

ÅRSREDOVISNING 2021

Levod

BESQAB



2021

Innehåll

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

Kapitel 1 – Framtid

- 9 Trender
- 12 Affärsmodell
- 16 Mål
- 19 Vision, affärsidé och strategisk inriktning
- 20 Strategi
- 22 Finansieringsstrategi
- 24 Kundintervju

Kapitel 2 – Verksamhet

- 27 Vår affär
- 30 Marknadsutveckling
- 32 Projektutveckling Bostad
- 34 Fastighetsutveckling och Fastigheter
- 36 Intervju med chef Fastighetsutveckling och Fastigheter
- 38 Pågående projekt
- 44 Byggrättsportfölj
- 48 Planerade projekt

Kapitel 3 – Hållbarhetsrapport

- 51 Hållbarhetsstrategi
- 53 Agenda 2030
- 56 Fokus: Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- 58 Fokus: Minskad miljö- och klimatpåverkan
- 62 Fokus: Ekonomiskt ansvarstagande
- 64 Fokus: Hållbar arbetsplats

Kapitel 4 – Bolag

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

Kapitel 5 – Årsredovisningshandlingar

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

Kapitel 6 – Övrig information

- 134 Hållbarhetsnoter
- 138 Definitioner och ordlista

Om Besqab

- Besqab har sedan 1989 framgångsrikt bedrivit bostadsutveckling. Förutom nyproduktion av bostäder med bostads- och äganderätt utvecklar vi också hyresrätter, vårdboenden och andra samhällsfastigheter för eget ägande och förvaltning.
- Vi har en stark byggrättsportfölj som omfattar cirka 4 150 planerade bostäder i attraktiva lägen med fokus på Storstockholm, Uppsala och delar av Mellansverige.
- Idag har vi närmare 1 200 bostads- och äganderätter i pågående produktion och en fastighetsportfölj med cirka 540 vård- och hyresbostäder, varav omkring 360 bostäder är under uppförande.
- Vi drivs av ett genuint engagemang för att utveckla och bygga hållbara, välplanerade och funktionella bostäder och samhällsfastigheter med gedigen byggmästarkvalitet.
- Våra boendemiljöer ska bidra till att förbättra närområden och ge dem som bor där förutsättningar för en hållbar livsstil som främjar hälsa och rörelse i vardagen. Vi engagerar oss lokalt i platsen och utgår från dess unika förutsättningar inför varje projekt. Genom goda samarbeten adderar vi kvaliteter till både platsen och bostäderna.
- Vi är cirka 120 medarbetare och vårt huvudkontor finns i Danderyd.

Vår verksamhet bedrivs inom två affärsområden



1 PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

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

2 FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETER

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

Bygga för framtiden

Att utveckla nya hem och boendemiljöer är vår passion. Det ska vara genomtänkt, funktionellt, hemtrevligt och hållbart. Dessutom vill vi ge förutsättningar för hälsa och rörelse i vardagen. Läget är centralt, oavsett om det är i innerstan eller vid en sjö i en kranskommun. Varje projekt är unikt och vi är duktiga på att forma bostäderna utifrån platsens förutsättningar och med tanke på vem som ska bo och leva där. Och om vi bygger med omtanke om människor och miljö, då bygger vi för framtiden.



Viktiga händelser 2021



Rekordmånga produktionsstartade bostäder

Besqab uppnår det högsta antalet årliga produktionsstartar i bolagets historia med 802 startade bostäder under 2021.

-> Läs mer om våra pågående projekt på sidorna 38-43.

Besqab hade branschens nöjdaste kunder 2021!



Besqab emitterar seniora icke-säkerställda gröna obligationer

Besqab emitterar sina första seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall i maj 2024. Emissionerna mottas mycket väl av marknaden och övertecknas.

-> Läs mer om vår finansiering på sidorna 22-23.

Besqabs första Svanenmärkta projekt



Vårdboendet Juliahemmet i Uppsala färdigställs och erhåller efter slutlig granskning sin Svanenlicens. Juliahemmet blir därmed Besqabs första Svanenmärkta projekt.

-> Läs mer om vårt arbete med miljöcertifiering på sidan 60.

330 nya bostadsbyggrätter i Huvudsta

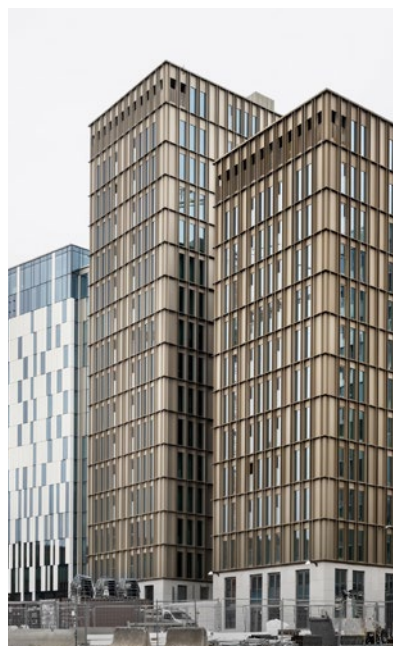
Besqab och Solna stad tecknar en överenskommelse om förvärv av byggrätter för bostäder i ett attraktivt läge i Huvudsta. Detaljplaneförslaget möjliggör utveckling av cirka 300 bostadsrättslägenheter och 30 stadsradhus.

-> Läs mer om vår starka byggrättspportfölj på sidan 45-47.

Besqab delägare i Wallin Bostad

Besqab går in som delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Wallin är en etablerad aktör på Stockholmsmarknaden och har liksom Besqab en lång historik av bostadsutveckling.

-> Läs mer om utvecklingen i Wallin under 2021 på sidan 44.



Klart för Besqab att utveckla 55-85 hyresrättslägenheter i Bromma

Besqab får en markanvisning av Stockholms stad för utveckling av 55-85 hyresrättslägenheter i Bromma. Markanvisningen är Besqabs första inom det breddade affärsområdet för uppförande av hyresrättsfastigheter i egen förvaltning.

-> Läs mer om arbetet med att bygga upp ett eget fastighetsbestånd på sidan 36.

2021 i siffror

2 617,9 MKR

Intäkter enligt segmentsredovisningen (949,6)

802

Produktionsstartade bostäder (563)

292,6 MKR

Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen (256,8)

552

Sålda bostäder (341)

4,00 KR

Av styrelsen föreslagen utdelning per aktie (2,50)

4 150

Byggrätter i portföljen (3 800)

Om inget annat anges baseras finansiell informationen på sidorna 3–67 på Besqabs segmentsredovisning. För mer information avseende segmentsredovisningen, och skillnaden mot redovisning enligt IFRS, se not 3 på sidorna 111–112.



Ett intensivt år med stark tillväxt

Det har varit ett intensivt år med en framgångsrik tillväxt för Besqab. Vi har lyckats ta vara på en stark bostadsmarknad och en hög efterfrågan på våra bostäder. Tack vare alla fantastiska medarbetares målmedvetna arbete och personliga engagemang har vi tagit ett viktigt steg mot våra mål och produktionsstartat rekordmånga nya bostäder samtidigt som vi stärkt lönsamheten. Vi fortsätter att leverera drömmen till våra kunder tillsammans med ett personligt kundbemötande och detta belönade oss med branschens nöjdaste kunder 2021.

Stark efterfrågan och rekordhög försäljning

Bostadsmarknaden var stark under 2021 trots fortsatt ekonomisk osäkerhet i vår omvärld. Pandemin har bidragit till att hemmet och boendet prioriteras och värderas högre än tidigare. Vi har nyttjat den höga efterfrågan på nyproducerade bostäder och säljstartat rekordmånga bostadsprojekt. Ett av dem är bostadsrätterna Legera i Hagastaden där vi tidigt satsade på att bygga inspirerande visningslägenheter. Under sommaren säljstartades även det unika projektet Nivå i Bromma som förvärvats i slutet av 2020 där vi också satte upp attraktiva visningslokaler på plats. Det har funnits ett stort intresse för alla våra projekt och på helåret sålde vi totalt 552 bostäder i våra bostadsrätts- och ägandeprojekt. Det är nästan dubbelt så många som de senaste fem årens nivåer.

Flest produktionsstarter någonsin

Den starka bostadsmarknaden och goda försäljningen tillsammans med ett intensivt arbete med att få alla myndighetsbeslut på plats gjorde att vi under året kunde produktionsstarta 802 bostäder. Det är det högsta antalet i Besqabs historia! Den höga aktiviteten avspeglas i våra intäkter som uppgick till 2 618 Mkr (950), en tillväxt på 175 procent jämfört med 2020. Även rörelsemarginalen ökade på helåret till 8,1 procent, från 6,4 procent 2020, vilket är ett steg mot målet om en rörelsemarginal på minst 10 procent. En ökad projektvolym är ett viktigt bidrag för att stärka lönsamheten.

Som ett led i vår tillväxtstrategi har vi också ambitionen att successivt bygga upp en fastighetsportfölj av egenutvecklade hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice. Målet är att vid utgången av 2023 ha färdigställda och produktionsstartade förvaltningsfastigheter med ett årligt underliggande driftnetto om 100 Mkr. Vi är redan på god väg mot målet där det vid utgången av året uppgick till 59 Mkr. Det faktiska driftnettot från förvaltningsportföljen har ökat i och med färdigställandet av vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Dessutom har vi under 2021 produktionsstartat ett nytt hyresrättsprojekt med 137 lägenheter för eget ägande, också det i Uppsala.

Branschens nöjdaste kunder

Det finns få saker som är bättre än att lämna över nycklarna till ett nytt, fint och efterlängtat hem till nöjda kunder. Vi är därför mycket stolta och glada över att de kunder som flyttat in i en Besqabbostad under 2021 är branschens nöjdaste. I februari 2022

fick vi ta emot en av de finaste utmärkelserna man kan få som bostadsutvecklare – Sveriges nöjdaste bostadskunder – från det oberoende analysföretaget Prognoscentret. Besqab var dessutom den bostadsutvecklare som kunderna rankade högst vad gäller pålitlighet under köpprocessen. För mig är utmärkelsen ett kvitto på att våra kunder uppfattar oss som en trygg och pålitlig affärspartner vilket är viktigt i vår tillväxt och vårt långsiktiga värdeskapande som tar avstamp i vår förmåga att attrahera kunder över tid.

NKI-resultatet är en bedrift med tanke på de utmaningar med restriktioner och global material- och kapacitetsbrist som under året påverkat vardagen för våra medarbetare och samarbetspartners. De har gjort ett fantastiskt arbete. Jag är oerhört stolt över det engagemang som medarbetarna hela tiden visat. Vår kultur tillsammans med den breda och djupa expertisen som organisationen och medarbetarna besitter är en viktig framgångsfaktor och positionerar oss på vår utstakade väg framåt.

Stigande oro för tillgång på material

I spåren av globaliseringen och störningar i leveranskedjor har råvarutillgången skapat nya utmaningar och bidragit till en stigande osäkerhet och ökade kostnader. Under 2021 har råvaru- och energibristen blivit alltmer påtaglig, vilket fått effekter på flera verksamheters produktionsled. Dessutom kvarstår risken att Cementas kalkstensbrott i Slite, en anläggning som årligen bedöms stå för cirka 65 procent av den svenska cementförbrukningen, stängs ned när det nuvarande tillståndet löper ut i slutet av 2022. Vi har ett viktigt arbete framför oss att säkerställa leverantörskedjor och effektivisera resursutnyttjandet.

Vi arbetar strategiskt med våra kostnader där upphandlingsmodellen med delade entreprenader ger oss en ökad flexibilitet och en god kontroll över produktionskostnaderna i projektens alla skeden. Därför har vi möjlighet att till viss del parera kostnadsökningar på enskilda material.

Hållbarhet en självklarhet

De senaste årens omvärldshändelser har påskyndat många av de trender vi identifierat sedan tidigare vad gäller kunders förväntningar på bostaden, inte minst hållbarhet. Att Besqabs verksamhet bedrivs med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv är både en ekonomisk och strategisk självklarhet. I utvecklingen av ett nytt bostadsområde förväntas vi som bostads- och fastighetsutvecklare exempelvis möta

”

Det finns få saker som är bättre än att lämna över nycklarna till ett nytt, fint och efterlängtat hem till nöjda kunder. Vi är därför mycket stolta och glada över att de kunder som flyttat in i en Besqabbostad under 2021 är branschens nöjdaste.

behoven av social hållbarhet och addera nya värden till platsen. Ett bra och tydligt exempel på ett område där målet varit att skapa en hållbar och hälsosam boendemiljö är Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Här har vi byggt ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer från villor till flerbostadshus samt ett vårdboende. Vi har också lagt stor vikt vid att planera och uppföra området i harmoni med naturen och med omgivningarna.

En het byggrättsmarknad

Besqabs projektportfölj är väl positionerad för att möta kundernas framtida behov och förväntningar. Samtidigt bedriver vi ett aktivt ackvisitionsarbete för att den ska bli större. Byggrättsmarknaden har liksom bostadsmarknaden varit het under 2021 med ett stort utbud av byggrätter, hög aktivitet och höga byggrättspriser.

Under året genomförde vi bland annat ett flertal mindre privata affärer i storleken 50-70 byggrätter i attraktiva lägen på våra marknader. Dessutom har vi avtalat om flera kommunala markanvisningar i Stockholm och Solna. Ett av de större tillskotten i portföljen är Kvarteret Blåmesen i Huvudsta där vi planerar att uppföra cirka 300 lägenheter och 30 stadsradhus i ett läge med mycket bra förutsättningar att skapa höga bostadskvaliteter. Ytterligare en affär vi genomförde under året var förvärvet av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB, ett familjeföretag som funnits sedan 1927 och som utvecklar bostäder i premiumsegmentet i Stockholm. Wallin har haft en god utveckling under året och tilldelades bland annat tre nya markanvisningar av Stockholms stad under det sista kvartalet.

Vår första gröna obligation

Under 2021 breddade vi vår finansiering för att möta vår ökade investeringstakt. I linje med vår målsättning att all finansiering också ska vara grön tog vi under 2021 upp vårt första gröna obligationslån på den svenska obligationsmarknaden. Vi emitterade obligationer under ett grönt ramverk om totalt 800 Mkr där vi inledningsvis under våren tog in 500 Mkr för att under hösten emittera ytterligare obligationer för de återstående 300 Mkr i ramverket. Vi är glada för det goda mottagandet och intresset.

Dags för nästa steg

Vi kan summera ett starkt första verksamhetsår sedan vi breddade verksamheten och satte nya ambitiösa mål för 2023. För att nå målen om 1 000 årliga produktionsstarter och ett underliggande årligt driftsnetto i våra förvaltningsfastigheter på cirka 100 Mkr, behöver vi ta ytterligare tillväxtkliv och hela organisationen arbetar målmedvetet med att accelerera tillväxtpotentialen i nuvarande portfölj och i verksamheten.

Tillväxt och utveckling kommer att vara de viktigaste punkterna på vår agenda framåt. Vi har börjat blicka bortom 2023 och lägga grunden för nästa steg i bolagets utveckling. I början av mars 2022 kunde vi glädjande välkomna Fredrik Jonsson till Besqab som vice VD. Fredrik kompletterar vår ledningsgrupp väl med ytterligare kompetens och resurser inom strategi och tillväxt.

Den oroande utvecklingen med Rysslands invasion av Ukraina blev en mörk start på 2022. För att stödja det humanitära hjälparbetet genomförde vi i mars en insamling där både medarbetarna och bolaget tillsammans skänkt pengar till FN:s flyktingorgan UNHCR. Vi följer händelserna noga och är väl medvetna om att kriget kan få allvarliga konsekvenser också för Sverige och svensk ekonomi.

Med stöd av våra medarbetares engagemang, erfarenhet och djupa kompetens har vi goda förutsättningar att parera och anpassa oss till omvärldssituationer. Vi har också genom det intensiva arbetet under 2021 tillsammans lagt en bra grund för att fortsätta växa och tillvarata de möjligheter som kommer med en stark affär, en tydlig strategi och ett fantastiskt team.



Carola Lavén
VD Besqab

”

Besqabs projektportfölj är väl positionerad för att möta kundernas framtida behov och förväntningar. Samtidigt bedriver vi ett aktivt ackvisitionsarbete för att den ska bli större.

DRÖMHEM FÖR EN HÄLSOSAM LIVSSTIL

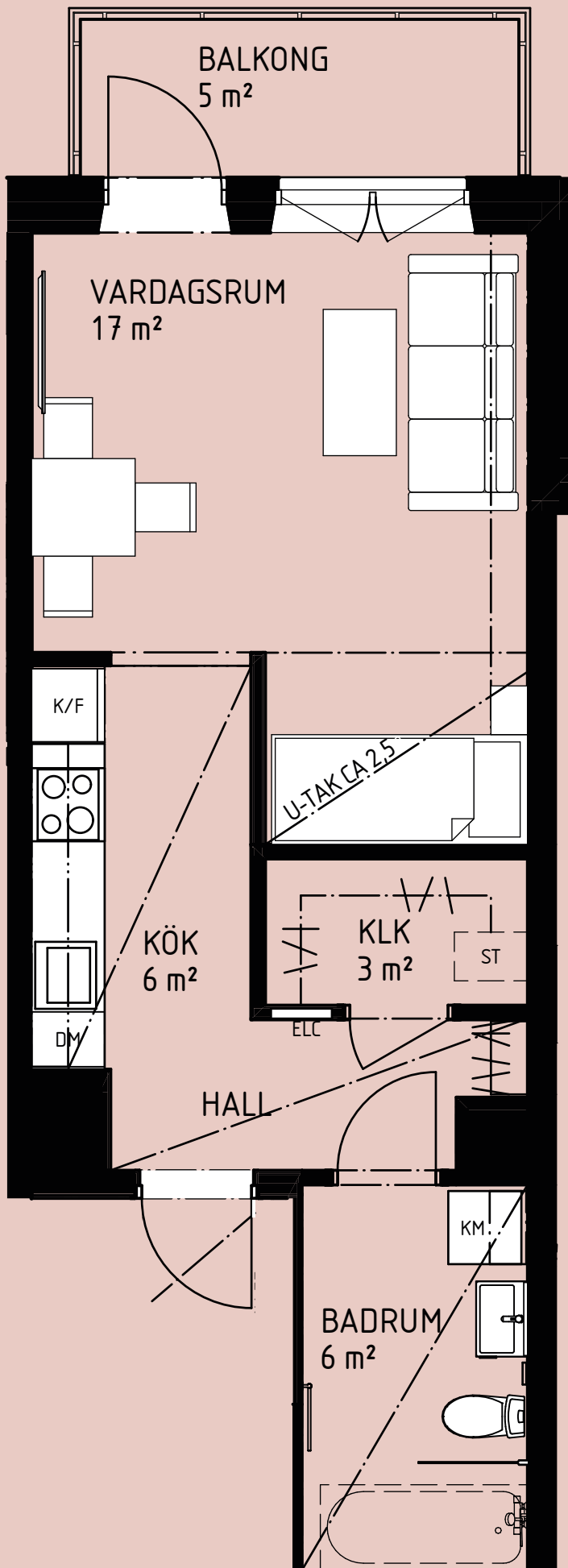
Hur vi bor påverkar hur vi lever och mår. I jakten på välmående och balans mellan arbete och fritid premieras i allt högre grad bostadsområden med närhet till natur och grönska. Besqab utvecklar och designar bostäder och boendemiljöer som ska främja en hållbar och hälsosam livsstil, med möjlighet till ett rikt friluftsliv och ett fysiskt aktivt liv.



1

Framtid

- Trender
- Affärsmodell
- Mål
- Vision, affärsidé och strategisk inriktning
- Strategi
- Finansiell strategi
- Kundintervju





Trenderna som formar bostadsefterfrågan

Vår omvärld är i ständig förändring och vi behöver förändras med den för att bedriva en framgångsrik verksamhet över tid. Hur ska vi förhålla oss till en åldrande befolkning och en fortsatt urbanisering? Och hur hanterar vi övergången till en mer energieffektiv bostadsproduktion för att minska Besqabs negativa påverkan på klimatet och de ekologiska systemen? Vi bedriver en aktiv omvärldsbevakning och bevakar de trender som påverkar ekonomin, samhället och de marknader där Besqab är verksamt.

Demografin

Befolkningsstrukturen sett över tid, till exempel vad gäller inkomst, utbildning och kulturell bakgrund har en stor påverkan på samhällsbygget, både idag och i framtiden. Vi blir allt fler människor i Sverige samtidigt som andelen äldre ökar. En åldrande befolkning har en stor påverkan på samhället och därmed också på Besqabs verksamhet. Att vi lever längre och därmed blir fler och fler äldre påverkar vilken typ av bostäder som behövs och hur flyttkedjorna ser ut. Efterfrågan på bostäder som möter äldres krav ökar samtidigt som vi ser en topp i befolkningen i åldern 25 till 35 år, en generation med helt andra förväntningar och behov. Inte minst sett till att detta är en åldersgrupp med en stor andel invandrade svenskar.

Det här gör Besqab

Inför nya projekt utvärderas demografin noggrant liksom hur bostadsutvecklingen har sett ut hittills och vad som förväntas under de kommande åren. Bostadsmarknaden är lokal, vi flyttar sällan särskilt långt utan håller oss inom närområdet och den egna kommunen och skälet till flytten är oftast förändrade behov. Det är dags att lämna föräldrahemmet för studier eller arbete, familjen växer eller krymper. Vi flyttar som mest i åldern 19 till 34, därefter avtar flyttbenägenheten successivt. Besqabs bostadserbjudanden anpassas efter livets alla skeden och vi är angelägna om att möta de behov som finns lokalt i närhet vad gäller typ av bostad, oavsett om det handlar om hyreslägenheter, bostadsrättsradhus, seniorbostäder eller ett vårdboende.

Urbaniseringen

Stockholms län, Uppsala och övriga Mälarreregionen har under lång tid präglats av en stark utveckling, både ekonomiskt och befolkningsmässigt. Nästan fyra miljoner människor bor i regionen och tillväxten förväntas fortsätta. Men trots en fortsatt hög inflyttning ser vi ett fallande flyttnetto i Stockholms län. Det är främst de under 40 år som flyttar och flyttlässet går ofta till angränsande Södermanlands och Uppsala län. Detta beror troligen dels på demografiska faktorer, man har skaffat eller planerar att skaffa barn och söker andra bostadskvaliteter, dels har många inte råd att köpa sin drömbostad i Stockholmsregionen mot bakgrund av prisutveckling och kreditrestriktioner.

Det här gör Besqab

Besqab söker aktivt efter projektmöjligheter runt Stockholm och Mälarreregionen där läget erbjuder en hög boendekvalitet, till exempel närhet till goda kommunikationer och då gärna spårbinden kollektivtrafik. Bra bussförbindelser är också ett alternativ eller andra hållbara transportmedel som inte kräver egen bil. Alla varken kan eller vill bo mitt i stan, men för att ett bostadsområde ska vara attraktivt över tid behöver man enkelt få ihop vardagspusslet. Det ska vara smidigt att ta sig till skola, arbete och fritidsaktiviteter. Urbaniseringen innebär också att Besqab har tillgång till en begränsad yta för att skapa livsmiljöer som möter ett flertal olika behov. Att utnyttja ett områdes resurser på bästa sätt är centralt för en hållbar stadsutveckling och det är en av Besqabs viktigaste frågor i samband med utveckling av nya projekt och stadsdelar.

Klimatet och resurserna

De klimatförändringar vi ser idag är med största sannolikhet orsakade av människan. Stigande temperaturer på land och i haven kan få mycket allvarliga följder som till exempel stigande havsnivåer, extremväder, global vattenbrist och minskad biologisk mångfald. Det krävs betydande förändringar av både företag och individer för att begränsa temperaturökningen och dess konsekvenser. Växthusgaser från förbränning av fossila bränslen är en trolig huvudorsak till dagens globala uppvärmning. Därför behöver andelen förnybar energi öka kraftigt under de kommande åren. I spåren av att vi blir allt fler individer ökar efterfrågan på energi och råmaterial samt rent vatten och mat och det sätter stor press på jordens begränsade resurser. Om de ska räcka måste vi bli mer energi- och resurseffektiva.

Det här gör Besqab

Besqab påverkas av utvecklingen på flera sätt. Dels ställs det hårdare krav på bostädernas energiprestanda ur ett livscykelperspektiv, dels förändras kundernas preferenser och miljömässigt sämre alternativ väljs aktivt bort. Enligt undersökningar från Naturvårdsverket kan majoriteten av den svenska befolkningen tänka sig att förändra sin egen konsumtion och livsstil för att minska sin negativa påverkan på klimatet. Därför är det viktigt att vi som bostadsutvecklare erbjuder bostäder och livsmiljöer som ger utrymme för en sådan utveckling. Förutom att arbeta med miljöcertifiering av våra projekt, skapar vi välplanerade bostäder för ett mer yteffektivt boende. Vi uppmanar till hållbara transporter och underlättar och inspirerar till att cykla, bland annat genom att tillhandahålla gott om cykelparkeringar och cykelverkstad i anslutning till bostäderna. Vi installerar solpaneler för ökad användning av förnybar energi och utvärderar och prövar löpande olika system för energiåtervinning och effektivisering.

Teknologin och digitaliseringen

Teknologi och digitalisering påverkar och genomsyrar i stort allt i vår omvärld och är ofta helt avgörande för att hitta lösningar på de utmaningar vi står inför, oavsett om det handlar om klimatförändringar, demografi eller urbanisering. Tekniken har en central roll i att utveckla metoder och processer för effektivisering och kostnadsbesparingar liksom för att hitta nya tillvägagångssätt och material för att ställa om till en mer hållbar bostadsproduktion. Byggbranschen är bara i början av sin hållbarhetsresa och under de kommande åren kommer vi att få se flera stora tekniska framsteg, vilket är nödvändigt för att möta de effektiviseringskrav vi står inför.

