

# 2017

Besqab | Årsredovisning



# BESQAB

# Innehåll

- 01 Besqab i korthet
- 02 Mission statement
- 04 VD har ordet

## Kapitel 1 – Framtid

- 08 Vision, affärsidé och övergripande mål
- 09 Finansiella mål
- 10 Vår strategi
- 12 Vår affärsmodell
- 16 Relationsstark organisation
- 18 Inredning med kunden i fokus
- 19 Nya roller förstärker kundkontakten
- 20 Våra målgrupper
- 22 Resan till vårt hem!

## Kapitel 2 – Verksamhet

- 26 Vår marknad
- 28 Vår affär
- 30 Region Stockholm
- 32 Region Uppsala
- 34 Fastighetsutveckling
- 36 Färdigställda projekt
- 38 Pågående projekt
- 42 Stark och balanserad bygggrättsportfölj
- 44 Planerade projekt

## Kapitel 3 – Hållbarhetsrapport

- 48 Hållbarhet på Besqab
- 50 Hållbart i alla led
- 52 Hållbar bostadsmiljö
- 54 Hållbart bolag
- 56 Hållbar leverantörskedja

## Kapitel 4 – Bolag

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

## Kapitel 5 – Siffror

- 78 Förvaltningsberättelse
- 84 Finansiella rapporter
- 93 Noter
- 118 Styrelsens undertecknande
- 120 Revisionsberättelse
- 123 Definitioner och ordlista

# 2017

januari

februari

mars

april

maj

juni

september

oktober

november

december





— Produktionsstartar 54 smålägenheter i Brf Loftet i Bromma, Stockholm

— Säljstartar lägenheter i Hemskogshöjden i Stureby, Stockholm

— Vinner markanvisningstävling med byggrätt för cirka 240 bostäder på Norrberget i Vaxholm

— Produktionsstartar 22 radhus i Brf Vinrankan i Ultuna Trädgårdstad, Uppsala

— Produktionsstartar 35 lägenheter i Brf Björkallén i Ultuna Trädgårdstad, Uppsala

— Första spadtag i Hemskogshöjden, Stureby, Stockholm

— Första spadtag i Loftet i Bromma, Stockholm

— Produktionsstartar 50 lägenheter i Brf Björkallén i Ultuna Trädgårdstad, Uppsala

— Lanserar ny visuell identitet med ny logotyp och tagline

— Produktionsstartar vård- och omsorgsboendet

Mandelblomman, 54 lägenheter, i Spånga

— Säljstartar småhus i Eds Ångar, Upplands Väsby

— Förvärvar byggrätter för cirka 150 bostäder

på Kapellgården, Uppsala

— Förvärvar byggrätter för cirka 200 lägenheter i Roslags Näsby, Täby

— Produktionsstartar 41 lägenheter i Brf Hemskogshöjden i Stureby, Stockholm

— Säljstartar småhus i Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala

— Erhåller markanvisning i Stureby, Stockholm, med byggrätt för cirka 80 lägenheter

— Produktionsstartar 22 småhus i Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala

— Produktionsstartar 55 småhus i Brf Eds Ångar i Upplands Väsby

— Produktionsstartar 18 lägenheter i Brf Hemskogshöjden i Stureby, Stockholm

— Säljstartar lägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala

— Säljstartar lägenheter i ZickZack i Kärrtorp centrum, Stockholm

— Säljer utvecklingsfastigheten Fuxen 2, vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby, till HEBA

— Första spadtag i Eds Ångar, Upplands Väsby

— Invigning av vård- och omsorgsboendet Sarahemmet i Älta, Nacka

— Produktionsstartar 93 lägenheter i Brf ZickZack i Kärrtorp, Stockholm

# 1927,2

 MKR

Intäkter enligt segmentsredovisningen (1 684,1)

# 20,78

 KR

Årets resultat efter skatt per aktie före utspädning (16,91)

# 1792

 MKR

Börsvärde per 31 december 2017

# 450

produktionsstartade bostäder (456)

varav 54 avser vård- och omsorgsbostäder (54)

Cirka

# 3500

byggrätter i portföljen (3 000)

# Besqab i korthet

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

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

VÅR VERKSAMHET BEDRIVS INOM TRE AFFÄRSOMRÅDEN:

## 1. Projektutveckling Bostad

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

## 2. Construction Management

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

## 3. Fastighetsutveckling

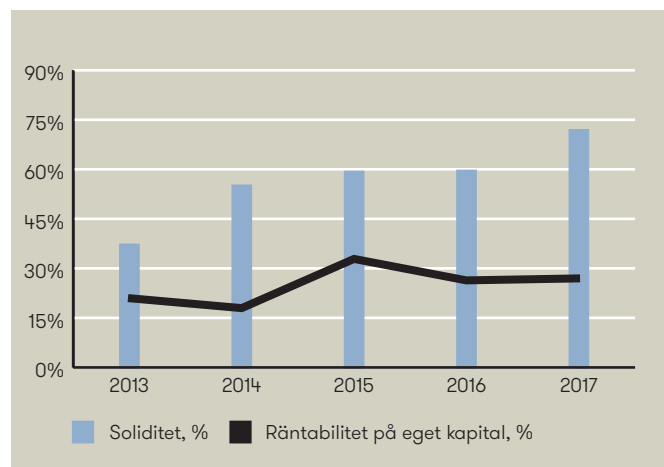
Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

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

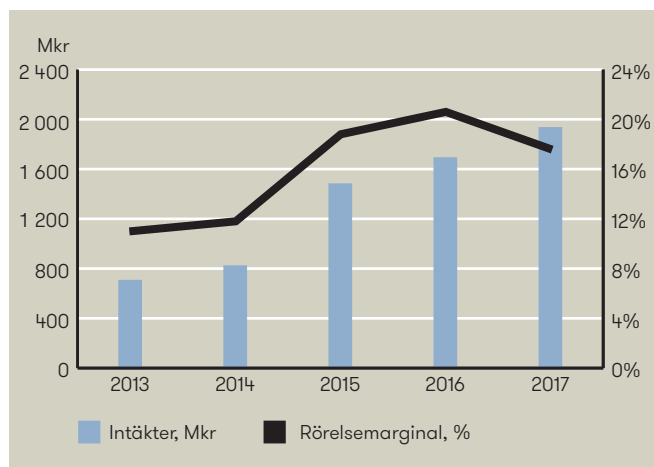
## Snabba fakta

Grundat 1989  
Knappt 120 anställda  
Cirka 3 500 byggrätter  
450 produktionsstarter under 2017  
Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

SOLIDITET OCH RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL enligt IFRS



INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL enligt segmentsredovisning







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.



# VD har ordet

Välplanerade hem, nöjda kunder, en väl avvägd byggrättsportfölj med noggrant utvalda förvärv och en sund affärsmässighet utgör grunden för Besqabs värdeskapande. Under 2017 bidrog samtliga dessa framgångsfaktorer till ytterligare ett år med starkt resultat även i den, jämfört med tidigare år, mer avvaktande marknad som visade sig i slutet av året.

I snart 30 år har vi genom kloka beslut och sund affärsmässighet utvecklats till det starka företaget Besqab är idag. Under 2017 fortsatte vi att växa med ett flertal nya projekt i attraktiva lägen, fler bostäder i produktion än någonsin tidigare och en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Jag är stolt över att få vara med om den fantastiska resa som Besqab gör och jag vill tacka alla medarbetare för starka insatser. Ett stort tack även till våra kunder, samarbetspartners och aktieägare för ert förtroende. Ni inspirerar och sporrar oss att bli ännu bättre!

## Stark tillväxt och finansiell styrka

För 2017 uppnådde vi vår högsta omsättning någonsin med intäkter på 1 927,2 Mkr (1 684,1) enligt segmentsredovisningen. Vi har ett riktigt bra resultat i nivå med 2016 – rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 339,8 Mkr (347,7) och resultat efter skatt blev 295,8 Mkr (316,2).

Räntabiliteten på eget kapital var för helåret 27,0 procent (26,4) vilket med god marginal överskrider Besqabs mål om minst 15 procent. Vi har en mycket stark och solid finansiell ställning. Vid årsskiftet uppgick soliditeten till 71,8 procent (59,5 procent). Vår höga soliditet, i kombination med en stark likviditet, ger oss goda ackvisitionsmöjligheter för fortsatt tillväxt.

I årets resultat ingår vinst från fastighetsförsäljningar om 80,4 Mkr (58,8), vilket avser vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby som vi i oktober sålde till HEBA. De återkommande goda resultaten från försäljning av utvecklingsfastigheter tydliggör värdet av fastighetsutvecklingen av vård- och omsorgsbostäder. Vi eftersöker löpande intressant mark för nya vårdboenden i framför allt Stockholms- och Uppsalaregionen men också på andra orter i Mellansverige.

## Marknaden och Besqabs utveckling

Ett stort efterfråge- och pristryck har präglat bostadsmarknaden i flera år, särskilt i storstadsregionerna. Under senare delen av 2017 fick vi se en avmattning när marknaden gick mer mot normalisering. Under lång tid har det byggts alldeles för få bostäder i förhållande till efterfrågan, men under 2017 noterade vi ett betydligt större utbud av nyproducerade bostäder i Stockholm och Uppsala.

I den marknad som vi gick in i under början av 2017 hade Besqab ett mål om 500 produktionsstartade bostäder för

året. Det blev sammanlagt 450 produktionsstartade bostäder och vi är stolta över att vi kunnat starta så många projekt på en marknad som erbjöd fler bostäder än på länge. Rätt lägen och utformning av projekten har varit avgörande.

## Vår omvärld

Konjunkturen har tagit fart – stora delar av eurozonen har god tillväxt vilket gynnar oss i Sverige. Vi har även låga räntor, god arbetsmarknad med ökande disponibelinkomster och en fortsatt urbaniseringstrend. I en makrobild behöver vi dock ta hänsyn till att det finns politiska och ekonomiska risker i omvärlden. Förutom det större utbudet av nyproduktion har nya initiativ från politiskt håll, som amorteringskrav, förändrade ränteavdrag och bankernas allt mer restriktiva bolånefinansiering, naturligt bidragit till den försiktighet som många bostadsköpare visade under senare delen av 2017.

De grundläggande marknadsfaktorerna tillsammans med Besqabs starka erbjudande borgar för en fortsatt bra efterfrågan, även i ett något vikande marknadsklimat. Bilden av ett fortsatt framgångsrikt Besqab känns för mig väl förankrad.

## Förvärvat för framtiden

Konkurrensen om attraktiv mark har varit stor under 2017 men vi har gjort flera bra förvärv. Byggrättsportföljen utökades med cirka 670 nya byggrätter, bland annat byggrätter för 240 bostäder i ett av Vaxholms bästa lägen liksom cirka 200 lägenheter i Roslags Näsby i Täby. Vid årets slut uppgick portföljen till cirka 3 500 byggrätter vilket ger oss en stabil bas för framtida produktion.

Utbudet av byggbar mark ökade under årets sista kvartal i takt med att bostadsmarknaden blev mer avvaktande. På Besqab håller vi alltså fast vid vår inslagna strategi; att vara mycket selektiva vid förvärv och att erbjuda den mest genomtänkta bostaden. Sammantaget känner jag mig trygg med att vi har en god position och handlingsberedskap för att utnyttja de möjligheter som kan ges om konkurrenssituationen och efterfrågebilden förändras ytterligare.

## Nya satsningar på kunderna

Kunden i fokus är ett motto som är bekant för alla i Besqab. Under 2017 fortsatte vi att inventera kundernas behov, åsikter och upplevelser för att på bästa sätt utveckla vårt erbjudande



ANETTE FRUMERIE, VD

”Vi fortsätter att bygga vår långsiktiga tillväxt på solid och lönsam grund.”



med nya satsningar på service och trygghet i hela processen från köp till inflyttning och genom hela boendet. Vi tillhör de aktörer i branschen som de senaste åren haft de nöjdaste kunderna. Besqabprojektet Seglarbyn i Gustavsberg kunde ta emot branschutmärkelsen Sveriges Nöjdaste Kunder 2017. Men med detta sagt kan vi inte luta oss tillbaka. Helt nöjd blir jag inte förrän alla våra kunder är 100 procent nöjda.

Vi har också sett att vi behöver bli ännu mer synliga och bättre visa vad vi står för. Därför har vi genomfört ett gediget varumärkesarbete som resulterat i en skarpare visuell identitet med ny visuell profil och logotyp. Vi vill tydliggöra att vi finns till för människor som vill ha ett boende med hög kvalitet och funktionalitet. Ett boende som är attraktivt och fungerar i vardagen, som erbjuder det du själv inte tänkte på innan men som gör hela skillnaden. Då bygger vi för människor.

#### En positiv skillnad

På Besqab vill vi göra skillnad för våra medarbetare, våra kunder och vår omvärld sett till samhälle, bostadsmiljö och leverantörskedja. En långsiktigt lönsam och hållbar verksamhet måste alltid ligga steget före intressenternas förväntningar för att lyckas i alla led – miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Under 2017 har vi systematiskt kartlagt risker och utvecklat hur vi arbetar med miljö och socialt ansvar.

Vi vill att det ska vara tydligt vad Besqab kan tillföra samhället. Under året har vi bland annat vidareutvecklat Besqabs Klimatskola där vi tillsammans med våra kunder arbetar för att man i en Besqabbostad ska kunna leva en hållbar livsstil med medvetna val i vardagen. En annan viktig aspekt är att kunder ska ha råd att bo i våra bostadsområden. Det är därför viktigt att det finns en variation i de bostäder som byggs. Ett exempel på detta är att vi bygger yteffektiva prisvärda bostäder som ger ungdomar en möjlighet att flytta hemifrån.

#### Trivsel och säkerhet

I framför allt storstadsregionerna har byggbranschen under flera år gått på högvarv samtidigt som bristen på kvalificerad arbetskraft varit, och är, mycket stor. Vi är tacksamma för att vi i denna konjunktur kunnat växa och attrahera nya medarbetare. Den årliga medarbetarundersökningen visade att vårt Nöjd Medarbetar Index (NMI) återigen låg klart över branschsnittet. Vår starka företagskultur, präglad av ett

personligt engagemang och en gemensam syn på ledarskap, etablerade utvecklingslösningar med effektiv samverkan och en öppenhetlig kunskaps- och erfarenhetsåterföring, bidrar säkerligen starkt till detta. Jag ser det som en av mina viktigaste arbetsuppgifter att värna om vår kultur, för att våra medarbetare ska fortsätta trivas och känna stolthet över att arbeta på Besqab.

Minst lika viktigt är att vår arbetsmiljö är trygg. Under 2017 intensifierades arbetsmiljöarbetet genom mer proaktivitet och ännu högre krav på rapportering för att vi ska kunna arbeta för, och känna oss trygga med att vi erbjuder, en säker arbetsplats.

I slutet av februari 2018 flyttade vi till ett nytt huvudkontor i Mörby Centrum i Danderyd som mer återspeglar vårt sätt att arbeta. Lokalerna är skraddarsyddna för oss och ligger väl i tiden med tanke på närhet till kollektivtrafik och ny teknik som underlättar för våra medarbetare att samarbeta på ett effektivt sätt.

#### Helhjärtad satsning framåt

Nu har vi gått in i 2018 och fortsätter att satsa helhjärtat. Vi håller fast vid vår strategi att erbjuda de mest attraktiva bostäderna. Vi fortsätter att bygga vår långsiktiga tillväxt på solid och lönsam grund. Vi ska ge våra kunder ännu bättre service varje dag. Vi ska ytterligare effektivisera vår verksamhet på sunda villkor, och vi släpper inte taget om vår ambition att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna. På Besqab är vi alltid lyhörda, vi ska vara en vinnare även när nya tider kommer och självklart bli ett ännu bättre Besqab. Allra viktigast: i allt vi gör ska vi fortsätta utveckla värdet för kunden!



Framtid

---

Vision, affärsidé och övergripande mål

Finansiella mål

Vår strategi

Vår affärsmodell

Relationsstark organisation

Inredning med kunden i fokus

Nya roller förstärker kundkontakten

Våra målgrupper

Resan till vårt hem!





# Vision, affärsidé och övergripande mål



## Vision

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

## Affärsidé

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

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

## Vår roll som bostadsutvecklare

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

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

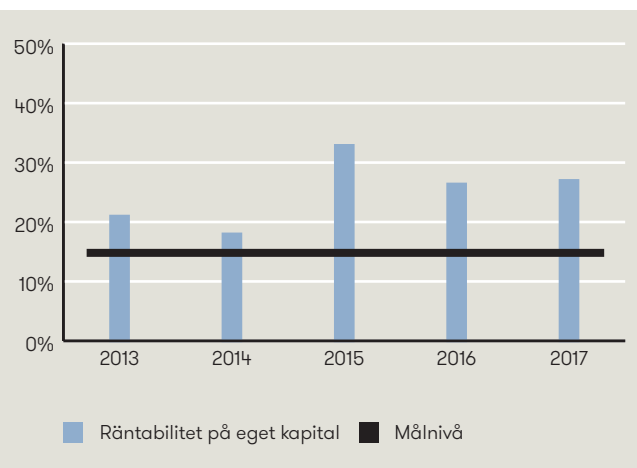
- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Ha nöjda kunder
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

# Finansiella mål

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

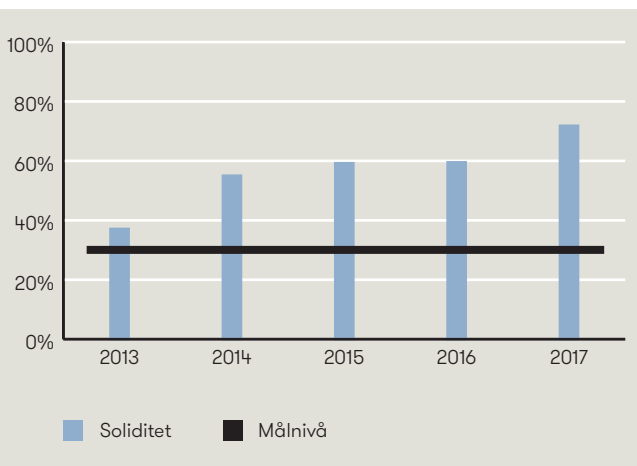
## Räntabilitet > 15% på eget kapital

För 2017 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 27,0 procent, vilket är en hög nivå betydligt över Besqabs mål. Den goda räntabiliteten förklaras av god lönsamhet i pågående och genomförda projekt.



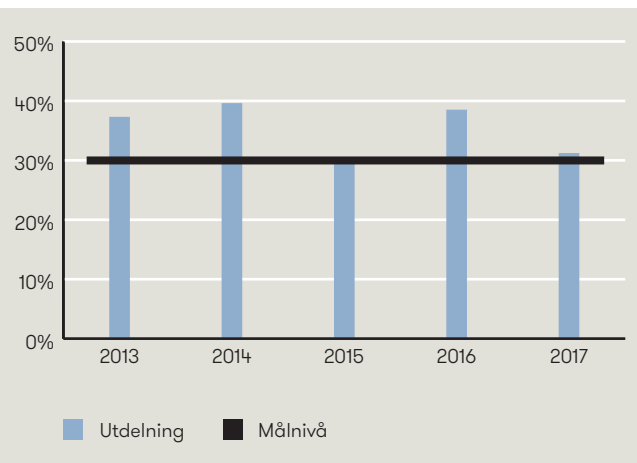
## Soliditet > 30%

Besqab har historiskt haft god soliditet, ofta över målet om 30 procent. 2014 dubblerades koncernens eget kapital i och med nyemissionen i samband med börsnoteringen vilket medförde en väsentligt ökad soliditet. Per den 31 december 2017 uppgick Besqabs soliditet till 71,8 procent. Den starka soliditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete vilket skapar utrymme för Besqab att växa ytterligare.



## Utdelning > 30% av resultatet

Besqabs utdelningsmål syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på sitt insatta kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten. För räkenskapsåret 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kronor per aktie. Utdelningsbeloppet uppgår till totalt 100,0 Mkr motsvarande cirka 31 procent av årets resultat.



# Vår strategi

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

## Hållbara bostäder för livets alla skeden

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

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

## STRATEGISKA PRIORITERINGAR

### Hög lönsamhet och värdetillväxt

#### Kostnadskontroll och utökad byggerättspportfölj

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

### Nöjda kunder

#### God insikt om vad som skapar värden

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

### Hållbar samhällsutveckling

#### Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor

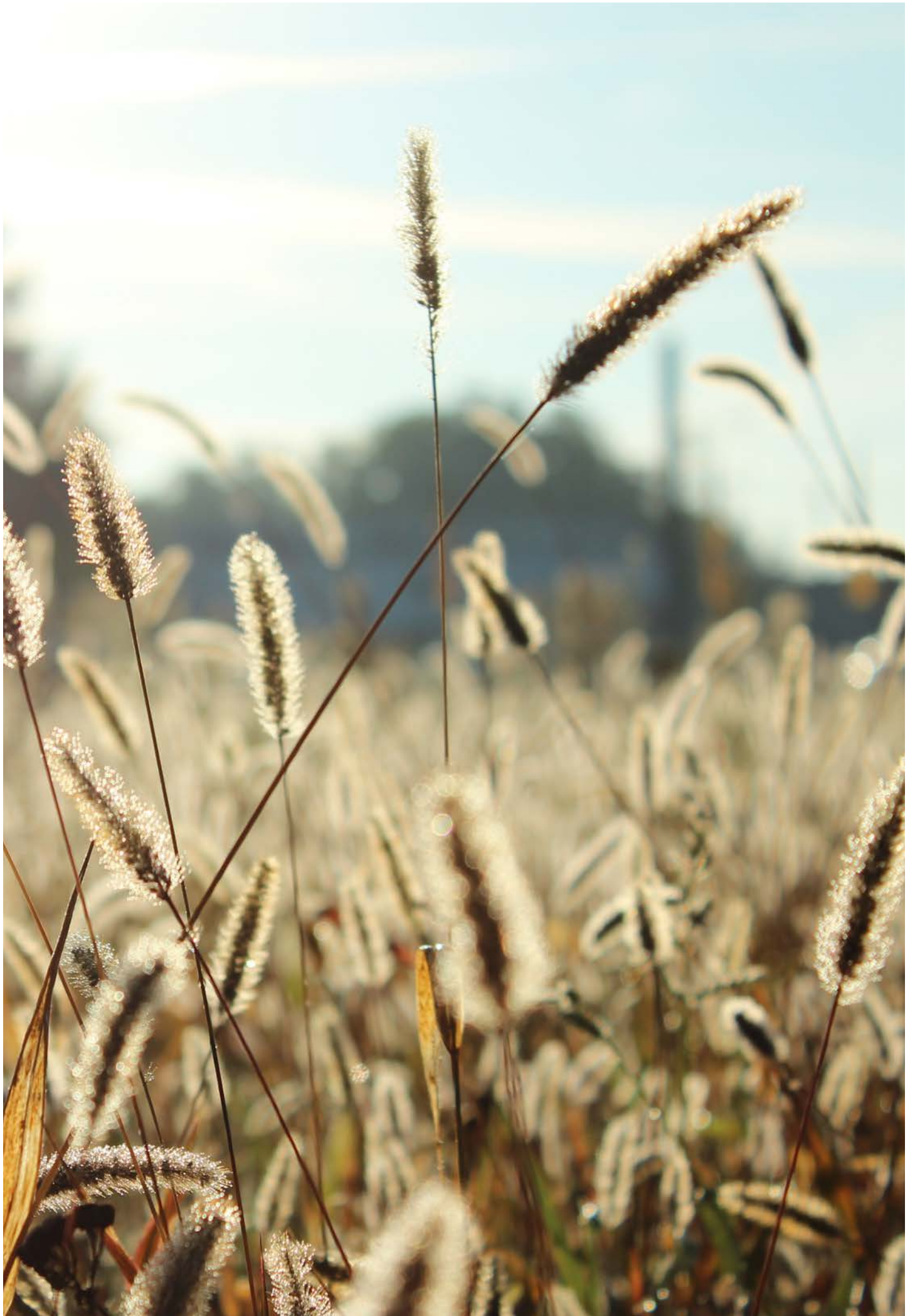
Hållbarhetsfrågor är centrala ur ett affärsstrategiskt perspektiv och är en nyckelfaktor för att långsiktigt konkurrera om kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Hållbarhetsarbetet på Besqab är integrerat i verksamheten och bedrivs i alla delar av värdekedjan. Vi arbetar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

### Attraktiv arbetsgivare

#### Rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare

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





# Vår affärsmodell

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

## Besqabmodellen

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

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

## 1. Idéarbete

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

## 2. Markförvärv

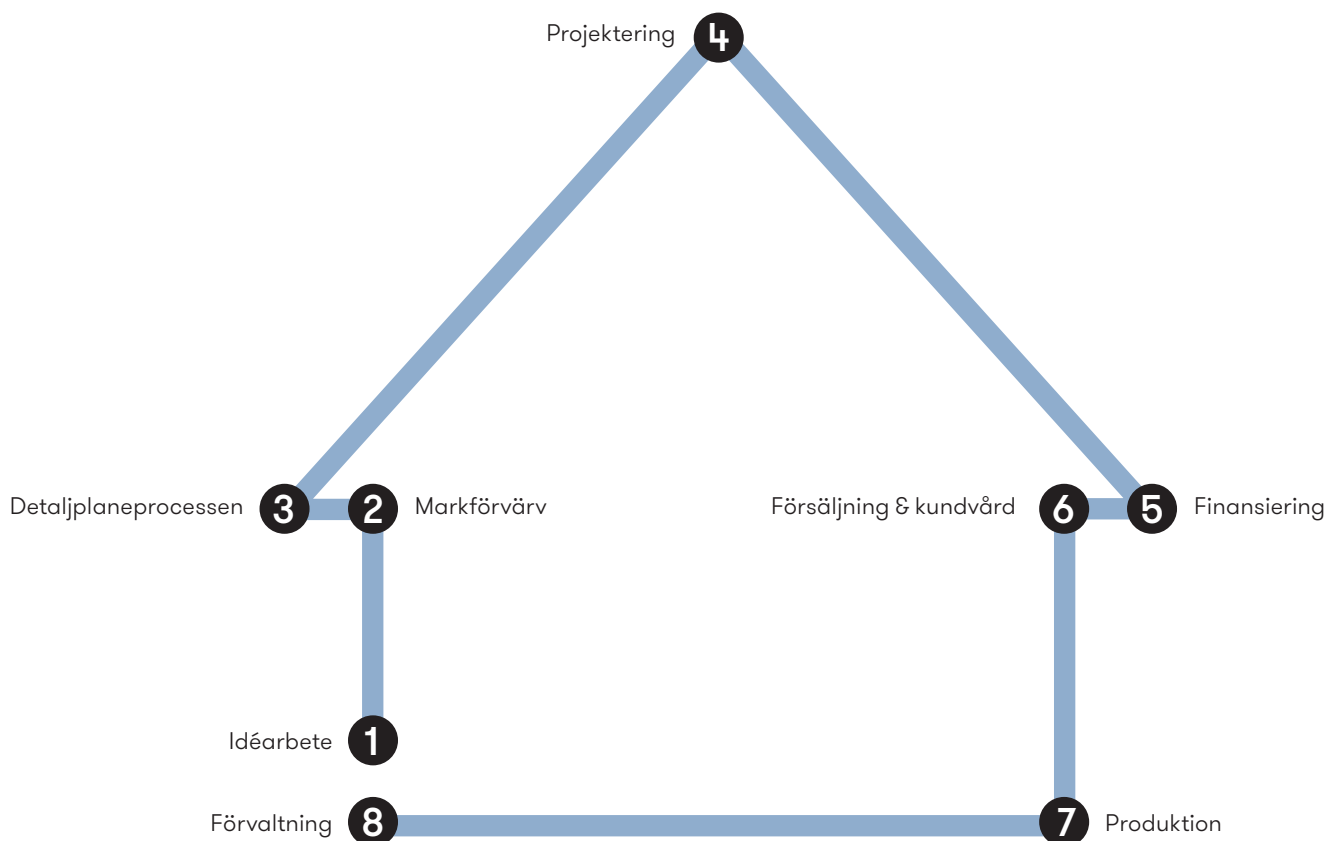
Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj är grunden för långsiktig lönsamhet. Parallellt med att idéarbetet framskrider analyserar vi noggrant och ständigt ett flertal potentiella förvärv. De tidiga skedena är viktiga för projektets kommande lönsamhet.

