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

Skatt

Redovisad inkomstskatt för koncernen inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultatet redovisas därmed sammanhängande skatt i resultatet. För poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Aktuell skatt

Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av aktuell skatt redovisas förändringen över resultatet.

Uppskjuten skatt

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

Resultat per aktie

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar**Maskiner och inventarier**

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

Avskrivningar och nedskrivningar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter görs kvartalsvis. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början. Om förvaltningsfastigheter förvärvats beräknas orealiserade värdeförändringar utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningsvärdet under perioden.

Vid nybyggnation aktiveras räntekostnad under produktionsstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som för övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

Omsättningstillgångar**Utvecklingsfastigheter**

Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller byggda, avsedda för produktion av vård- och omsorgsbostäder. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav.

Utvecklingsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande).

Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighets-

Not 1 fortsättning

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

Produktionskostnader för utvecklingsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller byggda, avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

Bostäder under produktion

Bostäder under produktion innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden. Redovisning sker i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Färdigställda bostäder

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

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt där prestationsåtaganden uppfylls vid en viss tidpunkt samt i förekommande fall bestämmande inflytande har övergått till bostadsrättsförening.

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande ka-

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

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som inte klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar eller skulder finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2020.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga likvida placeringar med förfalltid 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

Not 1 fortsättning

koncernens upplåning förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom lånen saknar transaktionskostnader och löper med en rörlig marknadsränta. Lånekostnader redovisas i rapport över totalresultat i den period till vilken de hänförs sig.

Lämnad utdelning

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

Avsättningar

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

Eventualförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

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

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

Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 december 2020 fyra utestående långsiktiga incitamentsprogram: LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020. Programmen har riktat sig till samtliga anställda för vart och ett av åren. För att delta i ett program har de anställda, med egna medel, valt att investera i Besqabaktier (så kallade Sparaktier) under en investeringsperiod. Vid programmets utgång har anställda, i de fall

villkoren för programmet är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla Matchningsaktier samt Prestationsaktier. Koncernen redovisar aktierelaterade ersättningar avseende de aktier som de anställda kan komma att erhålla.

För att fastställa det verkliga värdet för Matchnings- och Prestationsaktierna per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 1 december 2017 (LTI 2017), 1 december 2018 (LTI 2018), 1 december 2019 (LTI 2019) respektive 1 december 2020 (LTI 2020) använts (tilldelnings-tidpunkten). Värdet har därefter justerats för förväntade kommande utdelningar under intjänandeperioden, då de anställda inte har rätt att erhålla utdelningar på dessa Matchnings- samt Prestationsaktier under intjänandeperioden.

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

De finansiella rapporterna innehåller en resultaträkning, rapport över totalresultat, balansräkning, kassaflödesanalys samt en rapport över förändringar i eget kapital. Moderbolaget använder de uppställnings-former 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.

Not 1 fortsättning

Andelar i koncernföretag

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

Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Leasing

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

Kassa och Bank

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

NOT 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

- bedömning av bestämmande inflytande över andra företag (dotterföretag)
- värdering av förvaltningsfastigheter och beräkning av verkligt värde, samt
- avsättningar för garantiåtaganden

Bedömning av bestämmande inflytande över andra företag

Affärsmodellen på sid 18-23 i denna årsredovisning beskriver verksamheten från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder. Besqabs projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen genom att Besqab ingår ett entreprenadavtal och avtal om överlåtelse av en fastighet med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga förvärvarna av bostäderna skriver upplåtelseavtal med dessa bostadsrättsföreningar.

Bedömningen av huruvida ett bestämmande inflytande föreligger på andra grunder än genom ägandet i bostadsrättsföreningar under pågående produktion är särskilt viktig ur ett redovisningsmässigt perspektiv. Eftersom Besqab aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningen ska anses utgöra en del av koncernen under tiden innan slutkunderna, dvs medlemmarna i bostadsrättsföreningarna, tillträder bostadsrätterna.

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

Besqab har gjort bedömningen att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under det som anses utgöra produktionsfasen. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför tills dess att slutkunderna har tillträtt och produktionen därmed avslutas. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,2 procent. Inflationsantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

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.

NOT 3 Segmentsredovisning

Koncernen 2020

	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt		59,5			59,5	44,3	103,8
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	621,8	117,6			739,4	485,8	1 225,2
Fastighetsutveckling – hyresrätt			127,0		127,0	-127,0	-
Construction Management	3,8				3,8		3,8
Hysesintäkter			18,7		18,7		18,7
Övrigt			1,2		1,2		1,2
Summa externa intäkter	625,6	177,1	146,9		949,6	403,1	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-487,5	-148,4	-114,7		-750,6	-367,7	-1 118,3
Bruttoresultat	138,1	28,7	32,2		199,0	35,4	234,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-77,5	-23,8	-15,9	-18,2	-135,4	-1,7	-137,1
Resultat andelar joint ventures	-2,8				-2,8	-0,1	-2,9
Rörelseresultat	57,8	4,9	16,3	-18,2	60,8	33,6	94,4
Finansnetto			-2,4	0,6	-1,8	0,0	-1,8
Resultat efter finansiella poster	57,8	4,9	13,9	-17,6	59,0	33,6	92,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter			236,1		236,1		236,1
Resultat före skatt	57,8	4,9	250,0	-17,6	295,1	33,6	328,7
Skatt				-38,3	-38,3	-15,1	-53,4
Årets resultat	57,8	4,9	250,0	-55,9	256,8	18,5	275,3
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter			758,8		758,8		758,8
Exploateringsfastigheter	384,7	25,3	184,8		594,8	15,9	610,7
Bostäder under produktion					0,0	1 009,1	1 009,1
Övriga tillgångar				1 082,7	1 082,7	-243,0	839,7
Summa tillgångar	384,7	25,3	943,6	1 082,7	2 436,3	782,0	3 218,3
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 613,8	1 613,8	-139,4	1 474,4
Räntebärande skulder				495,8	495,8	910,5	1 406,3
Övriga skulder				326,7	326,7	10,9	337,6
Summa eget kapital och skulder				2 436,3	2 436,3	782,0	3 218,3