Det här gör Besqab

Utvecklingen har gått snabbt de senaste åren och coronapandemin har bidragit till att påskynda digitaliseringen hos många företag, så även för Besqab. Nya tekniska lösningar, tjänster och system utvärderas och implementeras kontinuerligt i flera delar av vår verksamhet. Verktyg för byggnadsinformationsmodellering, så kallade BIM-verktyg gör det enklare att anpassa de byggnadstekniska lösningarna efter varje projekts specifika förutsättningar. Digitala loggböcker för material och beräkningar av klimatpåverkan underlättar arbetet och från 2022 är dessutom klimatberäkningar ett lagkrav för nya bygglov. Digitala personalliggare och kontroller av leverantörer har förenklat arbetet med att säkerställa kvalitet och säkerhet i leverantörskedjan, vilket också går hand i hand med en effektiv produktion och en sund byggbransch.

Lyhördhet och passion skapar drömhjem och lönsamhet

Besqabs vision är att alla människor ska bo i sina drömhjem. Vägen dit går via förmågan att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer och en förståelse för hur människor vill leva sina liv. Vår verksamhet sträcker sig från idé, förvärv och produktion till förvaltning av nyckelfärdiga bostäder.

Vår verksamhet ska generera värde och avkastning åt våra aktieägare. Men för att framgångsrikt och långsiktigt driva värdeutveckling behöver vi skapa nytta för våra kunder, för samhället där vi verkar samt för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners.

Bostäder och boendemiljöer är vår passion

Besqab utvecklar och bygger hållbara, välplanerade och funktionella bostäder och samhällsfastigheter av hög kvalitet. Med starkt personligt engagemang och gedigen byggmästarbakgrund vill vi förenkla vardagen för människor i deras boendemiljöer samt skapa trivsamma områden och kvarter att vistas i.

När vi börjar planera och skissa på våra bostäder utgår vi alltid från människorna som ska leva och bo i dem. Var i livet befinner de sig, hur ser deras behov ut och vilka förväntningar har de på en nyproducerad bostad? Välplanerade bostäder är ett måste, att ytorna utnyttjas maximalt så att varje del av bostaden fyller en funktion och att den hänger samman på ett naturligt sätt. Genomtänkta och hållbara materialval och ett bra inomhusklimat är en självklarhet. Våra vårdboenden och fastigheter för samhällsservice ska erbjuda hälsosamma och trivsamma arbetsplatser för våra hyresgäster och deras medarbetare.

Varje enskilt bostadsprojekt har många involverade intressenter och det ställer extra stora krav på vår lyhördhet, samar-

betsvilja och flexibilitet. Det är genom ett sömlöst och engagerat samarbete och en vilja att ständigt förbättras som vi kan nå som längst. Under året har vi utvecklat en ny inflyttningsservice och uppgraderat våra inredningskoncept. Vi har dessutom för 2021 utsetts till en av tre bostadsutvecklare som har Sveriges nöjdaste kunder, ett bevis för vårt idoga kvalitets-, miljö- och utvecklingsarbete.

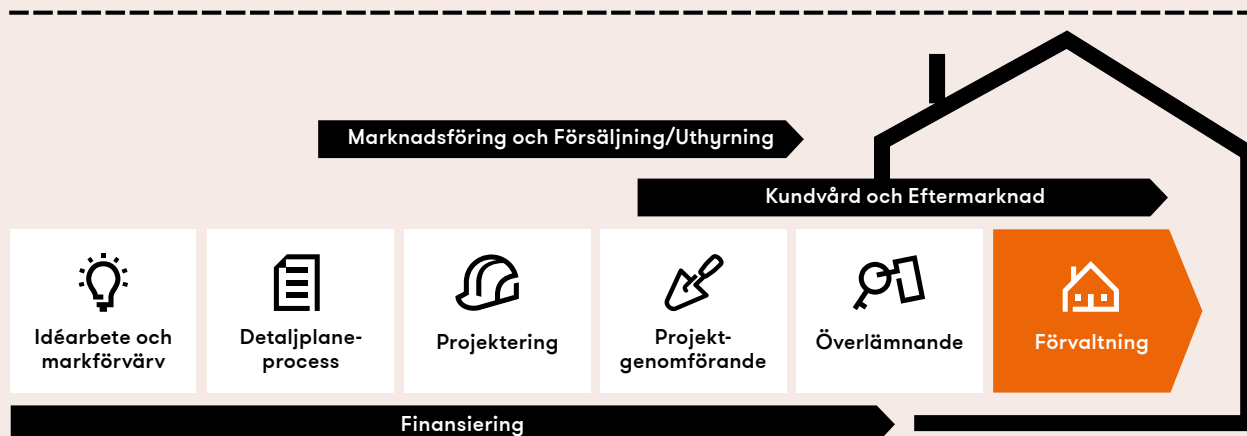
Att äga hela processen ökar värdet


Besqabs projekt blir lönsamma och genererar fastighetsvärden tack vare vår kunskap om vad som krävs för att skapa drömhjem och attraktiva boendemiljöer tillsammans med vår förmåga att attrahera kunder och bygga till låga produktionskostnader. Genom att vi äger hela processen, från utformning av projekt via genomförandet till kontakt med slutkund, finns en unik möjlighet att anpassa affären efter den rådande marknaden. Tack vare vår storlek och organisation kan vi få snabb avkastning på processförbättrande insatser, både i produktionsdelen och i försäljningsledet.


Utvecklingen av vårdbostäder, hyresfastigheter och annan samhällsservice genererar ökade fastighetsvärden. Fastighetsbeståndets värdeutveckling möjliggör ny finansiering i nya bostadsprojekt eller nya fastighetsutvecklingsprojekt. Framgångsrik uthyrningsverksamhet och effektiv förvaltning skapar stabila kassaflöden från bolagets färdigställda fastighetsbestånd.

”

Besqabs projekt blir lönsamma och genererar fastighetsvärden tack vare vår kunskap om vad som krävs för att skapa drömhjem och attraktiva boendemiljöer tillsammans med vår förmåga att attrahera kunder och bygga till låga produktionskostnader.





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

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

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

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

Överlämnande
 Vi är väl medvetna om vikten av ett välplanerat överlämnande av våra bostäder till kunderna varför vi under 2021 har utvecklat en ny inflyttningsservice. Alla lägenheter och hus besiktigas noga innan inflyttning så att vi kan överlämna en felfri bostad. Vi säkerställer att avtal och tillhörande transaktioner är korrekt genomförda samt att köparen eller hyresgästen har fått all erforderlig information inför tillträdet. Kunderna ska känna förtroende för såväl Besqab som bolag som för de medarbetare och samarbetsparter de kommer i kontakt med.

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

Finansiering

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

Marknadsföring och Försäljning/Uthyrning

Marknadsföring och tillhörande försäljningsaktiviteter är centrala för att vi ska kunna sälja bostäder med bostadsrätt eller äganderätt på ritning. Våra marknadsförings- och försäljningsinsatser anpassas efter förväntade kundgrupper och var kunden befinner sig i sin köpresa. På så sätt skapar vi goda förutsättningar för ett köpbeslut. På Besqabs hemsida kan besökare inspireras och enkelt hitta den bostad de söker och vi bygger alltid visningslägenheter och inspirerande försäljningslokaler i anslutning till våra projekt. Externa fastighetsmäklare

med god kännedom om den lokala marknaden förmedlar bostäderna till slutkund på uppdrag av bostadsrättsföreningen, eller Besqab i de fall det avser äganderätter. Byggandet påbörjas när marknadskontakten är god och cirka 30–50 procent av bostäderna är bokade.

Marknadsföringen är viktig i arbetet med att attrahera hyresgäster till våra förvaltningsfastigheter. För vårdboenden och annan samhällsservice som uppförs för egen förvaltning ingår Besqab avtal med en hyresgäst innan produktionen påbörjas. För hyresrätter inleds uthyrningen i närmare anslutning till projektets färdigställande.

Kundvård och Eftermarknad

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

”

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



Mål för en lönsam och hållbar tillväxt

För att nå framgång och utveckla verksamheten i en hållbar riktning arbetar vi mot tydligt uppsatta mål. Från och med 2021 har Besqab nya finansiella och operativa mål som styr arbetet. Våra nya mål fokuserar på tillväxt och lönsamhet med en bibehållen stark finansiell ställning, samtidigt som tillväxten och lönsamheten behöver åtföljas med målsättningar och ambitioner för en hållbar affär.

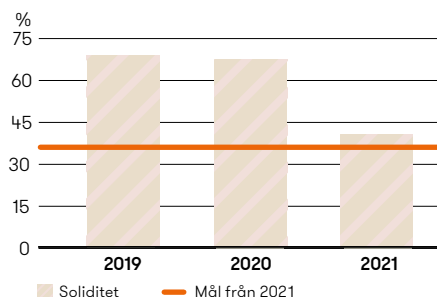
Finansiella mål

SOLIDITET

Mål $\geq 35\%$

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Besqabs soliditet uppgick vid årets slut till 40,1 procent, vilket överstiger det långsiktiga målet om minst 35 procent. Soliditeten är fortsatt stark men har minskat något på grund av en ökad andel extern upplåning för att finansiera förvärv och investeringar för tillväxt. En stark soliditet är en fortsatt god grund för ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete vilket möjliggör för Besqab att växa ytterligare.

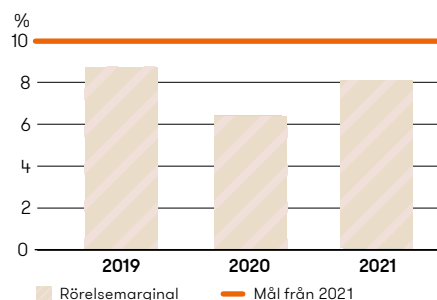


RÖRELSEMARGINAL

Mål $\geq 10\%$

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Rörelsemarginalen för 2021 uppgick till 8,1 procent vilket understiger målet om minst 10 procent. Under året har marginalen stärkts tack vare ett ökat antal bostäder i produktion och en stark bostadsmarknad som bidragit till god försäljning i pågående bostadsrätts- och äganderättsprojekt.

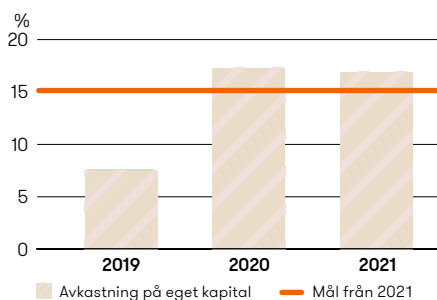


AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Mål $\geq 15\%$

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

För 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 16,8 procent, vilket överstiger målet om minst 15 procent. Jämfört med 2020 har avkastningen stärkts av ett bättre rörelseresultat medan resultatet från realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter är mindre.



¹ De finansiella målen definieras utifrån segmentsredovisningen.

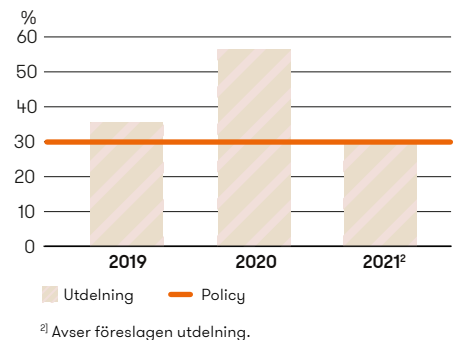
Utdelningspolicy

UTDELNING

Policy $\geq 30\%$

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

Med avdrag för orealiserade värdeförändringar uppgick koncernens resultat efter skatt till 204,9 Mkr. Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2022 beslutar om en utdelning om 4,00 kronor per aktie, totalt cirka 61,7 Mkr, vilket motsvarar 30 procent av resultatet för 2021.



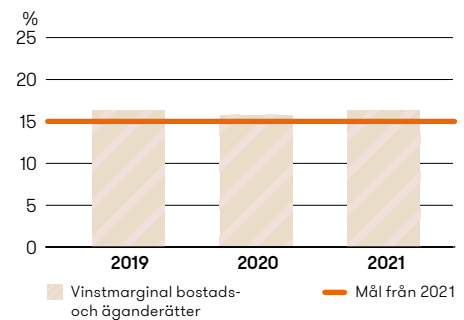
Operativa mål

VINSTMARGINAL BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

Mål $\geq 15\%$

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

Den genomsnittliga vinstmarginalen i projekt med bostads- och äganderätter som avslutades under 2021 uppgick till 16,1 procent och översteg därmed målet om minst 15 procent.

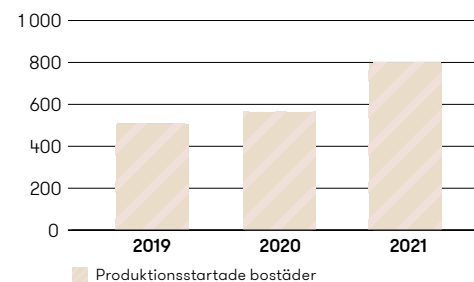


PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Mål 1 000 år 2023

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

Under 2021 produktionsstartade Besqab totalt 802 bostäder vilket är en ökning med drygt 40 procent jämfört med 2020. Ambitionen är att starta produktion av minst 1 000 bostäder per år senast vid utgången av år 2023.

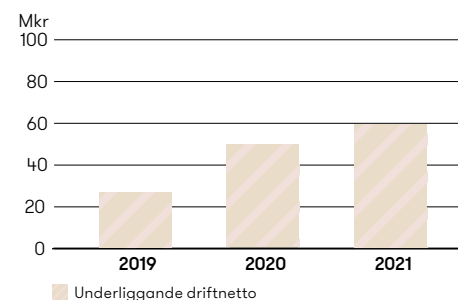


UNDERLIGGANDE ÅRLIGT DRIFNETTO

Mål 100 Mkr år 2023

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

Underliggande årligt driftnetto i Besqabs pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 bedömdes uppgå till cirka 59 Mkr. Fastighetsportföljens underliggande driftnetto ökade med cirka 10 Mkr i och med produktionsstarten av hyresrättsprojektet Syrenbersån i Uppsala under fjärde kvartalet 2021.



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

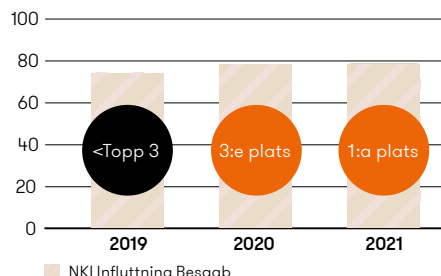
Hållbarhetsmål

NÖJDA KUNDER

Mål Topp 3

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

Besqabs resultat för NKI Inflyttning uppgick för 2021 till 79, vilket är en ökning med en poäng jämfört med 2020. Med ett NKI på 79 placerade sig Besqab på en delad första plats tillsammans med två branschkollegor och överträffade därmed målet om att som lägst nå en tredje placering. Branschsnittet för 2021 uppgick till 76.

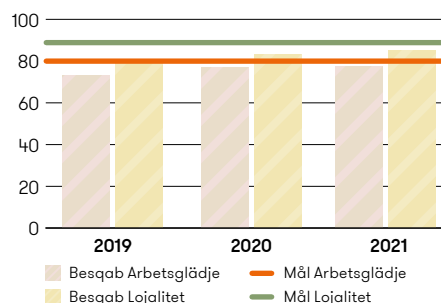


NÖJDA MEDARBETARE

Mål 80/88

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

Besqab har en historik av mycket nöjda medarbetare och ambitionen är att bevara och inom vissa områden stärka medarbetarnöjdheten. Årets medarbetarundersökning genomfördes under hösten 2021 och visade på fortsatt höga resultat. Både arbetsglädjen och lojaliteten hade ökat med en resultatenheter vardera jämfört med 2020. Resultatet för Arbetsglädje uppgick till 77 och Lojalitet till 84.

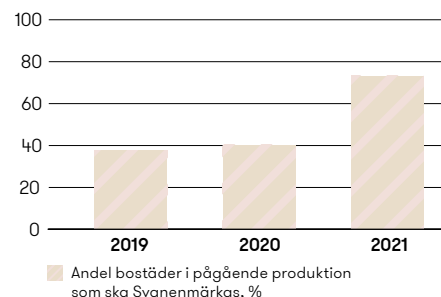


SVANENMÄRKTA BOSTÄDER

Mål 100%

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

Under 2021 har Besqab erhållit sin första Svanenmärkning för ett bostadsprojekt, nämligen vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Av samtliga 1 786 bostäder i pågående produktion vid utgången av 2021 genomgår 73 procent processen för att Svanenmärkas.

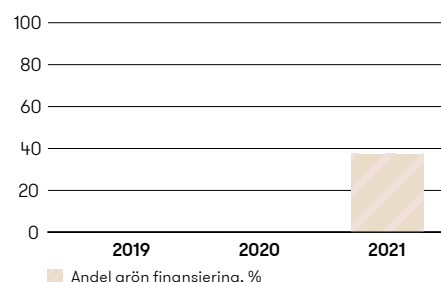


GRÖN FINANSIERING

Mål 100%

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

Under året har Besqab arbetat mycket aktivt med upphandling av nya byggnadskreditiv, fastighetsbelåning och annan finansiering såsom bolagets första gröna obligationslån. Vid utgången av 2021 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

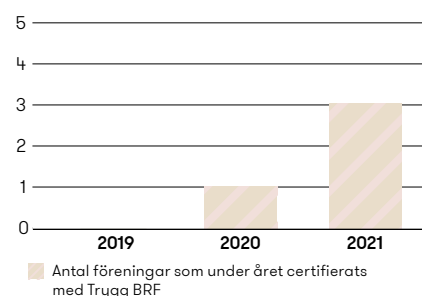


TRYGG BRF

Mål 100%

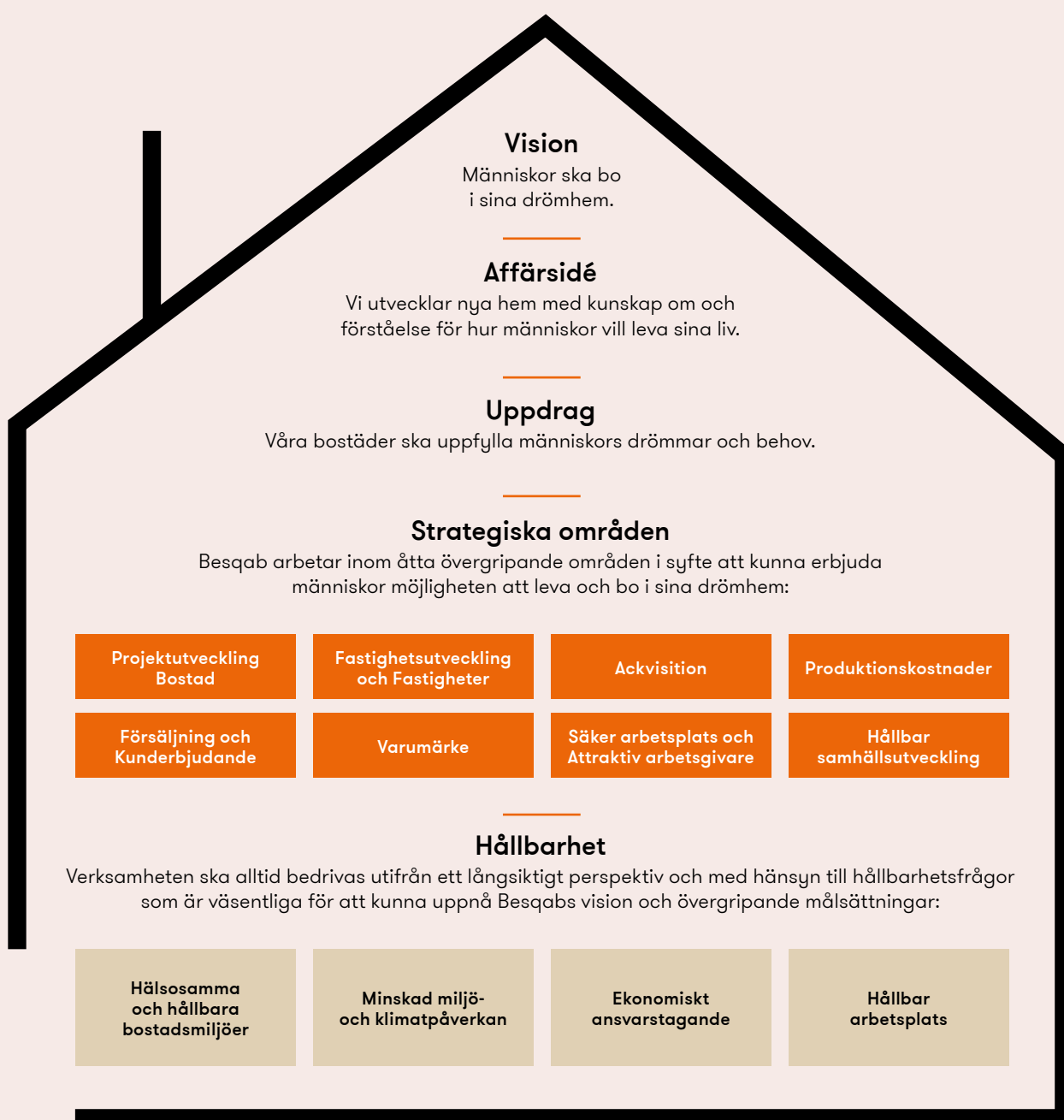
Alla nya bostadsrättsföreningar ska certifieras med Trygg BRF.

Sedan arbetet med Trygg BRF påbörjades har 18 bostadsrättsföreningar för Besqabs bostadsrättsprojekt ansökt om kvalitetsmärkningen, vilket utgör 100 procent av alla nya föreningar. Totalt har fyra bostadsrättsföreningar färdigställt, överlämnats och uppfyllt samtliga krav för certifiering, varav tre föreningar har certifierats under 2021.



Vision, affärsidé och strategisk inriktning

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



Med fokus på kvalitet, tillväxt och hållbarhet

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

Projektutveckling Bostad

Vår kärnverksamhet, Projektutveckling Bostad, ska växa genom ett utökat antal produktionsstartade bostäder med bostadsrätter och äganderätter liksom att stötta Fastighetsutveckling med projekterings- och produktionsuppdrag för hyresrätter och vårdbostäder.

AKTIVITETER 2021

Under året produktionsstartade Besqab totalt 802 bostäder vilket är det högsta antalet i bolagets historia och en ökning med drygt 40 procent jämfört med 2020. Av dessa 802 bostäder är 665 bostadsrätter eller äganderätter och 137 är hyresrätter som uppförs för affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter. Vid årets utgång var hela 1 786 bostäder i pågående produktion, att jämföra med 1 194 vid årets början. Detaljplaner och bygglov är, utöver försäljning och finansiering, avgörande för inplanerade produktionsstarter och vi har därför haft stort fokus på att vara en effektiv och kompetent part i dessa myndighetsprocesser.

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Vi ska växa verksamheten inom Fastighetsutveckling och Fastigheter genom att utveckla och bygga en fastighetsportfölj med egenutvecklade hyresrätter samt vårdbostäder och annan samhällsservice.

AKTIVITETER 2021

Besqab gick in i 2021 med ett nyligen verkställt beslut om att bredda verksamheten genom att inkludera ägande och förvaltning av egenutvecklade såväl hyresrätter som vårdbostäder och annan samhällsservice. Under året har vi anställt en chef för det nya affärsområdet och ytterligare roller och funktioner har tillsatts för att stärka och komplettera affären med hyresrätter och vårdfastigheter. Strax innan årsskiftet produktionsstartades vårt andra hyresrättsprojekt som uppförs för eget ägande. Besqabs fastighetsportfölj med pågående och färdigställda projekt innefattar därmed två hyresfastigheter med 283 hyresrätter och en förskola samt vårdboenden med totalt 260 vårdbostäder.

Produktionskostnader

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

AKTIVITETER 2021

Vi fortsätter löpande att effektivisera våra processer bland annat genom standardisering av metoder och produkter och har även implementerat fler digitala verktyg i olika delar av verksamheten. Våra kostnads-

nalyser har haft ett stort fokus på produktionskostnader på grund av bristen på råvaror och prisökningen på byggmaterial. Vi har haft regelbundna avstämningar både centralt och inom respektive projekt för att bibehålla kontrollen över kostnadsutvecklingen och för att säkerställa leveranser av material och inredning. Vi har dessutom fört en kontinuerlig dialog med leverantörer av cementbaserade byggmaterial beträffande Cementas tillståndsproblematik på Gotland och eventuella risker för en potentiell cementbrist.

Ackvisition

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

AKTIVITETER 2021

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

lönsamma projekt. Vår byggrättsportfölj har under året tillförts cirka 1 230 nya bostadsbyggrätter genom markanvisningar och förvärvsavtal, inklusive förvärvet av bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Vi söker aktivt efter intressanta byggrätter bland annat genom att delta i kommunala markanvisningstävlingar och genom att förhandla med privata fastighetsägare.

Varumärke

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

AKTIVITETER 2021

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

Försäljning och Kunderbudanden

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

AKTIVITETER 2021

Under 2021 har coronapandemin fortsatt att påverka vårt sätt att möta kunder och intressenter men vårt fokus har varit intakt. Kunderna ska känna sig trygga både i projektgenomförandet och i kontakten med medarbetare och samarbetspartners. Det har varit ett stort intresse för Besqabs olika projekt med en hög boknings- och försäljningstakt och rekordmånga sålda bostads- och äganderätter, vilket visar att vi är bra på att ta fram rätt produkter i efterfrågade lägen. Vi fortsätter att förädla våra kundrelationer genom hela kundresan och arbetar kontinuerligt med att öka kundinsikten, från första kontakt till inflyttning och boende.