## 3. Detaljplaneprocessen

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

## 4. Projektering

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



## 5. Finansiering

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

## 6. Försäljning & kundvård

Våra bostadsobjekt förmedlas till slutkund med hjälp av fastighetsmäklare. Kontakten med Besqab ska upplevas som positiv, okomplicerad och lyhörd. Vi är inkluderande och omhändertagande för att skapa trygghet för våra kunder. Noggrann kommunikationsplanering ger kunderna bästa möjliga förutsättningar i sitt köpbeslut. Byggandet påbörjas när vi har god marknadskontakt och cirka 30–50 procent av de planerade bostäderna är bokade.

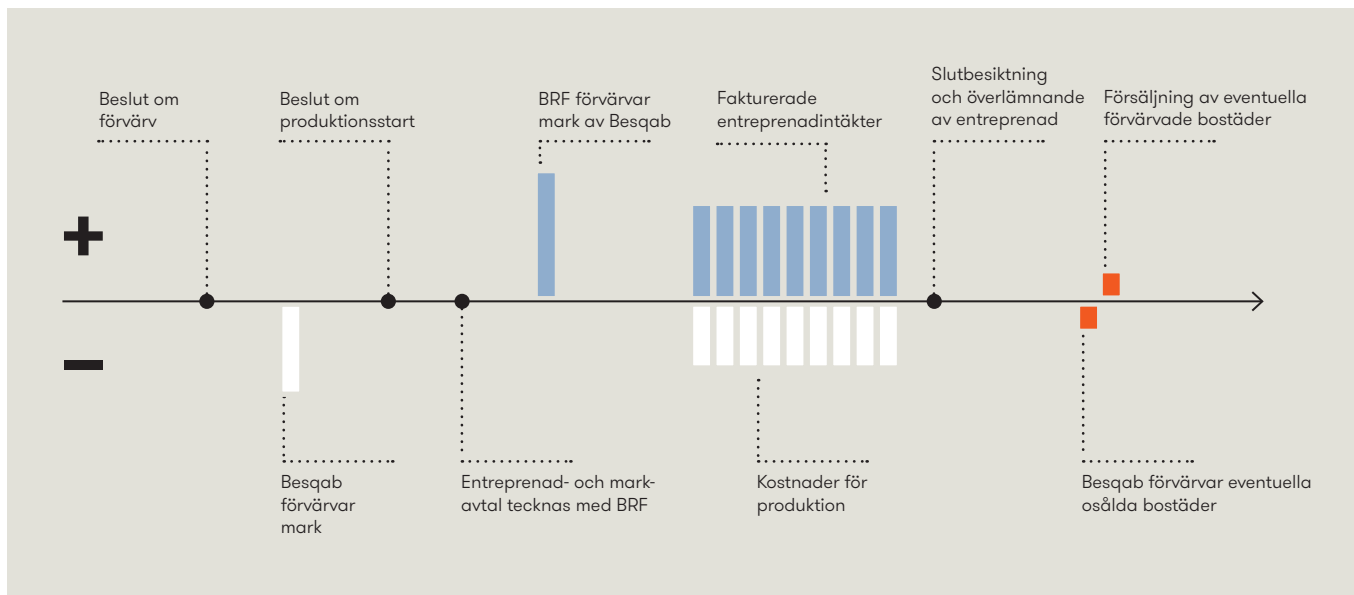
## 7. Produktion

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

## 8. Förvaltning

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





### Optimerad finansiering och kapitalstruktur

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

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

### Effektiva kassaflöden

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







Jenny Garnej Marknadschef  
Gunilla Slättås Försäljningschef



# Relationsstark organisation

Besqab utvecklar hållbara och välplanerade hem där livet får ta plats. Värdeord som respekt, lyhördhet och personligt engagemang, i alla möten och alla skeden, styr Besqabs medarbetare i att skapa den optimala kundupplevelsen genom hela processen. Från förvärvet av marken till själva inflyttningen.

Denna röda tråd blir tydlig när vi samtalar med Jenny Garneij, marknadschef och Gunilla Slättås, försäljningschef på Besqab.

– Våra kunder måste kunna lita på oss. Att vi håller vad vi lovar och att vi levererar det vi ska, säger Jenny Garneij.

## Goda relationer

Med snart 30 års erfarenhet av att utveckla bostäder och vård- och omsorgsboenden har en "Besqabanda" vuxit fram på företaget. Den bygger bland annat på en prestigelöshet inom bolaget och att alla "tänker kund". Många medarbetare är ofta med vid visningar och säljstarter där de får träffa Besqabs kunder.

– Alla medarbetare har en god förståelse för våra kunder. Är en medarbetare blyg kan hen kanske vara med och guida kunderna på parkeringen. Det finns ett kundmöte för alla. Varje människa vi träffar är en potentiell kund och kundresan börjar väldigt tidigt, säger Gunilla Slättås ivrigt.

Men det finns många fler tillfällen att träffa och lära känna kunderna på. Gunilla berättar om köpprocessen, som utgår ifrån Besqabs stora intressentregister. Under köpprocessen som innefattar allt från säljstartsevenemang, visningar, avtalskrivningar, informationsmöten, besök på byggarbetsplatsen, inredningsmöten, inflyttningsmöten till nyckelutlämning, finns det otaliga möjligheter att träffa kunden, och relationerna blir långvariga.

– Vi fokuserar på att kunderna ska ha personliga relationer med alla de möten i processen, något som ofta varar i nästan två år. Vid nyckelutlämningen har vi lärt känna dem väl.

Hemmet är oftast kundens största privata investering i livet och det måste vi visa respekt för. Det är därför en unik upplevelse varje gång en kund öppnar dörren till sitt nya hem för första gången, berättar Jenny.

## Vikten av kommunikation

Att tidigt förmedla en känsla av "hem" är viktigt vid köpet av nyproduktion. Processen är lång och "hemmet" kan till en början kännas abstrakt och avlägset när man bara ser en grävskopa och en grop. Ofta är projekten i skisstadiet när kunderna får ta del av den första informationen kring en ny bostad eller ett nytt område. Såväl marknadsföringen som säljmötet blir därför viktiga verktyg för att väcka nyfikenhet, men också för att sätta förväntningarna på rätt nivå och inge trygghet.

– Under projektets gång sker kommunikationen med våra kunder via en rad olika kanaler. Det kan vara personliga möten, telefonsamtal och informationsbrev. Vi följer kunden genom hela köpprocessen för att förmedla trygghet och ge nödvändig information och inspiration, berättar Gunilla.

I samtalen återkommer vi ofta till vikten av att kunden ska känna sig trygg och omhändertagen.

– Vi vill uppfattas som pålitliga, att kunderna känner att vi kan det vi gör och att vi håller det vi lovar.

Både Jenny och Gunilla är eniga om att det inte finns något roligare än att bygga bostäder. Att bygga för Besqab, där engagemanget för kunden är så stort, gör det ännu roligare.

# Inredning med kunden i fokus

I nyproduktion är det extra viktigt att förmedla en känsla redan i början av kundresan. Processen är lång och kan ibland kännas mödosam för kunden. Att kunna visualisera en framtida hemmiljö har därför stor betydelse.

Detta är något som Anna Brink, inredningsansvarig på Besqab, är expert på. Hon har, precis som titeln antyder, ansvar för interiören i Besqabs alla projekt. Det handlar om allt ifrån val av kulörer och kakel i badrummet, till knopparna på köksluckorna.

– Jag har haft ett stort intresse för färg, form och material i hela mitt liv. Därför känns det jättekul att få vara med och påverka och hitta lösningar som gör våra kunder glada och nöjda, berättar Anna.

Anna träffar kunderna redan vid säljstart då hon går igenom det projektspecifika inredningskonceptet. För att konkretisera konceptet brukar Anna ta med sig ett urval av olika tillbehör såsom blandare och kakelplattor.

## Kluriga inredningsval

Kundernas intresse för inredningsvalen växer ju närmare inflyttning man är. Detta märks, inte minst, vid inredningsmötet där kunderna träffar inredare och får tips och råd inför sina val.

– Kundernas passion för sitt nya hem märks verkligen på inredningsmötet. Inför mötet uppmanar jag dem att ta med sig inspirationsbilder på inredning som de gillar. Även om jag inte alltid kan matcha alla deras önskemål fullt ut, försöker jag hitta något som passar deras smak, säger Anna.

Ibland kan valet av inredning skapa oro hos en del kunder då en känsla av ”nu eller aldrig” uppstår.

– Vid dessa tillfällen är det viktigt att lugna kunderna och försäkra dem att allt kommer att bli bra, berättar Anna.

Hon upplever att det oftast är de yngre kunderna som är allra mest angelägna om inredningsvalen.

– De ställer höga krav på att bo fint och vill verkligen ha inredningsval som avspeglar deras personlighet.

## Rumstrender

Vid nyproduktioner sätts inredningskonceptet tidigt, vilket innebär att den inredningsstil som tas fram behöver vara hållbar samtidigt som den känns rätt i tiden.

– Jag är noggrann med valet av det rum jag låter vara lite mer trendigt. Det är till exempel ingen bra idé att följa den senaste trenden i ett badrum eftersom ett kakel kan hålla i upp till 50 år. Jag brukar därför hålla mig till neutrala och klassiska materialval och färger i just badrummet. I köket kan jag vara mer djärv eftersom inredningen slits på ett annat sätt och behöver bytas ut oftare. Man kan välja att lackera om sina köksluckor om färgen känns omodern, berättar Anna.

## Svårt att favorisera

Slutligen, vilket är Annas favoritprojekt?

– Jag har väldigt svårt att välja ut ett favoritprojekt eftersom jag faktiskt känner stor glädje i varje projekt jag jobbar i. Varje projekt är unikt vilket gör det här jobbet så roligt. När jag kommer till ett nytt Besqabhem så tänker jag väldigt ofta ”Åh va härligt, här skulle jag kunna tänka mig att bo!”

# Nya roller förstärker kundkontakten

Bostaden är ofta en av våra kunders största personliga investeringar, och därmed något vi känner ett stort ansvar för. Besqabs medarbetare är vana vid att tänka på kunden i alla skeden, i alla delar av projektet.

Som ett led i att förstärka den relationen ytterligare har en ny roll utkristalliserats. Genom att på byggarbetsplatsen ha en dedikerad kundkontakt, kan Besqab vara ännu mer närvarande på den resa som kunden gör i samband med investeringen i ett nytt hem. Fia Grundmark och Oskar Andersson är två biträdande projektledare som även har uppgiften att vara projektets kundkontakt.

– Vi håller en kontinuerlig kontakt med kunderna genom hela processen. Från säljstart till inflyttning. Vi vill att kunderna ska känna sig engagerade och delaktiga och känna att vi bygger för just dem, berättar Fia.

Kundkontakten sker via personliga möten och på nätet. För varje specifikt projekt skapas en hemsida för bostadsrättsföreningen eller samfälligheten. Där kan Fia och Oskar publicera bilder och informationsbrev som ger kunderna en tydlig bild av nuläget på bygget.

## Viktigt med kundkännedom

Både Oskar och Fia upplever att kontakten med kunderna är som intensivast inför, och i samband med, inflyttning. Själva inflyttningen beskriver de två kollegorna som något av ett administrativt projekt med mycket som ska ordnas och hinnas med, och där det är viktigt att inte förlora kundperspektivet.

– I mitt förra projekt hade vi tio inflyttningar på cirka tre dagar. Det är ungefär vad man hinner med. Jag vill inte riskera



att stressa kunden på inflyttningsdagen. Även om det är en vanlig arbetsdag för mig är det en stor dag för kunden och något som de längtat länge till, berättar Oskar.

Att ha förmågan att sätta sig in i kundens perspektiv är en framgångsfaktor i Fia och Oskars arbete, och det gäller inte bara vid inflyttningen.

– I all kontakt med Besqab är kunden i sin privata roll, och därför är det också viktigt att våga slappna av och vara mer personlig, förklarar Oskar.

## Variationsrika projekt

När Fia och Oskar svarar på frågor om sitt arbete börjar de ofta med att säga att ”det varierar från projekt till projekt”, något som avslöjar variationsrikedomen i arbetet. Fia har varit involverad i byggen av både hyresrätter, äldrebostäder och mindre radhus, och uppskattar bredden i de olika projekten. Men när det är dags att svara på frågan vad som är roligast med arbetet kommer svaret snabbt:

– Det absolut bästa är nyckelutlämningen då kunden äntligen får kliva in i sitt nya hem, säger Oskar och Fia unisont.

– Vid inflyttningen känner jag stolthet och glädje över det fina hem vi skapat för kunden, samtidigt som jag blir lite sentimental och tänker ”ska jag verkligen lämna ifrån mig den här fina bostaden nu?”, avslutar Fia och skrattar.



# Våra målgrupper



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

Förstagångsköpare är en växande målgrupp som ofta har en hög tröskel för att finansiera en kontantinsats till bolån och därmed ta sig in på bostadsmarknaden i

Stockholm och Uppsala. För att öka möjligheten för våra unga att äga sitt eget boende har Besqab ett beprövat koncept som omfattar välplanerade och funktionella smålägenheter till en lägre kostnad.

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

## KATEGORIER BOSTADSKUNDER

### Förstagångsköpare

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

### Unga vuxna

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



## Barnfamiljer

---

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

## Villaägare 50+

---

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

# Resan till vårt hem!

Redan för två år sedan bestämde sig Veronica och Patrik för att flytta till ett större boende. De är inflyttade till Stockholm sedan tio år och var båda två öppna för flertalet områden och boendetyper.

Jakten på det nya gemensamma drömboendet påbörjades med Patrik som drivkraft.

– Patrik googlade, googlade och googlade. Vi fastnade snabbt för nyproduktion då vi gärna ville ha nytt men inte bygga själva. Seglarbyn var ett av de områden och projekt vi direkt blev nyfikna på, berättar Veronica.

Sedan de först började leta har Veronica och Patrik även blivit föräldrar och då var det ytterligare en person, Philip, som skulle få plats. Paret hade en tydlig budget med fokus på design, inredning och trevligt område.

Det är Patrik som öppnar dörren till familjens nya hem i Seglarbyn i Gustavsberg. Ett naturnära och sjönära område som är rikt på historia. Vi möts av en bostad med genomtänkta detaljer, allt från kulör och taklister till knopparna i köket har stötts och blötts i samtal med inredare, projektledare och med varandra.

– Vi är mycket tacksamma för att vi hade så bra möten med Besqabs inredningsteam. Tillvalen var generösa och jag är ändå rätt kräsen, jag vet precis hur jag vill att det ska se ut i vårt hem, säger Patrik och ler.

Besqab arbetar efter en tydlig process där såväl projektledare som inredningsansvariga och även byggpersonal är närvarande genom hela projektet. Allt för att kunden ska känna trygghet och närhet till både köp- och byggprocessen inför inflyttningen till sitt nya hem.

Paret hade anmält sitt intresse för de nya bostäderna i Gustavsbergs hamn och fick informationen om det planerade projektet ”Seglarbyn” i tidigt skede. Efter möten, visningar, inredningsträffar och besök på byggarbetsplatsen kom äntligen dagen då inflyttning kunde ske. I oktober 2017 var det dags. Projektteamet och bygglidare mötte upp och nycklarna lämnades över.

– Teamet har verkligen varit närvarande hela vägen, även efter inflyttningen. Svaret på alla våra frågor, korrigerat det

som behövdes. I vårt fall var det bergvärmen som tog ett tag att reglera men nu är allt på plats och färdigt, berättar Veronica som är föräldraledig ett tag till.

Husen är radhus om knappa 100 kvadratmeter med ett mycket yteffektivt tänk.

– Det passar oss perfekt. Ett hus som inte är så stort och utan en massa trädgård att ta hand om. Men ändå i ett fint och grönt område nära havet och nära stan.

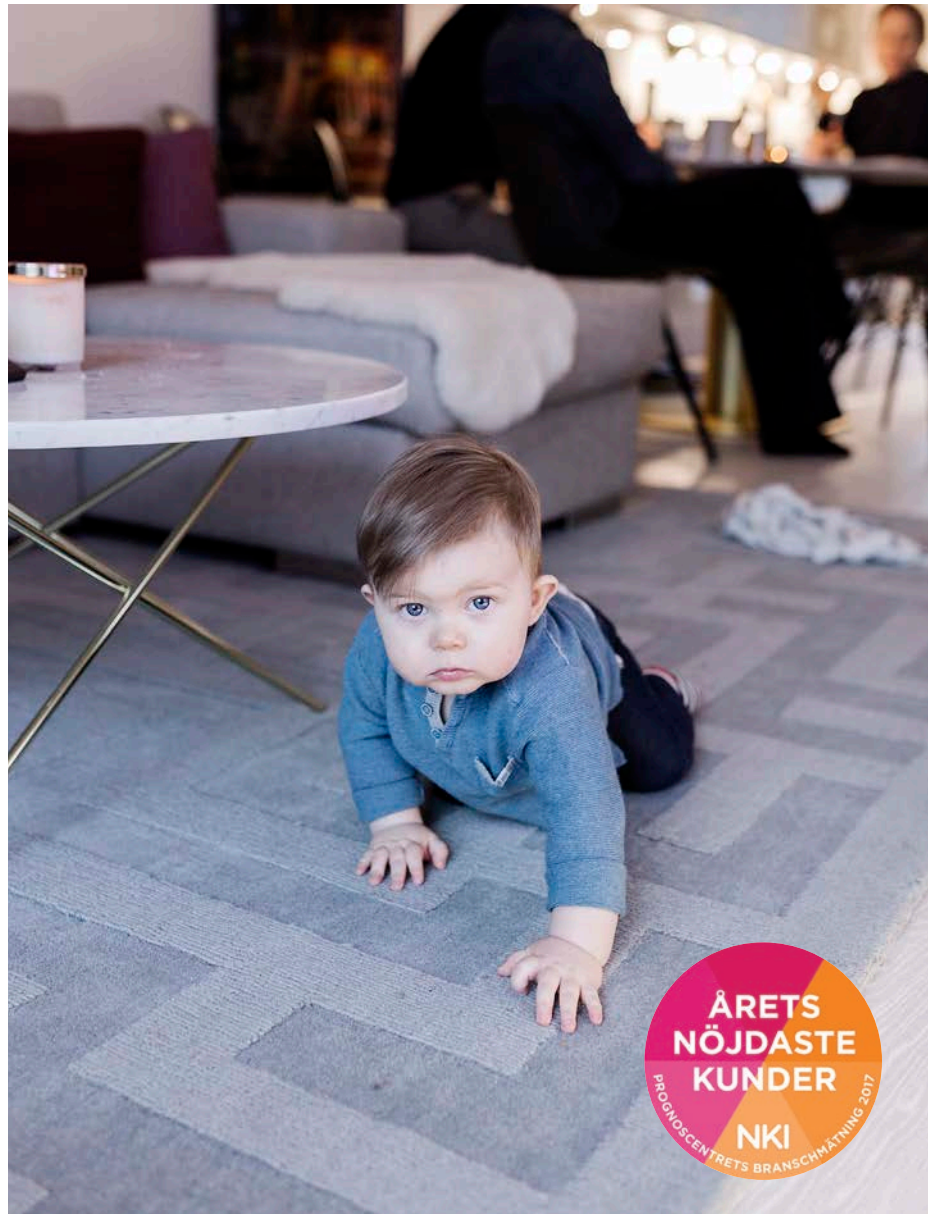
PATRIK, NYINFLYTTAD I SEGLARBYN

”Teamet har verkligen varit närvarande hela vägen, även efter inflyttningen.”

Mest nöjda är paret med alla sociala ytor som innebär middagar med vänner och barn och att familjerna kan hälsa på då det även finns plats för gästrum. De berättar att de ser fram emot att få ta hand om uteplatsen när våren kommer. Nu vill de bara njuta av sitt nya hem.

När vi lämnar är det dags för Philip att få njuta av en sovstund efter ett aktivt krypande på de uppvärmda trägolven. Tack för att vi fick hälsa på och ta del av er resa till ert nya drömboende.





## Seglarbyn

Precis nere vid Gustavsbergs hamn ligger Seglarbyn. Moderna radhus med arkitektur som inspirerats av porslinsstadens industribyggnader. Seglarbyn tilldelades utmärkelsen *Bästa projekt* i branschmätningen *Årets nöjdaste kunder 2017*.

**Antal bostäder:** 31  
**Bostadsstorlekar:** 5 rok, 97 kvm  
**Arkitekt:** Kod Arkitekter



# 2

Verksamhet

---

Vår marknad

Vår affär

Region Stockholm

Region Uppsala

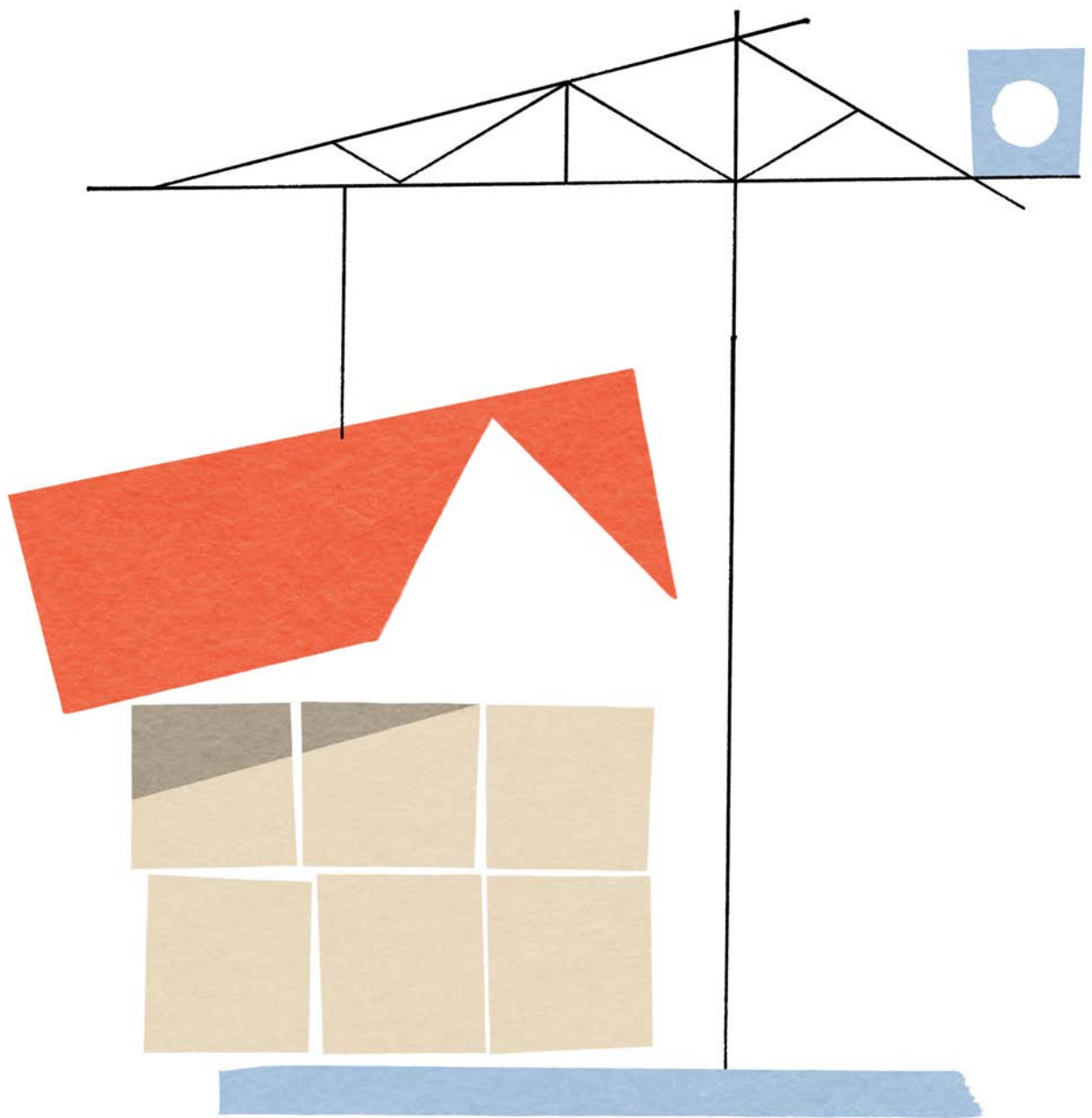
Fastighetsutveckling

Färdigställda projekt

Pågående projekt

Stark och balanserad byggrättsportfölj

Planerade projekt





# Vår marknad

Vi har en alltjämt stark urbaniseringstrend med stor inflyttning till Besqabs marknader. Bostadsmarknaden 2017 innebar en generell avmattning, fler aktörer och ett ökande bostadsutbud, fortsatta resursutmaningar och politiska åtstramningar. Men efterfrågan på våra bostäder fortsatte att vara stor och drivande marknadsfaktorer starka.

Alldeles för länge byggdes för få bostäder i flera delar av Sverige. På senare år har bostadsbyggandet tagit mer fart. Under 2017 uppnådde nyproduktionen av bostäder historiskt höga nivåer och antalet aktörer på marknaden hade ökat betydligt.

Även om antalet bostäder till salu har ökat under senare år fanns under början av 2017 en stark efterfrågan som kunde möta utbudet. En stor andel av hushållen trodde på fortsatt stigande priser vilket, i kombination med bland annat god sysselsättning och låga räntor, ledde till att det mesta såldes snabbt och försvann från marknaden. Efter den säsongsmässigt lugnare sommaren ökade utbudet av bostäder till salu kraftigt, i synnerhet nyproduktion. Det stora efterfråge- och pristryck som vi länge sett dämpades under hösten. Köpare och säljare började istället känna osäkerhet avseende värdet på bostaden och den förväntade prisutvecklingen, vilket bidrog ytterligare till marknadens avvaktande läge.

## Fortsatt starka fundamentala faktorer

De grundläggande förutsättningarna för efterfrågan på bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer. Även om det finns politiska och ekonomiska risker i omvärlden går eurozonen starkt framåt och vi har en gynnsam ekonomi i Sverige, inte minst i Stockholm som även kommande år bedöms få en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet.

För Besqab är rådande underliggande marknadsfaktorer gynnsamma, med hög inflyttning, god sysselsättning och ökande disponibelinkomster samt låga räntor. Också hushållens syn på sin egen ekonomi är ovanligt positiv.

## Bostäder och infrastruktur i samspel

I Stockholm och Uppsala fortsätter intresset för bostäder att växa både i innerstaden och i närförorterna. Urbaniseringen är fortfarande en tydlig trend vilket skapar en stark efterfrågan på bostäder i stadsmässiga miljöer. Allt fler kan acceptera en något mindre bostad om man får bo centralt i stadsmiljö.

Ledtiden för ett nytt bostadsprojekt är lång, ofta sex till sju år, och möjligheten att skapa fungerande urbana miljöer där fler vill bo bygger i grunden på att platsen är tillgänglig. För

att tillgodose behovet av bostäder behöver med andra ord infrastrukturen följa med och olika parter samverka för att öppna upp för fler bostäder i attraktiva närsamhällen. Den pågående utbyggnaden av bland annat tunnelbanan samt kommunernas vilja att planerna stadsmässigt innebär att en stor del av de kommande tio årens bostadsbyggande kommer att ha en urban inriktning. Samtidigt finns det även en stor efterfrågan på småhusboende, inte minst från barnfamiljer, som inte prioriteras i samma utsträckning i den kommunala planläggningen.