Not 3 fortsättning

Koncernen 2019

	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	1,2	71,1			72,3	63,0	135,3
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 002,5	113,0			1 115,5	495,2	1 610,7
Fastighetsutveckling – hyresrätt			56,0		56,0	-56,0	-
Construction Management	31,4				31,4		31,4
Hyresintäkter			13,7		13,7		13,7
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 035,1	184,1	70,4		1 289,6	502,2	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	-846,0	-149,9	-55,5		-1 051,4	-435,9	-1 487,3
Bruttoresultat	189,1	34,2	14,9		238,2	66,3	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,3	-15,7	-7,7	-11,4	-125,1	-2,9	-128,0
Resultat från avyttring koncernbolag					-	0,7	0,7
Resultat andelar joint ventures	-3,7				-3,7	0,1	-3,6
Rörelseresultat	95,1	18,5	7,2	-11,4	109,4	64,2	173,6
Finansnetto			-1,9	-0,7	-2,6		-2,6
Resultat efter finansiella poster	95,1	18,5	5,3	-12,1	106,8	64,2	171,0
Skatt				-4,4	-4,4	-20,4	-24,8
Årets resultat	95,1	18,5	5,3	-16,5	102,4	43,8	146,2
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	257,2	70,4	56,0		383,6	-2,0	381,6
Utvecklingsfastigheter			352,9		352,9		352,9
Bostäder under produktion					-	1 573,6	1 573,6
Övriga tillgångar				1 306,3	1 306,3	-336,3	970,0
Summa tillgångar	257,2	70,4	408,9	1 306,3	2 042,8	1 235,3	3 278,1
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 387,9	1 387,9	-158,0	1 229,9
Räntebärande skulder				308,4	308,4	1 047,7	1 356,1
Övriga skulder				346,5	346,5	345,6	692,1
Summa eget kapital och skulder				2 042,8	2 042,8	1 235,3	3 278,1

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras utifrån tre affärssegment. Segmenten utgörs av Region Stockholm, Region Uppsala och Fastighetsutveckling.

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

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av

bostäder och fastighetsutveckling hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig till att projektutveckling av bostäder, såväl äganderätter som bostadsrätter, samt fastighetsutveckling hyresrätter enligt IFRS inte intäktsredovisas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet samt att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras enligt IFRS. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

NOT 4 Leasing

Leasegivare

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

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

Koncernen	2020	2019
Inom 1 år	27,4	17,0
År 2	27,2	16,7
År 3	27,2	16,7
År 4	27,2	16,7
År 5	27,2	16,7
Senare än 5 år	286,9	167,9
Summa	423,1	251,7
Årets minimileaseintäkter	17,1	13,7
Årets variabla intäkter	1,4	0,6
Summa	18,5	14,3

Leasetagare

Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Förvaltnings-/ Utvecklings- fastigheter ¹⁾	Byggnader ²⁾	Inventarier ³⁾
Anskaffningsvärde			
1 januari 2019	23,3	16,9	8,0
Tillkommande nyttjanderätter	-	-	2,3
31 december 2019	23,3	16,9	10,3
1 januari 2020	23,3	16,9	10,3
Avgående nyttjanderätter	-	-0,6	-
Tillkommande nyttjanderätter	-	-	4,2
31 december 2020	23,3	16,3	14,5
Akkumulerade avskrivningar			
1 januari 2019	-	-	-3,3
Årets avskrivningar	-	-4,3	-3,0
31 december 2019	-	-4,3	-6,3
Akkumulerade avskrivningar			
1 januari 2020	-	-4,3	-6,3
Årets avskrivningar	-	-3,6	-3,1
31 december 2020	-	-7,9	-9,4
Redovisat värde			
31 december 2019	23,3	12,6	4,0
31 december 2020	23,3	8,4	5,1

¹⁾ Avser tomträtt vilken koncernen hyr ut till extern part. Omklassificering av tomträtten till Utvecklingsfastigheter har skett under 2020.

²⁾ Byggnader innefattar de lokaler vari koncernen har sitt huvudkontor samt lokalkontor.

³⁾ Inventarier utgörs främst av bilar samt bodar vid etableringar i pågående produktion.

Belopp redovisade i koncernen

Koncernen	2020	2019
Avskrivning på nyttjanderätter	6,7	7,3
Räntekostnader för leaseingskulder	0,2	0,3
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal ¹⁾	7,6	13,9
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	0,1	0,1
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leaseingskulden	-	-

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

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 21,0 (24,2).

Löptidsanalys leaseingskulder

Koncernen	2020	2019
Inom 1 år	6,8	6,8
År 2	5,9	5,3
År 3	0,7	4,6
År 4	-	-
År 5	-	-
Senare än 5 år	23,3	23,3
Klassificeras som:		
Långfristiga skulder	29,9	33,2
Kortfristiga skulder	6,8	6,8

NOT 5 Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:	2020	2019
Koncernen		
Kvinnor	40	38
Män	66	60
Totalt	106	98

Samtliga är anställda i Sverige.

Moderbolaget	2020	2019
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Totalt	2	2

Koncernen	2020	2019
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	16,1	14,4
Övriga anställda	69,2	57,6
Totala löner och ersättningar	85,3	72,0

Sociala kostnader exkl pensionskostnader	29,5	27,5
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 3,6 mkr, f å 4,5)	14,8	15,6
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	129,6	115,1

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 11,8 mkr (5,1).

Moderbolaget	2020	2019
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	8,1	6,0
Övriga anställda	-	-
Totala löner och ersättningar	8,1	6,0

Sociala kostnader exkl pensionskostnader	2,9	3,0
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1,6 mkr, f å 1,3)	1,6	1,3
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12,6	10,3

Pensioner

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

Avgifterna för avgiftsbestämd direkt pension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december 2020 uppgick till 5,4 mkr (5,5). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 3,3 mkr (3,8).

Avgifterna för VD:s avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas till

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

ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Denna plan utgör en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare, men då information saknas för redovisning enligt förmånsbestämd plan redovisas den som avgiftsbestämd plan. Förväntade avgifter till Alecta 2021 uppgår till 4,6 mkr (4,9) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2019 och 2020 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 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148) att jämföra med målsättningen på 125 till 175 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 14,8 mkr (15,6).

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsstyrelsen	2020	2019
Kvinnor	2	2
Män	3	3

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen	2020	2019
Kvinnor	2	3
Män	5	5

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Rörlig ersättning

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

Pensionsvillkor

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

Not 5 fortsättning

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

2020	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	0,4				0,4
Zdravko Markovski, ledamot	0,3				0,3
Sara Mindus, ledamot	0,3				0,3
Andreas Philipson, ledamot	0,3				0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	5,1	0,6	0,1	1,0	6,8
Andra ledande befattningshavare ¹⁾	7,3	1,3	0,5	2,7	11,8
Summa	13,7	1,9	0,6	3,7	19,2
2019	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>					
Olle Nordström, ordförande	0,4				0,4
Zdravko Markovski, ledamot	0,3				0,3
Sara Mindus, ledamot	0,3				0,3
Andreas Philipson, ledamot	0,3				0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>					
VD	2,9	–	0,2	1,0	4,1
Andra ledande befattningshavare ¹⁾	8,4	0,6	0,6	3,6	13,2
Summa	12,6	0,6	0,8	4,6	18,6

¹⁾ I gruppen andra ledande befattningshavare ingår 7 (8) stycken personer.