Hållbar samhällsutveckling

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

AKTIVITETER 2021

Besqab fick grundlicens för Svanen 2020 och under 2021 erhöll vi vår första Svanenmärkning för vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Vi arbetar kontinuerligt med att säkerställa att våra arbetsprocesser och inköp följer de fastställda kraven och har under året informerat och fortsatt att utbilda våra medarbetare i Svanen. I december anslöt sig Besqab till Hållbart Stockholm 2030 (HS30), ett nystartat hållbarhetsforum för proaktivt och lösningsorienterat arbete med hållbarhetsfrågor i bostadsutvecklingssektorn. Vi har också fokuserat på att öka andelen grön finansiering och har bland annat framgångsrikt emitterat vårt första gröna obligationslån.

Säker arbetsplats och Attraktiv arbetsgivare

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

AKTIVITETER 2021

Besqab har fortsatt att arbeta med rutiner, processer och utbildningar för en bättre arbetsmiljö. Coronapandemin har även under 2021 haft en stor påverkan på det organisatoriska och sociala arbetsmiljöarbetet och medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa har varit högsta prioritet tillsammans med att minimera risken för smittspridning. Resultatet från vår årliga NMI-undersökning var återigen mycket högt och förutom att förvalta svaren, arbetar vi vidare med att utveckla medarbetarresan för befintliga och potentiella medarbetare.

Ökat kapitalbehov för att nå tillväxtmålen

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

Kapitalstruktur

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

Upplåning

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

Vid utgången av 2021 stod bankfinansiering för 57 procent av Besqabs totala upplåning. Bankrelationerna är goda och vi för dialog med samtliga större bankkoncerner verksamma på den svenska kreditmarknaden. Bankfinansieringen innefattar byggnadskreditiv för äganderätter, hyresrätter,

vårdboenden och annan samhällsservice samt fastighetslån för koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter. Byggnadskreditiv för bostadsrättsprojekt avtalas mellan bostadsrättsföreningen och banken.

Besqab har under 2021, i maj respektive november, emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent respektive 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 procent. Obligationsemissionerna möttes av stort intresse från nordiska investerare och var övertecknade.

Grön finansiering

Strategin att arbeta med miljöcertifieringar och energieffektiva bostäder gör det enklare för oss att "finansiera oss grönt", det vill säga att teckna skuldebrev med en grön tillgång som säkerhet. Under året har vi ökat andelen grön upplåning i koncernen till 37 procent (0). Ökningen kan till stor del kopplas till vårt nya obligationslån som är emitterat i enlighet med villkoren i ett grönt ramverk som klargör hur emissionslikviden får användas. Vårt gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som har givit betyget Medium Green.



■ Eget kapital **1 872 Mkr**
 ■ Räntebärande skulder **1 858 Mkr**
 ■ Övriga skulder **935 Mkr**

Räntetäckningsgrad

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Resultat efter finansiella poster enligt segmentsredovisning, Mkr | 207,5 | 59,0 | 106,8 | 117,3 | 338,3 |
| Finansiella kostnader, Mkr | 6,8 | 3,0 | 3,7 | 1,3 | 2,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 31,5 | 20,7 | 29,9 | 91,2 | 136,3 |

Ambitionen är att all extern finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån, ska vara grön. Våra kommande miljöcertifierande projekt kommer också att möjliggöra för bostadskunderna att teckna förmånliga gröna bolån vid köp av en Besqabbostad.

Finansiell stabilitet och god beredskap

Besqab hade på balansdagen räntebärande skulder om cirka 1 858 Mkr (496). Av dessa är 800 Mkr (0) obligationsfinansiering och 1 058 Mkr (496) är hänförliga till banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, exklusive byggnadskreditiv i bostadsrättsföreningar, uppgick vid årets slut till 3,2 procent (1,5) och belåningsgraden uppgick till 56,8 procent (5,2). Besqabs finansiella kostnader är fortsatt låga och räntetäckningsgraden för 2021 uppgick till 31,5 ggr (20,7). Räntetäckningsgraden visar Besqabs förmåga att täcka sina räntekostnader och baseras på koncernens resultat efter finansiella poster enligt segmentsredovisningen med återläggning av finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Koncernens likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2021 till 595 Mkr (417). Beaktat räntebärande skulder om 1 858 Mkr (496) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 263 Mkr (79).

Soliditeten enligt segmentsredovisningen var vid årets utgång 40,1 procent (66,2) vilket överstiger det långsiktiga målet om minst 35 procent. Besqabs starka balansräkning ger förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer och finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

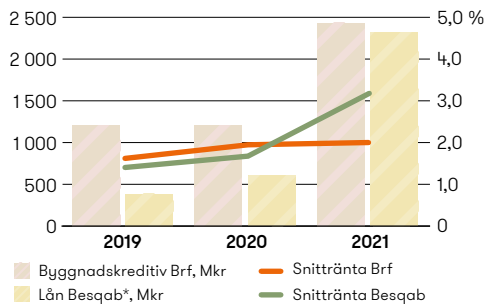
Effektiva kassaflöden

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

bostadsrättsföreningen genom ett markförvärv i samband med produktionsstart. Därefter faktureras bostadsrättsföreningen löpande under pågående produktion utifrån upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab.

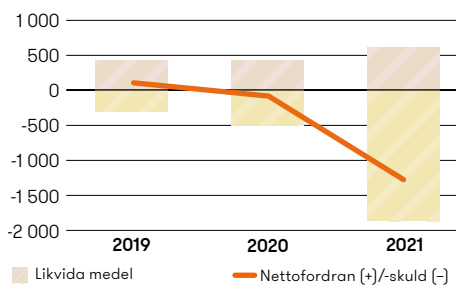
Byggnadskreditiv för bostadsrätter och äganderätter är ofta villkorande av försäljningskrav såsom att minst 30 procent av bostäderna ska vara bokade innan krediten kan nyttjas, vilket är i linje med Besqabs interna krav för godkännande av en produktionsstart.

Utveckling av lånevolym och snittränta

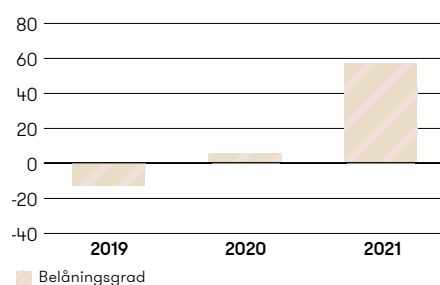


*Lån Besqab innefattar byggnadskreditiv för äganderätter, hyresrätter och vårdboenden, samt fastighetslån för färdigställda förvaltningsfastigheter.

Räntebärande nettofordran (+)/-skuld (-)



Belåningsgrad



I Eds Ängar är det nära både till skogen och till hjälpsamma grannar

Besqab utvecklar hållbara bostadsmiljöer som befrämjar en aktiv och hälsosam livsstil. Som Eds Ängar i Upplands Väsby. Här växer blåbär runt knuten, barnen kan enkelt springa ut och leka och man umgås gärna med sina grannar. Möt Nasar och Irem med barnen Deebea, 8 och Alisha, 4, som flyttade hit 2019 när området var färdigställt.

Att förändra sin vardag

Nasar och Irem är överens, flytten till det egna huset infriade alla förväntningar och krav på ett nytt boende. Det blev den förändring i vardagen som de hade önskat sig. Under åren de bodde i lägenhet längtade de efter en större gemenskap med sina grannar och att få vara mer engagerade i sitt boende.

– Det var mer anonymt att bo i lägenhet, säger Nasar. Vi hade ingen kontakt med våra grannar, alla skötte sitt. Vi drömde också om att barnen bara skulle kunna öppna dörren och springa ut själva på gården för att hitta lekkamrater.

Familjen letade aktivt efter ett kedjehus. Radhus var inte aktuellt eftersom de helst ville ha lite avstånd till grannhusen. När familjen besökte Eds Ängar för första gången var etapp ett redan färdigställt och de kunde inspektera de olika hustyperna.

– Det såg trevligt ut och mycket stämde med vad vi letade efter, en stor gemensam gård som omgärdades av hus, säger Nasar. Det var nära både till natur och skog och till kommunikationer.

Nasar och Irem tittade också på ett annat nybyggt område i närheten, men planlösningarna i Eds Ängar, inte minst vad gäller förrådsutrymmen, passade familjen bättre.

– Som aktiv barnfamilj behöver man gott om förråd, säger Nasar och berättar att det var första gången som han och Irem köpte nyproduktion.

– Vi fick mycket stöd och hjälp under hela processen så vi behövde inte känna oss nervösa eller uppleva att något var oklart.

Ett liv nära naturen och mer rörelse i vardagen

Enligt Irem är innergården bland det bästa med området.

– Du har uppsikt över barnen hela tiden när de är ute och leker med alla sina kompisar här. Om vi skulle önska oss något mer så hälsar barnen att ännu fler lekredskap vore kul.

I Eds Ängar ”känner alla alla” och det skapar trygghet och en fin sammanhållning.

– Vi hjälper varandra, vi har en trädgårdsgrupp och det finns gott om eldsjälur, berättar Nasar. Vi har trevliga middagar, äggjakt på påsken, gemensamt julfirande och fest till midsommar.

Närheten till naturen, att det är enkelt att få till rörelse i vardagen är mycket uppskattat av hela familjen.

– Vi tar skogspromenader med barnen, plockar blåbär och grillar korv. Det är härligt, säger Irem.

Hållbara bostadsmiljöer

Med tanke på att familjen köpte nyproduktion tog de för givet att miljöaspekterna var tillvaratagna och hade därför inte så många frågor om klimat och miljö. De kändes bra med ett nybyggt hus, att det var bra planerat och att uppvärmningen var löst på ett miljövänligt sätt liksom närheten till kommunikationer, att skola och förskola finns på promenadavstånd och att husen var förberedda för elbilsladdare.

”

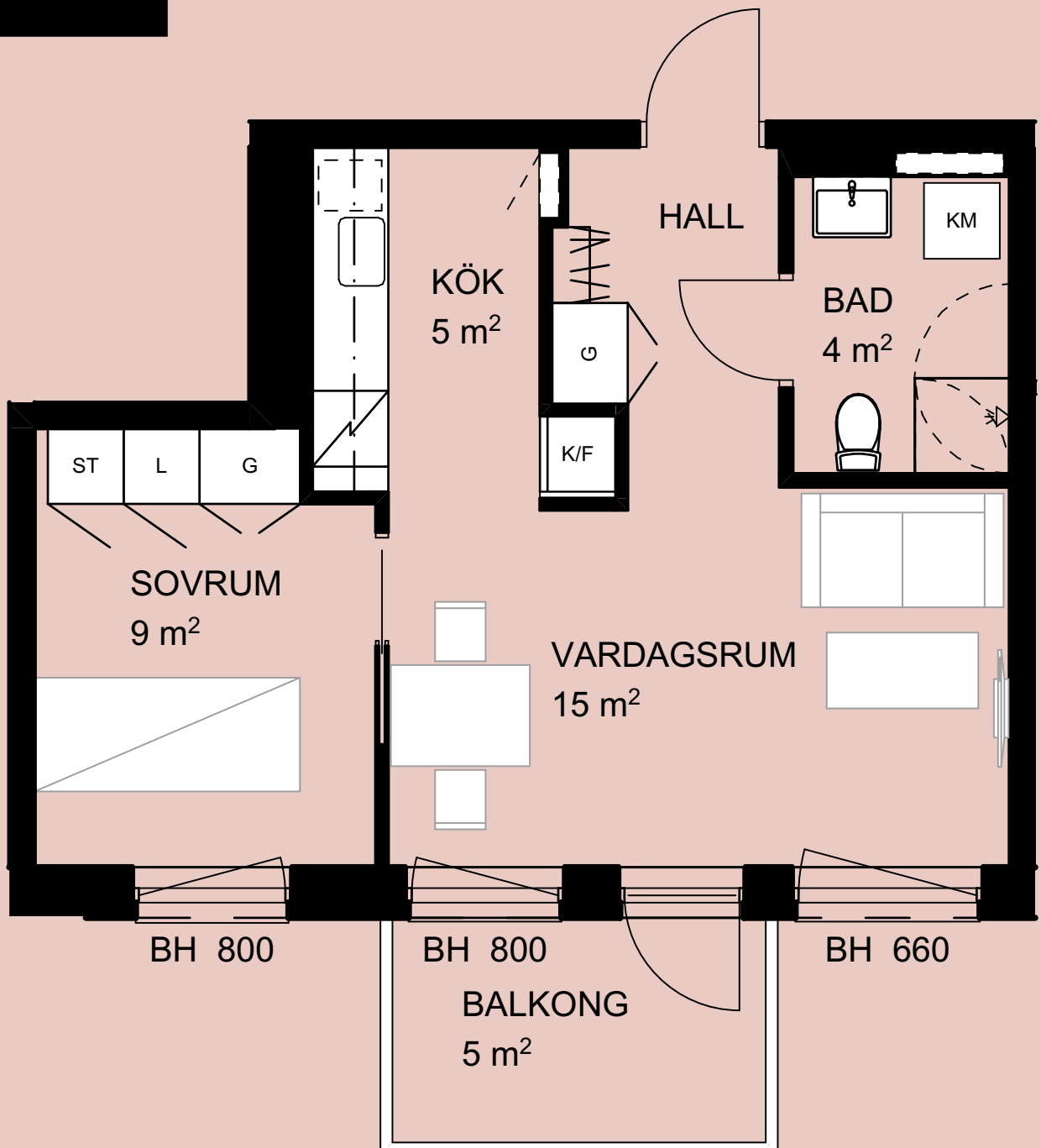
Vi hjälper varandra, vi har en trädgårdsgrupp och det finns gott om eldsjälur, berättar Nasar. Vi har trevliga middagar, äggjakt på påsken, gemensamt julfirande och fest till midsommar.



2

Verksamhet

Vår affär
Marknadsutveckling
Projektutveckling Bostad
Fastighetsutveckling och Fastigheter
Intervju med Chef Fastighetsutveckling och Fastigheter
Pågående projekt
Byggrättsportfölj
Planerade projekt



Ett komplett bostadserbjudande

Besqab utvecklar bostäder med bostads- och äganderätt samt även hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice där långsiktigt ägande numera ingår i affären. För att underlätta styrning och uppföljning har affärsverksamheten delats upp i två affärsområden med bostadskonsumenter, företag och kommuner som målgrupp.

Bostäder för livets alla skeden

Livet förändras som mest åren mellan 20 och 40. Vi flyttar oftare än annars och går från singelettan till sambolägenheten och vidare till familjebostaden. Många av de som bor i Besqabs bostäder tillhör just denna kategori, men vi utvecklar bostäder för alla åldrar. Vi utgår alltid från efterfrågan lokalt och hur förutsättningarna på platsen ser ut.

Efterfrågan styrs i hög grad av den lokala demografin och hur bostadsbehoven förhåller sig i relation till det befintliga bostadsutbudet. Gedigna marknadsanalyser ligger till grund för beslutet om vilka typer av bostäder vi vill utveckla och med vilken upplåtelseform. Bostaden och boendemiljön är alltid i centrum, men inriktningen mot olika upplåtelseformer och kunder påverkar produkterbjudandet liksom upplägget för finansiering, försäljning och uthyrning.

Affärsområden

Beroende på inriktning utvecklas bostäderna inom något av våra två affärsområden Projektutveckling Bostad eller Fastighetsutveckling och Fastigheter. Affärsområdena samverkar i flera led och drar nytta av Besqabs samlade kompetens och erfarenhet.

Affärsområdet Projektutveckling Bostad är Besqabs kärnverksamhet. Här utvecklar vi bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt till privatkonsumenter. Verksamheten bedrivs från ett tidigt skede med detaljplanläggning, till nyckelfärdig bostad. Projekten återfinns i huvudsak i Stockholms län och i Uppsala. Via dotterbolaget RAW Property drivs verksamheten också på bostadsmarknaderna i bland annat Linköping, Västerås och Luleå. Projektutveckling Bostad arbetar även med projekt- och produktionsledning för vårt andra affärsområde Fastighetsutveckling och Fastigheter.

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

”

Livet förändras som mest åren mellan 20 och 40. Vi flyttar oftare än annars och går från singelettan till sambolägenheten och vidare till familjebostaden.

Ett målgruppsanpassat bostadserbjudande

När vi utvecklar bostäder med bostads- eller äganderätt är vår huvudsakliga målgrupp bostadskonsumenter som funderar på att byta hem och är öppna för nybyggt. En målgrupp som vi delat in i fyra kategorier: förstagångsköpare, unga vuxna, barnfamiljer och villasäljare 50+.

Valet av kategori eller kategorier för respektive projekt bestäms genom gedigna marknadsanalyser och bedömning av vilka möjligheter som finns för olika bostadstyper och upplåtelseformer. Flerbostadshusprojekt har en bredare målgrupp där vi kan erbjuda både smålägenheter för singel- eller sambohushållet och större lägenheter för barnfamiljen eller villasäljaren. Småhus och radhus har däremot en mer avgränsad målgrupp där vi i första hand vänder oss till barnfamiljer och par som planerar för familj.

Våra fyra kategorier

1 Förstagångsköpare

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

2 Unga vuxna

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

3 Barnfamiljer

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

4 Villaägare 50+

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

Hyresgästen i fokus

I våra bostadsprojekt med hyresrätter fattar vi beslut om målgrupp för varje enskilt projekt, ett beslut baserat på målgrupps- och marknadsanalyser. Generellt sett är behoven desamma som hos våra fyra kategorier för bostäder med bostads- eller äganderätt, förutom att identifierad målgrupp inte vill eller har möjlighet att äga sitt boende.

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



Stark bostadsmarknad under hela 2021

Bostadsmarknaden i Sverige var stark under 2021 med nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som genomförda bostadsaffärer. Låga räntor, en stark börs och många som vill flytta till större bostad drev på efterfrågan. Marknadsutsikterna för 2022 är dock svårbedömda med ett pågående krig i Europa och oro för stigande inflation samt höjda räntor. Ett stort bostadsbehov kvarstår emellertid på Besqabs marknader.

Kraftig makroekonomisk återhämtning

Det som styr efterfrågan på bostäder är framförallt makroekonomiska faktorer som till exempel befolkningstillväxt, sysselsättningsgrad, nivån på lön och räntor samt den allmänna konjunkturutvecklingen. I början av coronapandemin påverkades makroekonomin kraftigt negativt av nedstängningar. I takt med stigande vaccinationsgrad under 2021 öppnade allt fler länder upp sina ekonomier vilket tillsammans med lättnader i restriktionerna och en ökad konsumtion har bidragit till att BNP-tillväxten reviderats uppåt vid ett flertal tillfällen. Arbetsmarknaden har återhämtat sig och sysselsättningsgraden är tillbaka på samma nivåer som före pandemin. Viss osäkerhet kvarstår dock kring huruvida nya vaccinresistenta mutationer av covid-19 skulle kunna leda till nya restriktioner och negativa effekter på ekonomin och arbetsmarknaden och därmed på bostadsmarknaden.

Inflationen har under lång tid varit mycket låg för att i spåren av höstens prisökningar på el, energi och drivmedel, stiga till 4,1 procent i december. Det är den högsta nivån sedan 1993 och en bra bit över inflationsmålet på två procent. Riksbanken lämnade reporäntan orörd på noll procent under hela 2021, men en stigande inflation kan innebära att den höjs tidigare än 2024, vilket hittills varit prognosen.

Stark bostadsmarknad 2021

Bostadsmarknaden 2021 utmärktes av rekordmånga genomförda bostadsaffärer och stigande bostadspriser. Marknaden stimulerades av låga räntor, en stark börsutveckling och minskad annan konsumtion i kombination med ökad efterfrågan på större boenden till följd av hemarbete.

Stockholms län och Uppsala, där merparten av Besqabs bostadsprojekt finns, har historiskt haft gynnsamma marknadsförutsättningar med hög sysselsättning och god befolkningstillväxt. Efter en drastisk ökning av antalet uppsägningar och varsel i regionen under 2020 minskade arbetslösheten successivt under 2021 och sysselsättningsgraden steg. Permitteringar och arbetslöshet tycks inte haft någon större inverkan på viljan och möjligheten att köpa nyproduktion. Däremot har social distansering, ett minskat resande och att många arbetat hemifrån påverkat köparnas preferenser vad gäller bostädernas utformning, storlek och läge.

I september 2021 avvecklades merparten av regeringens pandemirestriktioner och hushållen kunde i stor utsträckning återuppta sina intressen och konsumtionsvanor. Den kraftiga bostadsprisutvecklingen som utmärkt marknaden sedan ett år, började avta och priserna planade ut på fortsatt höga nivåer. Sett till helåret ökade bostadsrättspriserna i Stockholm med sju procent och i Uppsala med tio procent under 2021. Årstakten för villaprisutvecklingen låg på 15 respektive 17 procent i Stockholms län respektive i Uppsala. De två senaste årens kraftiga prisökningar har bidragit till en något lugnare och mer differentierad marknad, men det är ett fortsatt högt tryck på bostäder i eftertraktade lägen liksom på större lägenheter och småhus.

Svårbedömda marknadsutsikter 2022

Ovissheten kring inflationen, ränteutvecklingen och pandemins utveckling gör utsikterna för 2022 osäkra. Därtill bidrar det säkerhetspolitiska läget i Europa till turbulens på kapitalmarknaderna. Hur kriget i Ukraina

De två senaste årens kraftiga prisökningar har bidragit till en något lugnare och mer differentierad marknad, men det är ett fortsatt högt tryck på bostäder i eftertraktade lägen liksom på större lägenheter och småhus.

kommer att utvecklas och vilka konsekvenser det får gör det mycket svårt att bedöma effekterna på den svenska ekonomin.

Ökad efterfrågan både i Sverige och globalt har lett till kapacitets- och materialbrist i ett flertal branscher. Det har i sin tur drivit upp priserna på vissa varor och tjänster och förhöjt risken för ökade produktionskostnader i byggbranschen. Kriget och sanktionerna mot Ryssland har under inledningen av 2022 bidragit till att driva upp råvarupriserna ytterligare.

Ett fortsatt underskott av bostäder och ett lågt utbud på successionsmarknaden är några av de faktorer som emellertid talar för en fortsatt god utveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm och Uppsala. Dessutom förväntas räntan ligga kvar på en låg nivå även under 2022. Fortsatt höga elpriser kan påverka hushållens köpkraft negativt samtidigt som det kan leda till ett större intresse för nyproduktion och dess mer energieffektiva bostäder jämfört med äldre bostadsobjekt.

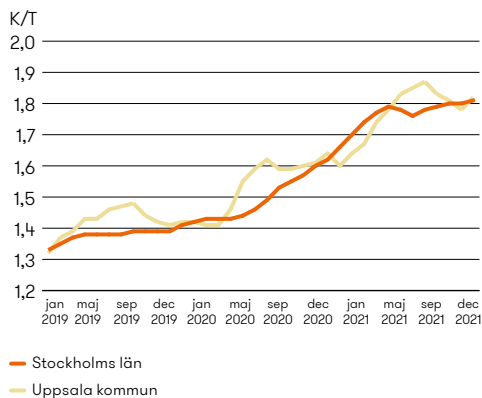
En positiv syn på den framtida prisutvecklingen är en viktig komponent vid försäljning av nyproduktion på ritning. Enligt SEB:s boprisindikator förväntade sig en majoritet av hushållen under 2021 att bostadspriserna skulle vara högre om ett år. I augusti föll förväntningarna förvisso kraftigt för att sedan stiga igen under hösten och vintern. I början av 2022 var det drygt hälften av hushållen som räknade med stigande bostadspriser det kommande året.

Historiskt stora transaktionsvolymer under 2021

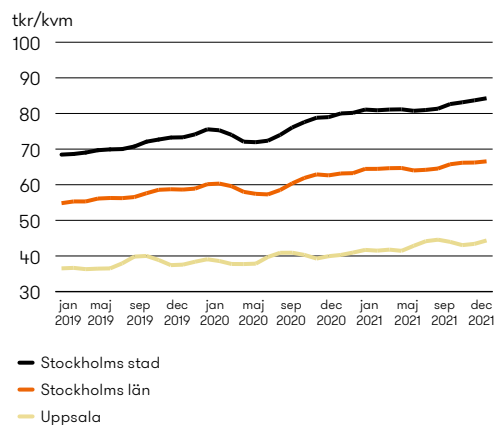
Hyresrättsmarknaden har, precis som privatbostadsmarknaden, varit stark de senaste åren och utmärkts av hög aktivitet. Sett till volym var bostäder det absolut största segmentet under 2021 med ett flertal affärer som gällde stora fastighetsbestånd. Låg tillväxt och låg inflation kombinerat med låga räntor har under lång tid gjort fastigheter till intressanta investeringar där hyres- och samhällsfastigheter med sina stabila kassaflöden och låga risker varit särskilt attraktiva. Den ökade konkurrensen har bidragit till stigande priser med fortsatt låga eller sjunkande avkastningskrav som följd. Under 2020 och 2021 har nyproducerade hyresrätter i närförorter till Stockholm haft en mycket positiv utveckling med en tydlig press nedåt på direktavkastningskraven.

Trots en relativt låg avkastning bedöms bostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice vara en trygg investering tack vare ett stort underliggande behov och stabila kassaflöden. Tillväxten och efterfrågan på fastighetsmarknaden bedöms vara god givet en stor tillgång både på eget och lånat kapital. En återhämtning i konjunkturen kan skapa förutsättningar för en fortsatt stark fastighetsmarknad, men utvecklingen i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland gör inflations- och tillväxtutsikterna osäkra. Det återstår att se hur långvarig inflationsuppgången blir och om detta får konsekvenser för de prognostiserat långsiktigt låga räntorna.

Prisutveckling villor



Prisutveckling bostadsrätter



Genomsnittspris bostadsrätter, januari 2019 – december 2021.