## Demografi och livssituation

Det är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning. På den lokala marknaden behöver vi se till att skapa värden som våra kunder efterfrågar just där. Framför allt i Stockholm har vi fortsatt en stor mängd singelhushåll vilket innebär att behovet av andelen mindre bostäder är större än i andra delar av landet. Besqabs koncept med prefabricerade mindre bostäder, såsom Brf Studio och Brf Loftet i Stockholm, är exempel på hur vi möter dessa behov. Andra exempel är att vi som samhällsbyggare även ser till behovet av att bygga en förskola för att göra områden med många småbarnsfamiljer mer åtråvärda. Eller att utveckla attraktiva hem för par i övre medelåldern, där barnen flyttat ut och man vill bo mindre, men inte minimalistiskt.

Ur ett demografiskt perspektiv behövs inte enbart en planering för att stadens befolkning växer, utan även för att vi blir äldre. Tillgången till platser på äldreboenden har radikalt minskat i förhållande till behovet, och tillgången till fastigheter för detta ändamål behöver få högre prioritet. Besqab har i många år, i samarbete med kommuner och privata aktörer, utvecklat attraktiva vårdboenden för äldre.

## Finans- och bostadspolitiska åtgärder

Det finns sedan en tid en stor politisk vilja och samsyn kring behovet av nya bostäder. Samtidigt följer inte alltid de politiska besluten med i utvecklingen av bostadsbehoven. Det finns fortfarande en begränsad rörlighet på bostadsmarknaden som dessvärre inte har förbättrats under senare år. Flera finans- och bostadspolitiska beslut har tvärtom fått en inlåsningseffekt vilket begränsat rörligheten ytterligare. Många som

befinner sig utanför bostadsmarknaden har svårt att komma in – exempelvis unga vuxna som tvingas bo kvar hemma. Det innebär inte bara bekymmer för den enskilde, utan för samhället som helhet, när unga inte kan flytta dit jobben finns.

Det behövs nya politiska perspektiv med nytänkande och bättre långsiktiga lösningar för att komma till rätta med dessa utmaningar. Bostadsbristen generellt kräver krafttag och kanske erbjuder valåret 2018 nya förslag vad gäller reavinstbeskattning, ränteavdrag, amorteringar och synen på bosparande. Lösningar som kan öka rörligheten på bostadsmarknaden och inte minst underlätta för de som har svårast att ta sig in på bostadsmarknaden.

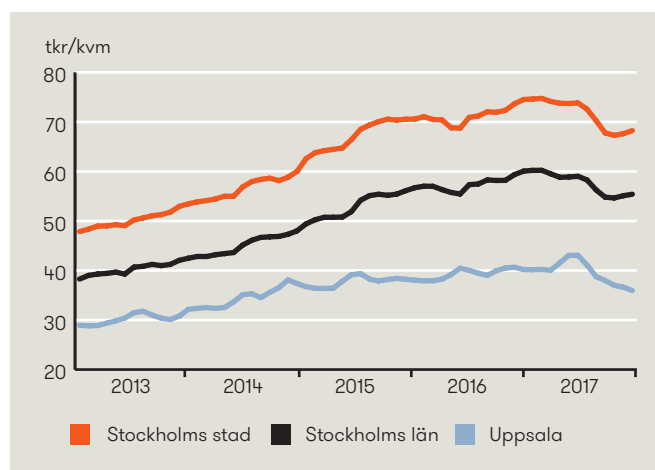
### Boprisutvecklingen

Efter de senaste årens kraftiga ökning av bostadspriserna har prisökningstakten minskat under 2016 och 2017. Bostadspriserna i Stockholms län och i Uppsala var under våren och sommaren 2017 rekordhöga. Därefter har prisökningen avstannat och under hösten började priserna sjunka i takt med att utbudet av bostäder ökade.

En ökande andel av hushållen förväntar sig en högre reporänta framöver och anser att bolåneräntorna kan ha bottnat. Det stora utbudet kvarstår och gör att både intresse och pris varierar från objekt till objekt. Många intressenter inväntar tydligare signaler om vart marknaden är på väg. Årstakten för prisutvecklingen var vid årsskiftet omkring -6 procent på bostadsrätter och -1 procent för villor i både Stockholms län och Uppsala.

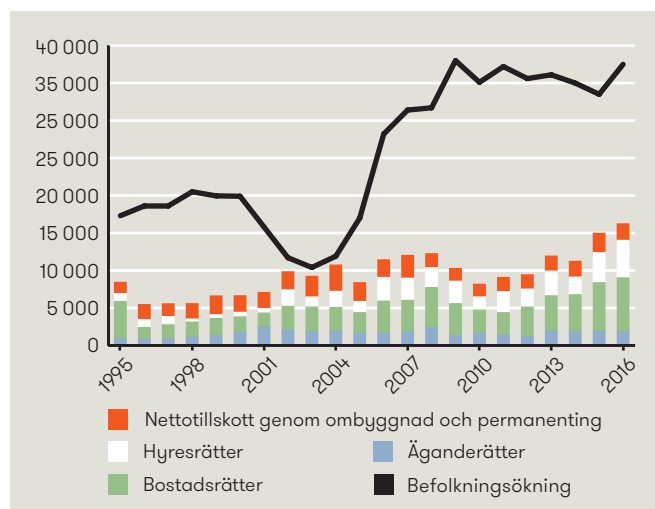
Det stora utbudet av nyproduktion samt hushållens försärgade finansieringsförmåga vägs till stor del upp av en stark allmän konjunkturutveckling, hög inflyttning, god sysselsättning och ökande disponibelinkomster samt låga räntor. Reporäntan bedöms förbli låg en lång tid framöver även om Riksbanken signalerar om gradvisa höjningar från och med tredje kvartalet 2018. Sammantaget förväntas därför en betydligt lugnare prisutveckling under 2018 jämfört med tidigare år, men med relativt stora geografiska skillnader beroende på lokal efterfrågan och lokalt utbud.

### GENOMSNISSLIGT KVADRATMETERPRIS BOSTADSRÄTTER



Källa: Svensk Mäklarstatistik

### TILLSKOTT AV BOSTÄDER & BEFOLKNINGSÖKNING I STHLMS LÄN



Källa: Länsstyrelsen Stockholms län

# Vår affär

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

## Affärsområden

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

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

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

Inom Fastighetsutveckling arbetar Besqab med utveckling och uppförande av vård- och omsorgsbostäder i framför allt Stockholms län och Uppsala men sedan 2017 även på större orter i Mellansverige.

## Verksamhet bedrivs nära marknaden

Besqab har sitt ursprung i Stockholmsregionen och verksamhet har bedrivits här sedan starten 1989. Segmentet Region Stockholm står för 89 procent (95) av koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen 2017 och cirka 69 procent (64) av koncernens byggrätter fanns i regionen vid årets slut.

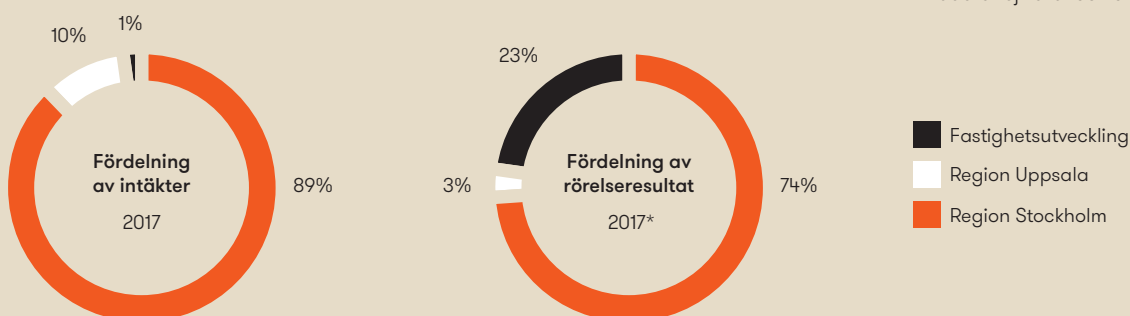
Uppsala har liksom Stockholmsregionen alltid varit del av Besqabs marknad. Under åren har vi utvecklat flera framgångsrika projekt i kommunen. Sedan 2003 finns Besqab etablerade med ett lokalt kontor i Uppsala. För räkenskapsåret 2017 står Region Uppsala för drygt 10 procent (4) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen.

I affärssegmentet Fastighetsutveckling tillvaratas Besqabs långa erfarenhet av utveckling av vård- och omsorgsboenden. Vid årets slut hade Besqab inga färdigställda utvecklingsfastigheter i balansräkningen. Två utvecklingsfastigheter var under uppförande och byggrätter fanns för ytterligare en utvecklingsfastighet. Segmentet står för cirka 0,5 procent (1) av koncernens totala intäkter enligt segmentsredovisningen.

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

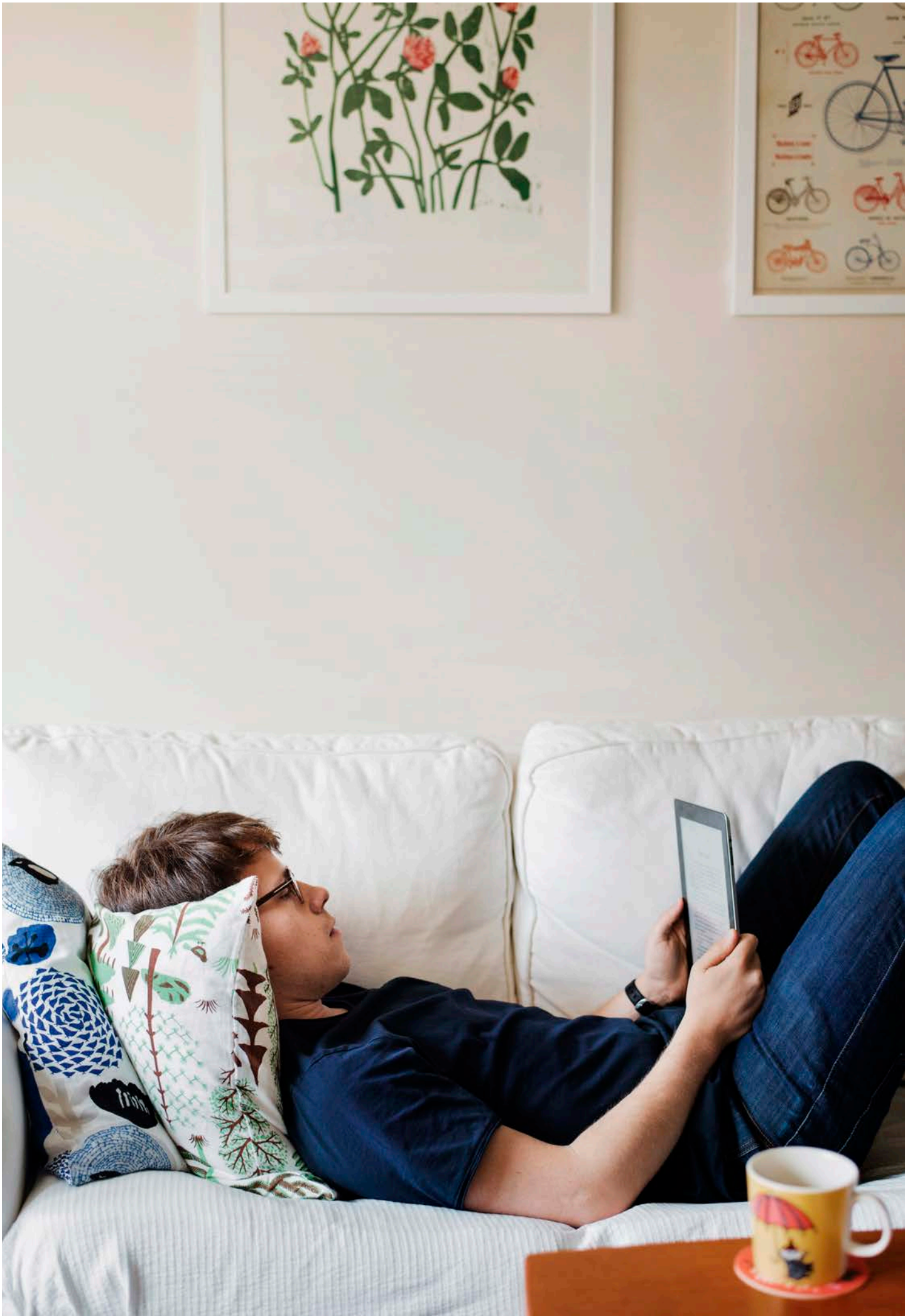
	2017	2016	2015
Antal produktionsstartade bostäder, st	450	456	389
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	54	–
Antal sålda bostäder, st <sup>1</sup>	292	262	496
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>1</sup>	732	776	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>1</sup>	66	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>1</sup>	10	2	0
– varav upptagna i balansräkningen	3	2	0

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



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





# Region Stockholm

Stockholm har goda grundläggande marknadsförutsättningar med hög inflyttning, stark regional konjunktur och god sysselsättning. Större infrastruktursatsningar kopplat till överenskommelser om bostadsbyggande gör att regionens kommuner har ett stort fokus på bostadsplanering. Besqab erbjuder välplanerade bostäder i eftertraktade lägen i hela länet.

## Byggrätter och projekt

Besqab utvecklar bostäder i hela Stockholms län inom affärssegmentet Region Stockholm. Under året har vi förvärvat eller markanvisats byggrätter motsvarande cirka 520 bostäder. Vid utgången av 2017 hade Besqab cirka 2 400 byggrätter i regionen. Under året har byggrätter förvärvats i Vaxholm, Stureby och Täby.

Antalet bostäder som produktionsstartades i Region Stockholm uppgick under 2017 till 261 bostäder. Per den 31 december 2017 hade Region Stockholm 597 bostäder i pågående produktion varav 69 procent redan var bokade eller sålda. Under året produktionsstartades bland annat projekten Loftet, smålägenheter i Bläckeberg i Bromma, Eds Ångar, småhus med bostadsrätt i Upplands Väsby och ZickZack, lägenheter vid Kärrtorp C i Söderort.

Under 2017 färdigställdes 439 bostäder i regionen. Bland dem fanns projektet Brygghuset med 60 radhus, vilket innebar färdigställandet av Besqabs område Strandängarna i Tyresö om totalt cirka 230 bostäder i olika storlekar och upplåtelseformer uppförda sedan 2011. Andra projekt som färdigställdes under året är bland annat lägenheterna i Charlottenburgsparken i Solna samt småhusprojektet Seglarbyn i Gustavsberg. Seglarbyn utnämndes till Årets bästa projekt i branschtävlingen om Årets nöjdaste kunder 2017.

Besqab hade vid årets slut två pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Porslinskvarteren i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter. Under året färdigställdes och

överlämnades 43 bostadsrättslägenheter i Täby Centrum som Besqab uppfört på uppdrag av Riksbyggen.

## Marknad och försäljning

Stockholm har grundläggande goda marknadsförutsättningar med stark regional konjunktur och hög inflyttning. Marknaden var under inledningen av 2017 stark med ökande priser över hela länet. Efter den säsongsmässigt lugnare sommaren började marknaden visa tecken på viss avmattning. Ett allt större bostadsutbud, försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner samt osäkerhet kring framtida prisutveckling gjorde marknaden avvaktande under årets sista månader.

Bostadpriserna i Stockholms län var under våren 2017 rekordhög efter flera års stigande genomsnittspriser. Därefter har prisökningen avstannat och under hösten började priserna sjunka i takt med att utbudet av bostäder ökade. Årstakten för prisutvecklingen på bostadsrätter och villor var vid årsskiftet -6 respektive -1 procent i länet.

Under 2017 sålde Besqab 221 bostäder (260) i Region Stockholm.

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Stockholm ökade under 2017 och uppgick till 1 721,5 Mkr, jämfört med 1 597,0 Mkr 2016. Årets rörelseresultat var 276,5 Mkr (295,5). Rörelsemarginalen minskade något och uppgick till 16,1 procent (18,5).

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2017 till 103,6 Mkr, jämfört med 176,8 Mkr 2016.

## NYCKELTAL REGION STOCKHOLM

Segmentsredovisning	2017	2016	2015
Intäkter, Mkr	1 721,5	1 597,0	1 199,1
Rörelseresultat, Mkr	276,5	295,5	215,2
Rörelsemarginal, %	16,1	18,5	18,0
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	103,6	176,8	320,0
Antal byggrätter, st	ca 2 400	ca 1 900	ca 1 850
Antal produktionsstartade bostäder, st	261	402	381
Antal sålda bostäder, st	221	260	442
Antal bostäder i pågående produktion, st	597	776	553





Hemskogshöjden, Svedmyra, Stockholm

#### URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION STOCKHOLM

Projekt	Kommun	Storlek	Status
Brygghuset, Strandängarna	Tyresö	60 radhus	Färdigställt
Estrid	Täby	62 lägenheter	Färdigställt
Centralparken (50 % joint venture med FastPartner)	Täby	37,5 lägenheter	Färdigställt
Konstnären, Lilla Sköndal	Stockholm	27 småhus	Färdigställt
Eds Allé	Upplands Väsby	30 småhus	Färdigställt
Studion	Stockholm	63 lägenheter	Färdigställt
Charlottenburgsparken	Solna	129 lägenheter	Färdigställt
Seglarbyn, Gustavsberg	Värmdö	31 radhus	Färdigställt
Liljeholmsblick	Stockholm	103 lägenheter	Pågående
Parkstråket (50 % joint venture med FastPartner)	Täby	46,5 lägenheter	Pågående
Koloristen, Sköndal	Stockholm	51 småhus	Pågående
Eds Ängar	Upplands Väsby	55 småhus	Pågående
Järva Kulle	Sundbyberg	45 småhus	Pågående
Hemskogshöjden, Svedmyra	Stockholm	59 lägenheter	Pågående
Loftet, Bromma	Stockholm	54 lägenheter	Pågående
Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden	Stockholm	91 lägenheter	Pågående
ZickZack, Kärrtorp Centrum	Stockholm	93 lägenheter	Pågående
Vackra Vägen	Sundbyberg	90 lägenheter	Planerat
Myntan	Tyresö	47 småhus	Planerat
Tetris, Hökarängen	Stockholm	98 lägenheter	Planerat
Vélo, Årstaberget	Stockholm	180 lägenheter	Planerat
Boston, Midsommarkransen	Stockholm	52 lägenheter	Planerat
CM-projekt	Kommun	Storlek	Status
Nybohovsbacken – Svenska Bostäder	Täby	43 lägenheter	Pågående
Gustavsberg – Stena Fastigheter	Värmdö	224 lägenheter	Pågående
Högdalen – Familjebostäder	Stockholm	37 lägenheter	Planerat



# Region Uppsala

Uppsala är en av landets snabbast växande regioner och staden växer med nya bostads- och verksamhetsområden. Besqab har successivt utökat sin verksamhet i Uppsala och har en etablerad roll som projektutvecklare i regionen.

## Byggrätter och projekt

Inom affärssegmentet Region Uppsala utvecklar Besqab bostäder i Uppsala tätort. Vid utgången av 2017 innehöll bygggrättsportföljen cirka 1 100 byggrätter i Uppsala. Byggrätterna är geografiskt spridda över staden och avser projekt i såväl centrum som i attraktiva mindre centrala stadsdelar. Under året förvärvades cirka 150 byggrätter för utveckling av lägenheter, radhus och en förskola i området Kapellgården strax norr om centrum.

I januari 2017 vann detaljplanen för Besqabs nya område om cirka 500 bostäder i Ultuna Trädgårdsstad laga kraft. Under året har totalt 135 bostäder i tre olika projekt i Ultuna Trädgårdsstad produktionsstartats. Projekten var fortsatt under produktion vid årsskiftet och andelen bokade eller sålda bostäder uppgick till 53 procent.

I Uppsala var Besqab vid årsskiftet aktivt i ett CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdraget avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 hyreslägenheter i Rickomberga. Under hösten färdigställdes och överlämnades 37 smålägenheter på Villavägen som Besqab projektlett och uppfört för Uppsala Akademiförvaltning.

## Marknad och försäljning

Uppsala har liksom Stockholm en stor inflyttning till regionen och en stark konjunktur med hög sysselsättning. Den politiska enigheten om ett ökat bostadsbyggande har under senare år gett resultat. Under 2017 ökade antalet nyproducerade

bostäder till salu till historiskt höga nivåer. Det stora bostadsutbudet med många likartade projekt har i vissa stadsdelar mättat Uppsalamarknaden. Bostadsmarknaden blev under hösten och vintern mer avvaktande, dels beroende av det stora bostadsutbudet, dels på grund av försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner och osäkerhet kring framtida prisutveckling.

Bostadspriserna i Uppsala sjönk under den senare delen av 2017 efter några toppnoteringar under sommarmånaderna. Årstakten för prisutvecklingen på bostadsrätter och villor var vid årsskiftet cirka -7 respektive 0 procent i kommunen.

Under 2017 sålde Besqab 71 bostäder (2) i Region Uppsala.

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för helåret 2017 till 196,9 Mkr (74,7) enligt segmentsredovisningen. Segmentets rörelseresultat uppgick till 12,7 Mkr (13,9) vilket ger en rörelsemarginal på 6,5 procent (18,6). Resultatet påverkades av låg upparbetningsgrad i de pågående projekten i Ultuna Trädgårdsstad, vilket är normalt i ett skede där projekt nyligen har produktionsstartats, och att projektens vinstavräkning har skett endast under del av året medan segmentets administrationskostnader har belastat hela året.

Bokfört värde på segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2017 till 119,1 Mkr, jämfört med 155,5 Mkr 2016.

## NYCKELTAL REGION UPPSALA

	2017	2016	2015
Intäkter, Mkr	196,9	74,7	254,3
Rörelseresultat, Mkr	12,7	13,9	41,8
Rörelsemarginal, %	6,5	18,6	16,4
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	119,1	155,5	18,0
Antal byggrätter, st	ca 1 100	ca 1 150	ca 1 150
Antal produktionsstartade bostäder, st	135	0	8
Antal sålda bostäder, st	71	2	54
Antal bostäder i pågående produktion, st	135	0	86



Ängsstråket, Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala

#### URVAL AKTUELLA PROJEKT REGION UPPSALA

Projekt	Storlek	Status
Vinrankan, Ultuna Trädgårdsstad	22 radhus	Pågående
Björkallén, Ultuna Trädgårdsstad	85 lägenheter	Pågående
Ängsstråket, Ultuna Trädgårdsstad	28 småhus	Pågående
Lindallén, Ultuna Trädgårdsstad	120 lägenheter	Planerat
Eriksberg	140 lägenheter	Planerat
Norra Djäknen, Kapellgården	150 bostäder	Planerat
Skeppskajen, Kungsängen	500 bostäder	Planerat
CM-projekt	Storlek	Status
Rickomberga – Uppsala Akademiförvaltning	100 lägenheter	Pågående

# Fastighetsutveckling

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

## Fastighetsutveckling av vård- och omsorgsbostäder

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

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

## Portföljen 2017

Besqab hade vid årsskiftet två vård- och omsorgsboenden under produktion. I området Ältadalen i Nacka pågår produktion av ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Ersta Diakoni ska driva verksamheten på boendet som får namnet Sarahemmet. Boendet beräknas stå klart under våren 2018. I juni 2017 produktionsstartade Besqab ett vård- och omsorgsboende med 57 lägenheter på fastigheten Mandelblomman 11 i Spånga. Vårdoperatör är Vardaga som ska ge äldreboendet namnet Villa Solhem. Inflyttning beräknas till våren 2019.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om cirka 60 lägenheter.

Vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby såldes i oktober 2017 till HEBA. Besqab uppförde Silverpark under 2014–2015 i samarbete med Vardaga som bedriver vårdverksamheten.

## Marknadsutveckling

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

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

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

## Finansiell utveckling

Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick under året till 8,8 Mkr (12,4) och bruttoresultatet till 8,5 Mkr (11,5). Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under året har genererats av utvecklingsfastigheten Fuxen 2 (Silverpark) i Täby som såldes under det fjärde kvartalet. Köparen HEBA tillträdde fastigheten den 1 december. Rörelseresultatet uppgick till 84,3 Mkr (66,3) varav resultat från fastighetsförsäljningar ingår med 80,4 Mkr (58,8).

Det bokförda värdet på utvecklingsfastigheterna uppgick per balansdagen till 168,4 Mkr (146,9).

## NYCKELTAL FASTIGHETSUTVECKLING

	2017	2016	2015
Intäkter, Mkr	8,8	12,4	21,5
Bruttoresultat, Mkr	8,5	11,5	19,3
Resultat av fastighetsförsäljning, Mkr	80,4	58,8	31,2
Rörelseresultat, Mkr	84,3	66,3	44,3
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	168,4	146,9	334,0
Antal produktionsstartade lägenheter i vård- och omsorgsbostäder, st	54	54	-
Yta per 31 december, kvm (färdigställd och inflyttad)	0	4 248	12 337





Sarahemmet, Älta, Nacka

#### UTVECKLINGSFASTIGHETER

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



# Färdigställda projekt



GUSTAVSBERG, VÄRMDÖ

## Seglarbyn

Besqab är en del i utvecklingen av Gustavsbergs hamn där vi uppfört yteffektiva radhus i ett unikt läge vid hamnen. Husen uppfördes både som äganderätter och bostadsrätter.

**Bostadstyp:** Rad- och parhus, bostadsrätter och äganderätter  
**Antal bostäder:** 31  
**Säljstart:** Januari 2016  
**Produktionsstart:** April 2016  
**Inflyttning:** September 2017  
**Bostadsstorlekar:** 5 rok, 97 kvm



STRANDÄNGARNA, TYRESÖ

## Brygghusen

Brygghusen var det sista delprojektet i området Strandängarna i Tyresö strand där Besqab uppför totalt 240 bostäder. Brygghusen har ett unikt läge med radhuslängor som sträcker sig som pirar ut mot vasskanten.

**Bostadstyp:** Radhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 60  
**Säljstart:** November 2014  
**Produktionsstart:** Våren 2015  
**Inflyttning:** Från hösten 2016  
**Bostadsstorlekar:** 5-6 rok, 129-155 kvm



TÄBY CENTRUM

## Estrid

Estrid utgör en del av nya Täby Centrum. Yteffektiva mindre lägenheter om 1-3 rok samt större takvåningar om 5-6 rok. Huset ligger centralt vid det nya torget och har en stilren arkitektur som andas stram industridesign.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 62  
**Säljstart:** Augusti 2014  
**Produktionsstart:** Hösten 2014  
**Inflyttning:** Från hösten 2016  
**Bostadsstorlekar:** 1-6 rok, 37-137 kvm



NÄSBYPARK, TÄBY

## Centralparken / Brf Centralparken

Bostäderna har fin utsikt över Norskogsbadet och parken. Flera lägenheter har dubbla balkonger i två väderstreck. Projektet är ett joint venture tillsammans med FastPartner där Besqabs andel uppgår till 50 procent.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 75 (Besqabs andel 37,5)  
**Säljstart:** Från mars 2015  
**Produktionsstart:** Augusti 2015  
**Inflyttning:** Från våren 2017  
**Bostadsstorlekar:** 1-5 rok, 34-108 kvm



SKÖNDAL, STOCKHOLM

## Lilla Sköndal / Konstnären

I populära Sköndal har Besqab uppfört villor, radhus och kedjehus med spännande arkitektur som ger högt i tak och öppna planlösningar. De boende har närhet till både Flatens naturreservat, Drevviken och till Stockholms innerstad.

**Bostadstyp:** Villor, radhus och kedjehus, äganderätter

**Antal bostäder:** 27

**Säljstart:** Våren 2015 – våren 2016

**Produktionsstart:** Januari 2016

**Inflyttning:** Från januari 2017

**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 129–146 kvm



EDS ALLÉ, UPPLANDS VÄSBY

## Eds Allé

Besqab är med i utvecklingen av området kring Eds Allé och skapar boenden i vackert landskap med promenadavstånd till all service. Första etappen utgjordes av villor som äganderätter. Villor med väl tilltagna tomter i ett fritt läge mot skogen.