Aktierelaterade ersättningar

LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020

Besqab hade per den 31 december 2020 fyra separata utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämorna 2017, 2018, 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Villkor för programmen

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

Programmen är långsiktiga och löper från 1 december 2017 (LTI 2017), 1 december 2018 (LTI 2018), 1 december 2019 (LTI 2019) respektive 1 december 2020 (LTI 2020) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2020, 2021, 2022 respektive 2023. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under respektive programs löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier kan deltagarna, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under perioden 1 januari 2018 till den 31 december 2020 (LTI 2017), under perioden 1 januari 2019 till den 31 december 2021 (LTI 2018), under perioden 1 januari 2020 till den 31 december 2022 (LTI 2019) respektive under en period 1 januari 2021 till den 31 december 2023 (LTI 2020), tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier i respektive program är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2020	41 407
Anmälda	11 443
Förverkade	-1 640
Inlösta	-10 192
Förfallna	0
Utestående 31 december 2020	41 018

Deltagarna i programmen har delats in i olika grupper beroende av deras befattning i koncernen. Beroende av vilken grupp den anställda tillhör, har den möjlighet att erhålla olika antal Prestationsaktier. Alla deltagare har rätt att erhålla en Matchningsaktie per investerad Sparaktie. Antalet anmälda Sparaktier per 31 december 2020 uppgick till 41 018 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 128 142 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2016 avslutades i mars 2020. Endast förutsättningarna för Matchningsaktier uppfylldes. Antalet Matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2016 uppgick till 10 192.

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

	2020	2019
Försäljnings- och administrationskostnader	1,8	3,6
Totalt	1,8	3,6

Not 5 fortsättning

	Antal investerade Sparaktier	Typ av aktier att maximalt erhålla			Totalt
		Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
VD	1 200	1 200	2 400	2 400	6 000
Ledningsgrupp	10 000	10 000	15 000	15 000	40 000
Övriga chefer	23 091	23 091	22 516	22 516	68 123
Övriga medarbetare	6 727	6 727	3 651	3 651	14 029
Totalt	41 018	41 018	43 567	43 567	128 152

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

Koncernen	2020	2019
Intäkter	1 352,7	1 791,8
Personalkostnader	-134,2	-119,9
Avskrivningar	-8,6	-9,1
Resultatandelar joint ventures	-2,9	-3,6
Övrigt	-1 112,6	-1 485,6
Rörelseresultat	94,4	173,6

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

NOT 7 Försäljnings- och administrationskostnader

Koncernen	2020	2019
Region Stockholm	-77,5	-90,3
Region Uppsala	-23,8	-15,7
Fastighetsutveckling	-15,9	-7,7
Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS	-19,9	-14,3
Summa	-137,1	-128,0

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

NOT 8 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	1,6	1,4	0,3	0,3
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	0,2	0,2	0,1	0,1
Summa	1,8	1,6	0,4	0,4

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt

rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga arvoden är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Finansiella intäkter</i>				
Utdelning från dotterföretag	-	-	38,4	39,2
Ränteintäkter	1,2	1,1	-	-
Summa	1,2	1,1	38,4	39,2
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	-3,0	-3,7	-0,0	-0,0
Summa	-3,0	-3,7	-0,0	-0,0

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 22,3 mkr (18,8).

Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,9 procent (1,7).

NOT 10 Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-0,2	-2,7	0,1	-0,1
Uppskjuten skatt	-53,2	-22,1	-	-
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-53,4	-24,8	0,1	-0,1
Resultat före skatt	328,7	171,0	33,2	39,3
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-70,3	-36,6	-7,1	-8,4
Justering skatt tidigare år	-0,2	-0,1	-	-
Effekt förändrad skattesats	0,8	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	17,6	12,7	8,2	8,4
Ej avdragsgilla kostnader	-1,3	-0,8	-0,1	-0,1
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-53,4	-24,8	1,0	-0,1
Effektiv skattesats	16,3%	14,5%	neg.	0,3%

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2020 är 21,4 (21,4) procent. Skattekostnaden understiger 21,4 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagen har inga skattemässiga underskott som kommer utnyttjas. För räkenskapsåret som inleds första januari 2021 blir skattesatsen 20,6 procent. Vid beräkning av uppskjuten skatt har detta beaktats. En bedömning av när i tiden den uppskjutna skatten ska realiseras har gjorts. Omvärderingen av uppskjuten skatt har inte medfört några väsentliga effekter.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2020 är 21,4 (21,4) procent. Skattekostnaden understiger 21,4 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga. För inkomståret 2020 har det skattemässiga ackumulerade underskottet aktiverats.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2020	2019
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	-	4,0
Summa	-	4,0

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Utvecklingsfastigheter	-	2,1
Förvaltningsfastigheter	52,7	-
Summa uppskjutna skatteskulder	52,7	2,1
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	0,4	1,4
Skattemässigt underskottsavdrag	13,4	-
Pågående entreprenader	7,7	22,9
Övrigt	0,0	0,0
Summa uppskjutna skattefordringar	21,5	24,3
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	31,2	-22,2

Moderbolaget

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag uppgår till 1,0 (0,0).

NOT 11 Transaktioner med närstående

Koncernens joint ventures rubriceras som närstående. Transaktionerna är av begränsad omfattning och har skett till marknadsmässiga villkor. För ersättningar till koncernens ledande befattningshavare, se not 5 Anställda och ersättningar.

Moderbolaget har närståenderelation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2020	2019
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	0,6	1,6
Kostnader	-	0,9
Ränteintäkter	1,1	1,1
Kundfordringar	0,1	0,1
Kortfristiga fordringar	123,0	121,5
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836,0	836,0

Moderbolaget	2020	2019
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	10,2	10,2
Erhållna koncernbidrag	-	4,0
Utdelning	38,4	39,2
Kortfristiga räntebärande fordringar	187,3	191,6
Kortfristiga räntebärande skulder	6,0	6,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 501,4	1 154,9
Transaktioner med joint ventures		
Kortfristiga fordringar	0,1	0,1
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836,0	836,0

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Omklassificeringar	510,7	-
Orealiserade värdeförändringar	236,1	-
Investeringar och förvärv	12,0	-
Utgående verkligt värde	758,8	-
Fastighetsvärde	2020-12-31	2019-12-31
Färdigställda förvaltningsfastigheter	448,3	-
Förvaltningsfastigheter under produktion	310,5	-
Summa	758,8	-

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr. Omklassificering av utvecklings- och exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter har gjorts då avsikten är att fortsättningsvis äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice som tidigare klassificerats som utvecklingsfastigheter.

Redovisat verkligt värde består av två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning som omklassificerats från förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande som även dessa har omklassificerats från utvecklings- och exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser ett vårdboende som färdigställs under första kvartalet 2021 samt uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Investeringar består av nedlagda kostnader i fastigheter under uppförande. Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Färdigställda förvaltningsfastigheter, 2020-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Ältadalen, Nacka	Vårdboende	54	3 930	100	Q2 2018
Villa Solhem	Spånga, Stockholm	Vårdboende	57	4 194	100	Q2 2019
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			111	8 124	100	

Förvaltningsfastigheter under produktion, 2020-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Juliahemmet	Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala	Vårdboende	69	4 800	Q4 2018	Q1 2021
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Hyresbostäder	146	7 270	Q4 2020	2023
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Vårdboende	80	4 900	Q4 2020	2024
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Förskola	-	550	Q4 2020	2024
Summa förvaltningsfastigheter under produktion			295	17 520		

Not 12 fortsättning

Värdering

En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten realiserade värdeförändringar i rapport över totalresultat med 236,1 Mkr.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader.