Källa: Svensk Mäklarstatistik

Projektutveckling Bostad

Besqab erbjuder välplanerade bostäder i eftertraktade lägen, i Stockholms län och i Uppsala. Under 2021 säljstartade vi rekordmånga bostadsprojekt och intresset för nyproduktion växte i takt med stigande bostadspriser och hög efterfrågan. Bostadsmarknaden utvecklades mycket starkt, världens ekonomier började återhämta sig, börserna steg och räntorna var fortsatt låga under året.

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaderna i Stockholms län och Uppsala var mycket starka under 2021. Försäljningen av nyproduktion och då inte minst större lägenheter och småhus, gynnades av snabbt stigande bostadspriser, het-siga budgivning på andrahandsmarknaden och en tilltro till att priserna fortsätter uppåt. En viss avmattning infann sig under hösten med en något lägre takt i antal bostadsaffärer och en lugnare prisutveckling. Efterfrågan var fortsatt hög, men mer selektiv där bostäder i mindre eftertraktade lägen och med sämre bostadskvaliteter tog längre tid att sälja.

Under hela 2021 har det varit ett stort intresse för Besqabs nyproduktionsprojekt och rekordmånga bostadsrättsprojekt säljstartades. Några exempel är Ella Allé i centrala Täby, Häggviks Dunge i Sollentuna, Fabriken i Nacka Strand, Årsta Ljuva samt Nivå i Stockholm. Bokningstakten har varit hög och antalet sålda bostäder, det vill säga tecknade bindande kontrakt, slutade på 552 (341). Vi har haft ett stort fokus på säljarbetet för att ta tillvara en gynnsam marknad.

Bostadsutveckling

Den starka försäljningen har tillsammans med säkrade bygglov och tryggad finansiering möjliggjort produktionsstart av totalt 665 (337) bostäder med bostadsrätt alternativt äganderätt. Småhusprojektet Smultronstället i Stortorp, bostadsrättslägenheterna i Legera i Hagastaden samt de första etapperna i Besqabs projekt i Norrberget i Vaxholm, Nivå i Mariehäll och Solna Centrum, är några av årets produktionsstarter.

Per den 31 december 2021 hade segmentet 1 170 bostäder (646) i pågående produktion, varav 70 procent (65) var bokade eller

sålda. Vid årsskiftet pågick inflyttning i Vélo i Årstaberget som färdigställs under första halvåret 2022.

Två bostadsrättsprojekt har färdigställts under 2021. Bostadsrättsföreningen Vackra Vägen med 91 lägenheter i Sundbyberg avslutades under andra kvartalet och under fjärde kvartalet färdigställdes bostadsrättsföreningen RAW Rosendal i Uppsala. Båda projekten är slutsålda.

Finansiell utveckling

Intäkterna från Projektutveckling Bostad ökade under 2021 och uppgick till 2 458,4 Mkr (802,7). Intäkterna från projekt där vinstavräkning påbörjats under året uppgick till cirka 1 903 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 1 702 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 199,3 Mkr (62,7), vilket gav en rörelsemarginal på 8,1 procent (7,8). Marginalökningen förklaras i huvudsak av ett ökat antal bostäder i pågående produktion varav en större andel är sålda. Redovisat värde för segmentets exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 699,6 Mkr (410,0).

Nyckeltal Projektutveckling Bostad

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------------|---------|-------|
| Intäkter, Mkr | 2 458,4 | 802,7 |
| Bruttomarginal, % | 11,3 | 20,8 |
| Rörelseresultat, Mkr | 199,3 | 62,7 |
| Rörelsemarginal, % | 8,1 | 7,8 |
| Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr | 699,6 | 410,0 |
| Antal produktionsstartade bostäder, st | 665 | 337 |
| Antal sålda bostäder, st | 552 | 341 |
| Antal bostäder i pågående produktion, st | 1 170 | 646 |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % | 70 | 65 |

”

Under hela 2021 har det varit ett stort intresse för Besqabs byggprojekt och rekordmånga bostadsrättsprojekt säljstartades.

Färdigställda projekt 2021

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Produktionsstart | Färdigställt |
|--------------|------------|-----------------|----------------|------------------|--------------|
| Vackra Vägen | Sundbyberg | Lägenheter, brf | 91 | Q4 2018 | Q2 2021 |
| RAW Rosendal | Uppsala | Lägenheter, brf | 50 | Q2 2020 | Q4 2021 |

Pågående projekt 2021-12-31

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Produktionsstart | Planerat färdigställande |
|--------------------------|------------|-----------------|----------------|------------------|--------------------------|
| Vélo | Stockholm | Lägenheter, brf | 172 | Q2 2019 | 2022 |
| Arboristen | Uppsala | Lägenheter, brf | 90 | Q2 2020 | 2022 |
| Legera Ägarlägenheter | Stockholm | Lägenheter, äg | 97 | Q4 2020 | 2022 |
| Smultronstället | Stockholm | Småhus, brf | 19 | Q1 2021 | 2022 |
| Nacka Strand Verkstaden | Nacka | Lägenheter, brf | 90 | Q4 2019 | 2023 |
| Nacka Strand Magasinet | Nacka | Lägenheter, brf | 56 | Q4 2020 | 2023 |
| Legera Brf | Stockholm | Lägenheter, brf | 98 | Q1 2021 | 2023 |
| Häggviks Dunge | Sollentuna | Lägenheter, brf | 85 | Q3 2021 | 2023 |
| Norrberget Skutan & Eken | Vaxholm | Lägenheter, brf | 58 | Q4 2021 | 2023 |
| Nacka Strand Fabriken | Nacka | Lägenheter, brf | 49 | Q2 2021 | 2024 |
| Ella Allé | Täby | Lägenheter, brf | 112 | Q2 2021 | 2024 |
| Solna Estrad | Solna | Lägenheter, brf | 62 | Q3 2021 | 2024 |
| Nivå et 1 | Stockholm | Lägenheter, brf | 112 | Q4 2021 | 2024 |
| Årsta Ljuva | Stockholm | Lägenheter, brf | 70 | Q4 2021 | 2024 |

Ljusa levande bottenvåningar och kreativa gemensamma lokaler

När vi utvecklar nya boendemiljöer är det viktigt för oss att bygga in förutsättningar för en hållbar livsstil och att ge människorna i området en levande miljö med en känsla av trygghet. Därför bygger vi inte bara bostäder i våra hus utan vi planerar även för ytor och platser för social samvaro inom det nya området. Ett gott exempel är Bostadsrättsföreningen Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden. Där ville vi skapa en stadsmiljö med levande, ljusa bottenvåningar. Här har Stockholms stad öppnat ett lokalt bibliotek för området dit du kan gå för att låna en bok, studera, lyssna på en bok eller bara träffa andra människor en stund. Inredningen genomsyras av naturen och är till stor del tillverkad av återbrukade material. Till exempel är golvmattan delvis gjord av återvunna fisknät, klädhängaren av trädgrenar och borden av stubbar.

Andra exempel på kreativa gemensamma lokaler är bostadsprojektet Tetris i Hägersten där Besqab har skapat ett gemensamt gym för bostadsrättsföreningens medlemmar och i Vélo i Årstaberget finns en gemensam cykelverkstad med cykeltvätt och luftpump.



Fastighetsutveckling och Fastigheter

Inom Fastighetsutveckling och Fastigheter arbetar Besqab med utveckling av hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice. Under 2021 har förvaltningsportföljen utökats med ett färdigställt vårdboende i Uppsala där vi även har produktionsstartat ett nytt hyresrättsprojekt för eget ägande.

Från och med 2021 ingår ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice i Besqabs fastighetsutvecklingsaffär. Mot bakgrund av en gedigen kompetens och erfarenhet var detta ett naturligt steg mot tillväxt med ambition att bygga ett eget attraktivt fastighetsbestånd som genererar lönsamhet.

Verksamhetens utveckling

Besqab utvärderar löpande nya affärsmöjligheter för fastighetsutveckling liksom potentialen i den befintlig byggriktportföljen. Under 2021 har vi fokuserat på relationsbyggande med kommuner och fastighetsägare. Vi vill tydliggöra och stärka vår position som fastighetsutvecklare och långsiktig ägare och som förvaltare av egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice.

I slutet av året fick Besqab sin första markanvisning från Stockholms stad för uppförandet av två hus i Åkeshov i Bromma med totalt 55–85 hyresbostäder. Detaljplanarbetet beräknas starta under 2022. Besqab utvecklar dessutom ett vårdboende i Norrtälje stad där planarbetet inleddes 2020 med beräknad produktionsstart under 2023. I samarbete med vårdoperatören Vardaga pågår arbetet med detaljplan för att utveckla och uppföra ett vårdboende med 54 lägenheter belägna intill Riddersviks Herrgård i Hässelby Villastad. Här är ambitionen att kunna starta produktionen under 2024.

Besqab hade vid utgången av 2021 tre egenutvecklade vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga som drivs av vårdoperatören Vardaga, Sarahemmet i Nacka där Ersta diakoni driver verksamheten samt Juliahemmet i Uppsala som färdigställdes under första kvartalet 2021 och

som också har Ersta diakoni som hyresgäst. Genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen var vid årsskiftet cirka 14 år.

Vid årets slut var två projekt i produktion där fastigheterna uppförs för eget ägande och förvaltning, dels Kapellgärdet med 146 hyresbostäder, ett vårdboende och en förskola, dels ett hyresrättsprojekt i Ultuna Trädgårdsstad, båda i Uppsala. Kapellgärdet färdigställs i etapper med inflyttning 2023–2024 och i Ultuna planerar vi för 137 lägenheter som beräknas vara inflyttningssklara vid årsskiftet 2023/2024. Här är den uthyrningsbara ytan cirka 6 000 kvadratmeter.

I Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala pågår sedan 2019 produktion av 253 hyreslägenheter som såldes till fastighetsbolaget NREP samma år. Lägenheterna beräknas färdigställas med etappvis överlämning till köparen under 2022 och 2023. NREP står för uthyrningsrisken.

Finansiell utveckling

Under 2021 uppgick segmentets intäkter till 159,5 Mkr (146,9). De består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning ökade till 23,7 Mkr (17,3). Segmentets rörelseresultat för helåret ökade till 33,2 Mkr (16,3). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 110,4 Mkr (236,1) och är främst hänförliga till lägre avkastningskrav samt färdigställandet av förvaltningsfastigheten Juliahemmet. Det redovisade värdet för segmentets exploateringsfastigheter uppgick per balansdag till 314,0 Mkr (184,8).

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheterna uppgick per den 31 decem-

”

Besqab utvärderar löpande nya affärsmöjligheter för fastighetsutveckling liksom potentialen i den befintlig byggriktportföljen.

ber 2021 till 929,9 Mkr där 766,3 Mkr avser färdigställda fastigheter i egen förvaltning och 163,6 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 110,4 Mkr.

Förvaltningsfastigheter i egen portfölj

I Besqabs fastighetsportfölj fanns per den 31 december 2021 tre färdigställda förvaltningsfastigheter med totalt 180 vårdlägenheter och en uthyrbar yta på cirka 13 000 kvadratmeter. Fastigheternas förväntade årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgår till cirka 27 Mkr.

Per balansdagen hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Den uthyrningsbara ytan är på totalt 18 720 kvadratmeter med en uthyrningsgrad för vårdboendet och förskolan på 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna påbörjas närmare färdigställandet.

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av ett externt värderingsföretag. Förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som färdigställda förvaltningsfastigheter minus projektrisk och bedömd återstående entreprenadutgift.

Värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer,

drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,5–3,7 procent. Ett inflationsanta-gande om 2,0 procent har tillämpats.

Utöver värderingarna har det gjorts en uppskattning av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs fastighetsportfölj där förvaltningsfastigheter under uppförande bedömts som om de vore färdigställda. Det underliggande fastighetsvärdet och det underliggande driftnettot bedöms till cirka 1 661 Mkr respektive cirka 59 Mkr.

Nyckeltal Fastighetsutveckling och Fastigheter

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|-------|-------|
| Intäkter, Mkr | 159,5 | 146,9 |
| Rörelseresultat, Mkr | 33,2 | 16,3 |
| Rörelsemarginal, % | 20,8 | 11,1 |

| | | |
|---------------------------------------------|-----|-----|
| Antal produktionsstartade vårdbostäder, st | 0 | 80 |
| Antal produktionsstartade hyresbostäder, st | 137 | 146 |
| Antal bostäder i pågående produktion, st | 616 | 548 |

Förvaltningsfastigheter

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Hyresintäkter, Mkr | 26,8 | 18,7 |
| Driftnetto, Mkr | 23,7 | 17,3 |
| Värdeförändring, Mkr | 110,4 | 236,1 |
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr | 929,9 | 758,8 |
| varav färdigställda, Mkr | 766,3 | 448,3 |
| varav i produktion, Mkr | 163,6 | 310,5 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,42 | 1,43 |

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-12-31



- Färdigställda förvaltningsfastigheter 766 Mkr
- Förvaltningsfastigheter under produktion 895 Mkr



- Färdigställda förvaltningsfastigheter 27 Mkr
- Förvaltningsfastigheter under produktion 32 Mkr

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2021-12-31

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Uthyrningsbar yta, kvm | Årligt driftnetto, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|----------------------------------------------------|-----------|------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Sarahemmet | Nacka | Vårdboende | 54 | 3 930 | | 100 | Q2 2018 |
| Villa Solhem | Stockholm | Vårdboende | 57 | 4 194 | | 100 | Q2 2019 |
| Juliahemmet | Uppsala | Vårdboende | 69 | 4 800 | | 100 | Q1 2021 |
| Summa färdigställda förvaltningsfastigheter | | | 180 | 12 924 | 27 | 100 | |

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2021-12-31

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Utbytbar yta, kvm | Förväntat årligt driftnetto, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Påbörjad produktion | Planerat färdigställande |
|---------------------------------------------------|---------|---------------|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| Kapellgärdet | Uppsala | Hyresbostäder | 146 | 7 270 | | – | Q4 2020 | 2023 |
| Kapellgärdet | Uppsala | Vårdboende | 80 | 4 900 | | 100 | Q4 2020 | 2024 |
| Kapellgärdet | Uppsala | Förskola | – | 550 | | 100 | Q4 2020 | 2024 |
| Ultuna | Uppsala | Hyresbostäder | 137 | 6 000 | | – | Q4 2021 | 2023/2024 |
| Summa förvaltningsfastigheter i produktion | | | 363 | 18 720 | 32 | | | |

”Vi rustar oss för att nå målen”

Hösten 2020 blev det klart att Besqab breddar sin affär med egenutvecklade hyresrättsbostäder, vårdboenden och samhällsfastigheter i egen förvaltning. I spåren av den nya strategin har Besqab förstärkt sin organisation med bland annat Andreas Wik som är ny chef för Fastighetsutveckling och Fastigheter sedan september 2021.

Andreas Wik är civilingenjör med en examen i lantmäteri från KTH och har gedigen erfarenhet från såväl förvärv som fastighetsutveckling och förvaltning.

– Det som lockade med Besqab var att få arbeta med bostäder, ett helt nytt område för mig. Det har varit inspirerande och energigivande samtidigt som jag har kunnat bidra med en stabil grund och kompetens inom förvaltningsområdet.

Ett av Besqabs mål för 2023 är att bygga upp ett fastighetsbestånd med ett underliggande årligt driftnetto om 100 Mkr, hur ska det ske?

– Besqab har hittills varit aktiva i Stockholms län och i Uppsala där vi bygger vidare på det bestånd som redan finns, nämligen hyresrätter, vårdboenden och en förskola. I Stockholm har vi idag ett flertal vårdboenden i egen förvaltning och i första hand kommer vi att vara aktiva på dessa marknader. Här har vi ett väl utvecklat nätverk och fungerande samarbeten. Men för att växa behövs närvaro på fler geografiska marknader där vi bland annat är intresserade av Mellansverige.

– Dessutom rustar vi oss för tillväxt genom att förstärka vår organisation. Just nu rekryterar vi kompetens inom ackquisition, affärsutveckling och projektutveckling. Så småningom, i takt med att vårt bestånd blir större, behöver vi bygga upp en egen organisation och kompetens inom förvaltning.

Hur går ni tillväga?

– Vi bearbetar kommuner där det finns ett ömsesidigt intresse av att bygga hyresrätter och här gör vi också en analys av attraktiva områden. Vi tar även kontakt med fastighetsägare och mäklare och initerar ett första samtal.

Vad krävs för att område ska anses vara attraktivt?

– Målsättningen är att etablera ett förvaltningsbestånd inom ett inte alltför stort geografiskt område och vi bygger helst i kluster i anslutning till kollektivtrafik, gärna spårbunden. Närhet till vatten, service och arbetsplatser är också ett plus och det är viktigt med rätt socioekonomiska förutsättningar.

– Riktiga drömområden finns till exempel i kranskommuner till Stockholm eller strax utanför Uppsala innerstad. Områden där vi kan bygga flera olika upplåtelse- och boendeformer. Ultuna Trädgårdssatad är ett sådant exempel, där har vi uppfört både småhus och flerfamiljshus med bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Diversifiering ger en dynamik som i sin tur skapar hållbara och hälsosamma boendemiljöer. En bra mix leder också till en vettig uppbyggnadstakt för ett stort nytt bostadsområde.

Varför ska en kommun, en fastighetsägare eller en hyresgäst välja Besqab?

– Med Besqabs gedigna historia och erfarenhet av att bygga bostäder får man en trygg och pålitlig samarbetspartner. Vi genomför det vi säger. Vi är lite mindre än många andra bostadsutvecklare och kan därför vara mer flexibla och snabba till beslut. Samtidigt kan vi erbjuda en solid kompetens och en stark finansiell ställning med långsiktiga ägare.

– Vi har behållit vår nyfikenhet och arbetar seriöst med de viktiga hållbarhetsfrågorna. Alla våra nya fastigheter certifieras med Svanen och vi letar kontinuerligt efter hållbara lösningar, inte minst med tanke på alla de människor som ska bo och leva i våra bostäder under många år.



”

Med Besqabs gedigna historia och erfarenhet av att bygga bostäder får man en trygg och pålitlig samarbetspartner. Vi genomför det vi säger.



Pågående projekt

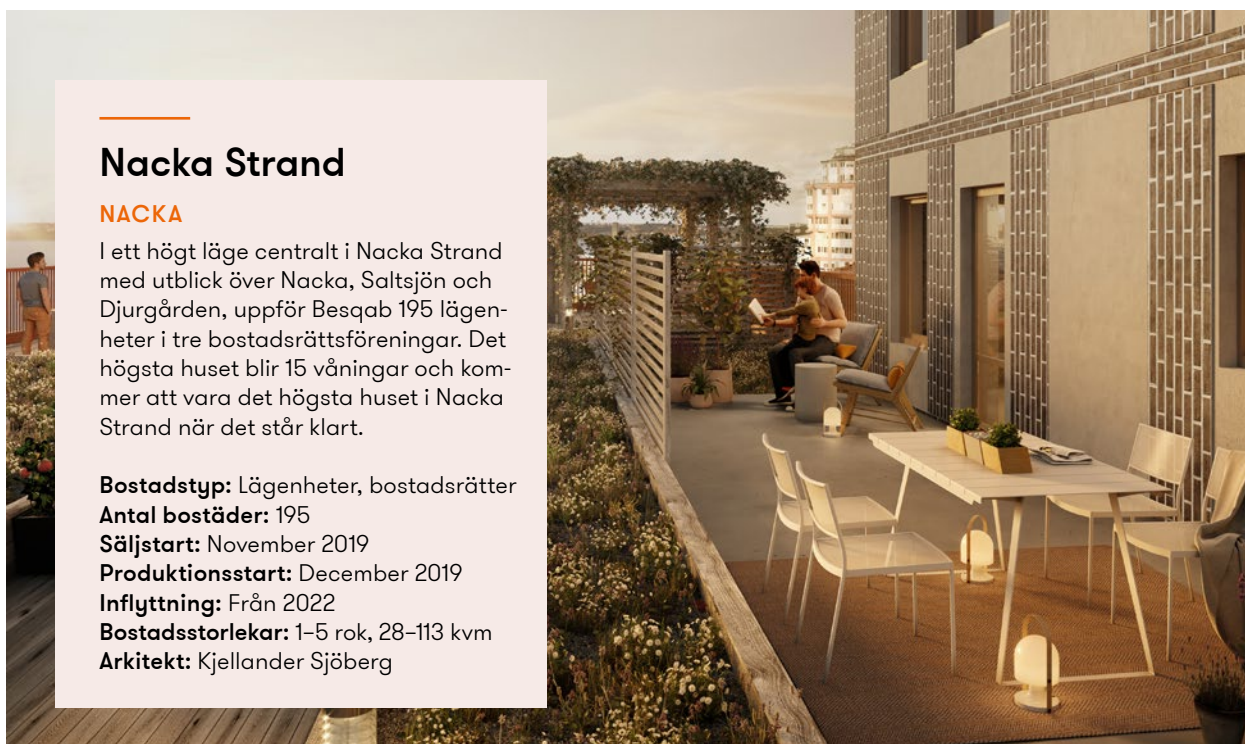


Vélo

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter
Antal bostäder: 172
Säljstart: Mars 2019
Produktionsstart: Juni 2019
Inflyttning: 2021–2022
Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 26–110 kvm
Arkitekt: Equator Stockholm



Nacka Strand

NACKA

I ett högt läge centralt i Nacka Strand med utblick över Nacka, Saltsjön och Djurgården, uppför Besqab 195 lägenheter i tre bostadsrättsföreningar. Det högsta huset blir 15 våningar och kommer att vara det högsta huset i Nacka Strand när det står klart.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter
Antal bostäder: 195
Säljstart: November 2019
Produktionsstart: December 2019
Inflyttning: Från 2022
Bostadsstorlekar: 1–5 rok, 28–113 kvm
Arkitekt: Kjellander Sjöberg



Legera

HAGASTADEN, STOCKHOLM

I en av Stockholms mest dynamiska stadsdelar, Hagastaden, uppför Besqab 195 nya bostäder, både lägenheter och stadsradhus, med utsikt över Vasastan och Hagaparken.

Bostadstyp: Lägenheter och stadsradhus, ägarlägenheter och bostadsrätter

Antal bostäder: 195

Säljstart: Sommaren 2020

Produktionsstart: November 2020

Planerad inflyttning: Från 2022

Bostadsstorlekar: 1-6 rok

Arkitekt: Lindberg Stenberg

Arboristen

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

Mitt i parkliv och med stadslivet några cykeltramp bort ligger Arboristen. Här i nordöstra delen av Ultuna Trädgårdsstad gör vi nu plats för två flerbostadshus med 90 ytsmar-ta lägenheter.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 90

Säljstart: Våren 2020

Produktionsstart: April 2020

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor



Smultronstället

FARSTA, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Rad- och parhus

Antal bostäder: 19

Säljstart: Sommaren 2020

Produktionsstart: Januari 2021

Planerad inflyttning: 2022

Bostadsstorlekar: 5-7 rok

Arkitekt: EttElva Arkitekter



Ella Allé

TÄBY

Ella Allé blir en förlängning av Ella Park och Ella Gård. Vi bygger 112 lägenheter och sju stadsradhus med villor och trädgårdar som granne på ena sidan och Tibble Station, Täby Centrum, skolor och fritidshallar på den andra. En ny liten stadsdel i direkt anslutning till Täby Centrum.

Bostadstyp: Flerbostadshus, stadsradhus

Antal bostäder: 119

Säljstart: Januari 2021

Produktionsstart: Juni 2021

Planerad inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1-5 rok

Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter AB



Häggviks Dunge

HÄGGVIK, SOLLENTUNA

Centralt i Häggvik, i slutet av Sänkhagsvägen invid Häggviksskolan, uppför Besqab flerfamiljshus. Husen är belägna runt ett öppet gårdsrum inbäddat i den lummiga skogsdungen Häggviks Dunge. Här bor man med närhet till naturstråken vid Norrviken och Järvafältet, till butiker, skolor och idrottshallar samt till bussar och pendeltåg.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 90

Säljstart: Juni 2021

Produktionsstart: September 2021

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 1–6 rok

Arkitekt: Witte Sundell



Solna Centrum

SOLNA

Som en del av Solna Centrums omvandling och ombyggnationen av Solnavägen till stadsgata, utvecklar Besqab nya bostadskvarter med totalt 380 lägenheter i varierande storlekar. I området finns tunnelbana, buss och tvärbana med närhet till Solna Centrum, Stockholms innerstad och Mall of Scandinavia.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 380

Säljstart: December 2020

Produktionsstart: September 2021

Planerad inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1–5 rok

Arkitekt: BAU Byrån för Arkitektur & Urbanism AB

Nivå

BROMMA, STOCKHOLM

I ett högt och fritt läge längs med Bällstaån i Mariehäll, Bromma, bygger Besqab 270 nya lägenheter i ett unikt projekt. Ett helt nytt bostadskvarter ska uppföras ovanpå ett gammalt tryckeri vilket skapar ett stort antal nivåer med många terrasser, balkonger och utsikter som slår det mesta.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 270

Säljstart: Juni 2021

Produktionsstart: December 2021

Planerad inflyttning: Från 2024

Bostadsstorlekar: 1–5 rok

Arkitekt: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB



Årsta Ljuva

ÅRSTA, STOCKHOLM

I populära Årsta utmed Tavelstjövägen uppför Besqab fyra nya bostadshus med totalt 70 lägenheter. Här bor man på en lugn återvändsgata i ett uppväxt område nära till vacker natur, badvänligt vattnet och smidiga kommunikationer.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 70

Säljstart: Oktober 2021

Produktionsstart: December 2021

Planerad inflyttning: Från 2024

Bostadsstorlekar: 1–6 rok

Arkitekt: Witte Sundell



Norrberget

VAXHOLM

På Norrberget i Vaxholm utvecklar Besqab nya bostadskvarter som en förlängning av Vaxholms stadskärna. De olika kvarteren uppförs med en naturlig variation i arkitekturen, fasader i trä, milda färger, mycket grönska och öppna stråk och gårdar mellan husen.