**Bostadstyp:** Villor, äganderätter

**Antal bostäder:** 30

**Säljstart:** Maj 2015

**Produktionsstart:** Februari 2016

**Inflyttning:** Från januari 2017

**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 129–146 kvm



BAGARMOSEN, STOCKHOLM

## Studion

På Åtravägen har Besqab uppfört prisvärda, välplanerade smålägenheter. Huset är byggt i vinkel och ramar in en trivsamt innergård med sittgrupper och grönytor.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter

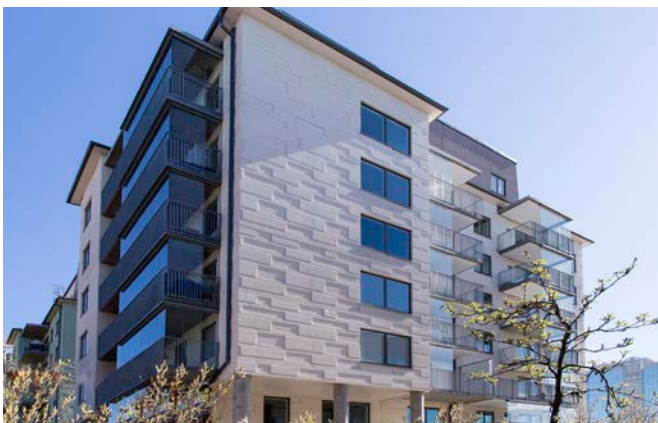
**Antal bostäder:** 63

**Säljstart:** Våren 2016

**Produktionsstart:** Sommaren 2016

**Inflyttning:** Sommaren 2017

**Bostadsstorlekar:** 1 rok, 32 kvm



RÅSUNDA, SOLNA

## Charlottenburgsparken

Besqab deltar i den spännande utvecklingen av det nya Råsundaområdet i Solna och har uppfört fyra flerfamiljshus i hörnet Solnavägen/Bollgatan.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter

**Antal bostäder:** 129

**Säljstart:** Februari 2015

**Produktionsstart:** Våren 2015

**Inflyttning:** Sommaren 2017

**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–137 kvm



# Pågående projekt



NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM

## Stockholm Esplanad

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter

**Antal bostäder:** 91

**Säljstart:** Hösten 2016

**Produktionsstart:** December 2016

**Inflyttning:** Årsskiftet 2018/2019

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



NÄSBYPARK, TÄBY

## Centralparken / Brf Parkstråket

Bostäderna har fin utsikt över Norskogsbadet och parken. Flera lägenheter har dubbla balkonger i två väderstreck. Projektet är ett joint venture tillsammans med FastPartner där Besqabs andel uppgår till 50 procent.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 93 (Besqabs andel 46,5)  
**Säljstart:** September 2015  
**Produktionsstart:** Januari 2016  
**Inflyttning:** Från september 2017  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–108 kvm



SKÖNDAL, STOCKHOLM

## Lilla Sköndal / Koloristen

I populära Sköndal uppför Besqab villor, radhus och kedjehus i brf-form, med spännande arkitektur som ger högt i tak och öppna planlösningar. De boende får närhet till både Flatens naturreservat, Drevviken och till Stockholms innerstad.

**Bostadstyp:** Villor, radhus och kedjehus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 51  
**Säljstart:** Våren 2015 – våren 2016  
**Produktionsstart:** Januari 2017  
**Inflyttning:** Från december 2017  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 129–146 kvm



EDS ALLÉ, UPPLANDS VÄSBY

## Eds Ängar

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

**Bostadstyp:** Villor, kedjehus och radhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 55  
**Säljstart:** Från maj 2017  
**Produktionsstart:** November 2017  
**Inflyttning:** Från oktober 2018  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 124–149 kvm





JÄRVASTADEN, SUNDBYBERG

## Järva Kulle

I attraktivt läge mellan Järvastaden i Solna och grönområdet i Ursvik i Sundbyberg uppför Besqab trivsamma rad- och parhus som äganderätter. Huset har ett lugnt och avskilt läge vid stora fina grönområden och samtidigt närhet till kommunikationer, skolor och Stockholms centrala delar.

**Bostadstyp:** Rad- och parhus, äganderätter  
**Antal bostäder:** 45  
**Säljstart:** November 2015  
**Produktionsstart:** Maj 2016  
**Inflyttning:** Från sommaren 2017  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 125–130 kvm



STUREBY, STOCKHOLM

## Hemskogshöjden

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 59  
**Säljstart:** Februari 2017  
**Produktionsstart:** September 2017  
**Inflyttning:** Från första halvan av 2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–4 rok, 45–102 kvm



BLACKEBERG, STOCKHOLM

## Loftet

På Wergelandsgatan vid Blackebergs Gymnasium bygger Besqab två hus med totalt 54 smålägenheter – Loftet. Varje lägenhet får en egen uteplats på loftgången utanför entrén till bostaden. Huset är byggt i vinkel och ramar in en trivsam innergård med sittgrupper och grönytor.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 54  
**Säljstart:** Oktober 2016  
**Produktionsstart:** Våren 2017  
**Inflyttning:** Sommaren 2018  
**Bostadsstorlekar:** 1 rok, 32 kvm



LILJEHOLMEN, STOCKHOLM

## Liljeholmsblick

Nybohovsbacken är ett attraktivt område i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm där Besqab uppför sju hus. Högst upp tar luftiga takvåningar plats med fantastiska balkonger och panoramautsikt över Södermalm.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 103  
**Säljstart:** Maj 2014  
**Produktionsstart:** Hösten 2015  
**Inflyttning:** Från slutet av 2017  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–131 kvm





ULTUNA TRÄDGÅRSSTAD, UPPSALA

## Björkallén

Längs björkallén på Dag Hammarskjölds väg i Uppsala uppför Besqab flerfamiljshus med 85 lägenheter. Fint och ljust läge i Ultuna Trädgårdsstad med bra förbindelser till innerstaden. Generösa balkonger och påkostad innergård, med bland annat växthus och pergola.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 85  
**Säljstart:** November 2016  
**Produktionsstart:** Våren 2017  
**Inflyttning:** Från under 2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 34–105 kvm



ULTUNA TRÄDGÅRSSTAD, UPPSALA

## Vinrankan

Moderna väldesignade stadsradhus om cirka 132 eller 159 kvadratmeter. Husen har varierad arkitektur i varma färger och fasader blandat med tegel och trä. Det första projektet i området Ultuna Trädgårdsstad.

**Bostadstyp:** Radhus, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 22  
**Säljstart:** November 2016  
**Produktionsstart:** Våren 2017  
**Inflyttning:** Från mars 2018  
**Bostadsstorlekar:** 5–6 rok, 132–159 kvm



ULTUNA TRÄDGÅRSSTAD, UPPSALA

## Ängsstråket

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

**Bostadstyp:** Villor och kedjehus, äganderätter  
**Antal bostäder:** 28  
**Säljstart:** Juni 2017  
**Produktionsstart:** November 2017  
**Inflyttning:** Sommaren 2019  
**Bostadsstorlekar:** 131 respektive 149 kvm



KÄRRTORP, STOCKHOLM

## ZickZack

I samband med att Kärrtorp Centrum upprustas uppför Besqab flerfamiljshus innehållande 93 bostadsrättslägenheter i storlekarna 1–5 rum och kök. Nära service och kommunikationer med Nytorps Gärde och Nackareservatet strax intill.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 93  
**Säljstart:** Oktober 2017  
**Produktionsstart:** December 2017  
**Inflyttning:** Fjärde kvartalet 2019  
**Bostadsstorlekar:** 1–5 rok, 26–121 kvm

# Stark och balanserad bygggrättsportfölj

Genom att identifiera bostadslägen med prisvärd mark, stabil efterfrågan och lokal politisk vilja att bygga bostäder ges förutsättningar för framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet. Besqabs bygggrättsportfölj har under året stärkts med omkring 670 nya byggrätter och innehöll vid årsskiftet cirka 3 500 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

## Rätt bostad i rätt läge vid rätt tidpunkt

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

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

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

Besqab strävar efter att konkurrera med annat är bara priset vid bygggrättsförvärv, såsom förmågan att skapa bär-

kraftiga idéer och affärsupplägg, stabila finanser, långsiktighet, hög kompetens, enkla samarbetsformer samt god affärs-moral och trovärdighet. Även förmågan att bygga och bevara förtroendefulla relationer med beslutsfattare i kommuner och hos fastighetsbolag är en stark konkurrensfördel.

## Stark konkurrens om mark

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

De senaste årens positiva utveckling på bostadsmarknaden har bidragit till ökad konkurrens om byggrätter vilket i sin tur lett till högre markpriser. I takt med att bostadsmarknaden blev mer avvaktande under senare delen av 2017 kom mycket mark ut till salu. Markpriserna ligger emellertid fortfarande kvar på höga nivåer.

Det brukar normalt finnas en viss eftersläpning på bygggrättsmarknaden jämfört med bostadsmarknaden. Man kan därför förvänta sig att det kan komma möjligheter under 2018 att förvärva attraktiva byggrätter för aktörer med stark balansräkning, såsom Besqab.

## Bygggrättsportföljen

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



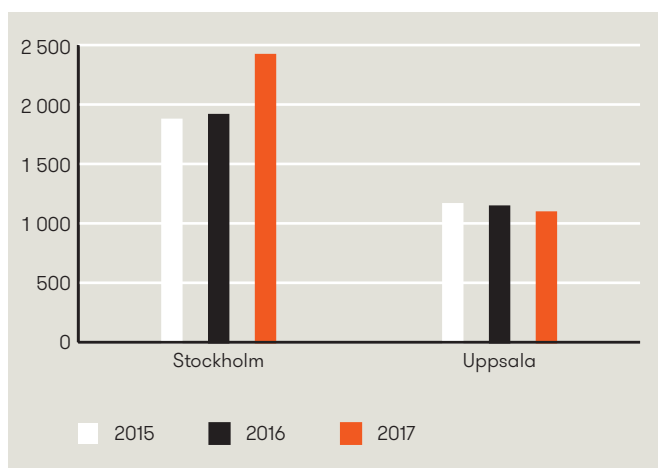
ska finnas i såväl befintliga och uppväxta bostadsområden, som i nytvecklade områden och lägen med stor utvecklingspotential. De långa ledtiderna innebär att det är viktigt att ha en byggrättsportfölj som har projekt med rätt fördelning över tiden och med viss marginal för oförutsedda förseningar.

Per den 31 december 2017 förfogade Besqab över cirka 3 500 bostadsbyggrätter (3 000) fördelade på ett tiotal kommuner i Stockholms län och Uppsala. Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader, för framtida bostadsproduktion inom affärsområdet Projektutveckling Bostad.

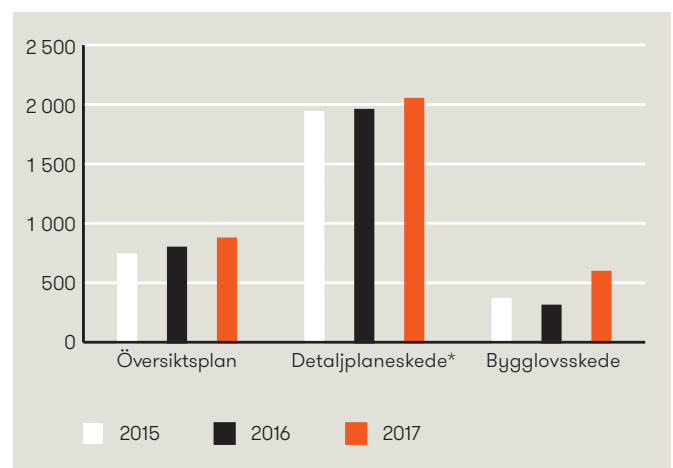
Besqabs byggrättsportfölj omfattar byggrätter som är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I takt med att förvärv fullföljs tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över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

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2017 minskat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 222,6 Mkr (332,3). Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet per den 31 december 2017 bedöms till cirka 105 Mkr (120).

BYGGRÄTTERNAS GEOGRAFISKA FÖRDELNING



BYGGRÄTTERNAS FÖRDELNING MELLAN OLIKA PLANSKEDEN



\* Detaljplaneskedet avser tiden från påbörjat detaljplanearbete till laga kraftvunnen detaljplan.



# Planerade projekt



## HÖKARÄNGEN

### Tetris

Vid Tisdagsvägen i Hökarängen planerar Besqab att uppföra 99 yteffektiva lägenheter om 1-4 rok. Vi fokuserar på smålägenheter men planerar även ett mindre antal väldisponerade treor/fyror i husen.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter

**Antal bostäder:** 99

**Säljstart:** Våren 2018

**Produktionsstart:** Fjärde kvartalet 2018

**Inflyttning:** Andra kvartalet 2020

**Bostadsstorlekar:** 1, 2, 3 (till- och frånvalsvägg) och 4 rok, 27-78 kvm



## VAXHOLM

### Norrberget

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

**Bostadstyp:** Lägenheter och radhus, bostadsrätter

**Antal bostäder:** ca 240

**Säljstart:** Preliminärt 2019

**Produktionsstart:** Preliminärt 2019

**Inflyttning:** Preliminärt 2020/2021

**Bostadsstorlekar:** 1-6 rok, ca 30-160 kvm



## TYRESÖ

### Myntan

Vid Kryddvägen i vackra och populära Tyresö, intill skog och den lilla Barnsjön, planerar Besqab för 47 rad- och parhus i två plan, vissa med inredningsbar vind. Alla hus får en mindre tomt och skön altan med trädäck.

**Bostadstyp:** Radhus och parhus, bostadsrätter

**Antal bostäder:** 47

**Säljstart:** Våren 2018

**Produktionsstart:** Preliminärt hösten 2018

**Inflyttning:** Preliminärt vintern 2019

**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok, 117-160 kvm



## SOLNA CENTRUM

### Solna C

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

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 350  
**Säljstart:** 2018/2019  
**Produktionsstart:** 2019  
**Inflyttning:** från 2020/2021  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok



## SUNDBYBERG

### Vackra Vägen

Längst ner på Vackra vägen i Sundbyberg, mot Golfängarna och Lötsjön, planerar Besqab för två hus med totalt omkring 90 lägenheter. Husen får vackert putsad fasad med trädetaljer. Alla lägenheter får balkong.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 91  
**Säljstart:** Våren 2018  
**Produktionsstart:** Preliminärt hösten 2018  
**Inflyttning:** Preliminärt vintern 2019/2020  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok, 32-87 kvm



## ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

### Lindallén

I utkanten av Ultuna Trädgårdsstad planerar Besqab att uppföra två nya hus med totalt 120 ytsmarta lägenheter - Lindallén. Alla lägenheter kommer att få en vacker balkong/uteplats med möjlighet till odling och sköna middagar i kvällssolen. Till huset byggs även lugna och lummiga innergårdar.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 120  
**Säljstart:** Hösten 2017  
**Produktionsstart:** Sommaren 2018  
**Inflyttning:** Preliminärt 2019/2020  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok, 31-81 kvm



## MIDSOMMARKRANSEN, STOCKHOLM

### Boston

I populära Midsommarkransen, längs Tellusborgsvägen, planerar Besqab att uppföra ett flerfamiljshus med totalt 52 lägenheter ritat av AIX Arkitekter. Balkong eller uteplats i hus som smälter in och förstärker områdets nuvarande karaktär.

**Bostadstyp:** Lägenheter, bostadsrätter  
**Antal bostäder:** 52  
**Säljstart:** Oktober 2017  
**Produktionsstart:** Preliminärt under 2019  
**Inflyttning:** Preliminärt under 2020  
**Bostadsstorlekar:** 1-4 rok, 29-105 kvm

# 3

Hållbarhetsrapport

---

Hållbarhet på Besqab

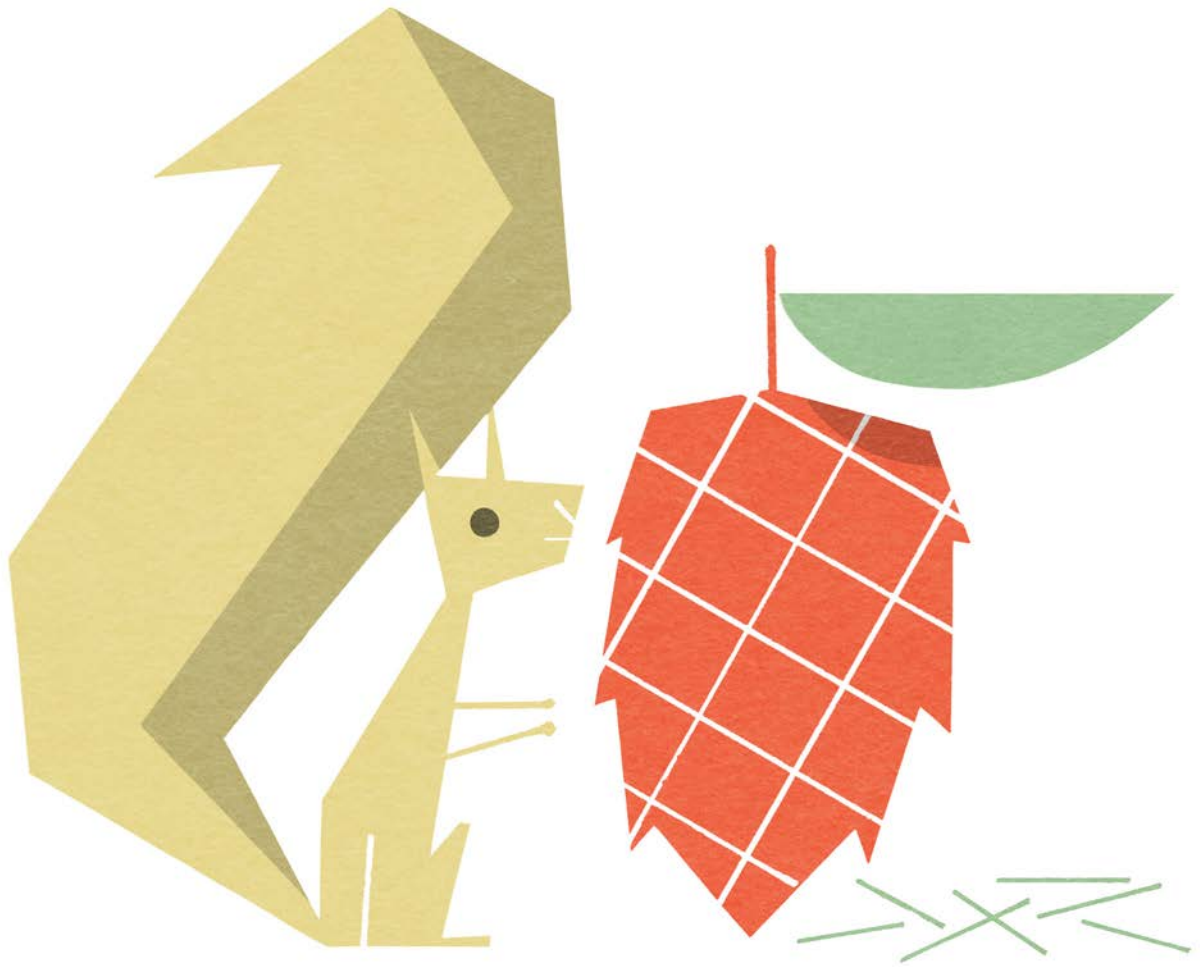
Hållbart i alla led

Hållbar bostadsmiljö

Hållbart bolag

Hållbar leverantörskedja





# Hållbarhet på Besqab

Vi utvecklar hem utifrån våra kunders önskemål och behov. Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar som våra kunder och övriga intressenter har på oss och att framgångsrikt bedriva en verksamhet med långsiktig lönsamhet som mål. Vår hållbarhetsstrategi hjälper oss att fokusera på rätt saker i detta arbete.

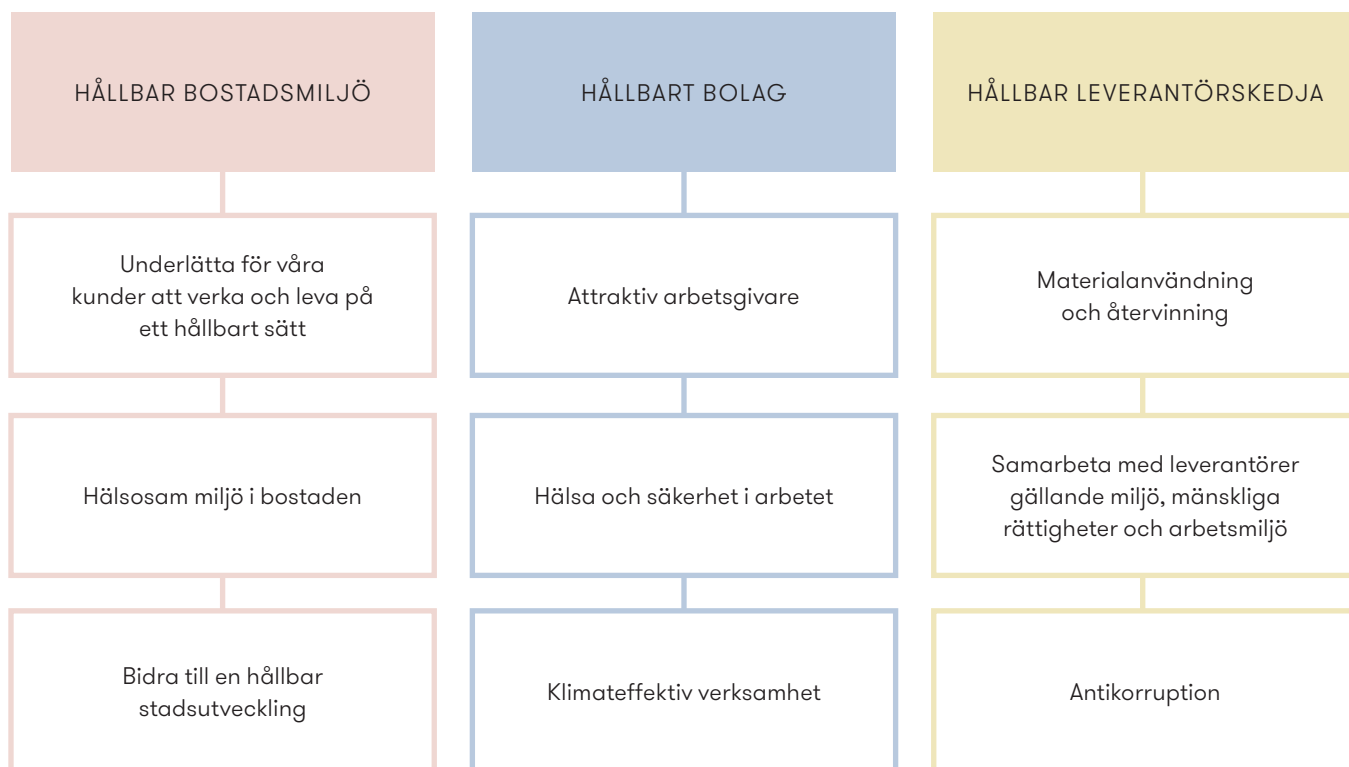
## Fokus på väsentlighet

Hållbarhetsarbetet på Besqab ska skapa värde för våra nyckelintressenter: kunder, ägare, medarbetare och samarbetspartners, men även för hela samhället genom Besqabs bidrag till en hållbar samhällsutveckling. Detta arbete sker genom att begränsa den negativa påverkan som uppstår av vår verksamhet, och genom att öka de positiva effekter vi bidrar med.

För att fokusera hållbarhetsarbetet på rätt saker genom-

fördes en väsentlighetsanalys under 2016, vilken utgör grunden för vår hållbarhetsstrategi. En central del i väsentlighetsanalysen var att engagera våra intressenter för att få kännedom om deras förväntningar och prioriteringar avseende Besqabs arbete inom hållbarhet. Intressentdialogen spelade en viktig roll för vilka områden som vi valt att prioritera i hållbarhetsstrategin och vi bevakar löpande vår omvärld för att säkerställa att fokus ligger rätt.

## Fokusområden



### Hållbar bostadsmiljö

Genom arbetet inom hållbar bostadsmiljö ska Besqab vara en tillförlitlig samarbetspartner till kommuner i strävan för en hållbar stadsutveckling. För att lyckas inom området är förståelse för den lokala marknaden, platsens förutsättningar samt de utmaningar som kommunerna står inför av avgörande betydelse. Inom området fokuserar vi på tre åtaganden: bidra till en hållbar stadsutveckling, verka för en hälsosam miljö i bostaden samt att göra det enkelt för våra kunder att verka och leva på ett hållbart sätt.

### Hållbart bolag

Att vår egen verksamhet bedrivs på ett hållbart sätt, med nöjda kunder och välmående och trygga medarbetare, är en grundförutsättning för såväl långsiktig lönsamhet som för Besqabs fortsatta hållbarhetsarbete.

Klimatet står högt upp både på den svenska och den globala hållbarhetsagendan. Byggnader står för betydande utsläpp av växthusgaser under sin livscykel och det är därför viktigt att vi anstränger oss för att minimera utsläpp av växthusgaser.

### Hållbar leverantörskedja

Våra leverantörer har stor betydelse för Besqabs förmåga att skapa värde för kunderna. Leverantörskedjan består av en mängd aktörer och sträcker sig många gånger i flera led genom en rad underleverantörer. Detta bidrar till en stor komplexitet i arbetet med en hållbar leverantörskedja. Viktiga frågor att bevaka i leverantörskedjan är miljö, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och anti-korruption.

Materialanvändning och hur avfall tas om hand på bygg- arbetsplatserna är områden där Besqab har en påverkan och kan bidra till en effektiv användning som både minskar kostnader och påverkan på miljön.

### Mål på kort och lång sikt

Inom de olika fokusområdena har vi tagit fram mål på kort och lång sikt samt en ambition som ska bidra till en gemensam riktning i vårt dagliga arbete. För varje väsentlig hållbarhetsfråga har vi både satt mål som löper över ett år och långsiktiga mål som sträcker sig till 2020.

## Intressenter

### ÄGARE

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

### KUNDER

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

### MEDARBETARE

Stolta medarbetare, effektiv samverkan, tydliga värderingar och personligt engagemang är förutsättningar för god 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.

### LEVERANTÖRER

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

### SAMHÄLLE

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



# Hållbart i alla led

Att vara aktiva i övergången till ett hållbart samhälle är en självklarhet för Besqab. Hållbarhetsfrågor är grunden i bolagets identitet som samhällsutvecklare och har en central plats i verksamheten. Besqab har Brundtlandkommissionens definition som riktlinje i hållbarhetsarbetet: ”En utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.”



MARIA UHRUS, TEKNISK CHEF PÅ BESQAB

”Vi arbetar fokuserat på att agera hållbart i alla led, som till exempel på byggarbetsplatserna där vi väljer grön el och sorterar vårt byggavfall.”

Maria Uhrus är teknisk chef för projekteringsfrågor och en av de som ansvarar för hållbarhet på Besqab. Hon började på Besqab 2010 som projektledare för projekteringsfrågor, något som har gett henne värdefulla insikter om hållbarhet på alla nivåer, från byggnation till inredning av färdiga bostäder. Såväl hållbarhetsarbetet som kundperspektivet är centrala frågor inom Besqab och för bolagets nyckelintressenter.

– Jag är så glad över att få jobba på ett företag som Besqab där man ständigt arbetar utifrån frågan ”hur kan vi hjälpa våra kunder?”. Som ansvarig för hållbarhet handlar mitt kundfokus mycket om att hitta lösningar som underlättar för kunderna att leva och verka på ett hållbart sätt, berättar Maria.

Ett exempel på en enkel kundlösning är en strömbrytare som Maria kallar hemma-borta-knappen. Den går att koppla till flera olika strömförbrukande enheter så att man inte missar att stänga av exempelvis tv:n eller kaffebryggaren när man går hemifrån. Det finns även andra, kanske mindre uppenbara lösningar, som bidrar till en mer hållbar livsstil. Besqab väljer till exempel alltid ut energisnåla vitvaror till köket och installerar snålspolande kranar och duschar, en insats som kan minska vattenanvändningen upp till 40 procent.

– Det är enkla lösningar men som gör skillnad i det stora hela, menar Maria.

Att kunderna har Besqabs absoluta fokus blir tydligt när Maria berättar om sitt arbete. Detta framgår även via resultatsiffrorna när Besqab mäter kundnöjdheten enligt Nöjd Kund Index (NKI).