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,2 procent. Inflationsantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år

NOT 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Nyttjanderätter	
	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16,9	-
Justering pga ändrad redovisningsprincip, IFRS 16	-	16,9
Utrangeringar	-0,6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16,3	16,9
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4,3	-
Årets avskrivningar	-3,6	-4,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7,9	-4,3
Utgående restvärde enligt plan	8,4	12,6

Koncernen	Maskiner och inventarier	
	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17,8	15,2
Justering pga ändrad redovisningsprincip, IFRS 16	-	0,7
Nyanskaffningar	4,7	4,0
Utrangeringar	-0,2	-2,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22,3	17,8
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8,9	-6,1
Årets avskrivningar	-5,0	-4,9
Utrangeringar	0,2	2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13,7	-8,9
Utgående restvärde enligt plan	8,6	8,9

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

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

NOT 14 Andelar i joint ventures

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2020-12-31	2019-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33	1	-2,9	-1,8
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33	125 000	15,0	15,0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33	366 666	9,3	8,3
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33	333	0,1	0,1
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50	1	0,1	0,1
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50	1	1,1	1,1
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50	500	0,1	0,1
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50	500	0,1	0,1
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10,0	10,0
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50	500	3,6	6,3
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					36,5	39,3

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -2,9 mkr (-3,6).

Not 14 fortsättning

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

Upplysningar för väsentliga innehav

	NVB Beckomberga KB		NVB Sköndalsbyggarna Två KB		Ångkvarnen AB	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Intäkter	-	-	7,0	8,0	2,1	4,6
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-3,4	-6,3	2,9	-	-5,3	-3,2
Omsättningstillgångar	42,0	44,5	50,2	25,6	257,9	261,1
Kortfristiga skulder	5,7	4,9	36,3	14,6	250,6	248,4
Långfristiga skulder	44,9	44,9	0,0	-	-	-
Likvida medel	2,3	4,9	1,4	11,9	8,2	17,7
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	-	2,2	2,2
Skattekostnader	-	-	-	-	-	1,0
Nettotillgångar	-8,6	-5,3	13,9	11,0	7,3	12,6
Justering för Besqabs andel	5,7	3,5	-4,6	-2,7	-3,7	-6,3
Bokfört värde i koncernen	-2,9	-1,8	9,3	8,3	3,6	6,3

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

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

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

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	-	0,0
Kostnader	0,0	-0,3
Resultat	0,0	-0,3
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	28,2	28,7
Kortfristiga skulder	1,7	2,2
Nettotillgångar	26,5	26,5

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2020-12-31	2019-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10,1	10,1
Bokfört värde					10,1	10,1

NOT 15 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	555,3	552,7
Årets förändring	1,6	2,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556,9	555,3
Utgående bokfört värde	556,9	555,3

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 vilka aktiveras som andelar i koncernföretag.

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

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

Besqab AB (publ) äger aktier i ett dotterföretag, Besqab Projekt och Fastigheter AB. Dotterföretaget äger koncernens innehav av aktier i koncernens holdingbolag och rörelsedrivande bolag.

NOT 16 Förvärv

Koncernen	2020
Förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet	
Övriga tillgångar	0,1
Övriga skulder	0,0
Netto identifierbara tillgångar och skulder	0,1
Innehav utan beställande inflytande	0,0
Övervärde i exploateringsfastigheter	5,9
Förvärvspris	6,0
Likvida medel i förvärvad verksamhet	0,0
Kassautflöde, netto	0,0

I april 2020 förvärvade Besqab 50,6 procent av aktierna i RAW Property AB. Besqab utövar därmed ett bestämmande inflytande över det förvärvade bolaget.

Besqab konsoliderar RAW Property AB som dotterföretag i koncernredovisningen. Den del som ingår i andra aktieägares innehav redovisas som innehav utan bestämmande inflytande. Förvärvet har inte haft någon väsentlig påverkan på resultat.

NOT 17 Utvecklingsfastigheter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Färdigställda fastigheter	-	282,1
Fastigheter under uppförande	-	70,8
Summa	-	352,9
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	352,9	266,8
Nyanskaffningar	67,2	86,1
Omklassificeringar	-420,1	-
Vid årets slut	-	352,9

Från och med det fjärde kvartalet 2020 klassificeras utvecklingsfastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Med avsikten att äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice har en omklassificering gjorts av bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Se not 12 Förvaltningsfastigheter.

NOT 18 Exploateringsfastigheter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Exploateringsmark	446,2	273,5
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	164,5	108,1
Summa	610,7	381,6
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	381,6	511,8
Nyanskaffningar	388,8	235,5
Överfört till produktion	-69,1	-365,7
Omklassificeringar	-90,6	-
Vid årets slut	610,7	381,6
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Bokfört värde	610,7	381,6

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

Exploateringsmark har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till ca 120,0 mkr (130,0).

NOT 19 Färdigställda bostäder

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4,4	5,4
Nyanskaffningar	3,8	9,1
Försäljningar	-4,4	-10,1
Vid årets slut	3,8	4,4

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

NOT 20 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Forordningar ingångna projektavtal	41,6	31,1
Skattefordringar	20,1	18,3
Övrigt	40,5	68,5
Summa	102,2	117,9

NOT 21 Bostäder under produktion

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 573,6	2 097,2
Nyanskaffningar	598,9	1 104,6
Avyttringar	-1 163,4	-1 628,2
Vid årets slut	1 009,1	1 573,6
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Bokfört värde	1 009,1	1 573,6

I bostäder under produktion ingår fastigheter samt nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion innefattande bostadsrätter och äganderätter.

NOT 22 Pågående arbeten

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	6,3	-
Akkumulerat fakturerat/ej fakturerat	31,4	-
Summa	37,7	-

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt där bestämmande inflytande har övergått till bostadsrättsförening.

NOT 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna projektintäkter	0,1	1,0
Upplupna intäkter sålda bostäder	0,0	33,6
Förutbetalda hyreskostnader	1,2	1,2
Övrigt	2,6	2,1
Summa	3,9	37,9

NOT 24 Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas på eget kapital hänförligt till aktieägarna och innehav utan bestämmande inflytande. Koncernens totala egna kapital uppgår till 1 474,4 mkr varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 4,7 mkr vilket motsvarar 0,3 % av totalt eget kapital. Aktiekapitalet för Besqab AB (publ) består av 15 514 829 aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier

är reserverade för överlåtelse. Per den 31 december 2020 hade Besqab AB (publ) 136 496 aktier i eget innehav. Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Besqab AB:s (publ) ägare. Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden. Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Eget kapital	1 474,4	1 229,9	769,9	772,5
Soliditet (%)	45,7	37,5	98,4	98,7
Räntabilitet på eget kapital (%)	20,4	12,4	4,4	5,1
Utdelning per aktie (kr)	-	-	2,50 ¹	2,50

¹ Avser föreslagen utdelning.