Bostadstyp: Lägenheter och radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: Cirka 240

Säljstart: November 2020

Produktionsstart: December 2021

Planerad inflyttning: Från årsskiftet 2022/2023

Bostadsstorlekar: 1–7 rok

Arkitekt: Södergruppen arkitekter, EttElva Arkitekter

Lindallén

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

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

Bostadstyp: Lägenheter, hyresrätter

Antal bostäder: 253

Produktionsstart: December 2019

Inflyttning: 2022–2023

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 30–82 kvm

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor och TM Konsult



Kapellgärdet

UPPSALA

I hörnet av Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen uppför vi hyresrättslägenheter, ett vårdboende och en förskola för eget ägande. Bostadsområdet blir en förlängning av Uppsalas stadskärna med attraktiva och variationsrika boendemiljöer som tillför värde åt boende, hyresgäster, grannar och kommunen.

Bostadstyp: Hyresrätter, vårdbostäder

Antal bostäder: 226

Produktionsstart: December 2020

Inflyttning: Från 2023

Bostadsstorlekar: 1–4 rok, 30–89 kvm (hyresrätter)

Arkitekt: Lindberg Stenberg och A-sidan Arkitektkontor

Syrenbersån

ULTUNA TRÄDGÅRDSSTAD, UPPSALA

I Ultuna Trädgårdsstad har Besqab utvecklat och uppfört lägenheter med bostadsrätter och hyresrätter, småhus med blandade upplåtelseformer samt ett vårdboende. En sista etapp av området återstår nu – Syrenbersån – där Besqab uppför 137 hyreslägenheter för eget ägande och förvaltning.

Bostadstyp: Lägenheter, hyresrätter

Antal bostäder: 137

Produktionsstart: December 2021

Inflyttning: Första kvartalet 2024

Bostadsstorlekar: 1–3 rok, 29–65 kvm

Arkitekt: TM Konsult

Delägare i bostads- utvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

I mars 2021 förvärvade Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin).

Wallin är en etablerad aktör på Stockholmsmarknaden och har liksom Besqab en lång historik av bostadsutveckling. Delägarskapet i Wallin skapar förutsättningar att växa och realisera Wallins projektportfölj med syftet att öka bolagets utvecklingstakt och lönsamhet och ger samtidigt ett bra tillskott i arbetet med att växa Besqabs verksamhet mot uppsatta mål.

Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av 2021 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvarteren 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent. Två projekt har färdigställts under perioden januari–december 2021: Kvarteren 1 med 128 lägenheter i Hagastaden samt Bergsvåg med 54 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Båda projekten är slutsålda med undantag för en visningslägenhet i Kvarteren 1. Under 2021 såldes totalt 146 bostäder i färdigställda och pågående projekt.

I december 2021 tilldelades Wallin tre nya markanvisningar i Stockholm. Markanvisningarna avser utveckling av 150 bostadsrättslägenheter och 100 hyresrätter i Örby, samt 70 bostadsrättslägenheter i Farsta Strand.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2021 uppgick till cirka 17,4 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

Nyckeltal Wallin¹

jan–dec 2021

| | |
|------------------------------------------------------|-------|
| Antal produktionsstartade bostäder, st | 207 |
| Antal bostäder i pågående produktion, st | 207 |
| Antal sålda bostäder, st | 146 |
| Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, % | 91 |
| Antal byggrätter, st | 1 070 |

¹ I antal redovisade bostäder och byggrätter ingår 100 procent av projekt som utvecklas i joint ventures. Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.

Byggrättsportföljen är grunden för vår tillväxt

Byggrättsportföljen är Besqabs viktigaste källa till tillväxt. Tack vare byggrätterna kan vi skapa värden för framtiden och bygga nya drömhägar åt våra kunder. Vår förmåga att identifiera bostadslägen på prisvärd mark, en stabil efterfrågan och politisk vilja att bygga bostäder ger oss förutsättningar för en framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet.

Proaktivt ackvisitionsarbete är A och O

En framgångsrik projektutveckling av bostäder utgår från kundernas önskemål och behov vad gäller läge och typ av bostad. Noggranna marknadsanalyser och kundundersökningar skapar förståelse för en lokal konkurrenssituation, vilka bostadslägen som anses attraktiva och hur bostäderna bör utformas för att möta målgruppernas olika behov. Det är också viktigt att vara lyhörd för att bostadslägens attraktivitet förändras över tid, inte minst sett till att tiden från idé till försäljningsstart vanligen är fem år eller mer.

När vi granskar potentiella projekt tar vi hänsyn till den lokala bostadsmarknaden liksom respektive kommuns planer för bostadsbyggande tillsammans med deras förmåga att hantera detaljplaner. Det är fastigheternas detaljplaner som reglerar hur och var vi får bygga. Byggrätten styr hur många kvadratmeter som får byggas, antalet våningar och byggnadens maxhöjd samt användningsområde. Därför är det viktigt att skapa och upprätthålla goda relationer med beslutsfattare hos såväl kommunerna som hos fastighetsbolagen. Bostads- och fastighetsutveckling är ett lagspel där kommuners och fastighetsägares intressen tas i beaktande både vid ansökan om markanvisningar och under detaljplanarbetet.

Ackvisitionsarbetet är framförallt proaktivt. Merparten av våra affärer byggs på samarbets- och optionsavtal där vi undviker att binda kapital innan vi har färdiga detaljplaner som möjliggör byggandet av bostäder som möter de lokala behov vi har identifierat. Det kan förekomma mer långsiktiga investeringar i välbelägna fastigheter med stor potential att skapa framtida bostadsbyggrätter. Större områden där det finns en detaljplanerisk är intressanta förutsatt att vi kan investera i ett tidigt skede och utveckla detaljplanen över tid samtidigt som fastigheten genererar ett positivt kassaflöde.

Ökat utbud av byggrätter

Under 2021 har det varit en hög aktivitet på byggrättsmarknaden som har följt utvecklingen på bostads- och fastighetsmarknaden. Antalet påbörjade bostäder inom nybyggnation ökade med drygt 15 procent jämfört med 2020 och byggtakten närmade sig 2017 års rekordnivåer. Den starka marknaden med stigande markpriser ledde till ett ökat utbud av bostadsbyggrätter. Men i attraktiva lägen med stor efterfrågan är tillgången fortsatt begränsad, det är svårt att hitta utvecklingsbar mark och här finns ofta andra intressen som konkurrerar, till exempel bevarande av grönområden, kritiska grannar, trafikbuller och strandskydd. I mindre attraktiva lägen är det enklare att skapa nya bostadsbyggrätter, men här är å andra sidan betalningsviljan för nya bostäder betydligt lägre, vilket kan göra det svårt att få ekonomi i projekten, trots lägre kostnader för byggrättsförvärv.

Byggrättsportföljen

Plan- tillståndprocesserna inom bostadsutveckling är ofta långdragna. Därför krävs det en god framförhållning för att få tillgång till byggrätter för en produktion som möter uppsatta mål och där det finns en viss marginal för oförutsedda förseningar. Besqabs byggrättsportfölj behöver växa för att möta vårt mål att öka antalet produktionsstarter. Vi bedriver därför ett aktivt ackvisitionsarbete samtidigt som vi är selektiva med vilka byggrätter som är lönsamma. Vår starka finansiella ställning tillsammans med det ökade byggrättsutbudet ger oss goda möjligheter till framtida förvärv i eftertraktade lägen, vilket i sin tur skapar förutsättningar för tillväxt.

Vid utgången av 2021 förfogade Besqab över cirka 4 150 bostadsbyggrätter (3 800). I portföljen ingår Besqabs andel av byggrätter som utvecklats i den delägda verksamheten Wallin som förvärvades under 2021. Bygg-

”

Noggranna marknadsanalyser och kundundersökningar skapar förståelse för en lokal konkurrenssituation, vilka bostadslägen som anses attraktiva och hur bostäderna bör utformas för att möta målgruppernas olika behov.



rätterna är vanligen utvecklingsbar mark för framtida bostadsproduktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader.

Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplansskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut eller marknadsutveckling innebära att antalet byggrätter förändras. För cirka en tredjedel av byggrätterna i Besqabs portfölj har detaljplanerna vunnit laga kraft och ungefär hälften är byggrätter i pågående detaljplanprocesser.

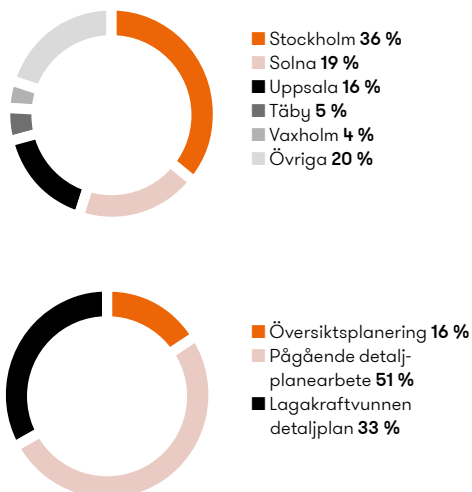
Byggrätter i balansräkningen

Det finns byggrätter i Besqabs portfölj som har tillträtts och därför är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I samband med att förvärv fullföljs tas dessa upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över finansiell ställning.

Kapitalbindningen i byggrätter har under 2021 ökat och redovisat värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 1 013,6 Mkr (594,8) enligt segmentsredovisningen. Ökningen är främst relaterad till förvärv och tillträden till fastigheter inför kommande

projekt. Vid årsskiftet var cirka 17 procent (13) av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, med ett redovisat värde om 831 Mkr (160). De byggrätter som har tillträtts och där marken således är upptagen i balansräkningen värderas av ett externt värderingsföretag en gång per år. Övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 75 Mkr (120), men kan variera under året beroende på nya förvärv, tillträden av fastigheter och produktionsstarter.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2021-12-31



Besqabs byggrättsportfölj, 2021-12-31

Projekt i egen regi

| Projekt | Kommun | Antal bygg- rätter, cirka | Planerad upplåtelse | Aktuell status detaljplan | Bedömd produktionsstart ¹ |
|---------------------------------------|------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| Mariehäll (Nivå) | Stockholm | 150 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Norrberget | Vaxholm | 170 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Midsommarkransen (Boston) | Stockholm | 47 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| RAW Vallastaden | Linköping | 70 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Solna Centrum | Solna | 320 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Bagartorp (Ulriksdals station) | Solna | 100 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Fullerö Hage | Uppsala | 85 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Ella Allé | Täby | 7 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Kvisthamra | Norrtälje | 50 | Vårdbostäder | Samråd | 2023 |
| Ubby | Vallentuna | 7 | Äganderätt | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Kungsängen (Skeppskajen) ² | Uppsala | 450 | Brf | Antagen Q2 2021 | 2023 |
| Saltängen | Nacka | 45 | Brf | Samråd | 2023 |
| RAW Mäläräng | Stockholm | 80 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| RAW Öster Mälärstrand | Västerås | 80 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Huvudsta | Solna | 30 | Brf | Antagandeskede | 2023 |
| Aspudden | Stockholm | 60 | Brf | Granskning | 2023 |
| Gröndal | Stockholm | 45 | Brf | Granskning | 2023 |
| Hägersten | Stockholm | 50 | Brf | Antagen Q2 2021 | 2023 |
| Malma Hage | Uppsala | 25 | Brf | Startskede | 2023 |
| Kapellgärdet | Uppsala | 15 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Skiftinge | Eskilstuna | 70 | Vårdbostäder | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Rönninge | Salem | 50 | Brf | Planförslag | 2024 |
| Hässelby Villastad | Stockholm | 60 | Vårdbostäder | Samråd | 2024 |
| Bergvik | Södertälje | 40 | Brf | Startskede | 2024 |
| RAW Kronandalen | Luleå | 60 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Stureby | Stockholm | 50 | Brf | Samråd | 2024 |
| Stuvsta | Huddinge | 70 | Brf | Planbesked | 2025 |
| Åkeshov | Stockholm | 70 | Hyresrätt | Planbesked | 2025 |
| Årstastråket | Stockholm | 100 | Brf | Startskede | 2025 |
| Ubby | Vallentuna | 50 | Brf | Planbesked | 2025 |
| Bergshamra | Solna | 60 | Brf | Inväntar planbesked | 2025 |
| Ekudden | Nacka | 40 | Ägarlägenhet | Startskede | 2025 |
| Trollbäcken | Tyresö | 100 | Brf | Startskede | 2025 |
| Eriksberg | Uppsala | 70 | Brf, hyresrätt | Planbesked | 2025 |
| Barkarby Centrum | Järfälla | 115 | Brf | Samråd | 2026 |
| Huvudsta | Solna | 300 | Brf | Antagandeskede | 2026 |
| Stadshagen | Stockholm | 40 | Brf | Lagakraftvunnen | 2026 |
| Lövholmen ³ | Stockholm | 300 | Brf | Samråd | 2027 |
| Roslags Näsby | Täby | 200 | Brf | Planbesked | - |
| Summa | | 3 731 | | | |

Projekt i delägda bolaget Wallin⁴

(antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel)

| Projekt | Kommun | Antal bygg- rätter, cirka | Planerad upplåtelse | Aktuell status detaljplan | Bedömd produktionsstart ¹ |
|-----------------------|-----------|------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| Nytorget, Södermalm | Stockholm | 10 | Hyresrätt | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Årsta E1 ⁵ | Stockholm | 23 | Brf | Lagakraftvunnen | 2022 |
| Stadshagen | Stockholm | 46 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Lundagatan, Södermalm | Stockholm | 24 | Brf | Samråd | 2023 |
| Kråksätra | Stockholm | 25 | Brf | Startskede | 2024 |
| Magelungen, Farsta | Stockholm | 57 | Brf | Samråd | 2024 |
| Södra Värtan | Stockholm | 20 | Brf | Samråd | 2025 |
| Årsta E4 ⁶ | Stockholm | 36 | Brf | Planförslag till granskning | 2026 |
| Årsta E5 ⁶ | Stockholm | 24 | Hyresrätt | Planförslag till samråd | 2027 |
| Farsta strand | Stockholm | 35 | Brf | Startskede | 2027 |
| Örbyleden | Stockholm | 125 | Brf/hyresrätt | Start-PM | - |
| Summa | | 425 | | | |

¹ Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

² Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

³ Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Järntorget 50 procent.

⁴ Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin) delägs av Besqab 50 procent och Byggnadsfirman Erik Wallin Invest 50 procent.

⁵ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

⁶ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.

Planerade projekt – ett urval



Fullerö

UPPSALA

I natursköna Fullerö Hage strax norr om Uppsala planerar vi för att bygga ett 80-tal bostadsrättsradhus fördelat på två kvarter. Området har en varierad bebyggelse med förskola runt knuten. Dessutom pågår planarbete för ytterligare en förskola och en skola F-6 samt för sporthall, restauranger och annan service.

Bostadstyp: Radhus, bostadsrätter

Antal bostäder: 87

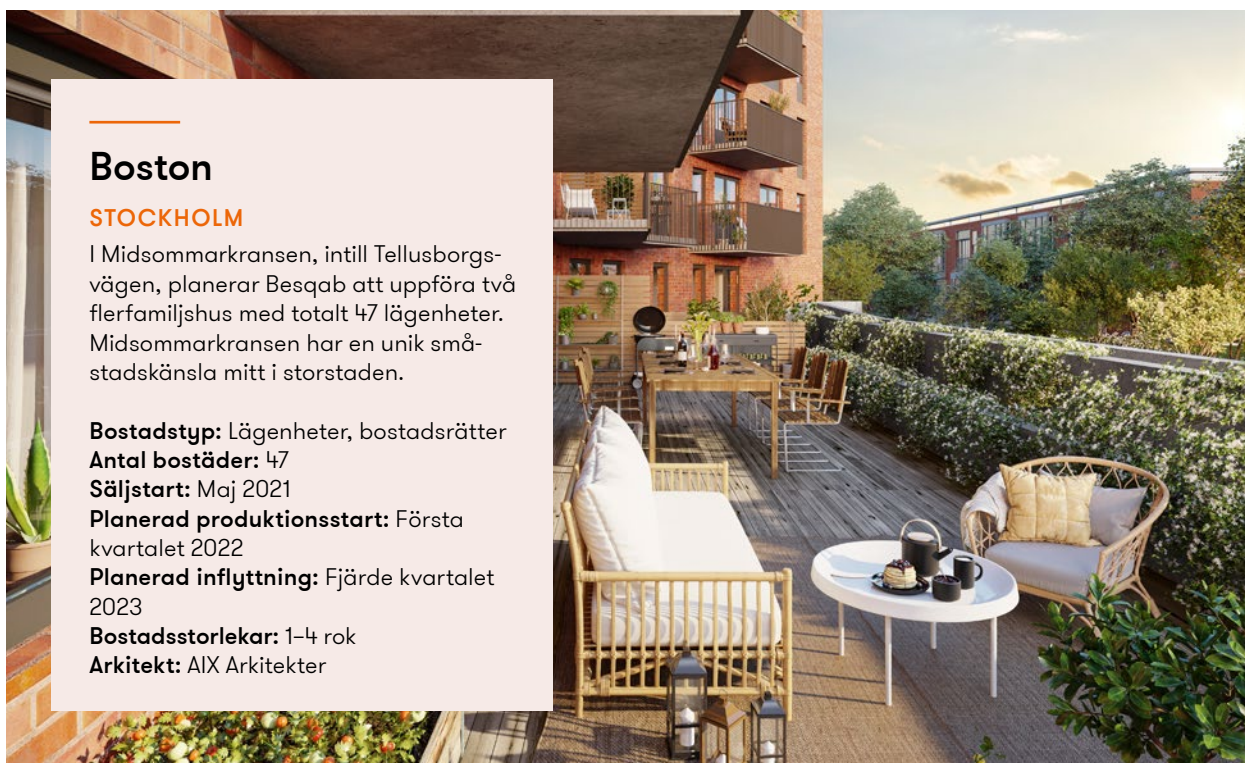
Planerad säljstart: Första kvartalet 2022

Planerad produktionsstart: 2022

Planerad inflyttning: Preliminärt från 2023

Bostadsstorlekar: 4–5 rok, ca 115 kvm

Arkitekt: Svensk Husproduktion



Boston

STOCKHOLM

I Midsommarkransen, intill Tellusborgsvägen, planerar Besqab att uppföra två flerfamiljshus med totalt 47 lägenheter. Midsommarkransen har en unik småstadskänsla mitt i storstaden.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 47

Säljstart: Maj 2021

Planerad produktionsstart: Första kvartalet 2022

Planerad inflyttning: Fjärde kvartalet 2023

Bostadsstorlekar: 1–4 rok

Arkitekt: AIX Arkitekter



Ulriksdals Station

SOLNA

Längs med Bagartorpsringen i direkt anslutning till det nya Bagartorps Centrum, mitt emot Nya Ulriksdal kommer Besqab att bygga cirka 100 bostadsrättslägenheter. Här bor man ett stenkast från pendeltågsstationen.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 100

Planerad säljstart: Första kvartalet 2022

Planerad produktionsstart: 2022

Planerad inflyttning: Preliminärt andra kvartalet 2024

Bostadsstorlekar: 1 - 5 rok, 24-104 kvm

Arkitekt: ÅWL Arkitekter

RAW Vallastaden

LINKÖPING

I den nya stadsdelen Vallastaden samsas innovativa radhus, lägenheter och villor med gröna parker, kolonilotter och växthus. I området finns skola, restauranger och butiker och Linköpings universitet ligger på promenadavstånd. Här ska RAW Property uppföra sitt andra projekt med totalt 69 oinredda lägenheter där kunden får möjlighet att forma sin drömbostad utifrån egna behov och önskemål.

Bostadstyp: Lägenheter, bostadsrätter

Antal bostäder: 69

Säljstart: Våren 2021

Planerad produktionsstart: 2022

Planerad inflyttning: 2023

Bostadsstorlekar: 29-100 kvm

Arkitekt: Berg Thornton Arkitekter



3

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi

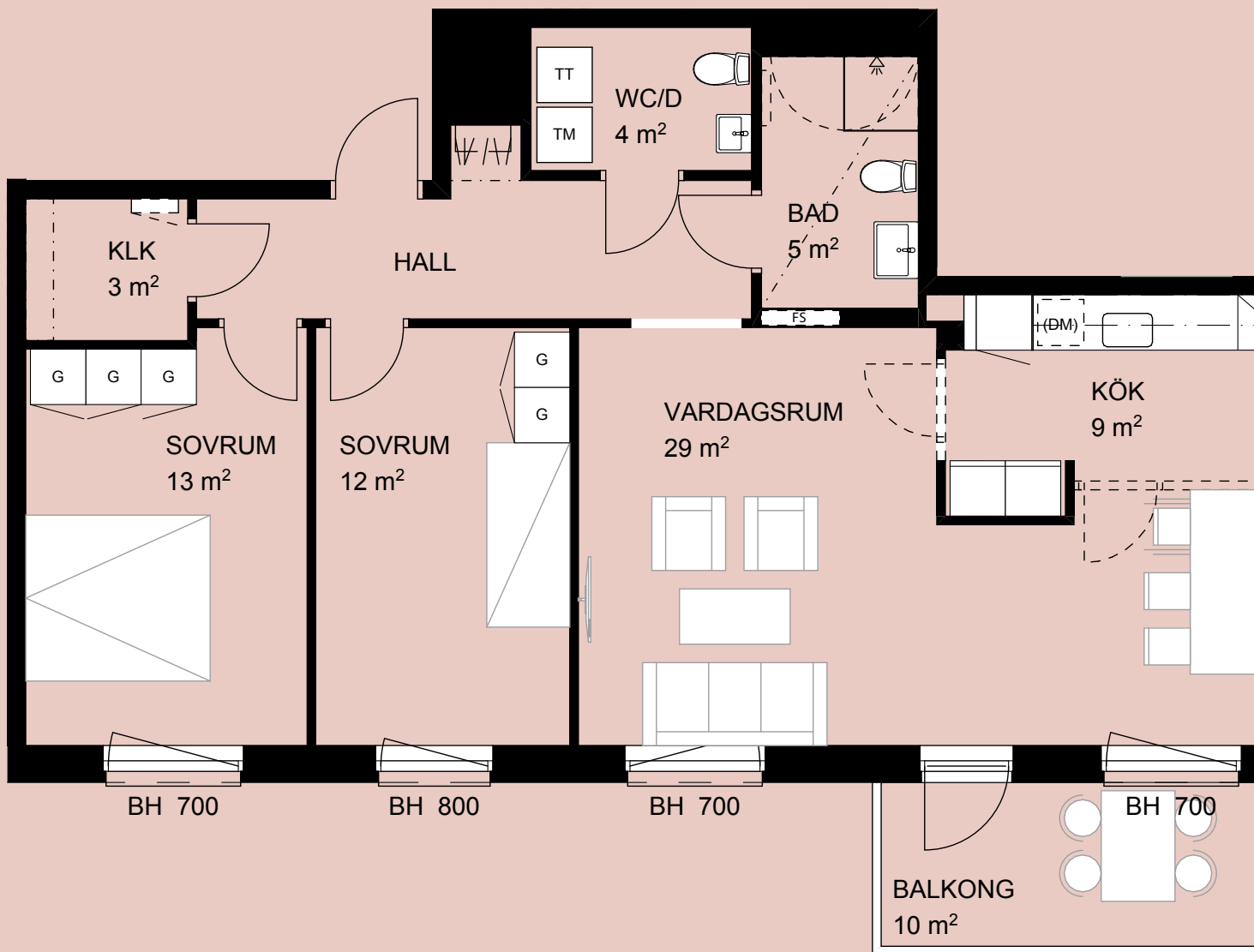
Agenda 2030

Fokus: Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Fokus: Minskad miljö- och klimatpåverkan

Fokus: Ekonomiskt ansvarstagande

Fokus: Hållbar arbetsplats



Så framtidssäkrar vi vår affär och våra bostäder

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

Hållbarhet innebär att ta ansvar utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. Det är ett långsiktigt arbete och en självklarhet för oss som samhällsbyggare. De bostadsområden som vi är med och skapar ska vara levande, trygga och hållbara platser där människor ska kunna bo och leva under många år. Med hållbar bostadsutveckling menas sunna materialval, fokus på arbetsmiljön, en hållbar leverantörskedja och sortering och återvinning av byggmaterial. Vi har stort fokus på att utveckla energieffektiva bostäder och i merparten av våra projekt installeras solceller på taken. Vi vill att de som köper en ny bostad av Besqab ska få så goda förutsättningar som möjligt för att leva ett hållbart liv.

Fokuserat arbete mot tydliga mål

Med hjälp av vår hållbarhetsstrategi styrs Besqabs verksamhet systematiskt och i linje med globala och nationella hållbarhetsmål. Syftet är att minska vår negativa påverkan och att hantera risker förenliga med vår verksamhet. Hållbarhetsarbetet

ska framtidssäkra Besqabs affär och de bostadsmiljöer vi är med och skapar. Hållbarhetsstrategin utgår från fyra fokusområden som tar avstamp i vår affär, våra värderingar och vår vision om att människor ska bo i sina drömhämmar. De fyra områdena är hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer, minskad miljö- och klimatpåverkan, ekonomiskt ansvarstagande och en hållbar arbetsplats.

Hållbarhetsstrategin är integrerad i vår affärsplan och beaktas inom alla strategiska områden. Den ingår i våra ambitioner och mål för det kommande året samt våra målsättningar på tre års sikt. Styrningen utgår förutom från affärsplanen också från prioriterade frågor i policydokument samt från fastställda processer och uppföljningsmetoder. Under 2021 har vi formulerat om benämningarna för våra fokusområden för att på ett tydligare sätt presentera de frågor som är centrala i vårt hållbarhetsarbete. Strategierna i sig är oförändrade och våra ambitioner och målsättningar inom de prioriterade frågorna består.

”

Hållbarhetsstrategin är integrerad i vår affärsplan och beaktas inom alla strategiska områden.