– 2017 års NKI-siffror visar att vi har projekt med Sveriges nöjdaste kunder och det är ett fint bevis på vårt systematiska arbete med kundnöjdhet i verksamhetens och produktionens alla led, konstaterar Maria.

## Extra grönt favoritprojekt

Marias favoritprojekt är Stockholm Esplanad där Besqab uppför lägenheter i den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

– Inom ramen för projektet har vi haft ett ännu större miljöfokus än vanligt eftersom Stockholms stad ställer väldigt höga krav på hållbarhet och miljö i Norra Djurgårdsstaden. Det har varit ett mycket inspirerande arbete där jag lärt mig otroligt mycket om nya innovationer och tekniska lösningar som jag tar med mig till andra projekt, berättar Maria.

Att ta med sig goda, men även sämre, erfarenheter är något som Besqab är noga med. Maria berättar att alla projekt revideras av Besqabs energigrupp efter avslut med syfte att identifiera vad som kan göras bättre till nästa gång.



### Hållbart på flera sätt

Det är inte bara i kundernas bostadsmiljö som Maria arbetar för att säkra hållbarheten.

– Vi arbetar fokuserat på att agera hållbart i alla led, som till exempel på byggarbetsplatserna där vi väljer grön el och sorterar vårt byggavfall. Under året har vi även jobbat med att logga allt material vi använder oss av i våra byggnader för att de ska hålla rätt standard och följa SundaHus-kriterierna, berättar Maria.

Ett annat led där det också är viktigt att säkerställa hållbarhetsperspektivet är hos leverantörerna. För att bli godkänd som leverantör hos Besqab ska flera olika kriterier uppfyllas, bland annat när det kommer till medvetna materialval. Men kriterierna innefattar även arbetsmiljöfrågor.

– Vi kräver att våra underleverantörer ska ha kollektivavtal med avtalsenliga löner och arbetsförhållanden och att de ska följa våra skydds- och ordningsföreskrifter på arbetsplatserna, förklarar Maria.

### Med hållbarhetsmålen i sikte

Besqab fortsätter att följa upp de hållbarhetsmål som sattes under föregående år. Under 2017 har fokus bland annat legat på

ett minskat totalt byggavfall, lägre energianvändning på byggarbetsplatserna och en större andel miljöklassat byggmaterial.

– Jag ser med glädje att vi har förbättrat oss inom flera av våra målområden, genom SundaHus-kriterierna har vi till exempel kunnat säkra att 80 procent av allt vårt byggmaterial varit miljöklassat. Vissa delar behöver vi arbeta ännu hårdare med, en utmaning som jag ser fram emot att ta mig an under 2018, konstaterar Maria.

### Vad händer härnäst?

Inom kort kommer Besqab att flytta till nya lokaler och även här skiner tanken kring miljö och hållbarhet igenom starkt.

– Jag har sett över vårt behov av möbler och kan konstatera att vi kommer kunna återanvända mycket av vår nuvarande inredning i det nya kontoret. Dessutom ger det nya geografiska läget en närhet till kollektiva kommunikationsmedel och fina cykelvägar så att fler kan ta sig till jobbet på ett hållbart sätt. Jag ser själv fram emot att börja ta cykeln till jobbet, säger Maria glatt.

# Hållbar bostadsmiljö

Vi vill bidra till en hållbar bostadsmiljö både i och utanför bostaden. Detta gör vi genom att leverera en sund och hälsosam miljö i bostaden och att göra det enkelt för våra kunder att leva mer hållbart. Vi strävar efter att bidra till en hållbar stadsutveckling genom att skapa trygga kvarter och stadsdelar med goda service- och kommunikationsmöjligheter.

## Giftfri miljö i bostaden

Vi bygger en sund och hälsosam bostadsmiljö för våra kunder och värnar om miljön och människor i samband med framställningen av byggmaterial och produkter. Det är tydligt bland kunder att medvetenheten kring gifter i vardagen ökar och att det därmed ställs högre krav.

Besqab använder SundaHus databas för att bedöma de material som används i produktion och har som mål om att minst 80 procent av bedömda material ska innehålla klassificeringen A eller B. Det innebär att materialen har minimal eller liten negativ påverkan på människors hälsa och miljön. Under året har vi arbetat med att logga de material som används i produktion, vilket görs fyra gånger per år. Besqabs tekniska chef ansvarar för uppföljningen av de loggade materialen. Målsättningen är att bedömning av produkter och material ska kunna användas på ett mer proaktivt sätt för att i ett tidigare skede styra vilka material som byggs in.

## Underlätta för våra kunder att verka och leva på ett hållbart sätt

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

Vi har som mål att energianvändningen ska ligga 15 procent under de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). För att nå detta görs beräkningar av energianvändningen

tidigt i utvecklingen av nya bostäder. Den beräknade energianvändningen varierar beroende på hustyp varför olika projekt ger olika genomsnittliga värden. Vid inflyttningen informerar vi våra kunder om hur de kan spara energi genom enkla val i vardagen, något vi kallar för Besqabs Klimatskola.

## Bidra till en hållbar stadsutveckling

På Besqab vill vi att det ska vara tydligt vad vi kan tillföra det lokala samhället. Våra bostadsområden ska underlätta för våra kunder att leva och verka på ett hållbart sätt och bidra till trygga stadsdelar som präglas av mångfald.

Byggnaderna ska stå länge och det är viktigt att tänka på utformningen som, förutom att det påverkar rent estetiskt, även ska underlätta för underhåll, energianvändning i fastigheterna, tillgänglighet till service samt kollektivtrafik i närområdena. Placeringen av fönster kan bidra till att skapa trygghet i ett område. En stor del av detta arbete sker redan i detaljplaneskedet där vi för en dialog med kommunen om frågor såsom hur vägar byggs, belysning, bullerfrågor, grönområden och dagvatten.

En annan viktig aspekt är att kunder ska ha råd att bo i våra områden och det är därför viktigt att det finns en variation i de bostäder som byggs. Ett exempel på detta är att vi bygger yteffektiva prisvärda bostäder som ger ungdomar en möjlighet till ett första boende.

## NYPRODUCERADE BOSTÄDERS BERÄKNADE ENERGIANVÄNDNING 2017

Hustyp	Genomsnittlig energianvändning	Internt krav	BBR-krav
Småhus	38,9 kWh/m <sup>2</sup>	41,0 kWh/m <sup>2</sup>	55 kWh/m <sup>2</sup>
Flerbostadshus	61,5 kWh/m <sup>2</sup>	67,5 kWh/m <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup>
Vårdbostäder	65,6 kWh/m <sup>2</sup>	67,5 kWh/m <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup>

Tabellen visar medelvärdet från Besqabs bostadsprojekt som färdigställdes under 2017 eller är under produktion per årsskiftet 2017/2018.





## Ytsmarta lägenheter i Blackeberg

Med preliminär inflyttning sommaren 2018 bygger vi ytsmarta smålägenheter i Brf Loftet i Blackeberg i västra Stockholm. Lägenheterna som består av 54 enrummare är utvecklade med förstagångsköparen eller studenten i åtanke och erbjuder ett eget boende för de som befinner sig i början av sin bostadskarriär.

Bostaden är också ett sätt för unga att utveckla sitt ansvarstagande. Besqab erbjuder en utbildning i bostadsrättsfrågor för att det ska bli en trygg och säker affär för köparen. På så sätt får de boende förutsättningar att utöva inflytande över sitt boende som också är en viktig investering.

Läget erbjuder närhet till service som affärer, restauranger, träning och nöjen. Det är nära till tunnelbana och möjligheterna att cykla är goda då det finns gott om cykelvägar.

# Hållbart bolag

Besqab ska vara en välkomnande och trygg arbetsplats som kännetecknas av en stark företagskultur, god affärsetik och ansvar för miljön. Ett systematiskt arbete med hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, såväl på byggena som på kontoren, är en självklarhet för oss. Vi prioriterar våra medarbetare för att vara en attraktiv arbetsgivare.

## Attraktiv arbetsgivare

Att ha rätt kompetens, kunna rekrytera och kunna behålla medarbetare är affärskritiskt för Besqab. De senaste åren har det varit högtryck i branschen och det har varit utmanande att rekrytera rätt personal. Ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare med en mångfald av medarbetare är därför av största vikt för våra fortsatta framgångar.

”Besqabandan” är central på företaget och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Tillsammans med våra värdeord Respekt, Personligt engagemang, Nyttänkande, Lyhördhet och Kompetens utgör den en viktig del i kulturen på Besqab och beskriver hur vi ska agera mot varandra, våra kunder och övriga intressenter. Det är genom vår Personalpolicy som vi kommunicerar dessa förväntningar till medarbetare och chefer inom företaget. Den beskriver också riktningen för vårt arbete med arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, rekrytering samt kompetensutveckling och lön. Genom Personalhandboken ges ytterligare vägledning för hur medarbetare förväntas agera i olika situationer.

Ett gott ledarskap är en framgångsfaktor för att vara en attraktiv arbetsgivare. Chefer har, utöver Personalhandboken, en särskild Chefshandbok som stöd i sitt ledarskap på Besqab. Alla affärschefer ska också gå en ettårig utbildning inom ledarskap. Även våra projektledare erbjuds en utbildning som fokuserar på ledarskap.

Alla medarbetare har medarbetarsamtal en gång per år med ett kortare uppföljningssamtal däremellan. Nytt för året är också att alla medarbetare som är stationerade på en byggarbetsplats har ett kortare avstämning med sin chef varannan månad för att säkerställa att medarbetaren trivs och mår bra på arbetet.

Varje år genomförs en medarbetarenkät varpå en uppföljning av resultaten görs per chef. Uppföljningen resulterar i handlingsplaner med syfte att arbeta vidare och uppnå mer nöjda medarbetare. 2017 års medarbetarenkät visade på överlag starka resultat som förhåller sig väl till branschens genomsnitt. Särskilt starka resultat har Besqab inom lojalitet och arbetsglädje.

Ett resultat från medarbetarundersökningen har visat att det finns ett behov inom Besqab om tydligare beskrivning av medarbetares yrkesroller. Under året har därför fokus lagts på att ta fram rollbeskrivningar på företaget för att tydliggöra medarbetares arbetsuppgifter och ansvar.

## Hälsosam och säker arbetsplats

På byggarbetsplatser utförs tunga och slitsamma arbetsmoment med ökad risk för skador och olyckor. Förutom att det är vårt ansvar att förebygga skador går en säker arbetsplats också hand i hand med vårt arbete att vara en attraktiv arbetsgivare. På Besqab prioriterar vi därför en god arbetsmiljö och strävar efter att i alla sammanhang minimera arbetsrelaterade skador. Vi har en Arbetsmiljöpolicy som fastställer att ingen ska skada sig på arbetet. För att uppnå denna målsättning ska arbetsplatserna vara välplanerade och ha god ordning och vi ska ständigt arbeta med att minimera olycksriskerna.

Vi arbetar systematiskt med vår arbetsmiljö. Detta innebär att det finns en skyddskommitté, ett skyddsombud och en årsplan där vi går igenom såväl den fysiska som den psykosociala arbetsmiljön. Skyddskommittén arbetar med att stötta och förbättra arbetsmiljöarbetet, bland annat genom att göra riskanalyser och skyddsronder. Kommittén ansvarar också för att ta fram rutiner som ska underlätta för rapportering av olyckor och tillbud. Vid skyddskommittémötena som hålls fyra gånger per år följs olyckor och incidenter upp och den bakomliggande orsaken analyseras för att kunna ligga till grund för förbättringsarbetet.

Under 2017 inrapporterades 18 tillbud och 32 olyckor på Besqabs byggarbetsplatser, jämfört med 27 tillbud och 19 olyckor föregående år. De inrapporterade tillbuden har främst handlat om föremål som faller eller glider och olyckorna har huvudsakligen avsett hanteringsskador, exempelvis skärskador från vassa föremål. Inga olyckor har varit av livshotande karaktär.

Besqabs personal är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet på våra arbetsplatser. På byggena genomförs protokollförda skyddsronder minst var-



annan vecka. Protokollen från ronderna registreras i en databas där skyddskommittén kan skriva ut rapporter som underlättar för att vanligt förekommande problem kan förebyggas. På arbetsplatserna finns skydds- och ordningsföreskrifter som alla medarbetare som vistas på byggena behöver 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 arbetsmiljökonsult två gånger per år. Arbetsmiljökonsulten granskar två till tre byggen per tillfälle och sammanställer en rapport utifrån vilken det tas fram en handlingsplan. Erfarenheter från handlingsplanen införs därefter på alla våra byggen.

Under 2017 har vi genomfört vår första säkerhetsdag med temat Ordning och reda. Bakgrunden till temat var att det ska vara ordning och reda på våra byggen eftersom det minskar risken för olyckor, bidrar till effektivare arbete och underlättar för utrymning om det skulle behövas. Vår övertygelse är också att det blir mer trivsamt att arbeta på en sådan arbetsplats. Under dagen fick alla medarbetare information om säkerhetsarbetet. Därefter delades ledningsgruppen upp och var med på skydds rond på Besqabs olika byggarbetsplatser.

### Klimat effektiv verksamhet

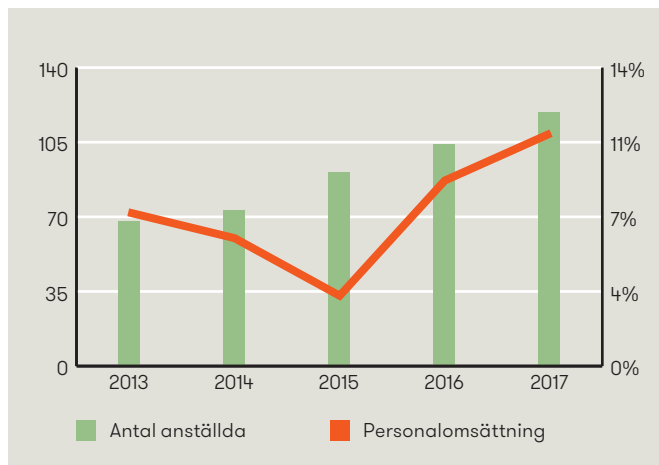
Besqab strävar efter en klimateffektiv verksamhet i utvecklingen och produktionen av bostäder och vi verkar för att det ska vara enkelt för våra kunder att leva klimatsmart i sina hem. Klimatpåverkan omfattas av vår hållbarhetsstrategi och vi har som mål att 100 procent av den el som köps in till vårt kontor och våra byggarbetsplatser ska vara förnyelsebar.

I kommande byggnadsprojekt tar vi sikte på att byggnaderna ska motsvara kriterierna för Miljöbyggnad 3.0. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som omfattar områdena energi, inomhusmiljö och material.

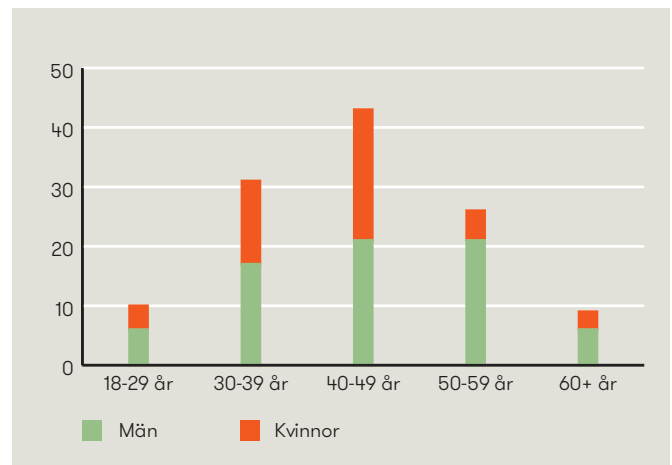
Arbetet innebär ett större fokus på klimat- och samhällspåverkan från produktionsprocessen med höga krav på bland annat energieffektivitet, fukt- och vattensäkerhet, ventilationssystem samt loggning av byggmaterial.

Utifrån vår hållbarhetsstrategi har 2017 i mångt och mycket utgjort ett mät- och utvärderingsår avseende vår klimatpåverkan. Med hänsyn till resultaten vill vi sätta mål för hur vi ska minska våra utsläpp av växthusgaser.

### ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING



### ANTAL MEDARBETARE UPPDELAT PER KÖN OCH ÅLDER





# Hållbar leverantörskedja

Vi arbetar ständigt för att hantera den påverkan på människor och miljö som uppstår i vår leverantörskedja som en konsekvens av de inköp vi gör inom Besqab. Det är också ett område där vi ser att vi kan öka våra insatser de kommande åren för att uppnå ett mer systematiskt arbetssätt.

## Materialanvändning och återvinning

Vår ambition är att ta hänsyn till den påverkan som materialet ger upphov till genom hela dess livscykel och att göra val som tar hänsyn till människa, miljö och ekonomi. En effektiv hantering av materialförbrukning leder till minskade kostnader och förbättrad miljöprestanda. Ett mål inom detta område är att minska mängden avfall i förhållande till den yta som byggs samt att öka andelen avfall som sorteras. Platschefer och arbetsledare på våra byggen utbildas för att få kunskap om avfall och avfallshantering.

För 2017 ökade mängden byggavfall per kvadratmeter bruttoarea (kg/m<sup>2</sup> BTA) i våra färdigställda projekt jämfört med tidigare års mätningar. Ökningen av avfall kan förklaras av en större andel färdigställda projekt med stommar av trä. Trästommar genererar fler kg/m<sup>2</sup> BTA än hus med stommar av betong.

Under 2018 ska vi undersöka vilka möjligheter det finns för att mäta mängden material som används vid byggen för att på så sätt bättre kunna styra och följa upp mängden använt material. Först ut att studera blir mängden betong.

## Krav och uppföljning av våra leverantörer

Genom de inköp vi gör har vi en påverkan på människor och miljö i leverantörsledet. Vi arbetar för att förebygga risker kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, korruption och miljö och på så sätt ta ansvar i vår leverantörskedja.

Genom våra avtal med leverantörer och underentreprenörer ställer vi krav på deras miljö-, kvalitets- och säkerhetsarbete samt att de ska följa Besqabs föreskrifter på byggarbetsplat-

terna. För leverantörer som har mer än en anställd kräver vi att det ska finnas kollektivavtal på arbetsplatsen. Nya leverantörer kontrolleras även hos Skatteverket samt att de har ID06 som är en obligatorisk ID- och närvaroredovisning på byggarbetsplatsen. Syftet med ID06 är att försvåra svartarbete och annan ekonomisk brottslighet och därmed stärka den sunda konkurrensen. ID06 bidrar också till att förenkla säkerhetsarbetet på arbetsplatsen.

Inom en nära förestående framtid finns ambitionen att utveckla hanteringen av leverantörsrisker genom att utöka de krav som ställs på nya och befintliga leverantörer samt att systematiskt följa upp efterlevnaden.

Under 2017 har vi tagit fram en uppförandekod för leverantörer som beskriver hur leverantören ska hantera frågor som kan uppstå efter färdigställande av bostäderna, exempelvis vid garantiärenden, och hur leverantören ska bemöta våra kunder.

## Anti-korruption och visselblåsarmekanism

Besqab och dess medarbetare ska följa lagar och föreskrifter samt verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållandet till kunder, leverantörer och samarbetsparter. Arbetsplatsen och relationer till affärsparter präglas av personligt engagemang, respekt, nytänkande, lyhördhet och kompetens.

Besqab har nolltolerans mot korruption. Därför har vi en rutin som vi kallar för "Dra i snöret" och som ingår i vår personalhandbok. Rutinen omfattar alla typer av oegentligheter rörande skadligt eller oetiskt beteende inom Besqab eller hos våra underentreprenörer. Den som "drar i snöret" kan vara anonym och Besqab hanterar informationen på bästa sätt utifrån frågans karaktär.

Under en av årets projektledarträffar för Besqabs medarbetare har det varit fokus på att diskutera olika scenarier som kan uppstå i arbetet, bland annat med koppling till korruption. Ett exempel på en fråga som diskuterades var hur medarbetare ska agera om material blir över på byggarbetsplatserna.

## NYCKELTAL BYGGAVFALL

Färdigställda projekt 2017	2017	2016	2015
Byggavfall, kg/m <sup>2</sup> BTA	34,4	32,9	25,2
Byggavfall exklusive gips och metall, kg/m <sup>2</sup> BTA	26,8	24,6	22,7
Osorterat byggavfall i % av totalt byggavfall	7,4	10,5	4,6



## 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 på sidorna 46-57 samt sidan 62 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och

god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

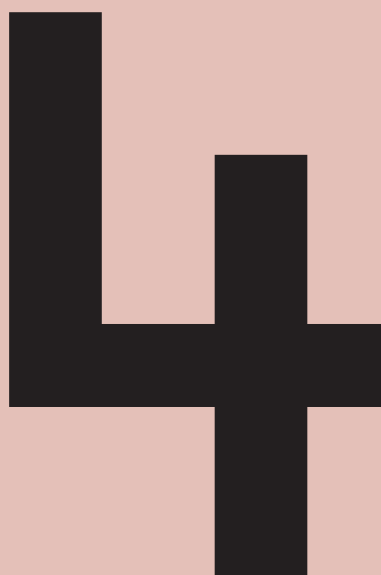
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Danderyd 22 mars 2018

Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**

AUKTORISERAD REVISOR



Bolag

---

Riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

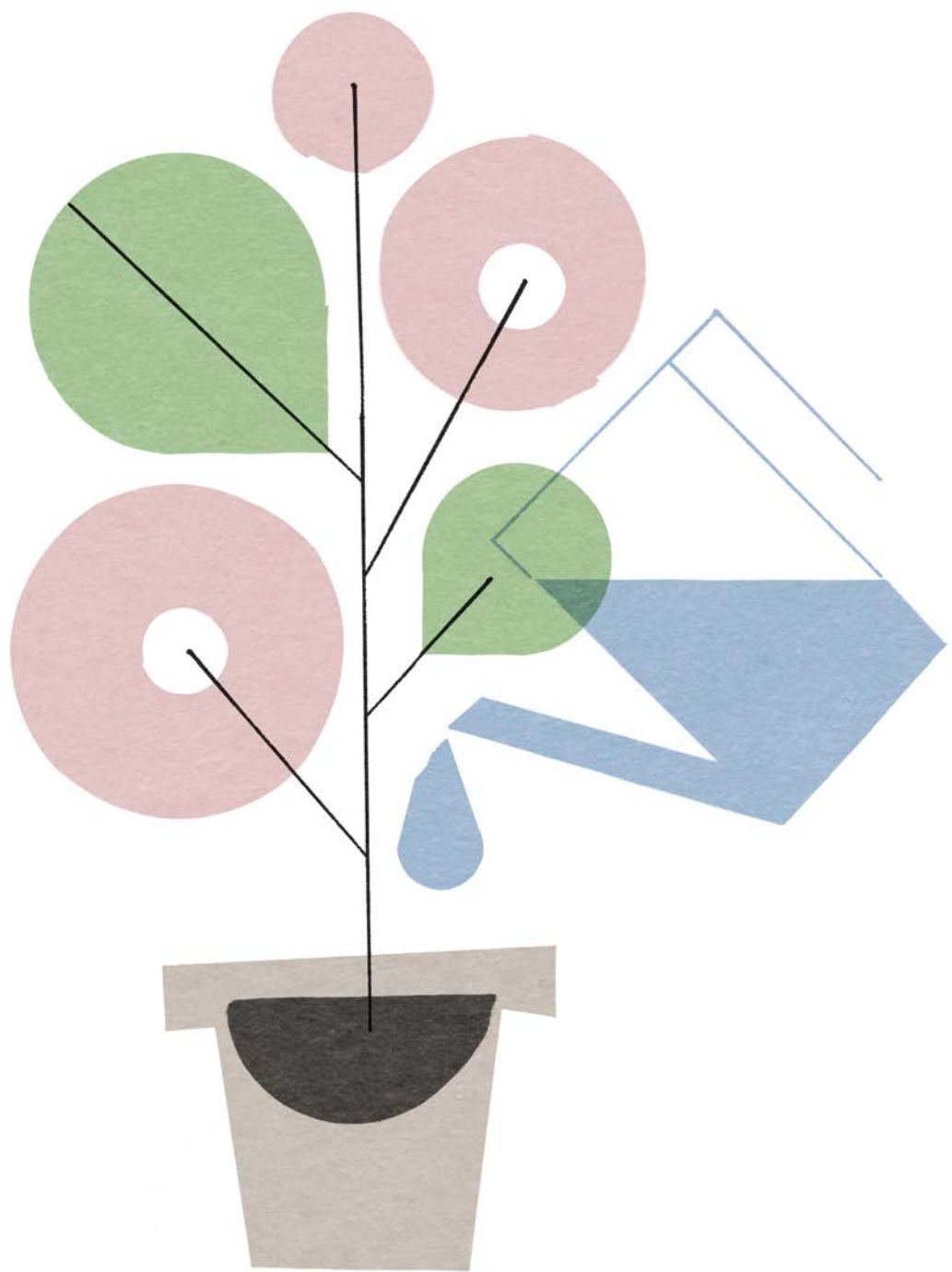
Styrelse

Koncernledning

Aktien

5 år i sammandrag





# Riskhantering

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

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

## Omvärldsrisker

### RISK

### BESKRIVNING

### HANTERING

#### Makroekonomisk utveckling

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

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

#### Politiska och regulatoriska risker

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

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

#### Konkurrens

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

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

#### Förändrad efterfrågan

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

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

## Operativa risker

### RISK

### BESKRIVNING

### HANTERING

#### Projektrisker

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

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

#### Prisrisker

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

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

#### Miljörisker

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

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

#### Skatterisker

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

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

## Finansiella risker

### RISK

### BESKRIVNING

### HANTERING

#### Ränterisk

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

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

#### Finansieringsrisk

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

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

#### Kreditrisk

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

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

#### Likviditetsrisk

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

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



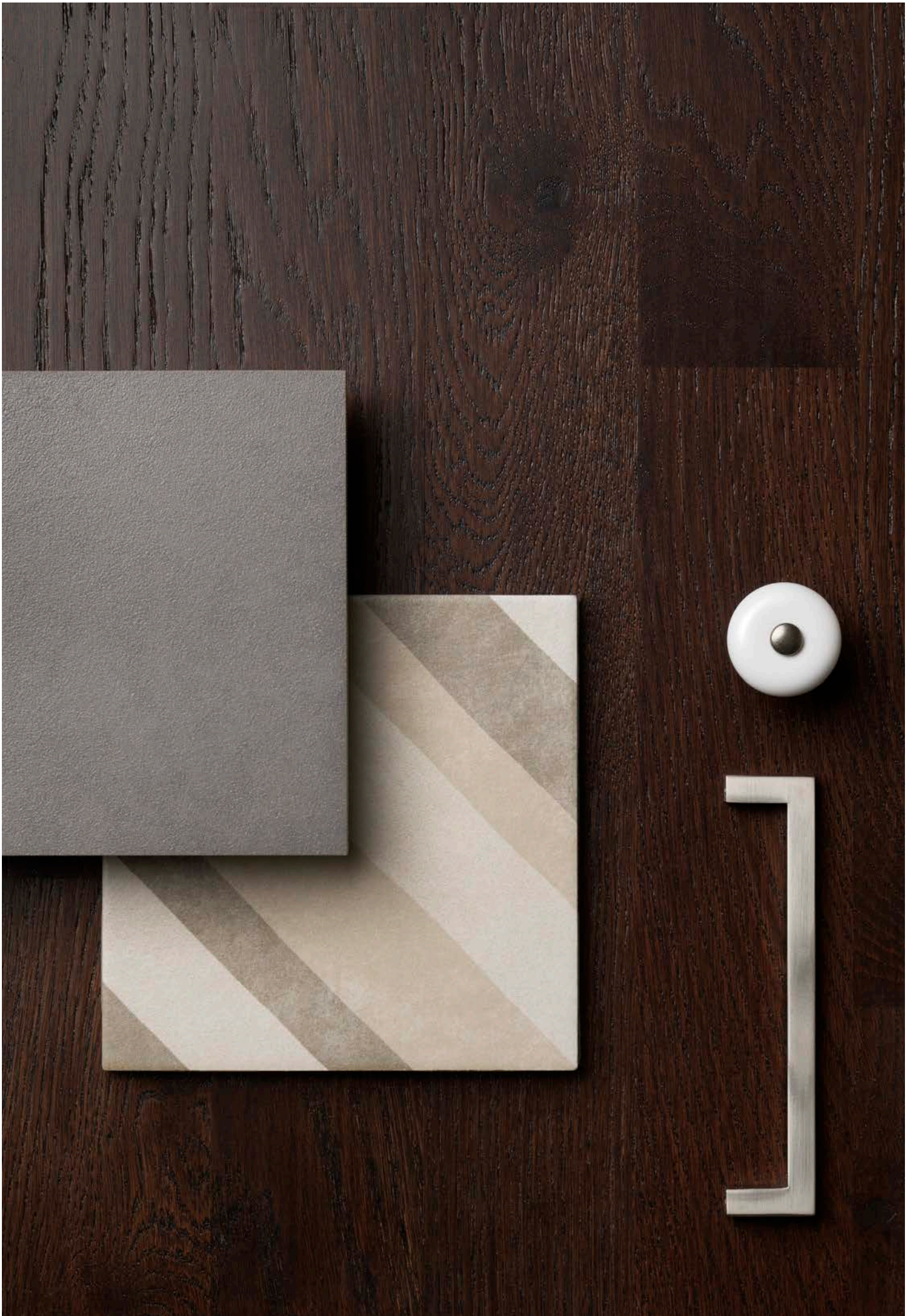
# Hållbarhetsrisker

## RISK

## BESKRIVNING

## HANTERING

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



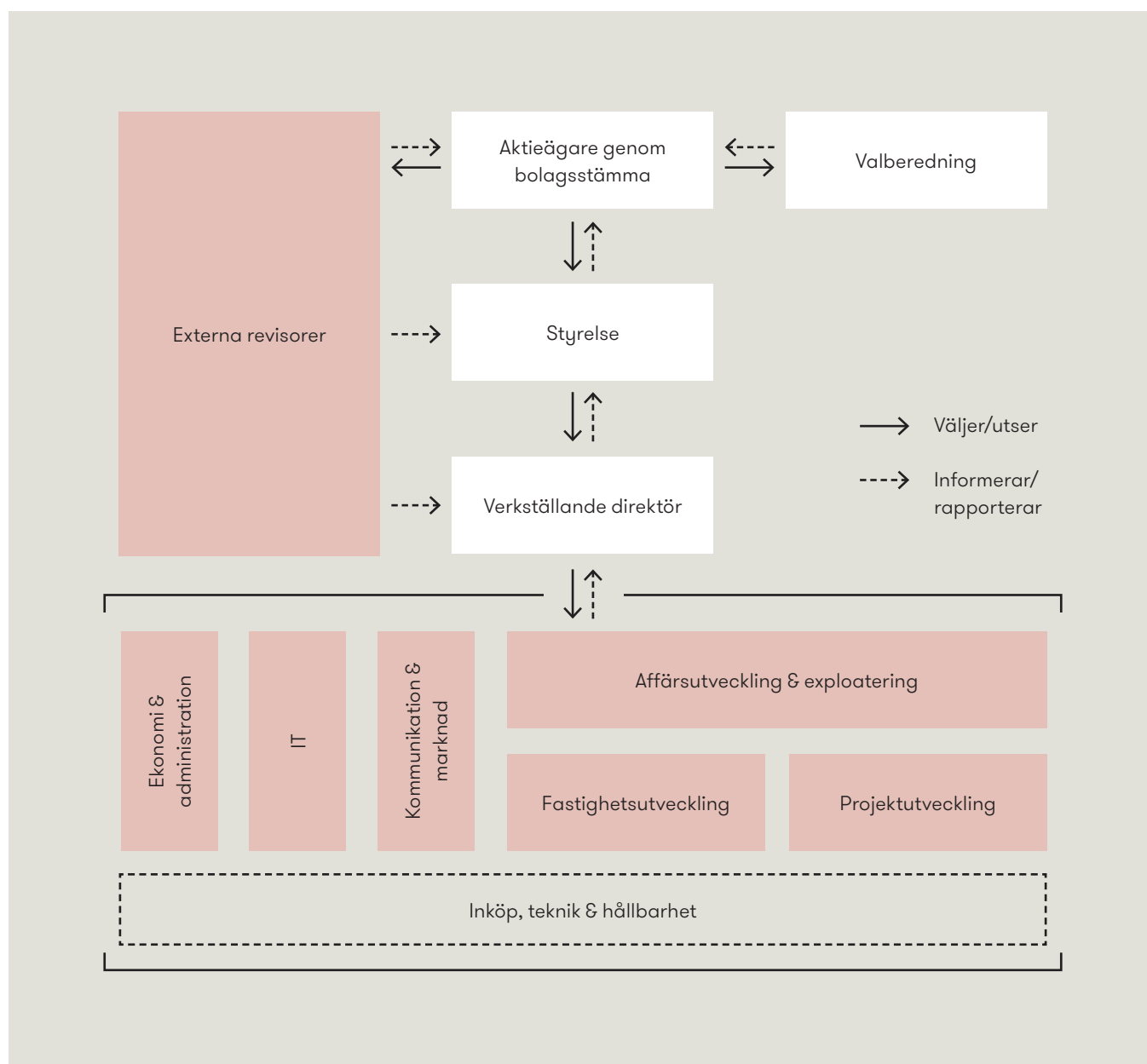


# Bolagsstyrningsrapport

Besqab AB (publ) är ett offentligt aktieföretag med organisationsnummer 556693-8881 och är moderföretag i Besqabkoncernen. Styrelsen har sitt säte i Täby. Besqab avger härmed 2017 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 ge 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 styrsystem, till exempel arbetsordning för styrelsen, instruktioner för arbetsfördelning mellan styrelse och VD, Besqabs policyer, affärsplan, ekonomihandbok och övriga interna riktlinjer. Interna styrdokument ses över årligen och revideras vid behov. Besqab arbetar också aktivt med bolagets affärsidé, vision och värderingar som strategiska styrinstrument för koncernens samtliga medarbetare.

## BOLAGSSTÄMMA

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

### Årsstämma 2017

Årsstämman 2017 hölls den 26 april 2017 klockan 16.00 på Solnavägen 100 B i Solna i Besqabs bostadsprojekt Charlottenburgsparken. På årsstämman närvarade 40 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 55 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2017 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 6,50 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Ros-Marie Grusén, Zdravko Markovski och Andreas Philipson. Sara Mindus nyvaldes som styrelseledamot. Olle Nordström valdes 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 370 000 kronor till styrelsens

- ordförande och 210 000 kronor 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 2017) för samtliga anställda.
- Bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 120 000 Besqab aktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden om tilldelning av aktier enligt villkoren för LTI 2017.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2017 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

### Aktien och aktieägarna

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

Per den 31 december 2017 hade Besqab 3 920 aktieägare. En ägargrupp, familjen Nordström, representerade mer än tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

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

### Valberedning

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

Årsstämman 2016 beslutade om instruktioner för valberedning inför framtida årsstämmor, vilka ska gälla till dess beslut om förändring fattas av en stämma. Instruktionerna fastställer bland annat att valberedningen ska bestå av representanter 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 2018 utgörs av Olof Nyström representerande Fjärde AP-fonden, Lars G Öberg representerande Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare samt

Namn	Representerande	Befattning	Andel av röster 2017-08-31
Olle Nordström	Skirner AB	Ägarrepresentant, styrelseordförande Besqab AB, ordförande valberedningen	32,7 %
Lars G Öberg	Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	Ägarrepresentant	8,6 %
Olof Nyström	Fjärde AP-Fonden	Ägarrepresentant	6,3 %
<b>Totalt</b>			<b>47,6 %</b>

styrelsens ordförande Olle Nordström representerande Skirner AB (familjen Nordström). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 6 oktober 2017. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

## STYRELSE

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

### Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2017 att Besqabs styrelse ska bestå av åtta ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Ros-Marie Grusén, Zdravko Markovski och Andreas Philipson. Till ny ordinarie ledamot valdes Sara Mindus. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 70.

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

andra relevanta förhållanden. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

### Styrelsens ansvar och uppgifter

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

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

### Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hanterar istället 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 sam-

Namn	Olle Nordström	Ros-Marie Grusén	Sven Jemsten	Gunnar Lindberg	Zdravko Markovski	Sara Mindus	Andreas Philipson	Anette Frumerie
<b>Befattning</b>	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot, VD
<b>Invald år <sup>1)</sup></b>	2014	2015	2011	1988	2015	2017	2016	2013
<b>Ersättning, kronor <sup>2)</sup></b>	370 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	-
<b>Styrelsemöten närvaro</b>	10/10	8/10	10/10	10/10	10/10	8/8	10/10	10/10
<b>Egna och närståendes aktieinnehav <sup>3)</sup></b>	5 385 583	0	824 900	100 000	2 000	10 000	1 000	27 800
<b>Oberoende ledningen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
<b>Oberoende större aktieägare</b>	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

<sup>1)</sup> Årtal före 2011 avser koncernens tidigare moderbolag Besqab Projekt och Fastigheter AB.  
<sup>2)</sup> Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2017 och årsstämman 2018.  
<sup>3)</sup> Innehav per den 22 mars 2018.

tidigt som sammanträdena effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som åligger ett ersättningsutskott, inklusive uppföljning och utvärdering av pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

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

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

#### **Ordförandes ansvar**

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

#### **Styrelsens arbete 2017**

Under 2017 har totalt åtta protokollförda ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande, samt två styrelsemöten per capsulam. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Eventuella extra styrelsemöten behandlar vanligtvis beslut om förvärv och avyttringar av exploateringsfastigheter och utvecklingsfastigheter. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Ledande befattningshavare i bolaget har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande.

#### **KONCERNLEDNING**

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

Årsstämman 2017 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 uppdaterar och fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för VD och bolagets affärsplan samt gör en översyn över koncernens policydokument. Koncernen har därtill av styrelsen fastställda riktlinjer gällande bland annat ekonomisk rapportering, informationsgivning, IT-säkerhet, hållbarhet, krishantering och arbetsmiljö. Dessa styrdokument och riktlinjer lägger grunden för god intern kontroll.

#### **Riskbedömning**

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

#### **Kontrollmiljö**

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

#### **Kontrollaktiviteter**

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

#### **Information och kommunikation**

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



## Uppföljning

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

## INTERNREVISION

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

## REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017-01-01 – 2017-12-31 på sidorna 64–68 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

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

## Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. 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 22 mars 2018  
Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**  
AUKTORISERAD REVISOR





## Styrelse



**Olle Nordström**

Styrelseordförande sedan 2015  
Styrelseledamot sedan 2014

**Född:** 1958

**Utbildning:** Civilekonom

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetande ordförande i 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 SaltX Technology Holding AB, Teletec Connect Aktiebolag och Kollegiet för svensk bolagsstyrning

**Aktieinnehav:** 72 000 aktier privat inkl familj, samt 5 313 583 aktier via Skirner AB



**Anette Frumerie**

Styrelseledamot sedan 2013  
VD sedan 2012

**Född:** 1968

**Anställd sedan:** 2012

**Utbildning:** Civilingenjör

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

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

**Aktieinnehav:** 28 900 aktier



**Ros-Marie Grusén**

Styrelseledamot sedan 2015

**Född:** 1971

**Utbildning:** Fil. kand. i samhällsvetenskap

**Arbetslivserfarenhet:** VD i Norsk Medisinaldepot AS/Head of Scandinavia McKesson Europe, VD i Admenta Sweden AB/LloydsApotek AB 2007–2011, IKEA 1997–2007, bland annat varuhuschef IKEA Barkarby, HR-chef IKEA Svenska Försäljnings AB och Kundrelationschef IKEA Kungens Kurva

**Andra väsentliga uppdrag:** Ordförande i Admenta Sweden AB/LloydsApotek och ledamot i Clas Ohlson AB

**Aktieinnehav:** Inga aktier



**Andreas Philipson**

Styrelseledamot sedan 2016

**Född:** 1958

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

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

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

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



**Sven Jemsten**

Styrelseledamot sedan 2011

**Född:** 1963

**Utbildning:** Civilekonom

**Arbetslivserfarenhet:** VD Lupinia AB

**Andra väsentliga uppdrag:**

Ordförande i Train Alliance Sweden AB

**Aktieinnehav:** 10 000 aktier privat och 814 900 aktier via Lupinia AB



**Gunnar Lindberg**

Styrelseledamot sedan 1988

**Född:** 1950

**Utbildning:** Civilekonom

**Arbetslivserfarenhet:** Tidigare aktieförvaltare Alfred Berg Kapitalförvaltning AB

**Andra väsentliga uppdrag:**

Ledamot i NP3 Fastigheter AB

**Aktieinnehav:** 100 000 aktier



**Zdravko Markovski**

Styrelseledamot sedan 2015

**Född:** 1964

**Utbildning:** Civilingenjör

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

**Andra väsentliga uppdrag:** Ordförande i Backastad AB och ledamot i Backastad Projekt AB.

**Aktieinnehav:** 2 000 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 i Dreams Nordic AB

**Aktieinnehav:** 10 000 aktier



## Koncernledning



**Anette Frumerie**  
VD

---

**Född:** 1968  
**Anställd sedan:** 2012  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, KTH  
**Aktieinnehav:** 28 900 aktier



**Bo Björfors**  
Chef Fastighetsutveckling

---

**Född:** 1967  
**Anställd sedan:** 2000–2004, 2006–  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, KTH  
**Aktieinnehav:** 27 000 aktier



**Staffan Grundmark**  
Regionchef Stockholms stad

---

**Född:** 1961  
**Anställd sedan:** 1996  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, KTH  
**Aktieinnehav:** 7 500 aktier



**Albert Koistinen**  
Regionchef Uppsala

---

**Född:** 1961  
**Anställd sedan:** 2006  
**Utbildning:** Agronom, Sveriges Lantbruksuniversitet  
**Aktieinnehav:** 8 280 aktier



**Lotta Niland**  
Regionchef Stockholms län

---

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 2005  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten, KTH  
**Aktieinnehav:** 550 aktier



**Björn Somnäs**  
Ekonomichef

---

**Född:** 1953  
**Anställd sedan:** 2004  
**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm  
**Aktieinnehav:** 21 400 aktier



**Johan Westring**  
Chef Affärsutveckling & Exploatering

---

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 1997  
**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri, KTH  
**Aktieinnehav:** 13 800 aktier



**Sofia Ljungdahl**  
Stabschef Marknad, IT & HR

---

**Född:** 1969  
**Anställd sedan:** 2015  
**Utbildning:** Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola  
**Aktieinnehav:** 2 950 aktier (inkl familj)

Besqab meddelade den 14 november 2017 att Magnus Ekström rekryterats som ny CFO och kommer att efterträda Björn Somnäs som går i pension. Magnus tillträder befattningen den 9 april 2018.

# Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till drygt 3 900. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 115,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 792 Mkr. För räkenskapsåret 2017 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 6,50 kronor per aktie.

## Aktie och omsättning

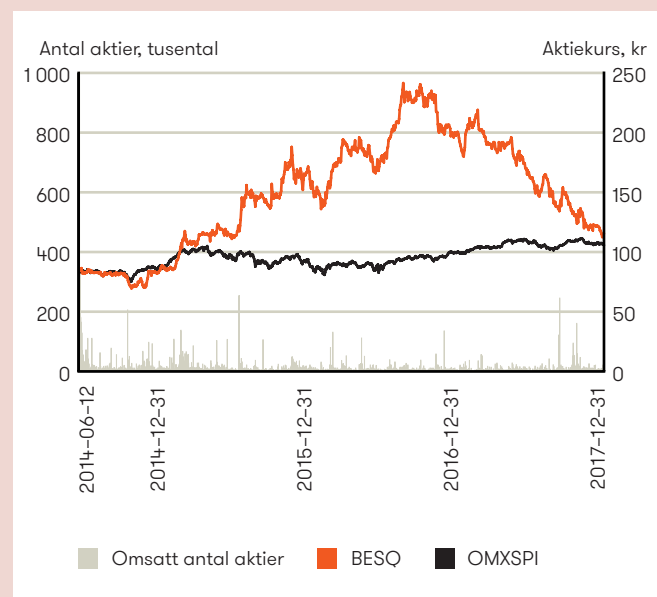
Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Totalt antal aktier i eget förvar per 31 december 2017 uppgick till 125 000. Under 2017 återköptes 25 000 aktier.

Besqabs aktier noterades under 2014 på Nasdaq Stockholm och ingår i segmentet Mid Cap. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 115,50 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 792 Mkr. Under 2017 har 3,4 miljoner Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 520 miljoner kronor. Majoriteten av aktiehandeln, 70 procent, har skett på Stockholmsbörsen medan knappt 25 procent av den totala omsättningen avser OTC-handel. Cirka fem procent av handeln har ägt rum på andra handelsplatser, primärt Cboe CXE och Cboe BXE, men även ITG Posit och UBS MTF.

## Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 920 (4 519). 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 2017 cirka 78 procent av kapital och röster.

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



Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 520 333	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	871 819	5,6 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	550 480	3,6 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,1 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	320 525	2,1 %
MSIL IPB Client Account	315 833	2,0 %
M2 Asset Management AB	300 001	1,9 %
Dendera Holding AB	250 000	1,6 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 142 999</b>	<b>78,3%</b>
Eget innehav	125 000	0,8 %
Övriga aktieägare	3 246 830	20,9 %
<b>TOTALT</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2017-12-29

#### FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET OCH ANTALET AKTIER FRÅN 2005-2017

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

#### Utdelning

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 6,50 kronor per aktie, totalt cirka 100,0 Mkr. Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 31 procent av årets resultat efter skatt. Med den föreslagna utdelningen bibehålls en stark finansiell ställning samt koncernens förmåga att göra de investeringar som bedöms erforderliga. Besqab har finansiell stabilitet att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

#### Aktiekapitalets utveckling

Besqabs aktiekapital uppgår per den 31 december 2017 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster. Ovanstående tabell visar förändringen av aktiekapitalet och antalet aktier i Besqab AB sedan bolaget bildades 2005.



## 5 år i sammandrag

	IFRS 2017	IFRS 2016	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013
<b>RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Intäkter	2 045,2	1 206,9	1 409,3	857,1	658,8
Produktions- och driftkostnader	-1 624,1	-900,2	-1 062,4	-659,0	-534,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>421,1</b>	<b>306,7</b>	<b>346,9</b>	<b>198,1</b>	<b>124,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-149,8	-117,6	-112,9	-93,3	-71,8
Resultat av fastighetsförsäljning	80,4	58,8	31,2	-	14,2
Resultat från andelar i joint ventures	19,4	29,7	10,2	-0,7	4,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>371,1</b>	<b>277,6</b>	<b>275,4</b>	<b>104,1</b>	<b>70,6</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-1,5	-1,7	-3,7	-5,2	-10,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>369,6</b>	<b>275,9</b>	<b>271,7</b>	<b>98,9</b>	<b>60,0</b>
Skatt	-49,5	-14,4	-10,5	-10,4	-1,0
<b>Årets resultat</b>	<b>320,1</b>	<b>261,5</b>	<b>261,2</b>	<b>88,5</b>	<b>59,0</b>
<b>BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Materiella anläggningstillgångar	4,0	2,8	1,2	0,7	1,0
Finansiella tillgångar	82,7	100,7	62,4	49,4	50,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>86,7</b>	<b>103,5</b>	<b>63,6</b>	<b>50,1</b>	<b>51,1</b>
Utvecklingsfastigheter	168,4	146,9	334,0	312,2	261,9
Exploateringsfastigheter	222,6	332,3	304,4	230,9	202,7
Färdigställda bostäder	10,5	8,2	-	-	1,9
Kortfristiga fordringar	827,0	938,9	465,7	311,9	219,1
Likvida medel	483,9	275,9	365,1	334,2	72,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 712,4</b>	<b>1 702,2</b>	<b>1 469,2</b>	<b>1 189,2</b>	<b>757,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 799,1</b>	<b>1 805,7</b>	<b>1 532,8</b>	<b>1 239,3</b>	<b>808,8</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 292,3</b>	<b>1 075,1</b>	<b>907,9</b>	<b>681,4</b>	<b>300,1</b>
Långfristiga avsättningar	6,6	8,2	9,7	11,3	7,0
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	44,0	55,7
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	2,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6,6</b>	<b>8,2</b>	<b>9,7</b>	<b>55,3</b>	<b>65,2</b>
Kortfristiga avsättningar	4,9	0,9	1,5	1,2	1,5
Kortfristiga räntebärande skulder	94,2	236,1	338,2	266,1	305,3
Övriga kortfristiga skulder	401,1	485,4	275,5	235,3	136,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>500,2</b>	<b>722,4</b>	<b>615,2</b>	<b>502,6</b>	<b>443,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 799,1</b>	<b>1 805,7</b>	<b>1 532,8</b>	<b>1 239,3</b>	<b>808,8</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)</b>					
Kassaflöde från löpande verksamhet	426,5	104,2	42,2	22,5	-10,8
Kassaflöde från investeringsverksamhet	28,2	4,3	-4,4	0,4	166,4
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-246,7	-197,7	-6,8	239,2	-147,8
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>208,0</b>	<b>-89,2</b>	<b>31,0</b>	<b>262,1</b>	<b>7,8</b>
Likvida medel vid årets slut	483,9	275,9	365,1	334,2	72,1

	IFRS 2017	IFRS 2016	IFRS 2015	IFRS 2014	IFRS 2013
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN</b>					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	-39,8	-26,9	-24,1	288,9	424,4
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-350,0	-12,9	-2,8	-313,0	-135,5
<b>Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut</b>	<b>-389,8</b>	<b>-39,8</b>	<b>-26,9</b>	<b>-24,1</b>	<b>288,9</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
Rörelsemarginal (%)	18,1	23,0	19,5	12,1	10,7
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	17,6	20,6	18,8	11,8	11,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	27,0	26,4	32,9	18,0	21,0
Soliditet (%)	71,8	59,5	59,2	55,0	37,1
<b>AKTIEDATA<sup>1</sup></b>					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	20,78	16,91	16,83	6,59	5,39
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	20,74	16,89	16,82	6,58	5,39
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	83,97	69,75	58,52	43,92	27,41
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	83,72	69,58	58,42	43,92	27,41
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	13,51	-5,77	2,00	19,52	0,71
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	13,47	-5,76	1,99	19,50	0,71
Utdelning per aktie (kr)	6,50 <sup>2</sup>	6,50	5,00	2,25	2,00
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 400 771	15 462 724	15 514 829	13 428 365	10 949 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 436 869	15 488 306	15 523 131	13 440 589	10 949 000
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 389 829	15 414 829	15 514 829	15 514 829	10 949 000
<b>PERSONAL</b>					
Antal anställda i medeltal (st)	104	95	79	67	65
Antal anställda vid årets slut (st)	119	104	91	73	68
- varav kvinnor (%)	40	42	44	45	43
<b>BOSTADSPRODUKTION</b>					
Antal produktionsstartade bostäder (st)	450	456	389	468	192
- varav vård- och omsorgsbostäder (st)	54	54	-	62	-
Antal sålda bostäder (st) <sup>3</sup>	292	262	496	336	204
Antal bostäder i pågående produktion (st) <sup>3</sup>	732	776	639	439	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) <sup>3</sup>	66	87	96	73	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) <sup>3</sup>	10	2	-	-	2

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 123.

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

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning.

<sup>3)</sup> Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

# 5

Siffror

---

Förvaltningsberättelse

Finansiella rapporter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Definitioner och ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 till 2017-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tusental svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

## KONCERNENS VERKSAMHET

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

### Affärsområden

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

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

### Rörelsesegment

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

## MARKNADSUTVECKLING

Den svenska bostadsmarknaden har under 2017 gått från överhettad till normaliserad och slutligen avvaktande. Det

första halvåret präglades av ett lågt utbud av bostäder vilket, i kombination med bland annat god sysselsättning och låga räntor, ledde till stor efterfrågan på de objekt som fanns till salu och fortsatt stigande bostadspriser. Efter den säsongsmässigt lugnare sommaren ökade utbudet av bostäder, i synnerhet nyproduktion, samtidigt som marknaden började visa tecken på viss avmattning. Bostadsmarknaden blev under hösten och vintern mer avvaktande, dels beroende på det stora bostadsutbudet, dels på grund av försvagad finansieringsförmåga med anledning av ökade kreditrestriktioner och osäkerhet kring framtida prisutveckling.

Bostadpriserna i Stockholms län och Uppsala var under våren 2017 rekordhöga efter flera års stigande genomsnittspriser. Därefter har prisökningen avstannat och under hösten började priserna sjunka i takt med att utbudet av bostäder ökade. Också hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har sjunkit under 2017. SEB:s Boprisindikator visade i januari 2018 att bara cirka 30 procent av de tillfrågade hushållen trodde på stigande priser under det kommande året. I januari 2017 var motsvarande siffra 70 procent. En ökande andel av hushållen förväntar sig en högre reporänta framöver och anser att bolåneräntorna kan ha bottnat. Det stora utbudet kvarstår och gör att både intresse och pris varierar från objekt till objekt. Många intressenter inväntar tydligare signaler om vart marknaden är på väg.

Underliggande marknadsförutsättningar är gynnsamma och hushållens syn på sin egen ekonomi är ovanligt positiv. Med hög befolkningstillväxt på Besqabs marknader i Stockholm och Uppsala, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad har regionerna en stark konjunktur.

## VERKSAMHETENS UTVECKLING 2017

### Region Stockholm och Region Uppsala

Under 2017 säljstartade Besqab sex bostadsprojekt, fyra i Region Stockholm och två i Region Uppsala. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 292 (262), varav 76 procent (99) avser bostäder i Region Stockholm och 24 procent (1) avser bostäder i Region Uppsala.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 450 (456) varav 54 avser vård- och omsorgsbostäder (54). Av

produktionsstarterna avser 315 bostäder (456) projekt i Region Stockholm och 135 bostäder (0) projekt i Region Uppsala. Produktionsstarterna inkluderar både bostadsrätter och äganderätter samt vård- och omsorgsbostäder. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 732 (776) varav 597 bostäder avser produktion i Region Stockholm (776) och 135 bostäder avser produktion i Region Uppsala (0). Under 2017 har totalt nio projekt motsvarande 439 bostäder färdigställts och avslutats (265). Samtliga under året färdigställda bostäder avser projekt i Region Stockholm.

### CM-projekt

Besqab har vid årets slut två pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Porslinskartern i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter. Under året färdigställdes och överlämnades 43 bostadsrättslägenheter i Täby Centrum som Besqab uppfört på uppdrag av Riksbyggen.

I Region Uppsala var Besqab vid årsskiftet aktivt i ett CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdraget avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 hyreslägenheter i Rickoberga. Under hösten färdigställdes och överlämnades 37 smålägenheter på Villavägen som Besqab projektlett och uppfört för Uppsala Akademiförvaltning.

### Fastighetsutveckling

Besqabs fastighetsutveckling är fokuserad på utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

Besqab hade vid årsskiftet två vård- och omsorgsboenden under produktion. I området Ältadalen i Nacka pågår produktion av ett vård- och omsorgsboende med 54 lägenheter. Ersta Diakoni ska driva verksamheten på boendet som får namnet Sarahemmet. Boendet beräknas stå klart under våren 2018. I juni 2017 produktionsstartade Besqab ett vård- och omsorgsboende med 57 lägenheter på fastigheten Mandelblomman 11

i Spånga. Vårdoperatör är Vardaga som ska ge äldreboendet namnet Villa Solhem. Inflyttning beräknas till våren 2019.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om cirka 60 lägenheter.

Vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby såldes i oktober 2017 till HEBA. Besqab uppförde Silverpark under 2014–2015 i samarbete med Vardaga som bedriver vårdverksamheten.

### Byggrättsportföljen

Besqabs byggrättsportfölj balanseras mellan centrala lägen, närförort och attraktiva lägen i kranskommuner. Byggrätterna ska finnas i såväl befintliga och uppväxta bostadsområden, som i nyutvecklade områden och lägen med stor utvecklingspotential.