NOT 25 Finansiell riskhantering

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Utgångspunkten i koncernens finanspolicy är att finansverksamheten ska präglas av lågt risktagande och hög betalningsberedskap och syfta till att:

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

Kreditrisk

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

Huvuddelen av Besqabkoncernens upplåning är kopplad till projektfinansiering. Inom Projektutveckling Bostad är Besqabkoncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger finanspolicyn att finansiering

ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering. Besqab har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. Kundfordringar avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 6,5 Mkr (100,6) per 31 december 2020.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 0,1 Mkr (0,2) per 31 december 2020.

Utestående kundfordringar per 31 december 2020 uppgår till 6,6 Mkr (72,7) och har till 38 procent (68) erhållits före utgången av februari 2021.

Finansieringsrisk

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

Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Not 25 fortsättning

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

Upplåningen från kreditinstitut innehåller åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Besqab att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

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

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska räntefällotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 1 406,3 Mkr (1 356,1) per 31 december 2020 och samtliga är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2020 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2020 eller 2019.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 2,3 Mkr (2,9) 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 2020 eller 2019 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen

2020-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	1 406,3	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	45,4	-	-	-
Summa	1 451,7	-	-	-
2019-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	1 356,1	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	114,3	-	-	-
Summa	1 470,4	-	-	-

Lånen löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0–3 mån). Genomsnittlig ränta på balansdagen uppgår till 1,7 procent (1,5). Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som är utnyttjad på balansdagen.

Moderbolaget

2020-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	6,2	-	-	-
Summa	6,2	-	-	-
2019-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	0,0	-	-	-
Summa	0,0	-	-	-

Not 25 fortsättning

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2020-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	6,6		6,6		6,6
Övriga kortfristiga fordringar	201,2		201,2	22,6	223,8
Likvida medel	510,4		510,4		510,4
Summa finansiella tillgångar	718,2		718,2	22,6	740,8
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		22,6	22,6		22,6
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 406,3	1 406,3		1 406,3
Övriga kortfristiga skulder		22,8	22,8	32,3	55,1
Summa finansiella skulder		1 451,7	1 451,7	32,3	1 484,0

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2019-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	72,7		72,7		72,7
Övriga kortfristiga fordringar	237,0		237,0	2,3	239,3
Likvida medel	532,6		532,6		532,6
Summa finansiella tillgångar	842,3		842,3	2,3	844,6

Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		82,0	82,0		82,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 356,1	1 356,1		1 356,1
Övriga kortfristiga skulder		32,3	32,3	41,5	73,8
Summa finansiella skulder		1 470,4	1 470,4	41,5	1 511,9

Moderbolaget

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2020-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	187,3		187,3		187,3
Kassa och bank	26,6		26,6		26,6
Summa finansiella tillgångar	213,9		213,9		213,9
Finansiella skulder					
Kortfristiga skulder koncernföretag		6,0	6,0		6,0
Leverantörsskulder		0,2	0,2		0,2
Summa finansiella skulder		6,2	6,2		6,2

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2019-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	191,6		191,6		191,6
Kassa och bank	24,9		24,9		24,9
Summa finansiella tillgångar	216,5		216,5		216,5
Finansiella skulder					
Leverantörsskulder		0,0	0,0		0,0
Summa finansiella skulder		0,0	0,0		0,0

Not 25 fortsättning

Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten definierad utifrån segmentsredovisningen ska uppgå till minst 35 procent. Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 66,2 procent (67,9) per 31 december 2020. Se not 3 Segmentsredovisning.

NOT 26 Övriga avsättningar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	11,3	11,4
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	-3,4	-0,1
Vid årets slut	7,9	11,3
<i>Avsättningar för garantiåtaganden</i>		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	3,8	7,2
Kortfristig del (inom ett år)	4,1	4,1
Summa	7,9	11,3

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	859,1	808,9	-	-
Företagsinteckningar	3,0	3,0	-	-
Summa	862,1	811,9	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹⁾	70,0	-	1 078,5	999,2
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 501,4	1 154,9
Borgen till förmån för joint ventures ²⁾	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³⁾	1 045,0	660,0	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,4	13,8	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3	-	-
Summa	1 966,7	1 512,1	3 415,9	2 990,1

¹⁾ Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2020 till 898 Mkr (690). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

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

³⁾ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal. Under fjärde kvartalet 2020 har tillkommit borgensåtagande avseende tecknat förvärsavtal Mariehäll Bromma. Sedan tidigare finns borgensåtagande gällande tecknat förvärsavtal Solna Centrum.

NOT 27 Övriga skulder**Övriga långfristiga skulder**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Leasingskulder	30,0	33,3
Summa	30,0	33,3

Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Momsskulder	28,5	37,9
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	-	13,0
Leasingskulder	6,8	6,8
Övrigt	19,8	16,1
Summa	55,1	73,8

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	30,5	21,3
Förutbetalda intäkter	7,0	23,0
Upplupna projektkostnader	38,7	34,6
Övriga upplupna kostnader	17,3	14,9
Summa	93,5	93,8
Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	0,5	1,5
Upplupna sociala avgifter	1,5	1,6
Övrigt	1,4	0,5
Summa	3,4	3,6

Not 29 fortsättning

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

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

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

Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Några sådana bedömda eventualförpliktelser fanns inte per utgången av 2020 eller 2019.

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Förvärv Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Den 4 mars 2021 avtalade Besqab om att förvärva 50 procent av aktierna i Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Investeringen uppgår till cirka 110 Mkr.

Betalning och tillträde av aktierna sker under första kvartalet 2021. Besqabs andel av Wallins resultat kommer att redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures. Affären påverkar inte Besqabs organisation, affärsidé eller strategi. Besqabs erbjudande är oförändrat, att utveckla välplanerade och prisvärda bostäder baserat på lokal efterfrågan i eftertraktade lägen i Stockholm och Uppsala.

Verksamheten i Wallin kommer att bedrivas som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest som kvarstår som ägare till resterande 50 procent av aktierna. Genom affären skapas förutsättningar att växa och realisera Wallins projektportfölj med syftet att öka bolagets utvecklingstakt och lönsamhet.

Wallins projektportfölj uppgår till drygt 900 bostäder varav cirka 180 bostäder beräknas färdigställas 2021.

NOT 31 Resultat per aktie

	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	276,5	146,2
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 376 523	15 364 075
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 428 329	15 403 749
Resultat per aktie före utspädning, kr	17,98	9,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17,92	9,49

2020

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med årets tilldelning avseende LTI 2016 som avslutades 2020 och uppgick till 10 192 aktier. För att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan återköp av aktier krävas. Styrelsen bedömde att inga återköp behövde göras under 2020.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020, se not 5. LTI 2016 avslutades 2020 och deltagarna tilldelades totalt 10 192 aktier. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande programmen beräknas uppgå till 60 111 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

2019

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

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019, se not 5. LTI 2015 avslutades 2019 och deltagarna tilldelades totalt 17 922 aktier. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande programmen beräknas uppgå till 54 321 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

NOT 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel.