1 307

Bostäder i pågående produktion som planeras att miljömärkas med Svanen (715)

3

Bostadsrättsföreningar som under året erhållit kvalitetsmärkningen Trygg BRF (1)

VISSTE DU ATT...

Besqab fokuserar särskilt på att skapa boendemiljöer som inspirerar till rörelse och motion i vardagen.



FN:s globala mål

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen är mycket ambitiösa och syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen till år 2030. Det är en självklarhet att Besqabs verksamhet aktivt ska bidra till att uppnå de globala målen. Vi har identifierat ett antal mål som mer relevanta, där vi lyft fram de delmål som har en tydlig koppling till vår strategi och där vi på olika sätt och i olika grad har möjlighet att påverka och bidra till en hållbar utveckling.



GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE:

Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar (3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja psykisk hälsa och välbefinnande; 3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar)



HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION:

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster (12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser; 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall; 12.5 Minska mängden avfall markant; 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar)



HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA:

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla (7.2 Öka andelen förnybar energi i världen; 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet)



BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA:

Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser (13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer; 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering)



ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT:

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla (8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion; 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla; 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik; 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla)



EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD:

Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald (15.1 Bevara, restaurera och säkerställ hållbart nyttjande av ekosystem på land och i sötvatten; 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer)



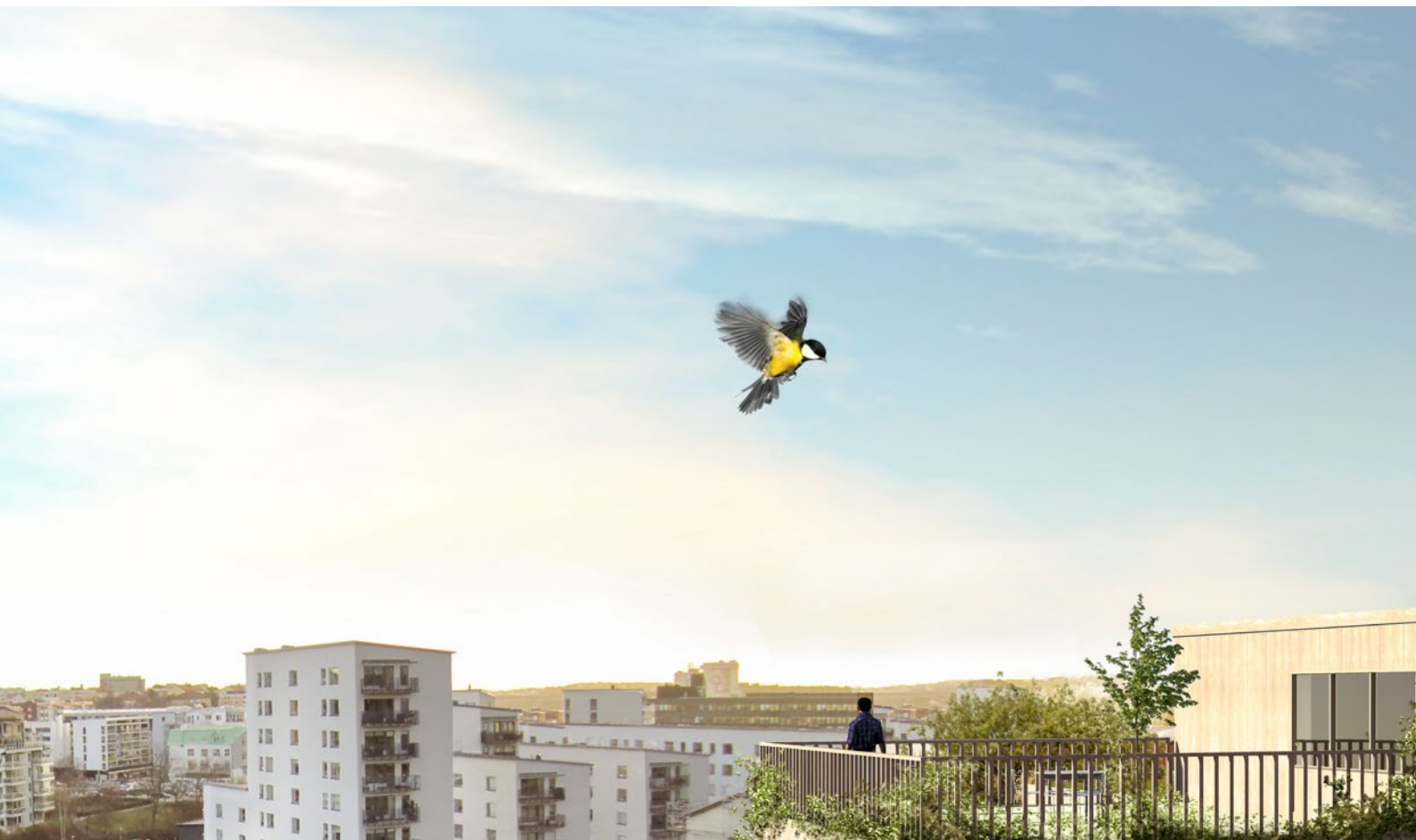
HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN:

Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara (11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad; 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla; 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering; 11.6 Minska städernas miljöpåverkan; 11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering)



FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN:

Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva och inkluderande institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer (16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden; 16.5 Bekämpa korruption och mutor)



Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Vi ska utveckla och designa hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer där man vill bo och leva länge. Det gör vi genom att:

- Genomföra bostadsprojekt med god inomhusmiljö och väl utformade planlösningar i kollektivtrafiknära lägen.
- Ge bostäderna förutsättningar för exempelvis miljöanpassade transporter, återvinningsstationer och möjligheter till återbruk.
- Utomhusmiljön kring bostäderna utformas för att främja barns och vuxnas rörelse.
- Vara lyhörda för platsens unika förutsättningar och behoven i det lokala närområdet sett till bland annat platsens karaktär, funktion och bevarande av kulturmiljövärden.
- Boendemiljön kring våra projekt ska kännas trygg och säker.

-> Läs mer på sidorna 56–57.

Minskad miljö- och klimatpåverkan

Vi ska minimera negativ miljö- och klimatpåverkan från våra bostäder. Det gör vi genom att:

- Miljöcertifiera våra projekt i Svanen.
- Bygga bostäder med sund inomhusmiljö och låg klimatpåverkan med energi- och klimateffektiva lösningar och tuffa krav på material och kemikalier.
- Ta hand om och minimera vårt byggavfall genom effektiv materialhantering och återbruk för minskade kostnader och miljöpåverkan.
- Löpande utvärdera byggsystem och materialval ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Ge ökad insikt och förståelse för vårt gemensamma miljöansvar bland personal och kunder genom information och utbildning.
- Effektiv, resursbesparande och miljöanpassad förvaltning av egenägda fastigheter.

-> Läs mer på sidorna 58–61.





Ekonomiskt ansvarstagande

Vi ska verka för finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för Besqab och dess ägare, kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetsparter samt för samhället i stort. Det gör vi genom att:

- Verka för sund konkurrens genom god affärsetik såväl inom företaget som i förhållande till kunder, leverantörer och samarbetspartners.
- Skapa bostäder med möjlighet till grön finansiering av våra projekt och förvaltningsfastigheter samt möjliggöra gröna bolån för bostadskonsumenter.
- Certifiera alla bostadsrättsföreningar med kvalitetsmärkningen Trygg BRF för en transparent och sund bostadsmarknad.
- Erbjud en variation av bostäder i olika upplåtelseformer för olika målgrupper.

-> Läs mer på sidorna 62–63.

Hållbar arbetsplats

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en trygg och säker arbetsmiljö för medarbetare, leverantörer och andra personer som vistas på våra arbetsplatser. Det åstadkommer vi genom:

- Systematiskt arbetsmiljöarbete för att skapa en god säkerhetskultur på arbetsplatsen.
- Välplanerade inköpsprocesser och bra leverantörsrelationer som främjar ett transparent leverantörsled som uppfyller krav på kvalitet och kompetens.
- Friskvårdsbidrag och företagshälsovård för alla anställda.
- Årliga medarbetarundersökningar och löpande förbättringsarbete.
- Praktikplatser och anställningar för studenter och unga på väg in på arbetsmarknaden

-> Läs mer på sidorna 64–66.



Fokus: Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Det ska vara enkelt att bo och leva klimatsmart

Besqab utvecklar och designar bostadsmiljöer där man vill bo och leva under lång tid. Våra hem skapar förutsättningar för en hälsosam, fungerande och trygg vardag och gör det enklare att få ihop livspusslet. Bostadsmiljöerna ska dessutom bidra till en ökad boendekvalitet i de områden där vi är verksamma. Vi bygger för att möta behov och uppfylla drömmar och för att möta nöjda kunder.

Så tillför vi värden till platserna där vi är verksamma

Bostads- och fastighetsutveckling genomförs alltid utifrån ett vidare perspektiv. Varje detaljplan kräver ett gediget arbete. Dels finns övergripande kommunala mål för städer och stadsdelars utveckling, dels beaktas lokala förutsättningar, hur planområdet hör ihop med omkringliggande områden, infrastruktur, grönområden med mera.

När vi har identifierat ett område med bra boendekvalitet, antingen kommunal mark som ska markanvisas eller privat mark som vi vill förvärva, är det viktigt att fullt ut tydliggöra platsens potential. Det betyder att vi tar fram ett erbjudande som är så attraktivt som möjligt för den tilltänkta målgruppen samtidigt som det också ska tilltala kommunen, grannar och övriga intressenter i närområdet. Det inkluderar allt från bostadshusets utformning och dess placering på fastigheten till bland annat tillgänglighet till gårdar, planteringar, parkeringar, cykel- och gångbanor och belysning. Alla detaljer som kan bidra till platsens värde tas i beaktande.

Enkelt att leva hållbart

Vi vill att det ska vara enkelt för våra bostadskunder och hyresgäster att göra hållbara val i vardagen och ge dem förutsättningar för en fungerande och trygg vardag. Därför genomför Besqab så tidigt som möjligt analyser för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor i det specifika projektet. Det kan till exempel handla om att göra boendemiljöer mer lättillgängliga och trygga med hjälp av upplysta och synliga gångvägar, eller att anlägga grönytor och trivsamma innergårdar för att skapa

naturliga mötesplatser. En inkluderande och hållbar urbanisering och tillgång till hållbara transportsystem är viktiga frågor för oss. I de flesta av våra projekt kan vi erbjuda närhet till kollektivtrafik, vilket ökar tillgängligheten och ökar möjligheten att välja hållbara transportmedel. Vi bygger alltid ett större antal cykelparkeringar i anslutning till våra bostäder liksom laddplatser för elbilar samt förbereder för bilpooler. Att analyserna genomförs i ett tidigt skede är viktigt för att redan vid ritbordet skapa förutsättningar för de boendes möjligheter att leva hållbart.

Vi skapar flexibla, genomtänkta planlösningar i våra bostäder där rumsfördelningen smidigt kan anpassas i takt med förändrade behov. Avfallshanteringen ska vara enkel och lättarbetad med hjälp av källsortering i gemensamma återvinningsanläggningar. Besqabs inredningskoncept och tillval är väl genomtänkta sett till material, färger och vitvaror. Det är viktigt att de utöver krav på miljö- och klimatpåverkan också klarar slitage samt kan tilltala många för att minimera risken för omfattande renoveringar på grund av tycke och smak, vilket belastar miljön i onödan.

Inspirera till mer rörelse i vardagen

Vi vill att våra bostadsprojekt ska bidra till en mer hälsosam livsstil där rörelse är en del av vardagen för både vuxna och barn. Närmiljön utformas med inslag som möjliggör lek, aktiviteter och träning. Fysisk aktivitet såsom raska promenader eller friluftsliv gör oss mindre stressade, ger bättre nattsömn och kan minska risken för fysisk och psykisk ohälsa. Vi ser gärna cykeln som ett prioriterat transportmedel och i många av våra

Vi vill att det ska vara enkelt för våra bostadskunder och hyresgäster att göra hållbara val i vardagen och ge dem förutsättningar för en fungerande och trygg vardag.

projekt planerar vi för gott om cykelparkeringar och cykelverkstäder i anslutning till bostäderna.

Flera av våra bostadsrättsprojekt utrustas med gym för föreningens medlemmar, vilket är mycket uppskattat hos de boende. I projekt med gårdar och innergårdar skapar vi lektytor för barn med sandlådor, gungor och klätterställningar och ibland utegym för de vuxna. I våra vårdboenden Juliahemmet och Villa Solhem och i flertalet bostadsrättsprojekt har vi uppfört växthus och gemensamma odlingsytor som bildar en mötesplats och bjuder in till gemenskap och trädgårdsarbete, något som också påverkar hälsan positivt.

Hälsosam inomhusmiljö

I Sverige tillbringar vi nästan 90 procent av vår tid inomhus. Därför anstränger vi oss för att skapa en inomhusmiljö där människor mår bra. Bostadens luft, temperatur, ljud

och tillgång till dagsljus påverkar i hög grad vår hälsa och vårt mående. Här arbetar vi utifrån Svanens högt ställda krav kring sådant som luftkvalitet, ventilation, ljud och ljus. Insläpp av dagsljus påverkar trivselen samtidigt som det är en utmaning att behålla byggnadens temperaturlägen. Stora fönster riskerar att läcka värme på vintern och släpper in för mycket värmestrålning under soliga sommardagar. Svanens krav är vägledande i våra avvägningar vilket gör det möjligt att skapa miljöer som är hållbara både för klimatet och för de boende. För en sund och säker inomhusmiljö är det också viktigt att byggnaden fuktsäkras såväl genom hela produktionen som när den är färdigställd.

Samtliga byggnadsmaterial bedöms och dokumenteras i SundaHus loggbok samtidigt som de stäms av mot Svanens husproduktportal. Därmed begränsas användningen av farliga kemikalier.



Kunderna har vårt fokus

Vi för en nära dialog med våra kunder och förstår vad de värdesätter i bostaden och i mötet med Besqab. Goda relationer byggs genom hela kundresan och vi arbetar löpande med att stärka kundinsikten ytterligare, från första kontakt till inflyttning och boende. Under 2021 har vi med stort engagemang fortsatt att utveckla kundresan – till exempel med en ny inflyttningsservice och uppgradering av hela vårt inredningskoncept. Att Besqab fick utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder i branschmätningen* för 2021 är ett fint bevis på vårt systematiska arbete med kundnöjdhet i verksamhetens och produktionens alla led.

*Utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder delas ut av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. NKI-undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och bygger på cirka 13 000 svar från köpare av nyproducerade bostäder under 2021. Undersökningen omfattar cirka 65 företag.

Fokus: Minskad miljö- och klimatpåverkan

Vi bygger för ett hållbart samhälle

Besqab utvecklar hem som ska hålla i många generationer och vara en plats där människor kan uppfylla sina drömmar, förväntningar och behov. Förståelsen för vår verksamhets påverkan och dess möjligheter är central i Besqabs arbete mot en mer hållbar samhällsutveckling, från idé och produktion till inflyttning och användning av bostaden.

Hållbart i alla led

Miljö- och klimatpåverkan är en viktig fråga för oss på Besqab liksom för våra kunder, våra investerare och för samhället i stort. Via vår roll som samhällsbyggare har vi stor inverkan på miljön och klimatet. Vi har ansvar för att bygga bostäder med en sund inomhusmiljö, en låg klimatpåverkan, med energi- och klimateffektiva lösningar och där vi ställer krav på de material och kemikalier som används. Vi arbetar även för en ökad medvetenhet hos bostadskunderna om hur varje enskild individ kan bidra till att minska klimatavtrycket, bland annat genom källsortering och minskad elanvändning samt genom att välja andra transportmedel än bil.

Hur en fastighet kommer att påverka och påverkas av människor och miljö under en livscykel är beroende av de beslut som tas tidigt i projektfasen. Redan under planarbetet formas förutsättningarna för en eventuell miljöcertifiering och hållbarhetsperspektivet är väsentligt för om vi även i framtiden ska få tillgång till mark att bygga på. Dessutom ska byggnaderna som vi uppför stå kvar under lång tid och behöver därför vara motståndskraftiga mot till exempel de extremväder som klimatförändringarna kan föra med sig. Mycket av detta arbete genomförs redan under planarbetet där anpassningar görs för att förebygga klimatrisker såsom översvämning, erosion, dricksvattenförsörjning och påverkan av höjda havsnivåer.

Bygg- och fastighetsbranschen omfattas av EU:s taxonomi som ska fungera som ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Besqab



Bevara biologisk mångfald

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





Egenproduktion av förnybar el

Vi vill bidra till att öka andelen förnybar energi i världen bland annat genom inköp av grön el till våra kontor och byggarbetsplatser liksom våra förvaltningsfastigheter samt genom installation av fler solcellsanläggningar i de bostadsprojekt vi uppför. Avsikten är att installera solceller i de projekt som har bra förutsättningar för att nyttja solenergi. Under 2021 har vi installerat solceller i bostadsrättsprojektet Vélo i Stockholm. Även vårt vårdboende Juliahemmet i Uppsala har fått solceller installerade, vilket har ökat tillgängligheten till förnybar energi i Besqabs förvaltningsfastigheter.

behöver ännu inte tillämpa rapporteringskraven men vi följer noggrant utvecklingen av taxonomin liksom andra förordningar och direktiv inom hållbarhet.

Svanenmärkningen ett viktigt steg

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara en delaktiga i utvecklingen tar vi hjälp av erkända kriterier för miljömärkning. Sedan 2020 har vi som målsättning att alla kommande bostadsprojekt ska miljömärkas med Svanen. Grundlicensen godkändes i juni 2020 och det innebär att vi har grundkraven på plats så att vi kan fortsätta arbetet med att Svanenmärka enskilda bostadsprojekt. Av samtliga 1 786 bostäder i pågående produktion vid utgången av 2021 genomgår 73 procent processen för Svanenmärkning.

Svanenmärkningen har ett särskilt fokus på miljöaspekter men också på hälsa, kvalitet och vissa sociala aspekter där det bedöms relevant. Det innebär att hållbarhetsarbetet integreras i byggprocessen genom projektets alla faser. Från projekte-

ring till inköp, produktion och så småningom överlämning till kund. Det är också en garanti för att byggnaden har granskats av en oberoende part som ställer krav och följer upp dessa under hela byggprocessen liksom att de boende flyttar in i ett hus med en så låg miljöpåverkan som möjligt och med en sund inomhusmiljö.

En Svanenmärkt byggnad granskas utifrån ett livscykelperspektiv. Byggmaterial och kemiska produkter kontrolleras, exempelvis premieras användandet av cement- och betongprodukter med lägre energi- och klimatpåverkan, liksom användandet av förnybar råvara såsom trä i byggnadsdelar som stomme, takstolar och underhållsfri fasad. Det ställs även hårda krav på låg energianvändning liksom på att stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer. Besqab har under lång tid använt SundaHus miljödata i samband med val av material och produkter. Innehållsdeklarationer och produktbedömningar i databasen ger bra underlag för att göra miljömedvetna val och är ett bra hjälpmedel för att uppfylla Svanens högt ställda krav.

”

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara delaktig i utvecklingen tar vi hjälp av erkända kriterier för miljömärkning.

Ökad resurseffektivitet

Den absoluta merparten av en byggnads klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv härrör från byggmaterial och byggprodukter. Att öka resurseffektiviteten, använda hållbara material samt att hantera avfallet på ett ansvarsfullt sätt är viktiga frågor för Besqab. Genom att följa Svanens krav säkerställer Besqab att alla aspekter för att minska byggnadens klimatpåverkan tillvaratas.

Med välplanerade, flexibla och funktionella ytor som tillgodoser kundernas behov kan vi bygga energi- och yteffektiva bostäder som ökar resurseffektiviteten och minskar materialåtgången. En yteffektiv lägenhet kan vara lika funktionell som en med fler kvadratmeter, men fördelen är att det går åt mindre mängd material under produktionen vilket i sin tur kan leda till minskade produktionskostnader och ett lägre pris på bostaden. I en mindre bostad förbrukas även mindre energi till uppvärmning. Detta tillsammans med att byggnaden är energieffektiv leder till minskad klimatpåverkan och lägre uppvärmningskostnader för de boende eller för fastighetsägaren.

Varje år genererar bygg- och anläggningssektorn cirka 10 miljoner ton avfall, exklusive gruvavfall motsvarar det cirka en tredjedel av allt avfall i Sverige. På Besqab arbetar vi målinriktat för att minska den totala mängden byggavfall samt andelen osorterat avfall på byggarbetsplatserna. Osorterat avfall innebär en extra kostnad eftersom det betyder att avfallsentreprenören behöver göra sorteringen åt oss.

Det genomsnittliga byggavfallet för flerbostadshus har ökat i projekt färdigställda 2021, jämfört med 2020. Utfallet om 33,2 kg/kvm BTA ligger dessvärre långt ifrån målet om högst 22,0 kg/kvm BTA. Endast två projekt omfattas av årets statistik, vilka båda har haft höga avfallsmängder i relation till Besqabs andra flerbostadshusprojekt. Byggavfallet kan variera stort mellan projekten beroende på exempelvis olika konstruktionslösningar, materialval och entreprenörer. Vi arbetar vidare med att se över processerna och införa ytterligare rutiner med syfte att minska byggavfallet i olika typer av projekt för att uppnå de uppsatta målen. Andelen

osorterat avfall under 2021 har glädjande nog minskat till 3,5 procent och närmar sig vår målsättning om maximalt 3,0 procent. Under 2021 färdigställdes inga småhusprojekt varför det inte finns något utfall att redovisa.

Byggavfallet omhändertas via effektiv hantering av avfallsresurserna i syfte att minska både vår miljöpåverkan och våra kostnader, men ökad återvinning och återanvändning är en logistisk utmaning i respektive projekt. Det måste finnas plats för rena sorteringsfraktioner liksom rätt avfallscontainerar i rätt skede under produktionen. Tillsammans med vår avfallsentreprenör har vi skapat en god rutin för skedesplanering av avfallet med syfte att förenkla och effektivisera avfallshanteringen. Avfallsstatistiken följs upp månadsvis för att kunna identifiera avvikelser och aktivera åtgärder vid behov. Vi genomför även ADR-utbildningar för att säkerställa att vi har rätt kompetens avseende hantering av farligt avfall på våra arbetsplatser. Att öka medvetenheten om avfallets miljöpåverkan och samtidigt minska kostnaderna för avfallshandling är fortsatt viktiga frågor för oss på Besqab.

Gemensamt arbete för att nå klimatmålen

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

Besqab har under 2021 förberett arbetet med att ta fram klimatdeklarationer för nya bostadsprojekt, vilket är ett lagkrav från 1 januari 2022. Klimatdeklarationen är en beräkning och sammanställning av den klimatpåverkan som sker vid byggskedet och omfattar uttag av råvaror, tillverkning av byggprodukter, arbete på byggarbetsplatsen och transporter.

Planerad Svanenmärkning i pågående produktion



Projekterade för Svanen 73%
Ej projekterade för Svanen 27%

Genom att följa Svanens krav är vi med och bidrar till 11 av FN:s 17 globala hållbarhetsmål, med störst påverkan på mål nummer 12 – hållbar konsumtion och produktion.

Byggavfall exklusive metall, kg/kvm bruttoarea (BTA)

| Färdigställda projekt under året | Mål | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Småhus | 30,0 | - | 44,7 | 34,6 | 38,7 |
| Flerfamiljshus | 22,0 | 33,2 | 26,8 | 31,8 | 26,5 |
| Osorterat avfall i % av totalt byggavfall | 3,0 | 3,5 | 14,0 | 11,8 | 5,9 |

Fokus: Ekonomiskt ansvarstagande

Hållbara finanser

Besqab ska vara en framträdande aktör på bostads- och fastighetsmarknaden över tid. Därför behöver vi uppnå finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för bolaget och för branschen, liksom för aktieägare, kunder, leverantörer och samhället i stort. Det handlar i grunden om att använda, vårda och underhålla de resurser vi har till vårt förfogande, såväl mänskliga som materiella, för att skapa långsiktigt hållbara värden.

En sund och transparent byggbransch

Vi verkar för en sund och attraktiv byggbransch och har nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande både inom det egna bolaget och inom branschen i stort. Besqab är medlem i Byggföretagen och förbinder sig därmed att följa deras uppförandekod. Det betyder att vi, förutom att följa lagar och föreskrifter, också ska verka för sund konkurrens och tidsenliga relationer såväl inom företaget som i förhållande till kunder och leverantörer.

I vårt arbete för att upprätthålla en god affäretik och för att förhindra korruption och andra oegentligheter uppmuntras medarbetare och annan personal som vistas på Besqabs arbetsplatser, att rapportera misstänkta överträdelser samt att delge andra iakttagelser. Som ett komplement till ordinarie rutiner för dialog och kommunikation finns en visselblåsarfunktion som nås via Besqabs webbplats. Där kan medarbetare och externa intressenter anonymt rapportera misstanke om befarade allvarliga oegentligheter, missförhållanden på arbetsplatsen, brister i den interna kontrollen eller risker som kan skada individer, bolaget eller miljön. Anmälan görs till ett från Besqab fristående företag. Under 2021 har inga anmälningar inkommit. Det har heller inte rapporterats något fall av föroreningar eller andra miljöskador.

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

Trygg bostadsrättsaffär

Att köpa sin bostad är ett av livets största ekonomiska åtaganden och vi vill att det ska upplevas som en bra investering oavsett om du planerar att byta bostad om fem år

eller ska bo kvar resten av livet. Det ska vara tryggt att köpa en bostad av Besqab.