Byggrätterna är normalt utvecklingsbar mark, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader, för framtida bostadsproduktion inom affärsområdet Projektutveckling Bostad.

Under 2017 har Besqab förvärvat eller markanvisats byggrätter motsvarande cirka 670 bostäder. I mars vann Besqab en markanvisningstävling för att bygga cirka 240 bostäder, både lägenheter och radhus, i ett attraktivt läge på Norrberget i centrala Vaxholm.

I juni förvärvade Besqab två projekt med totalt cirka 200 bostadsbyggrätter i Roslags Näsby i Täby. Bostäderna kommer att ha direkt närhet till Roslags Näsby station som har byggts om för Roslagsbanans dubbla spår samtidigt som man ökat stationens tillgänglighet, säkerhet och bullerskydd. Tillträde sker efter laga kraftvunnen detaljplan. Köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 200 Mkr. Avtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

I juni tecknade Besqab också avtal om att förvärva mark på Kapellgärdet strax norr om Uppsala centrum. Planerna omfattar cirka 150 bostäder, allt från mindre lägenheter till radhus, samt en förskola. Produktionsstart sker preliminärt under början av 2019.

I september erhöll Besqab en markanvisning i Stureby i En-

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

	2017	2016	2015
Antal produktionsstartade bostäder, st	450	456	389
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	54	–
Antal sålda bostäder, st <sup>1</sup>	292	262	496
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>1</sup>	732	776	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>1</sup>	66	87	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>1</sup>	10	2	0
– varav upptagna i balansräkningen	3	2	0

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



skede, endast ett stenkast från det pågående projektet Hemskogshöjden. Markanvisningen omfattar cirka 80 bostadsrättslägenheter och en förskola. Detaljplanearbetet inleddes under 2017 och produktionsstart beräknas till tidigast 2020.

Per den 31 december 2017 förfogade Besqab över cirka 3 500 bostadsbyggrätter (3 000), 2 400 byggrätter i Region Stockholm och 1 100 byggrätter i Region Uppsala.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2017 till 1 927,2 Mkr (1 684,1). Omräknat enligt IFRS uppgick årets intäkter till 2 045,2 Mkr (1 206,9).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för 2017 till 339,8 Mkr (347,7). Fastighetsförsäljningar påverkar periodens rörelseresultat positivt med 80,4 Mkr (58,8). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 17,6 procent (20,6). Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen till 13,5 procent (17,2). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 371,0 Mkr (277,6) och rörelsemarginalen var 18,1 procent (23,0).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -1,5 Mkr (-1,7). Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 295,8 Mkr (316,2). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 320,1 Mkr (261,5). Den effektiva skattesatsen var 13,4 procent (5,2).

## FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens totala tillgångar per den 31 december 2017 uppgick till 1 799,1 Mkr (1 805,7). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2017 till 168,4 Mkr (146,9) och avser vårdboenden under produktion. Exploateringsfastigheternas bokförda värde var vid årets slut 222,6 Mkr (332,3). Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 292,3 Mkr (1 075,1).

Räntebärande finansiella skulder minskade under året, främst hänförligt till lösen av lån vid avyttring av utvecklingsfastigheten Fuxen 2, och uppgick per den 31 december 2017 till 94,2 Mkr (236,1) varav samtliga är kortfristiga.

Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

## KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2017 till 426,5 Mkr (104,2). Kassaflödet påverkas positivt av försäljningen av utvecklingsfastigheten Fuxen 2.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under 2017 till 28,2 Mkr (4,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -246,7 Mkr (-197,8) och påverkas av amortering av skulder, utbetald utdelning och återköp av egna aktier. Årets kassaflöde var 208,0 Mkr (-89,2).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 483,9 Mkr (275,9). Den fortsatt goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

## SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten

startas och färdigställs. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under 2017 till 8,7 Mkr (7,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -4,4 Mkr (-5,3) och årets resultat till 101,1 Mkr (77,9). Resultatet består i huvudsak av utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångarna uppgick per den 31 december 2017 till 219,2 Mkr (220,5) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Kassa och bank uppgick vid årets slut till 67,3 Mkr (66,9). Eget kapital uppgick per balansdagen till 772,5 Mkr (774,5). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 100,2 Mkr (77,3).

Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2017 en person (en), och avser Besqabs VD.

## AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per årets sista handelsdag, den 29 december 2017, var 115,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 792 Mkr.

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 920 (4 519). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare var näst största aktieägare med 8,7 procent av röstetalet. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2017 cirka 78 procent av kapital och röster. Besqab AB har 125 000 aktier i eget innehav.

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt i bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns heller inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna.

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

## AKTIEBASERAT INCITAMENTSPROGRAM

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

Det totala antalet anmälda Sparaktier i programmen uppgår per den 31 december 2017 till 46 424 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 149 446 Matchnings- och Prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden. För mer information se not 4.

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under 2017 har Besqab förvärvat 25 000 egna aktier till en snittkurs om 181,00 kronor. Återköpen har skett inom ramen för de bemyndiganden som årsstämmorna 2015, 2016 och 2017 lämnat för att säkra bolagets förpliktelser (inklusive kostnader för sociala avgifter) med anledning av de utestående aktiebaserade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017.

Per den 31 december 2017 hade Besqab 125 000 aktier i eget förvar. Återköpen har skett till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet och betalning har erlagts kontant.

## RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 24.

Besqabs riskhantering redovisas även på sidorna 60–62.

## MILJÖ

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men kan ha hyresgäster som bedriver sådan verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 46–57.

## MEDARBETARE

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 119 (104). Ökningen är hänförlig till tillväxten inom Besqabs projektverksamhet. Besqab har en jämställd organisation med drygt 40 procent (42) kvinnor och knappt 60 procent (58) män. Jämställdhet är en viktig del i Besqabs mångfaldsarbete. Personalomsättningen baserad på antal avslutade anställningar uppgick till 10,9 procent (8,7). Ytterligare information om medarbetarna finns på sidorna 54–55 samt i not 4.

## FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman 2018 för godkännande. Riktlinjerna är i huvudsak desamma som antogs vid årsstämman 2017.

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

### Fast lön och rörlig ersättning

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

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

### Pension

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

### Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram

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

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

### Andra förmåner

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

### Anställningens upphörande

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

## Övrigt

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

## HÅLLBARHETSRRAPPORT

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2017 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se kapitlet Hållbarhetsrapport på sidorna 46–57.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2017 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 64–70.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari 2018 tillkännagavs att Besqabs projekt Seglarbyn, 31 radhus i Gustavsberg, kom på delad första plats i NKI-mätningen (Nöjd Kund Index) om Sveriges nöjdaste bostadskunder 2017. Seglarbyn blev Årets bästa projekt med ett NKI på 88.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL

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

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 december 2017 till 71,8 procent (59,5) med god marginal över målet om minst 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick för 2017 till 27,0 procent (26,4). Räntabiliteten på eget kapital ska enligt Besqabs finansiella mål uppgå till minst 15 procent.

## STYRELSENS FÖRSLAG

### Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	28 350 863
Årets vinst	101 050 542
<b>Summa</b>	<b>617 368 776</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 6,50 kronor per aktie <sup>1)</sup>	100 033 888
I ny räkning överföres	517 334 888
<b>Summa</b>	<b>617 368 776</b>

<sup>1)</sup> Utdelningsbeloppet kommer högst att uppgå till 100,0 Mkr, beräknat på antal utestående aktier per 22 mars 2018. Eventuella ytterligare återköp av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2018, enligt bemyndigandet från årsstämman 2017, kommer att medföra att utdelningsbeloppet förändras.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2018 fattar beslut om vinstutdelning med 6,50 kronor per aktie (6,50), sammanlagt högst 100,0 Mkr (100,2). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt. Styrelsens förslag motsvarar cirka 31 procent av koncernens resultat för 2017. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 30 april 2018. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg fredagen den 4 maj 2018.

### Långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2018

Styrelsen har beslutat föreslå att årsstämman 2018 fattar beslut om ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda inom Besqabkoncernen.

### Ändring av bolagsordning

Styrelsen har beslutat föreslå årsstämman att fatta beslut om ändring av § 2 och § 6 i bolagsordningen. Förändringen i § 2 innebär att styrelsens säte ändras från Täby till Danderyd, det vill säga till kommunen för det nya huvudkontorets placering. Förändringen i § 6 innebär att styrelsens lägsta antal ledamöter ändras från tidigare fem till fyra ledamöter.





## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Intäkter	2	2 045 172	1 206 945
Kostnader för produktion och drift		-1 624 122	-900 269
<b>Bruttoresultat</b>		<b>421 050</b>	<b>306 676</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5,7,9	-149 773	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar	8	80 383	58 776
Resultat från andelar i joint ventures	14	19 379	29 788
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,3,4,6</b>	<b>371 039</b>	<b>277 643</b>
Finansiella intäkter	10	1 003	894
Finansiella kostnader	10	-2 469	-2 619
<b>Resultat före skatt</b>		<b>369 573</b>	<b>275 918</b>
Skatter	11	-49 483	-14 384
<b>Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>320 090</b>	<b>261 534</b>
<b>Årets övriga totalresultat:</b>			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		132	58
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>		<b>132</b>	<b>58</b>
<b>Summa totalresultat för året hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>320 222</b>	<b>261 592</b>
<b>Resultat per aktie</b>	31		
Resultat per aktie före utspädning, kr		20,78	16,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr		20,74	16,89

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	13	4 016	2 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 016</b>	<b>2 790</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	14	73 402	85 577
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Uppskjutna skattefordringar	11	9 269	15 107
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>82 676</b>	<b>100 689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 692</b>	<b>103 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	16	168 381	146 866
Exploateringsfastigheter	17	222 649	332 255
Färdigställda bostäder	18	10 465	8 245
Kundfordringar		50 383	35 306
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	481 759	420 899
Pågående arbeten	21	116 454	269 572
Övriga kortfristiga fordringar	19	167 502	169 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 909	43 434
Likvida medel		483 935	275 898
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	24	<b>1 712 437</b>	<b>1 702 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 799 129</b>	<b>1 805 671</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital		388 984	387 296
Omräkningsreserver		523	391
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		747 650	532 290
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 292 305</b>	<b>1 075 125</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	25	6 657	8 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>	24	<b>6 657</b>	<b>8 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	25	4 869	860
Leverantörsskulder		128 985	135 063
Fakturerad ej upparbetad intäkt	20	9 994	5 731
Skulder till kreditinstitut	24	94 175	236 122
Aktuella skatteskulder		45 067	24 387
Övriga kortfristiga skulder	26	123 484	232 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	93 593	87 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	24	<b>500 167</b>	<b>722 316</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>506 824</b>	<b>730 546</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 799 129</b>	<b>1 805 671</b>
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Se not 28		



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
<b>Eget kapital 1 januari 2016</b>	<b>155 148</b>	<b>385 968</b>	<b>333</b>	<b>366 453</b>	<b>907 902</b>
Årets resultat				261 534	261 534
Övrigt totalresultat			58		58
<b>Summa totalresultat</b>			<b>58</b>	<b>261 534</b>	<b>261 592</b>
Incitamentsprogram		1 328			1 328
Återköp egna aktier				-18 423	-18 423
Utdelning				-77 274	-77 274
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>155 148</b>	<b>387 296</b>	<b>391</b>	<b>532 290</b>	<b>1 075 125</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>387 296</b>	<b>391</b>	<b>532 290</b>	<b>1 075 125</b>
Årets resultat				320 090	320 090
Övrigt totalresultat			132		132
<b>Summa totalresultat</b>			<b>132</b>	<b>320 090</b>	<b>320 222</b>
Incitamentsprogram		1 688			1 688
Återköp egna aktier				-4 534	-4 534
Utdelning				-100 196	-100 196
<b>Eget kapital 31 december 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>388 984</b>	<b>523</b>	<b>747 650</b>	<b>1 292 305</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	371 039	277 643
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-94 638	-91 216
Erhållen ränta	1 003	894
Betald ränta	-2 469	-2 619
Betald skatt	-22 965	-9 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>251 970</b>	<b>175 666</b>
Förändring exploateringsfastigheter	109 606	-27 898
Förändring färdigställda bostäder	-2 220	-8 245
Förändring kortfristiga fordringar	111 921	-473 322
Förändring kortfristiga skulder	-104 890	185 426
Investering i utvecklingsfastigheter	-139 972	-28 410
Försäljning av utvecklingsfastigheter	200 100	281 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>426 515</b>	<b>104 217</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och inventarier	-3 355	-2 268
Förändring andelar i joint ventures	31 554	6 612
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>28 199</b>	<b>4 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna banklån	42 907	113 621
Amortering av skulder	-184 854	-215 711
Återköp egna aktier	-4 534	-18 423
Utbetald utdelning	-100 196	-77 274
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-246 677</b>	<b>-197 787</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>208 037</b>	<b>-89 226</b>
Likvida medel vid årets början	275 898	365 124
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>483 935</b>	<b>275 898</b>

### AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	UB 2017
Skulder till kreditinstitut	236 122	-141 947	-	94 175
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>236 122</b>	<b>-141 947</b>	<b>-</b>	<b>94 175</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Intäkter	12	8 700	7 500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8 700</b>	<b>7 500</b>
Administrationskostnader	4,9	-13 109	-12 818
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 409</b>	<b>-5 318</b>
Utdelning och liknande resultatposter	10	100 280	77 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1	-468
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 870</b>	<b>71 604</b>
Bokslutsdispositioner	11	5 500	6 500
Aktuell skatt	11	-320	-232
<b>Årets resultat</b>		<b>101 050</b>	<b>77 872</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

	2017	2016
Årets resultat	101 050	77 872
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>101 050</b>	<b>77 872</b>



# Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	552 057	550 580
Andelar i joint ventures	14	10 050	10 050
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>562 107</b>	<b>560 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	24	151 293	153 053
Övriga kortfristiga fordringar		492	430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177	64
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 962</b>	<b>153 547</b>
<b>Kassa och bank</b>	24	<b>67 263</b>	<b>66 950</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>219 225</b>	<b>220 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>781 332</b>	<b>781 127</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	23	155 148	155 148
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 148</b>	<b>155 148</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		487 968	487 968
Balanserat resultat		28 351	53 521
Årets resultat		101 050	77 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>617 369</b>	<b>619 361</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>772 517</b>	<b>774 509</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	24	1 935	489
Aktuella skatteskulder		5	-
Övriga kortfristiga skulder		556	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	6 319	5 722
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 815</b>	<b>6 618</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 815</b>	<b>6 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>781 332</b>	<b>781 127</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 29

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Eget kapital 1 januari 2016</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>112 757</b>	<b>35 133</b>	<b>791 006</b>
Överfört i ny räkning			35 133	-35 133	0
Utdelning			-77 274		-77 274
Incitamentsprogram			1 328		1 328
Återköp egna aktier			-18 423		-18 423
Årets totalresultat				77 872	77 872
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>53 521</b>	<b>77 872</b>	<b>774 509</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>53 521</b>	<b>77 872</b>	<b>774 509</b>
Överfört i ny räkning			77 872	-77 872	0
Utdelning			-100 196		-100 196
Incitamentsprogram			1 688		1 688
Återköp egna aktier			-4 534		-4 534
Årets totalresultat				101 050	101 050
<b>Eget kapital 31 december 2017</b>	<b>155 148</b>	<b>487 968</b>	<b>28 351</b>	<b>101 050</b>	<b>772 517</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 409	-5 318
Erhållen utdelning	100 280	77 390
Betald ränta	-1	-468
Justering för övriga poster som ej ingår i kassaflödet	210	174
Betald skatt	-242	-303
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>95 838</b>	<b>71 475</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	7 012	116 038
Förändring kortfristiga skulder	2 193	-4 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>105 043</b>	<b>182 789</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring andelar joint ventures	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder	-	-43 988
Återköp egna aktier	-4 534	-18 423
Utbetald utdelning	-100 196	-77 274
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-104 730</b>	<b>-139 685</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>313</b>	<b>43 104</b>
Likvida medel vid årets början	66 950	23 846
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>67 263</b>	<b>66 950</b>





---

# Noter

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

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2017 har den 22 mars 2018 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2018 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Täby, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 11 Danderyd.

### Överensstämmelse med regelverk och normgivning

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

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

### Underlag för upprättande av koncernredovisning

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

### Koncernredovisning

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

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

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

Verksamheten i koncernen Besqab AB är i allt väsentligt en fortsättning av verksamheten

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

### Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2017. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2017 har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets eller koncernens redovisning.

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Inga av dessa har tillämpats i förtid.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 behandlar redovisning av finansiella instrument och kommer att ersätta IAS 39. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Besqab har utvärderat standarden och bedömer att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig. Besqab tillämpar ingen säkringsredovisning och historiskt har nedskrivningar inte uppgått till väsentliga belopp.

#### IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter samtliga tidigare utgivna standarder som avser intäktsredovisning. Besqab har utvärderat den nya standarden och bedömer att intäkter från projektutveckling av bostadsrätter fortsatt kommer att redovisas över tid med tillämpning av successiv vinstavräkning och att intäkter från försäljning av småhus med äganderätt kommer att redovisas vid den tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Avtalen med respektive bostadsrättsförening ingås samtidigt och utgör ett prestationsåtagande. Besqab skapar och förädlar en specifik fastighet som bostadsrättsföreningen har kontroll över. Bolagets intäktsredovisning kommer inte att påverkas av den nya standarden varför omräkning av tidigare perioder ej erfordras.

#### IFRS 16 Leases

IFRS 16 kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden innebär att leasetagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt tolv månader och kontrakt av individuellt lågt värde) som tillgång och skuld i balansräkningen, med redovisning av avskrivningar och räntekostnad i resultaträkningen. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal kommer således att aktiveras i balansräkningen. IFRS 16 träder i kraft 2019 med jämförelseår 2018.

Besqab bedömer att den nya standarden främst kommer att ha påverkan på redovisningen av kostnad för hyrda lokaler. Denna kostnad är begränsad och effekten av den nya standarden bedöms inte påverka redovisningen väsentligt, utöver mera omfattande upplysningskrav i jämförelse med nuvarande standard. Se not 3 Leasing.

#### Dotterföretag

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

#### 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.

## Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

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

## Redovisning av successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt

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

## Värdering av utvecklings- och exploateringsfastigheter

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

## Avsättningar för garantiåtaganden

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

## Beräkning av verkligt värde

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

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

För upplysningar om verkligt värde avseende finansiella instrument, se not 24.

Upplysningar om verkligt värde avseende utvecklingsfastigheter lämnas i not 16.

## Omräkning av utlandsverksamhet

Verksamhet i utländska koncernföretag tas in med funktionell valuta och räknas om till koncernens rapporteringsvaluta. Balansräkningens poster omräknas enligt balansdagskurs och resultaträkningens poster enligt genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkning-  
en. Koncernens utlandsverksamhet är mycket begränsad och utgörs endast av ett dotterbolag i Estland som står för cirka 0,0 procent (0,6) av koncernens totala intäkter.

## Transaktioner i utländsk valuta

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

## Intäkter

### Successiv vinstavräkning

Projektintäkter vid projektutveckling av bostäder redovisas med successiv vinstavräkning i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Det innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets uppbyggnadsgrad med beaktande av försäljningsrisk. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av uppbyggnad bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna.

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

Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Sådana korrigeringar ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningskede om tillförlitlig bedömning kan

göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas.

## Intäkter redovisade enligt färdigställandemetoden

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

## Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management

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

## Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter

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

## Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning sker antingen en direkt avyttring av en eller flera enskilda fastigheter eller som avyttring av aktier i ett fastighetsägande bolag. Resultat från fastighetsförsäljningar som avser direkt avyttring av utvecklingsfastigheter redovisas på separat rad i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid avyttring av ett fastighetsägande bolag redovisas resultat normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Resultat från projektrelaterade fastighetsförsäljningar inklusive exploateringsfastigheter medräknas i redovisningen för bostadsprojektet och ingår i koncernens nettoomsättning.

## Segmentsredovisning

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

## Leasing

Ett operationellt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Operationellt leasing innebär att ingen post redovisas i rapport över finansiell ställning. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i rapport



över totalresultat linjärt över leasingperioden. Besqab är leasegivare avseende hyreskontrakt. De avtal där Besqab är leasetagare avser främst hyror för kontorslokaler.

Tomträttsavtal förekommer i mindre omfattning och tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Se not 3.

Som leasegivare har koncernen inga finansiella leasingavtal och som leasetagare finns finansiella leasingavtal i mycket begränsad omfattning.

### Inkomstskatt

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

### Uppskjuten skatt

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

### Resultat per aktie

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

### Lånekostnader

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till köpet av tillgången. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast. Detta anses som lämpligt endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska

förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultatet i den period då de uppkommer. Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier.

### Avskrivningar och nedskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

#### Utvecklingsfastigheter

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

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

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

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

#### Exploateringsfastigheter

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

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

#### Färdigställda bostäder

Färdigställda bostäder utgörs av bostäder där

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

### Upparbetade ej fakturerade intäkter

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

### Pågående arbeten

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

### Finansiella instrument

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

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

### Klassificering

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

### Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Några sådana finansiella tillgångar finns inte i Besqabkoncernen per den 31 december 2017.

### Lånefordringar och kundfordringar

Instrument som klassificeras som lånefordringar och kundfordringar värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering

för värdeinsknkning. Vid längre löptider (minst tre månader) tillämpas effektivräntemetoden. En värdeförändring redovisas i rapport över totalresultat när den finansiella tillgången tas bort från rapport över finansiell ställning, vid nedskrivning eller genom periodisering. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel. Kundfordringar redovisas till det belopp som de beräknas inflyta, efter avdrag för osäkra fordringar. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i rapport över totalresultat som försäljningskostnad. En reservering för värdeinsknkning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde eftersom denna post är kortfristig i sin natur. Likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga likvida placeringar med förfallotid inom tre månader från anskaffningstidpunkten och som lätt kan omvandlas till ett känt belopp samt är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

#### Nedskrivningar

Koncernen prövar vid varje rapportperiods slut huruvida det finns objektiva omständigheter

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

#### Lämnad utdelning

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

#### Avsättningar

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

#### Avsättningar för garantiåtaganden

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

#### Eventualförpliktelser

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

#### Ersättningar till anställda

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

#### Pensioner

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

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

En del av koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner har säkerställts genom att

avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

#### Aktierelaterade ersättningar

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

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

En personalkostnad redovisas, tillsammans med en motsvarande ökning av eget kapital, fördelat över den period som intjäningsvillkoren uppfylls, vilket är det datum då de anställda som berörs är fullt berättigade till ersättningen. Intjäningsvillkoret innebär att den anställde ska kvarstå i anställning under intjäningsperioden och påverkar således antalet aktier som förväntas tjäna 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 påvisar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

#### Transaktioner med närstående

Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplysningar ges om transaktion med

närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan. Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

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

#### Andelar i koncernföretag

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

#### Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### Kassa och Bank

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

## Segmentsredovisning

KONCERNEN 2017

# Not 2

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter – externt	1 721 500	196 928	8 793		1 927 221	117 951	2 045 172
Kostnader för produktion och drift	-1 360 695	-167 715	-251		-1 528 661	-95 461	-1 624 122
<b>Bruttoresultat</b>	<b>360 805</b>	<b>29 213</b>	<b>8 542</b>		<b>398 560</b>	<b>22 490</b>	<b>421 050</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-87 192	-16 471	-4 642	-33 724	-142 029	-7 744	-149 773
Resultat av fastighetsförsäljningar			80 383		80 383		80 383
Resultat andelar joint ventures	2 901				2 901	16 478	19 379
<b>Rörelseresultat</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>84 283</b>	<b>-33 724</b>	<b>339 815</b>	<b>31 224</b>	<b>371 039</b>
Finansnetto			-1 152	-314	-1 466		-1 466
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>83 131</b>	<b>-34 038</b>	<b>338 349</b>	<b>31 224</b>	<b>369 573</b>
Skatt				-42 579	-42 579	-6 904	-49 483
<b>Årets resultat</b>	<b>276 514</b>	<b>12 742</b>	<b>83 131</b>	<b>-76 617</b>	<b>295 770</b>	<b>24 320</b>	<b>320 090</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	103 569	119 080			222 649		222 649
Utvecklingsfastigheter			168 381		168 381		168 381

Belopp i tkr	Koncern-gemensamma poster och eliminerings				Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling				
Intäkter - externt	1 596 976	74 695	12 386		1 684 057	-477 112	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-1 218 079	-45 731	-846		-1 264 656	364 387	-900 269
<b>Bruttoresultat</b>	<b>378 897</b>	<b>28 964</b>	<b>11 540</b>		<b>419 401</b>	<b>-112 725</b>	<b>306 676</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-84 739	-15 103	-4 056	-27 876	-131 774	14 177	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures	1 329				1 329	28 459	29 788
<b>Rörelseresultat</b>	<b>295 487</b>	<b>13 861</b>	<b>66 260</b>	<b>-27 876</b>	<b>347 732</b>	<b>-70 089</b>	<b>277 643</b>
Finansnetto			-1 810	85	-1 725		-1 725
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>295 487</b>	<b>13 861</b>	<b>64 450</b>	<b>-27 791</b>	<b>346 007</b>	<b>-70 089</b>	<b>275 918</b>
Skatt				-29 771	-29 771	15 387	-14 384
<b>Årets resultat</b>	<b>295 487</b>	<b>13 861</b>	<b>64 450</b>	<b>-57 562</b>	<b>316 236</b>	<b>-54 702</b>	<b>261 534</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	176 760	155 495			332 255		332 255
Utvecklingsfastigheter			146 866		146 866		146 866

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

- Region Stockholm
- Region Uppsala
- Fastighetsutveckling

Affärssegmenten utgör även Besqab-koncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombination med skillnader mellan tillhandahållna produkter och

tjänster. Affärssegmentens interna rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures i projekt med gemensam produktion av bostäder. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig till att vissa projekt, vanligen småhus, inte vinstavräknas suc-

cessivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden samt justering till kapitalandelsmetoden för joint ventures.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (99,4) av koncernens totala intäkter 2017. En kund (bostadsrättsförening i Region Stockholm) står för 20,5 procent av koncernens totala intäkter. En kund (bostadsrättsförening i Region Uppsala) står för 3,1 procent av koncernens totala intäkter.

## Leasing

### Leasetagare

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

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter är som följer:

Koncernen	2017	2016
Inom ett år	4 366	3 096
Senare än ett år men inom fem år	19 024	16 779
Senare än fem år	3 443	3 973
<b>Summa</b>	<b>26 833</b>	<b>23 848</b>
Årets minimileaseavgifter	3 096	3 096
Årets variabla avgifter	278	251
<b>Summa</b>	<b>3 374</b>	<b>3 347</b>

# Not 3



### Leasegivare

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

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

Koncernen	2017	2016
Inom ett år	4 037	8 650
Senare än ett men inom fem år	65 971	62 475
Senare än fem år	201 288	184 875
<b>Summa</b>	<b>271 296</b>	<b>256 000</b>
Årets minimileaseintäkter	7 947	11 821
Årets variabla intäkter	125	189
<b>Summa</b>	<b>8 072</b>	<b>12 010</b>

## Anställda och ersättningar

# Not 4

Medelantalet anställda uppgår till:	2017	2016
<b>Koncernen</b>		
Kvinnor	40	38
Män	64	57
<b>Totalt</b>	<b>104</b>	<b>95</b>

Samtliga är anställda i Sverige.

### Moderbolaget

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

### Koncernen

Löner och ersättningar uppgår till:

Styrelse och ledande befattningshavare	17 268	16 284
Övriga anställda	69 956	61 476
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>87 224</b>	<b>77 760</b>

Sociala kostnader exkl pensionskostnader

Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 5 108 tkr, f å 4 405 tkr)	19 051	14 220
---	--------	--------

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>138 493</b>	<b>120 792</b>
--	----------------	----------------

All tillsvidareanställd personal erhåller, utöver fast lön, en rörlig ersättning som baserar sig på koncernens redovisade resultat. I ovanstående löner och ersättningar ingår resultatbaserade ersättningar med 19 883 tkr (f å 17 979 tkr).