	2020	2019
Överkursfond	488,0	488,0
Balanserade vinstmedel	92,6	90,1
Årets vinst	34,2	39,2
Summa	614,8	617,3

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2020	2019
Till aktieägarna utdelas 2,50 (2,50) kronor per aktie	38,5	38,4
I ny räkning överförs	576,3	578,9
Summa	614,8	617,3

Styrelsens undertecknande

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens

och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2021.

Danderyd den 25 mars 2021

Olle Nordström
Ordförande

Carola Lavén
VD och ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Sara Mindus
Ledamot

Andreas Philipson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 87–127 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av Förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 758,8 Mkr och värdeförändringarna till 236,1 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 24% av de totala tillgångarna per 31 december 2020. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheters direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område betraktas som ett särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Besqabs riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Besqabs värderingsmodell. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Besqabs värderingsansvariga. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av Exploateringsfastigheter**Beskrivning av området**

Koncernens exploateringsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 610,7 Mkr och utgör 19% av de totala tillgångarna per 31 december 2020. I balansräkningen värderas Exploateringsfastigheter till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Värdet på Exploateringsfastigheter kan variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

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

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Värdering av Bostäder i produktion**Beskrivning av området**

Bostäder i produktion uppgick per den 31 december 2020 till 1009,1 Mkr och utgör 31 % av de totala tillgångarna per 31 december 2020. I balansräkningen värderas Bostäder i produktion till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Värdet på Bostäder i produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Bostäder under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Bostäder under produktion samt Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar granskning av anskaffningskostnad för Bostäder under produktion och de prognoser som ligger till grund för den värdering som upprättats. Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar**Beskrivning av området**

Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras. Se vidare Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Beaktat den principförändring koncernen gjort beträffande bedömningen av bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening och de effekter bedömningen har för den finansiella rapporteringen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision har tagit del och utvärderat företagets analys och bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller inte rörande de aktuella bostadsrättsföreningarna samt Finansinspektionens bedömning. Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-86 och 133-138. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB, utsågs till Besqab AB (Publ) revisor av bolagsstämman den 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 6 januari 2011.

Danderyd den 25 mars 2021
Ernst & Young AB

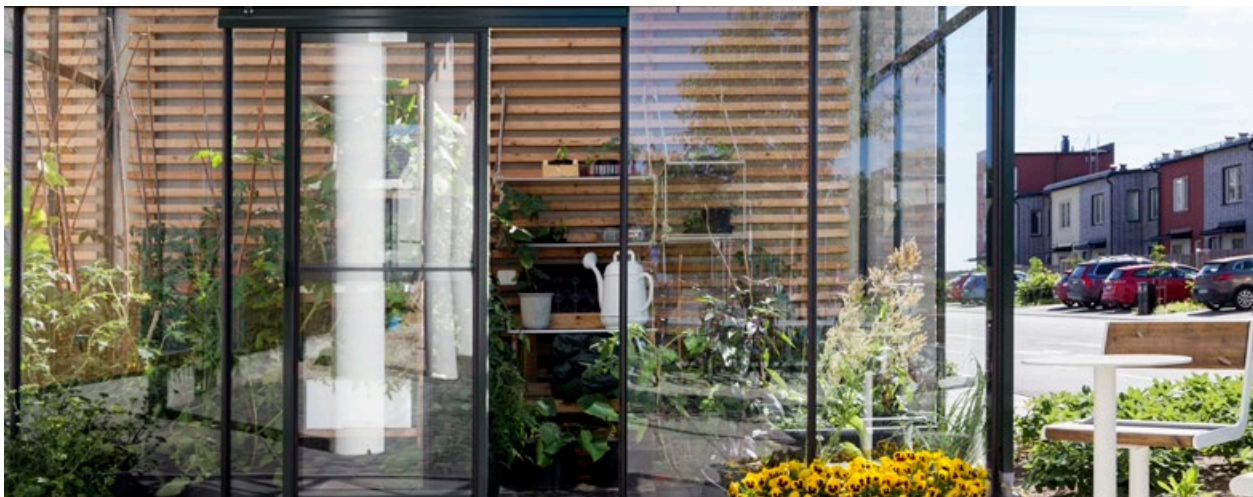
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor





Övrig information

Hållbarhetsnoter
Definitioner och ordlista



Hållbarhetsnoter

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

Hållbarhetsstyrning

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

Policyer och riktlinjer

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

Processer för uppföljningsmetoder

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

ter som finns i Besqabs projekt. Uppföljning av mål sker fyra gånger per år och vid kvalitetskritiska punkter i projekten. Inom Besqab finns en intern visselblåsarrutin genom vilken medarbetare kan rapportera misstanke om oegentligheter och oetiskt beteende inom verksamheten och hos leverantörer. Besqab har också beslutat att inrätta en extern visselblåsarkanal där medarbetare och externa intressenter anonymt kan rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter eller risker som kan skada individer, bolaget eller miljön. Medarbetare och annan personal på våra byggarbetsplatser uppmanas också att använda Fair Play Bygg för anonym rapportering vid misstanke om brottslig verksamhet i byggbranschen.