Sedan 2018 är målsättningen att alla bostadsrättsföreningar ska certifieras med kvalitetsmärknings Trygg BRF. Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige där Besqab är en av initiativtagarna. Under 2021 certifierades tre nya bostadsföreningar med Trygg BRF: Brf Vackra Vägen vid Lötsjön i Sundbyberg, Brf Myntan i Tyresö och Brf Tetris i Stockholm. Det innebär att Besqab uppfört totalt fyra bostadsrättsföreningar där samtliga krav för kvalitetsmärknings Trygg BRF uppfyllts. Vid utgången av året var ytterligare 14 bostadsrättsföreningar i process för att certifieras med Trygg BRF.

Bra bostäder för många

Den ökande urbaniseringen ställer nya krav på en hållbar stadsutveckling och ett hållbart byggande. Det behövs ett differentierat utbud av bostäder för att nå en balanserad bostadsmarknad där människors bostadsbehov tillgodoses och alla har tillgång till felfria, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Vår bostadsaffär är bred och flexibel vilket gör att vi kan erbjuda ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, typ och upplåtelseform. Utöver bostadsrätts- och äganderättsprojekt uppför vi, med start 2021, hyresfastigheter och vårdboenden för eget ägande och förvaltning. Till skillnad från bostads- och äganderätt kräver hyresrätten ingen kapitalinsats vilket gör boendeformen attraktiv och tillgänglig för en bredare målgrupp.

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

Att köpa sin bostad är ett av livets största ekonomiska åtaganden och vi vill att det ska upplevas som en bra investering oavsett om du planerar att byta bostad om fem år eller ska bo kvar resten av livet. Det ska vara tryggt att köpa en bostad av Besqab.

fullt ut färdigställda blir priset lägre. Med en större och varierad produktportfölj skapas förutsättningar för en sundare och mer motståndskraftig bostadsmarknad med ett utbud som bättre möter det lokala behovet.

Hållbar investering och finansiering

Vår målsättning att Svanenmärka alla kommande bostadsprojekt betyder att det blir möjligt att ansöka om så kallad grön finansiering. Det är en typ av finansiering som banker och kreditinstitut har öronmärkt för miljö- och klimatomfattiga hållbara initiativ och tillgångar, till exempel energieffektiva bostäder. Ränterabatter är ett vanligt incitament för att investera i och miljömärka bostäder och därmed erbjudas gröna finansieringsalternativ. Rabatterna kan gälla såväl byggnadskreditiv under produktion av

bostäder som bolån för bostadskonumenten och fastighetslån för bostadsrättsföreningen eller Besqab. Det betyder att med grön finansiering får både föreningen och bostadsköparna lägre räntekostnader.

Besqabs målsättning är att all finansiering i verksamheten framöver ska vara grön. Under 2021 har Besqab vid två tillfällen emitterat gröna obligationer om totalt 800 Mkr på den svenska obligationsmarknaden. Likviden från emissionerna används för att finansiera förvärv och investeringar i enlighet med Besqabs upprättade ramverk för grön finansiering. Under året har även gröna banklån tagits upp för drygt 600 Mkr. Vid utgången av året var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Andel grön finansiering



■ Gröna obligationer, kreditiv och fastighetslån **37%**



Trygg BRF

Många av Besqabs projekt uppförs i bostadsrättsform där vi har som mål att certifiera samtliga bostadsrättsföreningar med Trygg BRF för ökad trygghet och transparens. För att erhålla kvalitetsmärkningen Trygg BRF ställs ett antal krav som berör hela byggprocessen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. För att certifieras med Trygg BRF krävs att bostadsrättsföreningens ekonomi och redovisning kvalitetssäkras. Därmed blir det enklare att jämföra med andra nyproduktionsprojekt med bostadsrätter. Syftet med Trygg BRF är en sund och väl fungerande marknad för nyproduktion. Ett projekt som har godkänts uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. Bostadsaffären blir mer transparent och bostadsköparen kan enkelt jämföra och utvärdera olika föreningar och bostadsprojekt vilket leder till en tryggare affär.



Fokus: Hållbar arbetsplats

Attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

BESQAB tar ett stort socialt ansvar i det egna bolaget och i våra bostadsprojekt, men också via ett flertal engagemang ute i samhället. Vi är en ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare med stort fokus på en hållbar arbetsmiljö och leverantörskedja samt på kompetensförsörjning av befintliga och potentiella medarbetare.



Hälsa och säkerhet i arbetet

Det ska vara säkert att vistas på Besqabs arbetsplatser och det är av största vikt att hela vår organisation tar såväl eventuella risker som skyddsfrågor på största allvar. Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och förebyggande. Vi har en skyddskommitté, skyddsombud och en årsplan där vi går igenom den fysiska såväl som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Under coronapandemin har även en särskild "coronagrupp" inrättats med syftet att följa utvecklingen, ge stöd och råd till chefer och medarbetare samt besluta och informera om erforderliga åtgärder. Särskilda "coronaskyddsronder" har genomförts på samtliga arbetsplatser för att bedöma arbetsmiljörisiker utifrån ett smittspridningsperspektiv.

Besqabs personal är byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) samt utförandet (BAS-U) av byggnads- och anläggningsarbetet på våra arbetsplatser. På byggarbetsplatsen genomförs protokollförda skyddsronder minst varannan vecka. Protokollen från ronderna registreras i en databas och skyddskommittén skriver ut rapporter som underlättar uppföljningen samt att vanligt förekommande problem kan förebyggas. På arbetsplatserna finns skydds- och ordningsföreskrifter som alla medarbetare som vistas där måste signera och följa för en säker arbetsmiljö. Föreskrifterna innehåller också förtydligande bilder. Som ett komplement till arbetsplatsens skyddsronder görs korsvisa revisioner arbetsplatserna emellan. Det innebär att platsledningen får möjlighet att granska andra projekt än det egna, för att kontrollera efterlevnaden av bolagets skydds- och ordningsföreskrifter samt identifiera eventuella arbetsmiljörelaterade risker. På grund av coronapandemin har

dessa korsrevisioner begränsats under 2021 för att undvika smittspridning av covid-19 mellan Besqabs olika byggarbetsplatser.

Det är Besqabs målsättning att ingen anställd ska uppleva att det konstant är för mycket att göra och temat för den årliga säkerhetsdagen i november 2021 var risker på grund av en ohälsosam arbetsbelastning. Diskussionerna utgick från respektive arbetsplats och handlade om hur vi kan arbeta för att undvika en ohälsosam arbetsbelastning och i förlängningen risk för utmattning och psykisk ohälsa. Att ha för mycket att göra kan även vara orsak till oönskade händelser i form av olyckor och tillbud. Trötthet och bristande koncentration försämrar förmågan att bedöma situationen och sitt eget agerande, vilket ökar risken för felbedömningar. Därför är det viktigt att planera arbetsmiljöer, arbetsförhållanden, system och arbetsrutiner.

Under 2021 rapporterades 18 tillbud och nio olyckor på Besqabs arbetsplatser. Tillbudet har ökat jämfört med föregående år, men bör sättas i relation till att aktiviteten i verksamheten har ökat väsentligt med fler bostäder i produktion och fler aktiva byggarbetsplatser. Hälften av de inrapporterade tillbudet 2021 avsåg smittorisker i samband med exponering för coronaviruset. Resterande nio tillbud har i huvudsak avsett förlorad kontroll över föremål och föremål som faller eller glider. De inrapporterade olyckorna 2021 var lyckligtvis färre än 2020. Olyckorna har i majoriteten av fallen avsett hanterings-skador, exempelvis klämskador eller skärsår från vassa föremål, samt fallskador. Definitionen på en olycka är när man behöver uppsöka läkare. En av de nio olyckorna betraktas som allvarlig enligt Arbetsmiljöverkets definition, men var inte av livshotande karaktär.



Det ska vara säkert att vistas på Besqabs arbetsplatser och det är av största vikt att hela vår organisation tar såväl eventuella risker som skyddsfrågor på största allvar.

Hälsa och säkerhet

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|
| Antal tillbud | 18 | 10 | 12 | 31 |
| Antal olyckor | 9 | 14 | 15 | 20 |

Anställda och personalomsättning

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Antal anställda | 119 | 111 | 100 | 109 |
| Personalomsättning, % | 7,0 | 6,3 | 15,0 | 17,4 |

Nöjd-medarbetarindex

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------|------|------|------|------|
| Arbetsglädje | 77 | 76 | 73 | 74 |
| Lojalitet | 84 | 83 | 80 | 83 |

Antal medarbetare uppdelat per kön och ålder, 2021-12-31

| | Män | Kvinnor |
|----------|-----------|-----------|
| 18-29 år | 5 | 4 |
| 30-39 år | 21 | 9 |
| 40-49 år | 18 | 19 |
| 50-59 år | 20 | 11 |
| 60+ år | 11 | 1 |
| | 75 | 44 |

Transparens och kravställan i leverantörskedjan

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

Regelbundna leverantörskontroller är ett led i arbetet med att förbättra styrningen av leverantörskedjan och transparensen i värdekedjan. Inför upphandling och löpande under arbetets gång kontrolleras leverantörerna utifrån ett antal parametrar såsom bolagsform, F-skatt, moms- och arbetsgivarregistrering, arbetsgivaravgifter samt eventuella skulder hos Kronofogden eller Skatteverket. Upphandlade entreprenörer ska också ha tecknat kollektivavtal och kunna uppvisa medlemskap i en arbetsgivarorganisation.

Inom byggbranschen använder entreprenörerna och de personer som är verksamma på arbetsplatsen systemet ID06 för närvaroregistrering i elektronisk personalliggare. För en ökad transparens i leverantörskedjan har ID06 utvecklat ett verktyg för företagskontroll. På så sätt skapas en digital förteckning över alla företag som är engagerade i ett projekt vilket vi använder för att bedöma och följa upp det sociala ansvarstagandet i leverantörskedjan för varje enskilt projekt.

Med start 2021 har vi också anlitat ett externt företag som har gjort två oannonserade revisioner på slumpmässigt utvalda byggarbetsplatser där de kontrollerar samtliga personer som vistas på bygget och stämmer av det mot personalliggaren och de av entreprenören anmälda arbetarna.

Attraktiv arbetsgivare

En trygg och attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare ger kvalitet i våra byggprojekt och leder till nöjdare kunder. Vi har en historik av hög medarbetarnöjdhet och resultatet från den årliga NMI-undersökningen ger en god grund för fortsatt arbete med att kontinuerligt förbättra vår verksamhet. Vårt långsiktiga mål är ett resultat på 80 för variabeln arbetsglädje och 88 för variabeln lojalitet. Under 2021 ökade resultatet med en enhet för respektive variabel vilket innebar ett resultat på 77 för arbetsglädje och 84 för lojalitet. Besqab har en historik av

mycket högt NMI och utfallet har konsekvent varit högre än jämförelseindex. Medarbetarundersökningarna ger ovärderligt underlag för att identifiera såväl våra svagheter som styrkor och vi arbetar kontinuerligt med att nå våra högt satta mål.

”Besqabandan” är central och innebär att vi arbetar tillsammans och hjälper varandra i vårt arbete. Den utgör en viktig del av kulturen på Besqab, tillsammans med våra värdeord som beskriver oss väl – personligt engagerade, nyfikna och bäst tillsammans! Det är av stor vikt att alla medarbetare har god förståelse för vad värderingarna står för och hur deras agerande påverkar omgivningens uppfattning av Besqab. Medarbetare, kunder, leverantörer, kommuner och andra samarbetsparter ska känna förtroende för oss som bolag samt de medarbetare de kommer i kontakt med.

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

Tillväxt och kompetensförsörjning

För att framgångsrikt implementera vår affärsstrategi och växa i enlighet med våra mål behöver vi kunna rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Arbetet med rekrytering, personalvård och kompetensutveckling sker strukturerat och löpande. Utveckling och lärande sker till största del i det dagliga arbetet. Coaching och feedback från chef och kollegor är också en viktig del i medarbetarens utveckling. Där är medarbetarsamtalet vårt främsta verktyg för att konkretisera och sätta upp en plan för medarbetarnas mål inom personlig utveckling och utbildning. Kurser och annan formell utbildning är också viktigt, men utgör ofta en mindre del av medarbetarens totala utveckling. Under 2021 har Besqabs platschefer utbildats inom ledarskap, där arbete med bland annat det personliga ledarskapet och feedback utgjorde en central del av utbildningen. Projektledare, biträdande projektledare och affärschefer kommer att gå samma typ av utbildning under 2022.

Vi bidrar till branschens kompetensförsörjning bland annat genom att erbjuda praktikplatser åt studenter från yrkesskolor, högskolor och universitet. På så sätt upptäcks och skapas relationer med nya talanger. Under 2021 har vi erbjudit fyra så kallade LIA-praktikplatser (lärande i arbete). Vi har också haft sommaranställningar för studenter.

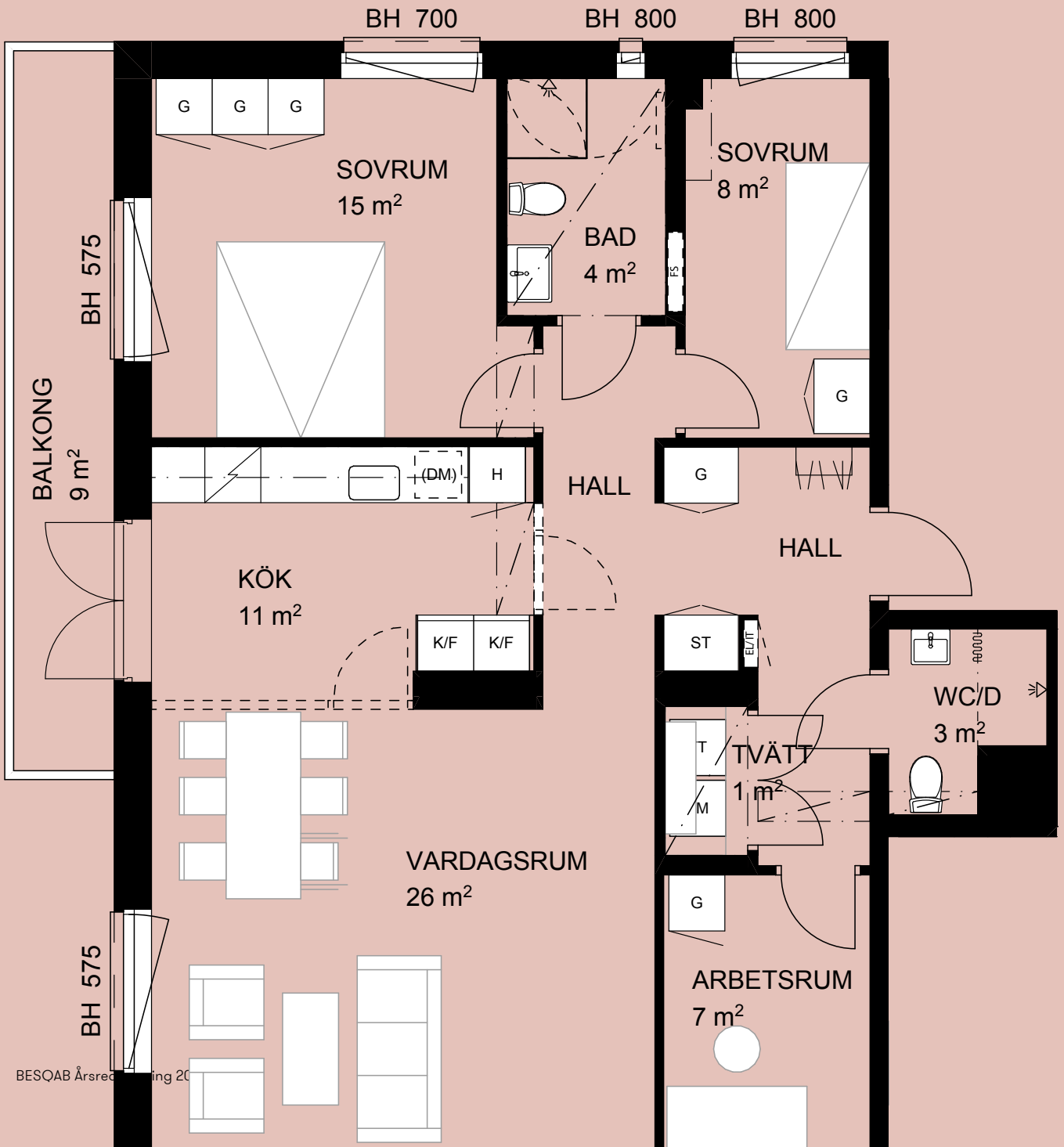


En trygg och attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare ger kvalitet i våra byggprojekt och leder till nöjdare kunder.



Bolag

- Riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Koncernledning
- Aktien
- Fem år i sammandrag



Riskhantering

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

Bedömning och hantering av risker är en integrerad del i Besqabs verksamhet. En god riskhantering säkerställs genom hög kompetens hos medarbetarna, dokumenterade processer och interna styr- och kontrollsys-

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

Omvärldsrisiker

| Risk | Beskrivning | Hantering |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makroekonomisk utveckling | Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt. | Risker hanteras genom omvärldsbevakning av drivkrafter och trender samt analyser av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar. |
| Förändrad efterfrågan | Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan och om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras. | Genom kontinuerliga analyser av bostadsmarknaden, väl avvägda boknings- och försäljningskrav, möjlighet till etappindelning i projekten samt flexibel upphandling av entreprenörer kan Besqab hantera risken för plötsliga förändringar i efterfrågan. |
| Politiska och regulatoriska risker | Skifte i politiskt mandat på kommunal, regional och nationell nivå samt förändringar i lagar och regelverk, såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, kan påverka förutsättningarna för Besqabs verksamhet och leda till kostnadsökningar eller förseningar. | Besqab följer den politiska agendan och för en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att identifiera möjliga risker i utvecklingen av tillstånd, lagar och föreskrifter. Tidiga analyser genomförs av hur regelförändringar påverkar bolagets produkter och verksamhet. |
| Konkurrens | Besqab verkar i en konkurrensutsatt bransch där antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar utbudet, prisen och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter. | Analysen sker fortlöpande av konkurrenssituationen från befintligt bostadsbestånd och nyproduktion på såväl regional som lokal nivå. Med rätt produkt i rätt läge till rätt pris kan även hård lokal konkurrens hanteras. Konkurrens om medarbetare hanteras genom konkurrenskraftiga ersättningar och en god företagskultur. Därtill erbjuds alla medarbetare utbildningsplaner och goda möjligheter till karriärutveckling. |

Operativa risker

| Risk | Beskrivning | Hantering |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektrisker | Projektrisker innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering där bristande prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster. Andra projektrisker inkluderar genomföranderisker, såsom risk för olycksfall, konstruktionsfel samt andra dolda fel eller brister. | Risker förknippade med projektgenomförandet hanteras med en kontinuerlig utveckling av Besqabs verksamhetssystem, återkommande uppföljning av 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. |
| Materialbrist | Materialbrist, till följd av underskott av råvaror samt problematik med logistik, kan uppstå i Besqabs leverantörskedja och därmed påverka tidplaner och genomförbarhet i planerade och pågående projekt. | Risken för materialbrist hanteras genom att aktivt kontrollera entreprenörers och leverantörers möjlighet att tillgodose sitt materialbehov för att kunna fullgöra sina åtaganden, jämsides med utredning kring alternativa materialval. |
| 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 räntebindning 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 skulle kunna erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor. | Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker. Låneförfall ska vara jämnt fördelade över tiden för att få ett jämnare refinansieringsflöde. |
| Kreditrisk | Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för ingångna avtal beträffande entreprenader, bostäder och fastigheter. Vidare är Besqab exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka Besqab placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. | För att minimera kreditriskerna anger Besqabs finanspolicy att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansiering vara beviljad av kreditgivare före produktionsstart. |
| Likviditetsrisk | Likviditetsrisk är risken att Besqab inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. | Likviditetsrisker hanteras med god kontroll över likvida medel i kombination med betalningsberedskap via checkkrediter. |

Hållbarhetsrisker

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

Bolagsstyrningsrapport

En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för aktieägare och intressenter.

Bolagsstyrningen inom Besqab ska skapa förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, tydliggöra roll- och ansvarsfördelningen mellan lednings- och kontrollorganen och säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorganen. Bolagsstyrningen syftar till att skapa en god dialog med ägare och kapitalmarknad. En bra bolagsstyrning borgar också för ett effektivt beslutsfattande, vilket ökar chanserna att tillvarata nya affärsmöjligheter.

Besqab AB (publ) är moderbolag i Besqabkoncernen och ett publikt aktiebolag vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Denna rapport om bolagsstyrning har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), årsredovisningslagen

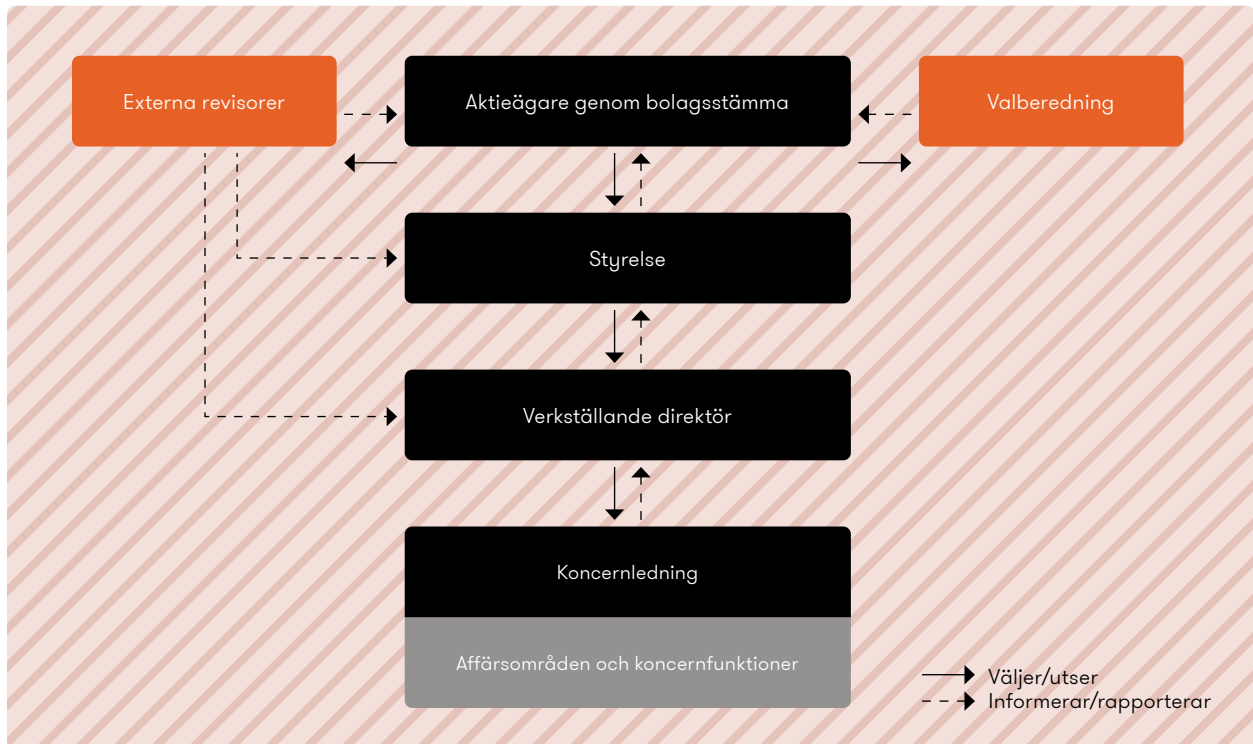
och aktiebolagslagen och avser räkenskapsåret 2021. Bolagsstyrningsrapporten är granskad av bolagets revisorer, men utgör inte en del av den formella årsredovisningen.

Avvikelse från Koden

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.



STYRINGSSTRUKTUR

**Väsentliga externa styrinstrument**

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- Marknadsmisshandlingslagstiftning

Väsentliga interna styrinstrument

- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion
- Affärsplan
- Fastställda policyer, riktlinjer och instruktioner såsom finanspolicy, informationspolicy, insider-policy, policy för affärsetik och antikorruption och hållbarhetspolicy

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2021

Årsstämma 2021 hölls tisdagen den 27 april 2021. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning genomfördes årsstämman enligt ett så kallat poströstningsförfarande i enlighet med lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. På årsstämman var elva aktieägare företrädare genom poströstning, vilka representerade cirka 42 procent av rösterna och kapitalet.

Årsstämman 2021 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 2,50 kronor per aktie.
- Omval av styrelseledamöterna Carola Lavén, Olle Nordström, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson samt omval av Olle Nordström till styrelsens ordförande.

- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.
- Fastställande av arvode om 450 000 kronor (435 000) till styrelsens ordförande och 275 000 kronor (265 000) vardera till övriga styrelseledamöter, exklusive ledamot som är anställd i bolaget.
- Fastställande av arvode till revisor enligt godkänd räkning.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Inrättande av ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda ("Konvertibelprogram 2021/2025").

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2021 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 2021 hade Besqab 3 160 aktieägare. En ägargrupp, familjen Nordström, representerade mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidorna 80–81.

Valberedning

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

ersättning för kommittéarbete, val och arvodering av revisor samt eventuella procedurfrågor för kommande valberedning.

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

Valberedningen inför årsstämman 2022 utgörs av Erik Gustafsson representerande Familjen Gustaf Douglas (inklusive bolag), Anders Wilson representerande Olle Engkvists stiftelse samt styrelsens ordförande Olle Nordström representerande Familjen Nordström (inklusive bolag). Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 27 september 2021. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

STYRELSE

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

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2021 att Besqabs styrelse ska bestå av fem ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Carola Lavén, Olle Nordström, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Årsstämman valde Olle Nordström till styrelseordförande. Uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 78.