### Moderbolaget

Löner och ersättningar uppgår till:	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare	6 507	6 120
Övriga anställda	-	-
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>6 507</b>	<b>6 120</b>

Sociala kostnader exkl pensionskostnader

Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1 398 tkr, f å 1 336 tkr)	1 398	1 336
---	-------	-------

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>10 054</b>	<b>10 027</b>
--	---------------	---------------

## Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Planerna består av avgiftsbestämda pensionsplaner för nuvarande verkställande direktör 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 2017

uppgick till 6 535 tkr (6 819). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 4 810 tkr (5 287).

Avgifterna för verkställande direktörens avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas till pensionsförsäkring. Avgifterna avseende ITP 1 inbetalas till Collectum där de anställda väljer förvaltning inom valbara alternativ, och avgifterna avseende den 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 2017 uppgår till 6 552 tkr (5 504 tkr) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2017 och 2016 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 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149) att jämföra med målsättningen på 125 till 155 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 19 051 tkr (14 220).

### Fördelning mellan män och kvinnor i företagsstyrelse

	2017	2016
Kvinnor	3	2
Män	5	5

### Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen

Kvinnor	3	3
Män	5	5

## Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

## Rörlig ersättning

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

## Pensionsvillkor

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

## SAMMANSTÄLLNING AV ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

2016	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<b>Styrelseledamöter</b>					
Olle Nordström, ordförande	350				350
Ros-Marie Grusén, ledamot	200				200
Sven Jemsten, ledamot	200				200
Gunnar Lindberg, ledamot	200				200
Zdravko Markovski, ledamot	200				200
Andreas Philipson, ledamot	200				200
<b>Ledande befattningshavare</b>					
Verkställande direktör	2 880	1 890	78	1 336	6 184
Andra ledande befattningshavare	6 828	3 336	67	3 069	13 300
<b>Summa</b>	<b>11 058</b>	<b>5 226</b>	<b>145</b>	<b>4 405</b>	<b>20 834</b>

#### Aktierelaterade ersättningar

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

Besqab har per den 31 december 2017 tre separata utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämmorna 2015, 2016 respektive 2017. 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 Besqab-aktier, så kallade Sparaktier, samt behåller

dessas under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

Programmen är långsiktiga och löper från 1 september 2015 (LTI 2015), 1 december 2016 (LTI 2016) respektive 1 december 2017 (LTI 2017) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2018, 2019 respektive 2020. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under respektive programs löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier

kan deltagarna, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under en period från den 1 januari 2016 till den 31 december 2018 (LTI 2015), under en period från den 1 januari 2017 till den 31 december 2019 (LTI 2016) respektive under en period från den 1 januari 2018 till den 31 december 2020 (LTI 2017), 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 2015, LTI 2016 och LTI 2017	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2017	34 374
Anmälda	14 050
Förverkade	-2 000
Inlösta	0
Förfallna	0
<b>Utestående 31 december 2017</b>	<b>46 424</b>

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

	2017	2016
Försäljnings- och administrationskostnader	1 665	1 974
<b>Totalt</b>	<b>1 665</b>	<b>1 974</b>

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 2017 uppgår till 46 424 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 149 446 Matchnings- och Prestationsaktier.

#### Typ av aktier att maximalt erhålla

Antal investerade	Typ av aktier att maximalt erhålla				Totalt
	Sparaktier	Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
Verkställande direktör	3 900	3 900	7 800	7 800	19 500
Ledningsgruppen	9 350	9 350	14 025	14 025	37 400
Övriga chefer	26 198	26 198	26 198	26 198	78 594
Övriga medarbetare	6 976	6 976	3 488	3 488	13 952
<b>Totalt</b>	<b>46 424</b>	<b>46 424</b>	<b>51 511</b>	<b>51 511</b>	<b>149 446</b>

## Avskrivningar

# Not 5

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår i koncernen till 1 760 tkr (646) och i moderbolaget till 0 tkr (0).

## Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

# Not 6

Koncernen	2017	2016
Intäkter	2 045 172	1 206 945
Personalkostnader	-146 240	-128 339
Avskrivningar	-1 760	-646
Nedskrivningar	-	-
Resultat andelar joint ventures	19 379	29 788
Resultat av fastighetsförsäljningar	80 383	58 776
Övrigt	-1 625 895	-888 881
<b>Rörelseresultat</b>	<b>371 039</b>	<b>277 643</b>

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

## Försäljnings- och administrationskostnader

# Not 7

Koncernen	2017	2016
Region Stockholm	-87 192	-84 739
Region Uppsala	-16 471	-15 103
Fastighetsutveckling	-4 642	-4 056
Centralt och elimineringar samt avstämning IFRS	-41 468	-13 699
<b>Summa</b>	<b>-149 773</b>	<b>-117 597</b>

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

## Resultat av fastighetsförsäljningar

# Not 8

Koncernen	2017	2016
<b>Försäljningsvärden</b>		
Utvecklingsfastigheter	200 100	281 000
<b>Summa</b>	<b>200 100</b>	<b>281 000</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Utvecklingsfastigheter	119 717	222 224
<b>Summa</b>	<b>119 717</b>	<b>222 224</b>
<b>Resultat</b>		
Utvecklingsfastigheter	80 383	58 776
<b>Summa</b>	<b>80 383</b>	<b>58 776</b>

Under året har en utvecklingsfastighet avyttrats.



## Ersättningar till revisorer

# Not 9

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsarvoden	1 474	1 453
Skatterådgivning	-	-
Övriga arvoden	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 474</b>	<b>1 453</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsarvoden	356	458
Skatterådgivning	-	-
Övriga arvoden	-	-
<b>Summa</b>	<b>356</b>	<b>458</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överens-

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

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

## Finansiella intäkter och kostnader

# Not 10

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter	1 003	894
<b>Summa</b>	<b>1 003</b>	<b>894</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-2 469	-2 619
<b>Summa</b>	<b>-2 469</b>	<b>-2 619</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Finansiella intäkter</b>		
Utdelning från dotterbolag	100 280	77 390
<b>Summa</b>	<b>100 280</b>	<b>77 390</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-1	-468
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-468</b>

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 1 796 tkr (512).

Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 1,5 procent (1,3).

## Skatter och bokslutsdispositioner

# Not 11

### INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-43 645	-33 522	-320	-326
Uppskjuten skatt	-5 838	19 138	-	94
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>-49 483</b>	<b>-14 384</b>	<b>-320</b>	<b>-232</b>
Resultat före skatt	369 573	275 918	101 370	78 104
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-81 306	-60 702	-22 301	-17 183
Justering skatt tidigare år	-	-94	-	-94
Ej skattepliktiga intäkter	33 587	46 829	22 062	17 120
Ej avdragsgilla kostnader	-1 764	-417	-81	-75
<b>Inkomstskatt/Skatt på årets resultat</b>	<b>-49 483</b>	<b>-14 384</b>	<b>-320</b>	<b>-232</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>13,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>

#### Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2017 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av

bolag) ej är skattepliktiga. Koncernbolagen har inga skattemässiga underskott som kommer utnyttjas.

#### Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2017 är 22,0 procent. Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

### BOKSLUTSPOSITIONER

Moderbolaget	2017	2016
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	5 500	6 500

### UPPSKJUTNA SKATTESKULDER OCH -FORDRINGAR

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Utvecklingsfastigheter	-	806
Periodiseringsfonder	1 594	1 594
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>1 594</b>	<b>2 400</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Pensionskostnader	732	873
Entreprenader färdigställandemetoden	9 407	16 276
Övrigt	724	358
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>10 863</b>	<b>17 507</b>
<b>Summa nettoskuld uppskjutna skatter</b>	<b>-9 269</b>	<b>-15 107</b>

#### Moderbolaget

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

## Transaktioner med närstående

# Not 12

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 4 Anställda och ersättningar. Moderbolaget har närståenderekommunikation med sitt dotterföretag (Besqab Projekt och Fastigheter AB) samt alla övriga helägda

koncernbolag, se not 15, och joint ventures. Transaktionerna är av begränsad omfattning. Av moderbolagets totala fakturering avser 100 procent (100) fakturering till andra koncernbolag.

Koncernen	2017	2016
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Intäkter	5 298	3 536
Kostnader	1 649	29 823
Ränteintäkter	1 009	782
Kundfordringar	1 858	990
Kortfristiga fordringar	112 365	111 787
Upplupna intäkter	2 448	3 536
Leverantörsskulder	-	-
Övriga kortfristiga skulder	13 938	20 199
Ansvar för skulder i handelsbolag	19 946	27 236
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Transaktioner med dotterföretag</b>		
Intäkter	8 700	7 500
Erhållna koncernbidrag	5 500	6 500
Utdelning	100 280	77 390
Ränteintäkter	-	-
Kortfristiga räntebärande fordringar	150 036	153 053
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	790 185	962 185
<b>Transaktioner med joint ventures</b>		
Kortfristiga fordringar	50	50
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	836 000	836 000

## Maskiner och inventarier

# Not 13

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 616	10 348
Nyanskaffningar	3 355	2 268
Utrangeringar	-369	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 602</b>	<b>12 616</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 826	-9 180
Årets avskrivningar	-1 760	-646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 586</b>	<b>-9 826</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 016</b>	<b>2 790</b>

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital	Antal aktier/andelar	2017-12-31	2016-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33%	1	12 623	11 945
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33%	125 000	15 000	15 000
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33%	366 666	3 667	3 667
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33%	333	34	34
HB Besqab Fredsfors	969690-1066	Täby	50%	-	-	14
Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB	969655-0558	Täby	50%	-	-	134
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	50%	1	60	62
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50%	1	5 475	14 513
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	50%	500	43	45
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	50%	500	22 522	28 407
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 023	10 031
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50%	500	3 955	1 725
<b>Bokfört värde i koncernen vid årets slut</b>					<b>73 402</b>	<b>85 577</b>

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 19 382 tkr (29 788).

Under året har verksamheterna i HB Besqab Fredsfors och Bostadsbyggarna Besqab-Skanska HB avslutats.

I koncernens finansiella rapporter ingår genom kapitalandelsmetoden nedanstående poster.

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

Upplysningar för väsentliga innehav	NVB Beckomberga KB		NVB Sköndalsbyggarna Två KB		Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB		Centralparken Holding AB		Ångkvarnen AB	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Intäkter	206	796	25 869	104 259	134 635	196 165	23 242	97 611	11 224	8 447
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	2 168	-556	-	-	9 723	16 142	23 229	40 820	4 461	3 349
Omsättnings-tillgångar	88 628	91 895	23 371	52 109	33 762	60 766	50 322	86 767	237 708	228 430
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	41 359	47 385	12 379	41 116	22 812	31 740	6 262	29 954	229 797	224 980
Långfristiga skulder	44 900	44 900	-	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	6 848	24 293	13 368	14 270	15 082	7 992	983	697	8 898	2 949
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter	-	-	472	472	-	-	-	-	-	-
Räntekostnader	24	18	619	619	-	-	-	-	1 009	1 564
Skattekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	1 246	995
Nettotillgångar	2 369	-390	10 992	10 993	10 950	29 026	45 044	56 813	7 911	3 450
Justering för Besqabs andel	10 254	12 335	-7 325	-7 326	-5 475	-14 513	-22 522	-28 406	-3 956	-1 725
<b>Bokfört värde i koncernen</b>	<b>12 623</b>	<b>11 945</b>	<b>3 667</b>	<b>3 667</b>	<b>5 475</b>	<b>14 513</b>	<b>22 522</b>	<b>28 407</b>	<b>3 955</b>	<b>1 725</b>



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

NVB Skördalsbyggarna Två KB avser samarbete med Bonava och Veidekke för exploa-

tering inför uppförande av bostäder i Skördal, Stockholm. Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB och Centralparken Holding AB avser samarbete med FastPartner för exploatering och uppförande av bostäder i Näsbypark, Täby. Ångkvarnen AB avser samarbete med Ikano

Bostad för exploatering inför uppförande av bostäder i Kungsängen, Uppsala.

#### Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven

	2017	2016
Intäkter	2	20
Kostnader	-5	-37
<b>Resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-17</b>
Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.		
Omsättningstillgångar	25 236	25 416
Kortfristiga skulder	76	96
<b>Nettotillgångar</b>	<b>25 160</b>	<b>25 320</b>

Moderbolaget	Organisationsnr	Säte	Andel av kapital	Antal aktier /andelar	2017-12-31	2016-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50%	500	10 050	10 050
<b>Bokfört värde</b>					<b>10 050</b>	<b>10 050</b>

## Andelar i koncernföretag

# Not 15

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	550 580	549 426
Årets förändring	1 477	1 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>552 057</b>	<b>550 580</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>552 057</b>	<b>550 580</b>

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

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

Koncernens övriga innehav av aktier i helägda koncernbolag	Organisationsnr	Säte	Antal aktier
Besqab Projektutveckling AB	556347-6927	Täby	1 000
AB Vasahem	556331-5257	Täby	120 000
Besqab Mark AB	556347-6851	Täby	1 000
Besqab Basbostäder AB	556402-4015	Täby	1 000
Besqab Holding AB	556757-9072	Täby	1 000
Besqab Holding III AB	556838-6550	Täby	1 000
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Täby	1 000
Besqab Holding V AB	556838-6576	Täby	1 000
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Täby	1 000
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Täby	1 000
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Täby	1 000
Besqab Holding IX AB	559030-8168	Täby	1 000
Besqab Holding X AB	559084-9443	Täby	1 000
Besqab Holding XI AB	559091-3959	Täby	1 000
Besqab Holding XII AB	559115-7747	Täby	1 000
Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	10226389	Tallinn	1
Besqab Förvaltning AB	556347-6844	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder i Uppsala AB	556683-2605	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Riddersvik AB	556838-6485	Täby	1 000
Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB	556974-9699	Täby	1 000
Fastighets AB Sänkhagen	556977-6106	Täby	500
Fastighets AB Mandelblomman	556853-0777	Lidingö	500
Kummeln 5 AB	556832-3520	Stockholm	50 000
Besqab Strandängarna V AB	556838-6428	Täby	1 000
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark I AB	556974-9624	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark III AB	556975-0135	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark V AB	556974-9657	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark VIII AB	559052-8443	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark IX AB	559052-7817	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark X AB	559052-7577	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XI AB	559084-9450	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XII AB	559084-9468	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XIII AB	559084-9476	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XV AB	559103-6701	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XVI AB	559103-7030	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XVII AB	559103-6842	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XVIII AB	559103-6909	Täby	1 000
Besqab Bostadsmark XIX AB	559103-6917	Täby	1 000

Samtliga förvärv i koncernen under året betraktas som tillgångsförvärv.

Under året har koncernen förvärvat Fastighets AB Mandelblomman och Kummeln 5 AB.

Dessutom har följande bolag genom nybildning tillkommit under året: Besqab Holding XI AB, Besqab Holding XII AB, Besqab Bostadsmark XIV AB, Besqab Bostadsmark XV AB, Besqab Bostadsmark XVI AB, Besqab Bostadsmark XVII AB, Besqab Bostadsmark XVIII AB och Besqab Bostadsmark XIX AB.

Under året har koncernen avyttrat bolagen Besqab Omsorgsbostäder Täby AB, Besqab Bostadsmark VII AB och Besqab Bostadsmark XIV AB.

## Utvecklingsfastigheter

# Not 16

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Färdigställda fastigheter	-	118 456
Fastigheter under uppförande	168 381	28 410
<b>Summa</b>	<b>168 381</b>	<b>146 866</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	146 866	334 036
Nyanskaffningar	139 971	28 410
Försäljningar	-118 456	-215 580
<b>Vid årets slut</b>	<b>168 381</b>	<b>146 866</b>
Inga nedskrivningar har gjorts.		

Under året har en utvecklingsfastighet i Täby avyttrats.

En fastighet i Ältadalen samt en fastighet i Spånga, avseende vård- och omsorgsboenden, är under uppförande.

Besqab värderar utvecklingsfastigheter till anskaffningsvärde. För upplysningsändamål anlitas årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän som värderar koncernens färdigställda utvecklingsfastigheter. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde. Per 2017-12-31 finns ingen färdigställd utvecklingsfastighet.

Per 2016-12-31 fanns en färdigställd utvecklingsfastighet i portföljen, Fuxen 2 i Täby. Fastighetens verkliga värde fastställdes av ett

oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den färdigställda utvecklingsfastigheten bedömdes per värdetidpunkten 2016-12-31 till 173 000 tkr. Det bokförda värdet för denna fastighet uppgick till 118 456 tkr.

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

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

Värderingsantagandena för kalkylerna innehöll ett inflationsantagande om 2 procent per år med undantag för 2017 då inflationen bedömdes till 1 procent. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för beräkning av nuvärdet av framtida driftnetton och nuvärdeberäkning av restvärdet. Kalkylräntan beräknades utifrån direktavkastningskravet plus ett inflationsantagande. Kalkylräntan för det aktuella värderingsobjektet uppgick till 6,6 procent.

## Exploateringsfastigheter

# Not 17

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Exploateringsmark	39 081	132 493
Fastigheter med byggnader	21 704	20 540
Fastigheter med påbörjade exploateringsarbeten	109 711	152 278
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	52 153	26 944
<b>Summa</b>	<b>222 649</b>	<b>332 255</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	332 255	304 357
Nyanskaffningar	548 794	344 863
Överfört till produktion	-631 399	-303 943
Försäljningar	-27 001	-13 022
<b>Vid årets slut</b>	<b>222 649</b>	<b>332 255</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>222 649</b>	<b>332 255</b>

## Färdigställda bostäder

# Not 18

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 245	-
Nyanskaffningar	7 615	11 595
Försäljningar	-5 395	-3 350
Vid årets slut	10 465	8 245

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 3 stycken (2).

## Övriga kortfristiga fordringar

# Not 19

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar i projekt	52 706	55 298
Fordringar joint ventures	112 365	111 787
Övrigt	2 431	2 632
Summa	167 502	169 717

## Upparbetad ej fakturerad intäkt/ Fakturerad ej upparbetad intäkt

# Not 20

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
<b>Fordringar på beställare av pågående entreprenaduppdrag</b>		
Upparbetad intäkt	1 273 257	1 364 782
Akkumulerad fakturering	-791 499	-943 883
<b>Upparbetad ej fakturerad intäkt</b>	<b>481 758</b>	<b>420 899</b>
<b>Skulder till beställare av pågående entreprenaduppdrag</b>		
Akkumulerad fakturering	979 726	-
Upparbetad intäkt/förutbetalad intäkt	-969 732	5 731
<b>Fakturerad ej upparbetad intäkt</b>	<b>9 994</b>	<b>5 731</b>

## Pågående arbeten

# Not 21

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade nedlagda kostnader	134 058	297 077
Akkumulerad fakturering	-17 604	-27 505
Summa	116 454	269 572

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



## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

# Not 22

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna projektintäkter	7 364	30 256
Övrigt	3 545	13 178
<b>Summa</b>	<b>10 909</b>	<b>43 434</b>

## Eget kapital

# Not 23

**Aktiekapitalet** för Besqab AB består av 15 514 829 aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Per 31 december 2017 hade Besqab AB 125 000 aktier i eget innehav.

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

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

**Balanserade vinstmedel** består av upparbetade vinstmedel.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Eget kapital (Tkr)	1 292 305	1 075 125	772 517	774 509
Soliditet (%)	71,8	59,5	98,9	99,2
Räntabilitet på eget kapital (%)	27,0	26,4	13,1	9,9
Utdelning per aktie	-	-	6,50*	6,50

\*avser föreslagen utdelning

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

### Teckningsoptionsprogram 2011/2014

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

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

### Nyemission

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

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

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiella 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 föreningen upp egen

bankfinansiering. Besqab har dock borgen-såtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Kundfordringar och upparbetade ej fakturerade intäkter avseende Projektutveckling Bostad uppgick till 518,3 Mkr (446,7) per 31 december 2017.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 13,8 Mkr (9,5) per 31 december 2017.

Utestående kundfordringar per 2017-12-31 har till 80 procent (98,5) erhållits före utgången av februari 2018.

Individuell prövning har gjorts av fordringar. Under året har inga reserveringar gjorts för osäkra fordringar.

### Finansieringsrisk

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

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder eller att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

Upplåningen från kreditinstitut innehåller finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet,

resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

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

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

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 94,2 Mkr (236,1) per 31 december 2017 varav 94,2 Mkr (236,1) är kortfristiga. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2017 var tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2017 eller 2016.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 1,6 Mkr (2,2) 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 2017 eller 2016 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

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

Koncernen 2016-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	236 122	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	328 010	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>564 132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

Moderbolaget 2016-12-31	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	489	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER INOM KONCERNEN

##### Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2017

Koncernen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kundfordringar	50 383		50 383		50 383
Övriga kortfristiga fordringar	165 350		165 350	2 152	167 502
Likvida medel	483 935		483 935		483 935
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>699 668</b>		<b>699 668</b>	<b>2 152</b>	<b>701 820</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		128 985	128 985		128 985
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		94 175	94 175		94 175
Övriga kortfristiga skulder		57 441	57 441	66 043	123 484
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>280 601</b>	<b>280 601</b>	<b>66 043</b>	<b>346 644</b>

##### Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

Koncernen					
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kundfordringar	35 306		35 306		35 306
Övriga kortfristiga fordringar	167 104		167 104	2 613	169 717
Likvida medel	275 898		275 898		275 898
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>478 308</b>		<b>478 308</b>	<b>2 613</b>	<b>480 921</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		135 063	135 063		135 063
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		236 122	236 122		236 122
Övriga kortfristiga skulder		192 947	192 947	39 349	232 296
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>564 132</b>	<b>564 132</b>	<b>39 349</b>	<b>603 481</b>

## Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2017

Moderbolaget	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	151 293		151 293		151 293
Kassa och bank	67 263		67 263		67 263
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>218 556</b>		<b>218 556</b>		<b>218 556</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		1 935	1 935		1 935
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 935</b>	<b>1 935</b>		<b>1 935</b>

## Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

### Moderbolaget

<b>Finansiella tillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	153 053		153 053		153 053
Kassa och bank	66 950		66 950		66 950
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>220 003</b>		<b>220 003</b>		<b>220 003</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Leverantörsskulder		489	489		489
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>489</b>	<b>489</b>		<b>489</b>

### Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som pris-

noteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)

- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

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

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

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

### Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten uppgick till 71,8 procent (59,5) per 31 december 2017.

## Övriga avsättningar

# Not 25

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	9 090	7 130
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	2 436	1 960
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 526</b>	<b>9 090</b>
<i>Avsättningar för garantiåtaganden</i>		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	6 657	8 230
Kortfristig del (inom ett år)	4 869	860
<b>Summa</b>	<b>11 526</b>	<b>9 090</b>



## Övriga kortfristiga skulder

# Not 26

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Momsskulder	63 651	37 276
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	42 099	176 870
Övrigt	17 734	18 150
<b>Summa</b>	<b>123 484</b>	<b>232 296</b>

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

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

# Not 27

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	54 673	46 611
Förutbetalda intäkter	3 290	24 664
Upplupna projektkostnader	30 098	12 688
Övriga upplupna kostnader	5 532	3 894
<b>Summa</b>	<b>93 593</b>	<b>87 857</b>

Posten har ökat främst beroende på förändringen i upplupna projektkostnader.

Moderbolaget	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	1 030	807
Upplupna sociala avgifter	1 938	1 633
Upplupna resultatbaserade löner	2 602	2 722
Övrigt	749	560
<b>Summa</b>	<b>6 319</b>	<b>5 722</b>

## Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

# Not 28

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar har lämnats till ett belopp om 80 000 (180 000) och företagsinteckningar till ett belopp om 3 000 (3 000).

### Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om

1 257 198 (1 015 550), för joint ventures 845 000 (845 000) samt för övriga förpliktelser 660 000 (660 000). Därutöver föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion. Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man uppgick till 5 050 (5 050) och

ansvar för skulder i handelsbolag till 19 946 (27 236). Besqab är från tid till annan part i tvist. Ingen pågande tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

## Moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser

# Not 29

Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har lämnats till ett värde om 1 212 198 (572 800), för dotterbolag 790 185 (962 185) och för joint ventures 836 000 (836 000).

## Händelser efter balansdagen

# Not 30

I februari utnämndes Besqabs bostadsprojekt Seglarbyn i Gustavsberg till Årets bästa projekt i NKI-mätningen (Nöjd Kund Index) om Sveriges nöjdaste bostadskunder 2017.

## Resultat per aktie

# Not 31

	2017	2016
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (tkr)	320 090	261 534
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 400 771	15 462 724
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 436 869	15 488 306
Resultat per aktie före utspädning, kr	20,78	16,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,74	16,89

### 2017

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 25 000 aktier. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

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

ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017, se not 4. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 46 648 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

### 2016

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början minskat med årets återköp av egna aktier motsvarande 100 000 aktier. Syftet med återköpen är

att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2015 och LTI 2016, se not 4. Effekten av förmodade utfall av programmen beräknas uppgå till 35 722 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

## Förslag till vinstdisposition

# Not 32

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR ENLIGT MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FÖLJANDE VINSTMEDEL (TKR)

	2017	2016
Överkursfond	487 968	487 968
Balanserade vinstmedel	28 351	53 521
Årets vinst	101 050	77 872
<b>Summa</b>	<b>617 369</b>	<b>619 361</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 6,50 (6,50) kronor per aktie	100 034	100 196
I ny räkning överföres	517 335	519 165
<b>Summa</b>	<b>617 369</b>	<b>619 361</b>

# Styrelsens undertecknande

## Styrelsens undertecknande

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

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

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2018.

Danderyd den 22 mars 2018

**Olle Nordström**  
ORDFÖRANDE

**Anette Frumerie**  
VD OCH LEDAMOT

**Ros-Marie Grusén**  
LEDAMOT

**Sven Jemsten**  
LEDAMOT

**Gunnar Lindberg**  
LEDAMOT

**Zdravko Markovski**  
LEDAMOT

**Sara Mindus**  
LEDAMOT

**Andreas Philipson**  
LEDAMOT

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2018

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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78–118 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

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

### Succesiv vinstavräkning

#### Beskrivning av området

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

Med anledning av de antaganden och bedömningar som sker vid den successiva vinstavräkningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om den successiva vinstavräkningen se Not 2 Segmentsredovisning.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av kontrakt, genomgångar av bedömningar i prognoser, stickprovvis granskning av allokerade kostnader samt metod och system för beräkning av den successiva vinstavräkningen. Vår revisionsprocess innefattar även bedömningar relaterade till resultatavräkning och allokering av kostnader. Vi har bedömt träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten samt granskat lämnade notupplysningar.



## Värdering av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter

### Beskrivning av området

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

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter, se Not 16 Utvecklingsfastigheter och Not 17 Exploateringsfastigheter samt Not 1 Redovisningsprinciper.

### Hur detta område beaktades i revisionen

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

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2017 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 2017 och har varit bolagets revisor sedan den 6 januari 2011.

Danderyd den 22 mars 2018

Ernst & Young AB

**Jonas Svensson**  
AUKTORISERAD REVISOR

# Definitioner och ordlista

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella

mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

## Definitioner

### Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

### Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Årets kassaflöde per aktie

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

### Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

### Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

### Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

### Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

### Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

## Ordlista

### Byggrätt

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

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

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

### Exploateringsfastigheter

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

### Utvecklingsfastigheter

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



**Grafisk form:** Sofia Ekvall / JR Work Shop

**Illustration:** Mats Johansson / JR Work Shop

**Fotografi** sid 5: Christian Rhen, sid 11: Luisa Rusche, sid 16–19: Olle Holdar, sid 23: Intervjubildder: Jessica Welander, Exteriör: Sandra Birgersdotter, sid 50: Olle Holdar, sid 53: Jessica Welander, sid 55: Niklas Bengtsson, sid 57: Alex Jones, sid 57: Igor Ovsyannykov, sid 63, 83: Patrik Lindell, sid 70–71: Olle Holdar, Scandinav Bildbyrå: sid 8, 15, 20, 21, 29, 35, 43, 51, 57, 69, 92

**Tryckeri:** PrintRun