Intressentdialog

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

Intressentgrupp	Hur vi för dialog	Betydande hållbarhetsfrågor i dialogen	Hur vi arbetar med frågorna
<p>Kunder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundens uppskattning och köpvilja möjliggör för Besqab att utveckla bostäder för såväl unga som gamla. Att vara lyhörda för kundernas önskemål och leverera produkter som lever upp till kundernas förväntningar är centralt för ett långsiktigt värdeskapande 	<ul style="list-style-type: none"> • Kundmöten på visningar och i försäljningsprocessen • Kundkontakt via e-post och telefon • Reklamationer och eftermarknad • Sociala medier • Information på webbplatsen, nyhetsbrev, marknadsföringsmaterial • Kundundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Felfri och hållbar bostad • Genomtänkta lösningar för att verka och leva hållbart • Trygg bostadsaffär • Hälsosam miljö i bostaden 	<ul style="list-style-type: none"> • Tillgänglighet och personlig dialog • Inköp av hållbara material och kompetent arbetskraft • Planering och projektering med fokus på hållbar stadsutveckling • Kvalitetsmärkning av bostadsrättsföreningar med Trygg BRF • Medvetna materialval med hjälp av SundaHus Miljödata • Utbildning av bostadskunder för att bidra till en mer hållbar livsstil
<p>Medarbetare</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stolta och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår utveckling och en effektiv organisation. Vi är därför måna om att medarbetarna trivs och känner stolthet för att arbeta på Besqab samt att deras arbetsmiljö är trygg och säker. 	<ul style="list-style-type: none"> • Daglig interaktion • Löpande avstämningar och möten • Konferenser och andra personalevenemang • Utbildningar • Medarbetarundersökningar • Regelbundna medarbetarsamtal 	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare • Hälsa och säkerhet i arbetet • Energi- och materialeffektiv verksamhet • Undvika mental ohälsa • Digital arbetsmiljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Utbildningar inom prioriterade områden • Medarbetarengagemang och kompetensutveckling • Fokus på ledarskap • Investering i strukturer som processer, rutiner och system
<p>Ägare</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ägarnas förtroende och vilja att investera i företaget är prioriterat för att verksamheten ska kunna drivas framgångsrikt. Ägarna är särskilt måna om att det finns en långsiktig hållbar affärsmodell och att affärspotential och risker löpande analyseras och tas omhand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Webbsändningar/telefonkonferenser vid delårsrapporter • Presentationer vid exempelvis investerarluncher och seminarier • Kapitalmarknadsdagar • Enskilda investerarmöten 	<ul style="list-style-type: none"> • Långsiktig ekonomisk lönsamhet • Etiska och sunda affärsrelationer • Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare • Hållbara inköp av material och tjänster 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande rapportering och information • Kostnadskontroll • Effektivisering av produkt och produktion • Förvärv av attraktiva bygggrätter • Rapporterings- och visselblåsmekanismer • Employer branding • Aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet
<p>Samhälle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samhällets förtroende för Besqab är centralt och vi ska tillhandahålla transparent, korrekt och tillförlitlig information samt tydligt ta ställning och bidra till en mer hållbar utveckling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presentationer vid exempelvis branschevenemang och seminarier • Enskilda möten med politiker och kommuner • Aktiva medlemmar i branschorganisationer som Byggföretagen och Stockholms Byggmästareförening • Samverkan med intressenter genom medverkan i Fossilfritt Sverige 	<ul style="list-style-type: none"> • Sunda materialval • Biologisk mångfald • Cirkulära resursflöden • Hållbara hem för nutid och framtid • Främja barn och vuxnas rörelse • Underlätta för en hållbar livsstil • Hållbar energi • Miljö- och klimatpåverkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Svanencertifiering • Sunda materialval som håller över tid • Anslutna och medverka till/i Färdplan 2045 • Varierat utbud av bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser och flexibla planlösningar • Naturinventeringar och nyplanteringar i bostadsprojekten • Aktiviteter och åtgärder för minskad mängd byggavfall • Nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande
<p>Leverantörer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vår relation med leverantörerna präglas av hög integritet och god affärsetik. Vid upphandlingar ställer Besqab krav på leverantörernas verksamhet och vi vill samarbeta med leverantörer för att tillsammans bli mer hållbara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Enskilda möten i upphandlingsprocessen • Leverantörsbedömningar • Startmöten • Produktionsmöten • Uppföljningar i projekten 	<ul style="list-style-type: none"> • Etiska och sunda affärsrelationer • Hälsa och säkerhet i arbetet • Kompetenta branschkollegor • Tydligt ledarskap 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande leverantörsbedömningar • Uppföljning av leverantörskedjan i ID06 • Ledarskapsutbildningar för plats- och produktionsledning • Tydligt kravställande i upphandlingsrutinen • Utbildningar av personal hos underentreprenörer

Väsentlighetsanalys

De frågor och förväntningar som synliggörs i intressentdialogerna analyseras utifrån verksamhetens förutsättningar, eventuella risker samt Besqabs förmåga att göra skillnad. Denna så kallade väsentlighetsanalys resulterar i ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor, vilka delas in i fokusområden. Under 2020 har vi gjort en ny kategorisering av våra fokusområden för att få tydligare inriktning även mot hälsosam och hållbar livsstil. Resultatet blev att vi gick från tre till fyra fokusområden:

- Minska bostäders miljö- och klimatpåverkan
- Bostäder och boendemiljöer som främjar en hälsosam och hållbar livsstil
- Ekonomisk hållbarhet för bostadsrättsförening och kund
- Social hållbarhet i utvecklingen av boendemiljöer

Fokus där vi gör mest skillnad

Hållbarhet handlar i stor utsträckning om att prioritera rätt saker, att lägga tid och resurser där de gör mest nytta helt enkelt. På Besqab eftersträvar vi att prioritera de hållbarhetsfrågor som är väsentliga ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Vi tar särskild hänsyn till FN:s hållbarhetsmål samt de största hållbarhetsutmaningarna byggbranschen står inför.

Väsentlighetsanalysen resulterade i sju prioriterade hållbarhetsfrågor vilka presenteras i grafiken nedan. De prioriterade hållbarhetsfrågorna utgör en grund för vårt systematiska hållbarhetsarbete. Hållbarhetsrelaterade investeringar i exempelvis bostadsmiljö, produktion, inköp och leverantörskedja, samt aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet, har stor påverkan på Besqabs långsiktiga lönsamhet. Ett hållbart bolag och en lönsam affär över tid är en grundförutsättning för att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten.

Prioriterade frågor



Medarbetare

Hälsa och säkerhet

Under 2020 rapporterades tio tillbud och 14 olyckor på Besqabs arbetsplatser. Detta kan jämföras med tolv tillbud och 15 olyckor föregående år. De inrapporterade tillbudena har i huvudsak handlat om förlorad kontroll över föremål och föremål som faller eller glider. Olyckorna har i majoriteten av fallen avsett hanteringskador, exempelvis skärsår från vassa föremål. Det har också inrapporterats några fallskador och fordonsolyckor. Definitionen på en olycka är när man behöver uppsöka läkare. Fem av de 14 olyckorna betraktas som allvarliga enligt Arbetsmiljöverkets definition. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär.

Hälsa och säkerhet

	2020	2019	2018
Antal tillbud	10	12	31
Antal olyckor	14	15	20

Besqabs personal är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet på våra arbetsplatser. På byggarbetsplatsen genomförs protokollförda skyddsronder minst varannan vecka. Protokollen från ronderna registreras i en databas och skyddskommittén skriver ut rapporter som underlättar för uppföljningen och att vanligt förekommande problem kan förebyggas. På arbetsplatserna finns skydds- och ordningsföreskrifter som alla medarbetare som vistas på arbetsplatsen måste signera och följa för en säker arbetsmiljö. Föreskrifterna innehåller också förtydligande bilder. För att kontrollera efterlevnaden av regler och föreskrifter görs revisioner av arbetsmiljön med stöd av en extern arbetsmiljöexpert två gånger per år. Arbetsmiljöexperten granskar två till tre byggen per tillfälle och sammanställer en rapport utifrån vilken en handlingsplan tas fram. Åtgärder från handlingsplanen införs därefter på alla våra byggen.

Attraktiv arbetsgivare

Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) mäts och följs upp i årliga medarbetarundersökningar. Vårt långsiktiga mål är ett resultat på 80 för variabeln arbetsglädje och 88 för variabeln lojalitet. Under 2020 ökade resultatet med tre enheter för respektive variabel vilket innebar ett resultat på 76 för arbetsglädje och 83 för lojalitet. Besqab har en historik av mycket högt NMI och utfallet har konsekvent varit högre än jämförelseindex. Medarbetarundersökningarna ger ovärderligt underlag för att identifiera såväl våra svagheter som styrkor och vi arbetar kontinuerligt med att förbättra verksamheten för att nå våra högt satta mål.

Nöjd-medarbetarindex

	2020	2019	2018
Arbetsglädje	76	73	74
Lojalitet	83	80	83

Anställda och personalomsättning

	Antal anställda	Personalomsättning, %
2018	109	17,4
2019	100	15,0
2020	111	6,3

Antal medarbetare uppdelat per kön och ålder, 2020-12-31

	Män	Kvinnor
18-29 år	5	3
30-39 år	16	11
40-49 år	19	21
50-59 år	22	5
60+ år	8	1
	70	41

Miljö

Svanenmärkta bostäder

Besqab bidrar till ett hållbart samhälle genom att välja att miljöcertifiera alla bostäder. Under 2020 beslutades att välja Svanen som certifieringsmetod och målsättningen är att Svanenmärka alla kommande bostadsprojekt som projekteringsstartas från och med 2021. Som ett välkänt, trovärdigt och respekterat miljömärke blir Svanen ett kvitto på att byggnaden är en bra produkt. Kunderna kan förlita sig på en utomstående oberoende part som ställer tuffa krav och kontrollerar hela byggprocessen. Resultatet blir en byggnad där människor får en sund inomhusmiljö och där påverkan på miljön blir så liten som möjlig. Kunderna får i sin tur en bostad med låg energiförbrukning, hälsosamma materialval som är byggd under kontrollerade former, med omtanke om både miljö och människors hälsa.

Klimatpåverkan i byggnadens livscykel

Den absoluta merparten av en byggnads klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv härrör från byggmaterial och byggprodukter. Genom att följa Svanens krav säkerställer Besqab att alla aspekter för att minska byggnadens klimatpåverkan tillvaratas. Utöver krav på byggnadens energieffektivitet ställer Svanen tuffa krav på val av material också sett till materialtillverkningens klimatpåverkan. Exempelvis premieras användandet av cement- och betongprodukter med minskad energi- och klimatpåverkan, liksom användandet av förnybar råvara såsom trä i byggnadsdelar som stomme, takstolar och underhållsfri fasad.

Det finns ännu inte någon branschspecifik metod för att mäta en byggnads totala utsläpp av växthusgaser. Tillsammans med andra aktörer inom Färdplan 2045 för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor deltar vi i arbetet med att ta fram en beräkningsstandard med syftet att kunna bedöma en byggnads klimatpåverkan genom hela dess livscykel.

Besqab har tidigare redovisat bolagets klimatpåverkan genom kartläggning av direkta och indirekta utsläpp i en avgränsad del av verksamheten, i huvudsak utsläpp från tjänstebilar och övriga tjänsteresor inklusive logi, samt förbrukning av el, fjärrvärme och kyla på kontoren. Eftersom dessa utsläpp är oväsentliga till sin storlek och endast motsvarar en mycket liten del av de utsläpp som sker i bostadsbyggandets värdekedja har vi beslutat att inte längre redovisa dem i bolagets hållbarhetsrapport.

Avfallshantering

Besqab arbetar aktivt och målfokuserat för att minska den totala mängden byggavfall samt andelen osorterat avfall på byggarbetsplatserna. Osorterat avfall innebär en extra kostnad eftersom det betyder att avfallsentreprenören behöver göra sorteringen åt oss. Besqab har tillsammans med sin avfallsentreprenör skapat en god rutin för skedesplanering av avfallet med syftet att förenkla och effektivisera avfallshanteringen. Vi genomför även ADR-utbildningar för att säkerställa att vi har rätt kompetens avseende hantering av farligt avfall på våra arbetsplatser. Att öka medvetenheten om avfallets miljöpåverkan och samtidigt minska kostnaderna för avfallshantering är fortsatt viktiga frågor för oss på Besqab.

Genomsnittligt byggavfall för småhus har ökat i projekt färdigställda 2020, jämfört med 2019. Ökningen är till viss del hänförlig användningen av tegelfasader i projektet Myntan som avslutades under året. Mineralmassor som tegel och bruk är jämförelsevis tunga vilket får stor effekt på avfallsvikten. Även andelen osorterat avfall har ökat. Däremot har det genomsnittliga byggavfallet för flerbostadshus minskat men når fortfarande inte målet om högst 22,0 kg/kvm BTA. Byggavfallet kan variera stort mellan projekten beroende på exempelvis olika konstruktionslösningar och materialval. Besqab arbetar med att se över processerna och införa rutiner med syftet att minska byggavfallet och uppnå de uppsatta målen.

Byggavfall exklusive metall, kg/kvm bruttoarea (BTA)

Färdigställda projekt under året	Mål	2020	2019	2018
Småhus	30,0	44,7	34,6	38,7
Flerfamiljshus	22,0	26,8	31,8	26,5
Osorterat avfall i % av totalt byggavfall	3,0	14,0	11,8	5,9

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 53–67, 71 samt 134–138 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Danderyd den 25 mars 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

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

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

Definitioner

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Beräknas enligt IAS 33.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Intäkter enligt segmentsredovisningen

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

Eget kapital enligt segmentsredovisningen i procent av balansomslutningen enligt segmentsredovisningen vid periodens slut.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

Ordlista

Byggrätt

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

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värderas till verkligt värde.

Form och produktion: Narva

Foto:

Sid 3: Michael Steinberg
Sid 4: Besqab/Studio Superb, RAW Property
Sid 5: David Lundmark
Sid 7: Olof Holdar
Sid 10-11: Besqab/Studio Superb
Sid 15: Erik Djurklou
Sid 16-17: Jessica Welander
Sid 23: Erik Djurklou
Sid 27: Olof Holdar
Sid 28-29: RAW Property
Sid 34: Besqab/Studio Superb
Sid 36: Besqab/Carbon White
Sid 40-43: Jessica Welander
Sid 44-45: Besqab/Studio Superb
Sid 46: Besqab/Carbon White, RAW Property
Sid 47: Jessica Welander, Besqab/Studio Superb
Sid 50: Besqab/Studio Superb
Sid 51: Besqab/Studio Superb, SSM/Walk the Room
Sid 52: Besqab/Carbon White, Witte Sundell
Sid 53: Witte Sundell
Sid 56: Erik Djurklou/Johan Groth
Sid 60-61: Jessica Welander
Sid 63-65: Jessica Welander
Sid 66: Scandinav Bildbyrå
Sid 79: Michael Steinberg
Sid 80-81: Olof Holdar, Niklas Bengtsson
Sid 93: Besqab/Studio Superb
Sid 134: Besqab/Studio Superb
Sid 136: Jessica Welander

Tryck: PrintRun, 2021

BESQAB

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

Då bygger vi för människor.