I arbetet med styrelsens sammansättning tillämpar valberedningen den policy för mångfald som Koden 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.

| Namn | Invald år | Närvaro styrelsemöten | Oberoende av ledningen | Oberoende av större aktieägare | Ersättning, kronor ¹⁾ |
|-------------------|-----------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Carola Lavén | 2020 | 18/18 | Nej | Ja | - |
| Olle Nordström | 2014 | 18/18 | Ja | Nej | 450 000 |
| Zdravko Markovski | 2015 | 18/18 | Ja | Ja | 275 000 |
| Sara Mindus | 2017 | 18/18 | Ja | Ja | 275 000 |
| Andreas Philipson | 2016 | 18/18 | Ja | Ja | 275 000 |

¹⁾ Ersättning avser arvoden för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2021 och årsstämman 2022.

Styrelsens ansvar och uppgifter

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

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

Styrelseutskott

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

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

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter

För att säkerställa att styrelsen uppfyller erforderliga krav på ett fungerande och effektivt styrelsearbete sker årligen en utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter. Under 2021 har genom styrelseordförandes försorg ett frågeformulär sänts ut och besvarats av samtliga ledamöter. Som en del av utvärderingsprocessen hade också ordföranden individuella diskussioner med enskilda styrelseledamöter. Det sammanställda resultatet av utvärderingen diskuterades gemensamt i styrelsen vid ett styrelsemöte och har även redovisats för valberedningen.

Utvärdering sker också fortlöpande av VD:s och bolagsledningens arbete. Frågan behandlas minst en gång per år, varvid ingen person från bolagsledningen närvarar.

Ordförandes ansvar

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

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

Styrelsens arbete 2021

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

Under 2021 har Besqabs styrelse sammanträtt sammanlagt 18 gånger, varav fyra sammanträden hölls i samband med offentliggörandet av bolagets delårsrapporter. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom marknad, ekonomi, organisation, risker, strategi och verksamhetsutveckling. Under 2021 har ett antal extra styrelsemöten behandlat beslut om obligationsfinansiering och offentliggörande av obligationsprospekt. Styrelsen har även sammankallats för att besluta om bland annat tilldelning av personalkonvertibler, investeringar i exploaterings- och förvaltningsfastigheter samt åtaganden avseende projektfinsiering. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte. Styrelsens sekreterare är bolagets CFO.

Ledande befattningshavare i Besqab har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande. Bolagets revisor deltar vid två sammanträden per år.

KONCERNLEDNING

Besqabs koncernledning sammanträder minst en gång per månad och beslutar bland annat om sälj- och produktionsstarter samt 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. Uppgifter om Besqabs koncernledning lämnas på sida 79.

REVISORER

Besqabs externa revisor utses av årsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska bolagets årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska även lämna yttrande avseende bolagets hållbarhetsrapport och bolagsstyrningsrapport. Revisor nomineras av valberedningen och väljs av stämman på ett år. Årsstämman 2021 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisor för tiden intill nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

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

Besqabs styrelse har utformat tydliga besluts- och arbetsordningar samt instruktioner för sitt och VD:s arbete i syfte att uppnå en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen reviderar och fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för VD och bolagets affärsplan samt gör en översyn över koncernens policydokument. Koncernen har därtill av fastställda riktlinjer gällande bland annat ekonomisk rapportering, informationsgivning, IT, 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 utveckling och produktion av bostadsprojekt. Projekten styrs, följs upp och bevakas löpande av organisationen. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidorna 69–71.

Kontrollmiljö

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

Besqabs koncernledning upprättar månadsrapporter avseende den operativa verksamheten samt kvartalsvisa finansiella rapporter som styrelsen tar del av för att bevaka koncernens utveckling, resultat, finansiella ställning och måluppfyllnad. Uppföljningen syftar till att säkerställa effektiviteten i processerna.

INTERNREVISION

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

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021-01-01 – 2021-12-31 på sidorna 72–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Danderyd den 24 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Styrelse



OLLE NORDSTRÖM

Styrelseordförande sedan 2015
Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

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

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

Aktieinnehav: 123 457 aktier privat inklusive familj och 5 503 583 aktier via Skirner AB



CAROLA LAVÉN

Styrelseledamot sedan 2020
VD sedan 2020

Född: 1972

Anställd sedan: 2020

Utbildning: Civilingenjör, KTH

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Veidekke ASA, Ersta Diakoni och Bofrämjandet

Aktieinnehav: 5 007 aktier, konvertibler 2021/2025 till nominellt belopp om 1 900 000 kronor, 90 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB



ZDRAVKO MARKOVSKI

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör, KTH

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB

Aktieinnehav: 6 000 aktier



SARA MINDUS

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1972

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms universitet

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

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

Aktieinnehav: 25 000 aktier



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Grundare och senior rådgivare TAM Group AB, tidigare VD TAM Group 2004–2021, VD Catena AB 2011–2013, VD Tyréns Temaplan 2006–2007, VD Temaplan AB 1999–2004, fastighetsdirektör Näckebo AB 1997–1998

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i TAM Group Invest AB och dotterbolag inom TAM Group

Aktieinnehav: 5 000 aktier via Philipson Capital AB

Ledning



CAROLA LAVÉN

VD

Född: 1972

Anställd sedan: 2020

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Vice VD och Investeringsdirektör på Castellum 2019–2020, affärsområdeschef för NCC Property Development Nordic 2013–2019, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg och LjungbergGruppen 2003–2013 samt fastighetschef på Drott och Skanska
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Veidekke ASA, Ersta Diakoni och Bofrämjandet
Aktieinnehav: 5 007 aktier, konvertibler 2021/2025 till nominellt belopp om 1 900 000 kronor, 90 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB



MAGNUS EKSTRÖM

CFO

Född: 1968

Anställd sedan: 2018

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

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

Aktieinnehav: 7 130 aktier, konvertibler 2021/2025 till nominellt belopp om 630 000 kronor



FREDRIK JONSSON

Vice VD

Född: 1967

Anställd sedan: 2022

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: VD på Niam 2017–2020, ledande befattningar på Niam 2007–2017, vice VD på Skanska Kommersiell Utveckling Europa 2002–2007 samt olika befattningar inom Skanskakoncernen

Aktieinnehav: 100 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB



JOHAN WESTRING

Chef Ackvisition och Exploatering

Född: 1969

Anställd sedan: 1997

Utbildning: Civilingenjör, KTH

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

Aktieinnehav: 17 230 aktier



LOTTA NILAND

Chef Projektutveckling Bostad

Född: 1969

Anställd sedan: 2005

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Olika befattningar på Besqab, samt Sweco Projektleddning, JM och Ramböll Sverige

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Stockholms Byggmästareförening och Byggföretagen Stockholms Byggförening

Aktieinnehav: 2 863 aktier, konvertibler 2021/2025 till nominellt belopp om 150 000 kronor



ANNA SLÄTTEBY

Chef Försäljning och Kunderbjudande

Född: 1975

Anställd sedan: 2008–2013, 2017–

Utbildning: Civilingenjör, KTH

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

Aktieinnehav: 1 898 aktier



STAFFAN GRUNDMARK

Chef Bostadsproduktion

Född: 1961

Anställd sedan: 1996

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Tidigare befattningar på Besqab, bl a Regionchef, Projektledare på JM AB

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Stockholms Byggmästareförenings bostadsutskott, medlem i Don-orden vid Samhällsbyggnadssektionen KTH

Aktieinnehav: 6 775 aktier, konvertibler 2021/2025 till nominellt belopp om 630 000 kronor



ANDREAS WIK

Chef Fastighetsutveckling och Fastigheter

Född: 1980

Anställd sedan: 2021

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Head of Asset Management på Armax, Regionchef Stockholm på NCC Property Development, affärsområdeschef på Castellum

Aktieinnehav: 310 aktier

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 160. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 185,00 kronor per aktie, vilket gav ett börsvärde om 2 848 Mkr. För räkenskapsåret 2021 föreslår Besqabs styrelse en aktieutdelning om 4,00 kronor per aktie.

Aktie och kursutveckling

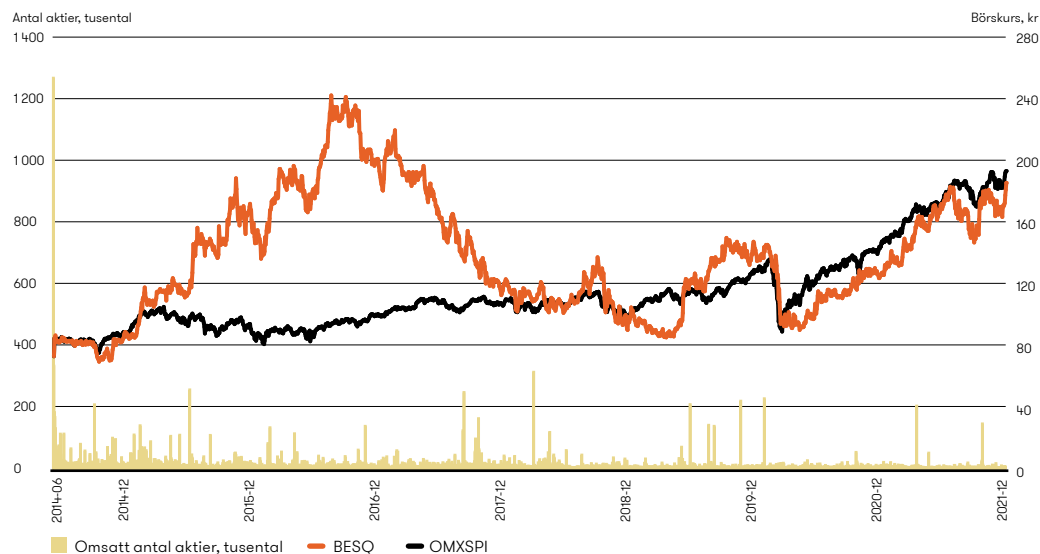
Per den 31 december 2021 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt till bolagets vinst och kapital. Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per balansdagen till 2 848 Mkr (1 915).

Aktiekursen har under 2021 ökat med 49 procent till 185,00 kronor (124,50). Årets högsta kurs uppgick till 188,00 kronor och den lägsta till 122,50 kronor. Aktiens totalavkastning var under året 52,1 procent (-13,0). Motsvarande avkastning för OMX Stockholm GI, som visar utvecklingen inklusive utdelningar för samtliga aktier på Stockholmsbörsen, uppgick under 2021 till 39,4 procent.

Handel och omsättning

Besqabs aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas inom segmentet Mid Cap. Under 2021 har 1,4 miljoner (1,4) Besqabaktier omsatts till ett värde av cirka 219 Mkr (170). 60 procent (71) av den totala handelsvolymen omsattes på Stockholmsbörsens publika marknad och drygt 1 procent (2) på Cboe Global Markets publika handelsplatser. Övrig handel ägde rum utanför publika marknader, främst genom off book-transaktioner som stod för 36 procent (21) av den totala aktieomsättningen.

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



Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 160 (3 047). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 december 2021 cirka 82 procent av kapital och röster.

Besqabs största aktieägare, 2021-12-31

| | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Familjen Nordström (inkl bolag) | 5 761 890 | 37,1 |
| Olle Engkvists stiftelse | 1 152 850 | 7,4 |
| Gustaf Douglas (inkl bolag och familj) | 1 077 932 | 6,9 |
| Fjärde AP-fonden | 1 004 467 | 6,5 |
| Lupinia AB | 815 277 | 5,3 |
| Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB | 626 874 | 4,0 |
| Carl Wale med familj | 596 753 | 3,8 |
| Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY | 570 931 | 3,7 |
| Lars Öberg (inkl bolag och familj) | 409 534 | 2,6 |
| Kristian Wale med familj | 314 904 | 2,0 |
| Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension | 282 067 | 1,8 |
| Ålandsbanken ABP | 152 887 | 1,0 |
| Summa 12 största aktieägarna | 12 766 366 | 82,3 |
| Övriga aktieägare | 2 748 463 | 17,7 |
| Totalt | 15 514 829 | 100,0 |

Ägarfördelning per land, 2021-12-31

| Land | Antal aktier | Andel av röster och aktiekapital, % |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|
| Sverige | 14 842 316 | 95,67 |
| Storbritannien | 574 056 | 3,70 |
| USA | 43 922 | 0,28 |
| Finland | 21 833 | 0,14 |
| Belgien | 9 649 | 0,06 |
| Övriga länder | 23 053 | 0,15 |
| | 15 514 829 | 100,0 |

Aktieägarstruktur, 2021-12-31

| Antal aktier | Andel av totalt antal aktieägare, % | Andel av röster och aktiekapital, % |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1-500 | 85,09 | 1,61 |
| 501-2 000 | 9,75 | 2,11 |
| 2 001-10 000 | 2,94 | 2,91 |
| 10 001-50 000 | 1,08 | 4,51 |
| 50 001-100 000 | 0,41 | 6,34 |
| >100 000 | 0,73 | 82,52 |
| | 100,0 | 100,0 |

Aktiebaserade incitamentsprogram och återköp av egna aktier

Besqab hade per den 31 december 2021 fyra utestående aktiebaserade incitamentsprogram i form av tre aktiesparprogram och ett konvertibelprogram, vilka godkänns av årsstämorna 2017, 2018, 2019 och 2020, respektive 2021. Ytterligare information om programmen finns i not 5 och på Besqabs webbplats. Besqabs styrelse har vid tidigare tillfällen beslutat att utnyttja bemyndiganden om återköp av egna aktier som lämnats av respektive årsstämma. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiesparprogram. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i eget förvar till 121 500 (136 496). Under 2021 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Enligt Besqabs utdelningspolicy ska utdelningen uppgå till minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar. Med avdrag för orealiserade värdeförändringar uppgår resultatet till 204,9 Mkr. Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2022 beslutar om en utdelning om 4,00 kronor per aktie, totalt cirka 61,7 Mkr, vilket motsvarar 30 procent av koncernens resultat för 2021. Styrelsen bedömer att koncernen efter den föreslagna utdelningen bibehåller en stark finansiell ställning och förmåga att göra de investeringar som bedöms erforderliga för att genomföra strategin och uppnå fastställda mål. Besqab har finansiell stabilitet att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Fem år i sammandrag - Segmentsredovisning

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Intäkter | 2 617,9 | 949,6 | 1 289,6 | 1 271,3 | 1 927,2 |
| Produktions- och driftkostnader | -2 295,4 | -750,6 | -1 051,4 | -1 034,2 | -1 528,7 |
| Bruttoresultat | 322,5 | 199,0 | 238,2 | 237,1 | 398,5 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -123,3 | -135,4 | -125,1 | -116,8 | -142,0 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | - | - | - | - | 80,4 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 13,9 | -2,8 | -3,7 | -2,7 | 2,9 |
| Rörelseresultat | 213,1 | 60,8 | 109,4 | 117,6 | 339,8 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -5,6 | -1,8 | -2,6 | -0,3 | -1,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 207,5 | 59,0 | 106,8 | 117,3 | 338,3 |
| Orealiserade värdeförändringar | 110,4 | 236,1 | - | - | - |
| Resultat före skatt | 317,9 | 295,1 | 106,8 | 117,3 | 338,3 |
| Skatt | -25,3 | -38,3 | -4,4 | -18,3 | -42,5 |
| Årets resultat | 292,6 | 256,8 | 102,4 | 99,0 | 295,8 |
| Hänförligt till moderbolagets ägare | 292,5 | 255,7 | 102,4 | 99,0 | 295,8 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 0,1 | 1,1 | - | - | - |
| BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 929,8 | 758,8 | - | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 174,4 | 55,5 | 63,4 | 51,4 | 54,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 104,2 | 814,3 | 63,4 | 51,4 | 54,3 |
| Utvecklingsfastigheter | - | - | 352,9 | 266,8 | 168,4 |
| Exploateringsfastigheter | 1 013,6 | 594,8 | 383,6 | 511,8 | 222,6 |
| Färdigställda bostäder | - | 3,8 | 4,4 | 5,4 | 10,5 |
| Kortfristiga fordringar | 917,3 | 285,2 | 344,3 | 245,6 | 253,2 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 1 034,9 | 321,6 | 476,3 | 503,6 | 646,7 |
| Likvida medel | 594,8 | 416,6 | 417,9 | 469,5 | 492,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 3 560,6 | 1 622,0 | 1 979,4 | 2 002,7 | 1 793,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 664,8 | 2 436,3 | 2 042,8 | 2 054,1 | 1 847,8 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 863,1 | 1 606,9 | 1 387,9 | 1 321,5 | 1 326,0 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 9,0 | 6,9 | - | - | - |
| Långfristiga avsättningar | 2,7 | 4,2 | 7,9 | 8,0 | 15,3 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 800,6 | - | - | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 90,2 | 68,5 | 33,7 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 893,5 | 72,7 | 41,6 | 8,0 | 15,3 |
| Kortfristiga avsättningar | 7,0 | 7,4 | 7,9 | 4,3 | 1,0 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 057,3 | 495,8 | 308,4 | 339,2 | 94,2 |
| Övriga kortfristiga skulder | 834,9 | 246,6 | 297,0 | 381,1 | 411,3 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 899,2 | 749,8 | 613,3 | 724,6 | 506,5 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 664,8 | 2 436,3 | 2 042,8 | 2 054,1 | 1 847,8 |
| KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Årets kassaflöde | 178,2 | -1,3 | -51,6 | -22,6 | 211,6 |
| Likvida medel vid årets slut | 594,8 | 416,6 | 417,9 | 469,5 | 492,1 |

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN | | | | | |
| Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början | -42,4 | -231,0 | -233,0 | -500,2 | -150,3 |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran | 1 305,5 | 188,6 | 2,0 | 267,2 | -349,9 |
| Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut | 1263,1 | -42,4 | -231,0 | -233,0 | -500,2 |
| NYCKELTAL | | | | | |
| Resultat efter skatt per aktie (kr) | 19,01 | 16,63 | 6,66 | 6,44 | 19,21 |
| Eget kapital per aktie (kr) | 121,03 | 104,49 | 90,31 | 86,09 | 86,16 |
| Rörelsemarginal (%) | 8,1 | 6,4 | 8,5 | 9,3 | 17,6 |
| Räntabilitet på eget kapital (%) | 16,8 | 17,1 | 7,6 | 7,5 | 24,1 |
| Soliditet (%) | 40,1 | 66,2 | 67,9 | 64,3 | 71,8 |
| AKTIEDATA | | | | | |
| Resultat per aktie före utspädning (kr) | 19,01 | 16,63 | 6,66 | 6,44 | 19,21 |
| Resultat per aktie efter utspädning (kr) | 18,91 | 16,57 | 6,65 | 6,43 | 19,16 |
| Eget kapital per aktie före utspädning (kr) | 121,03 | 104,49 | 90,31 | 86,09 | 86,16 |
| Eget kapital per aktie efter utspädning (kr) | 120,26 | 104,08 | 89,99 | 85,86 | 85,90 |
| Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr) | 11,58 | -0,08 | -3,36 | -1,47 | 13,74 |
| Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr) | 11,52 | -0,08 | -3,35 | -1,47 | 13,71 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning | 15 390 382 | 15 376 523 | 15 364 075 | 15 368 489 | 15 400 771 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 15 468 027 | 15 428 329 | 15 403 749 | 15 404 239 | 15 436 869 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut | 15 393 329 | 15 378 333 | 15 368 141 | 15 349 829 | 15 389 829 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning | 15 491 764 | 15 438 444 | 15 422 462 | 15 392 073 | 15 436 477 |

Fem år i sammandrag - IFRS

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Intäkter | 539,6 | 1 352,7 | 1 791,8 | 954,8 | 1 705,0 |
| Produktions- och driftkostnader | -444,6 | -1 118,3 | -1 487,3 | -736,9 | -1 198,4 |
| Bruttoresultat | 95,0 | 234,4 | 304,5 | 217,9 | 506,6 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -123,5 | -137,1 | -128,0 | -118,5 | -149,8 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | - | - | - | - | 80,4 |
| Resultat från koncernbolag | - | - | 0,7 | - | - |
| Resultat från andelar i joint ventures | 13,9 | -2,9 | -3,6 | 10,5 | 19,4 |
| Rörelseresultat | -14,6 | 94,4 | 173,6 | 109,9 | 456,6 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -5,5 | -1,8 | -2,6 | -0,3 | -1,5 |
| Resultat efter finansiella poster | -20,1 | 92,6 | 171,0 | 109,6 | 455,1 |
| Orealiserade värdeförändringar | 110,4 | 236,1 | - | - | - |
| Resultat före skatt | 90,3 | 328,7 | 171,0 | 109,6 | 455,1 |
| Skatt | -9,9 | -53,4 | -24,8 | -15,9 | -50,5 |
| Årets resultat | 80,4 | 275,3 | 146,2 | 93,7 | 404,6 |
| Hänförligt till moderbolagets ägare | 78,4 | 276,5 | 146,2 | 93,7 | 404,6 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 2,0 | -1,2 | - | - | - |
| BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 929,8 | 758,8 | - | - | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 172,5 | 53,5 | 83,1 | 91,5 | 118,2 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 102,3 | 812,3 | 83,1 | 91,5 | 118,2 |
| Utvecklingsfastigheter | - | - | 352,9 | 266,8 | 168,4 |
| Exploateringsfastigheter | 978,1 | 610,7 | 381,6 | 511,8 | 222,6 |
| Bostäder under produktion | 3 074,3 | 1 009,1 | 1 573,6 | 2 097,2 | 1 611,8 |
| Färdigställda bostäder | - | 3,8 | 4,4 | 5,4 | 10,5 |
| Kortfristiga fordringar | 573,9 | 272,0 | 349,9 | 377,3 | 329,4 |
| Likvida medel | 630,8 | 510,4 | 532,6 | 530,2 | 510,0 |
| Summa omsättningstillgångar | 5 257,1 | 2 406,0 | 3 195,0 | 3 788,7 | 2 852,7 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 359,4 | 3 218,3 | 3 278,1 | 3 880,2 | 2 970,9 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 511,8 | 1 469,7 | 1 229,9 | 1 120,4 | 1 130,1 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 8,7 | 4,7 | - | - | - |
| Långfristiga avsättningar | 2,7 | 3,8 | 7,2 | 7,2 | 6,7 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 800,6 | - | - | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 67,5 | 61,2 | 33,3 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 870,8 | 65,0 | 40,5 | - | - |
| Kortfristiga avsättningar | 3,7 | 4,1 | 4,1 | 4,3 | 4,9 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 3 017,1 | 1 406,3 | 1 356,1 | 1 625,7 | 979,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | 947,3 | 268,5 | 647,5 | 1 029,8 | 849,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 968,1 | 1 678,9 | 2 007,7 | 2 659,8 | 1 834,1 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 359,4 | 3 218,3 | 3 278,1 | 3 787,4 | 2 970,9 |
| KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr) | | | | | |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -2 078,8 | -17,3 | 319,4 | -548,1 | 284,9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -173,7 | -16,7 | -9,0 | 26,2 | 28,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 372,9 | 11,8 | -308,0 | 542,1 | -103,2 |
| Årets kassaflöde | 120,4 | -22,2 | 2,4 | 20,2 | 209,9 |
| Likvida medel vid årets slut | 630,8 | 510,4 | 532,6 | 530,2 | 510,0 |

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN | | | | | |
| Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början | 774,3 | 702,0 | 985,0 | 358,8 | 567,2 |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran | 2 412,6 | 72,3 | -283,0 | 626,2 | -208,4 |
| Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut | 3 186,9 | 774,3 | 702,0 | 985,0 | 358,8 |
| NYCKELTAL | | | | | |
| Rörelsemarginal (%) | neg | 7,0 | 9,7 | 11,5 | 26,8 |
| Räntabilitet på eget kapital (%) | 5,4 | 20,4 | 12,4 | 8,3 | 41,3 |
| Soliditet (%) | 23,9 | 45,7 | 37,5 | 29,6 | 38,1 |
| AKTIEDATA | | | | | |
| Resultat per aktie före utspädning (kr) | 5,22 | 17,98 | 9,52 | 6,10 | 26,27 |
| Resultat per aktie efter utspädning (kr) | 5,20 | 17,92 | 9,49 | 6,08 | 26,21 |
| Eget kapital per aktie före utspädning (kr) | 98,21 | 95,57 | 80,03 | 72,99 | 73,43 |
| Eget kapital per aktie efter utspädning (kr) | 97,59 | 95,20 | 79,75 | 72,79 | 73,21 |
| Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr) | 7,82 | -1,44 | 0,16 | 1,31 | 13,63 |
| Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr) | 7,78 | -1,44 | 0,16 | 1,31 | 13,60 |
| Utdelning per aktie (kr) | 4,00 ¹⁾ | 2,50 | 2,50 | 2,50 | 6,50 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning | 15 390 382 | 15 376 523 | 15 364 075 | 15 368 489 | 15 400 771 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 15 468 027 | 15 428 329 | 15 403 749 | 15 404 239 | 15 436 869 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut | 15 393 329 | 15 378 333 | 15 368 141 | 15 349 829 | 15 389 829 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning | 15 491 764 | 15 438 444 | 15 422 462 | 15 392 073 | 15 436 477 |
| PERSONAL | | | | | |
| Antal anställda i medeltal (st) | 113 | 106 | 98 | 108 | 104 |
| Antal anställda vid årets slut (st) | 119 | 111 | 100 | 109 | 119 |
| - varav kvinnor (%) | 37 | 37 | 40 | 39 | 40 |
| - varav män (%) | 63 | 63 | 60 | 61 | 60 |
| BOSTADSPRODUKTION | | | | | |
| Antal produktionsstartade bostäder (st) ²⁾ | 802 | 563 | 509 | 307 | 450 |
| Antal bostäder i pågående produktion (st) ²⁾ | 1 786 | 1 194 | 964 | 850 | 843 |
| Antal sålda bostäder (st) ³⁾ | 552 | 341 | 566 | 186 | 292 |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ⁴⁾ | 70 | 65 | 61 | 56 | 66 |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) ⁴⁾ | 0 | 1 | 5 | 1 | 10 |
| - varav upptagna i balansräkningen, st | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 140.

¹⁾ Föreslagen utdelning.

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

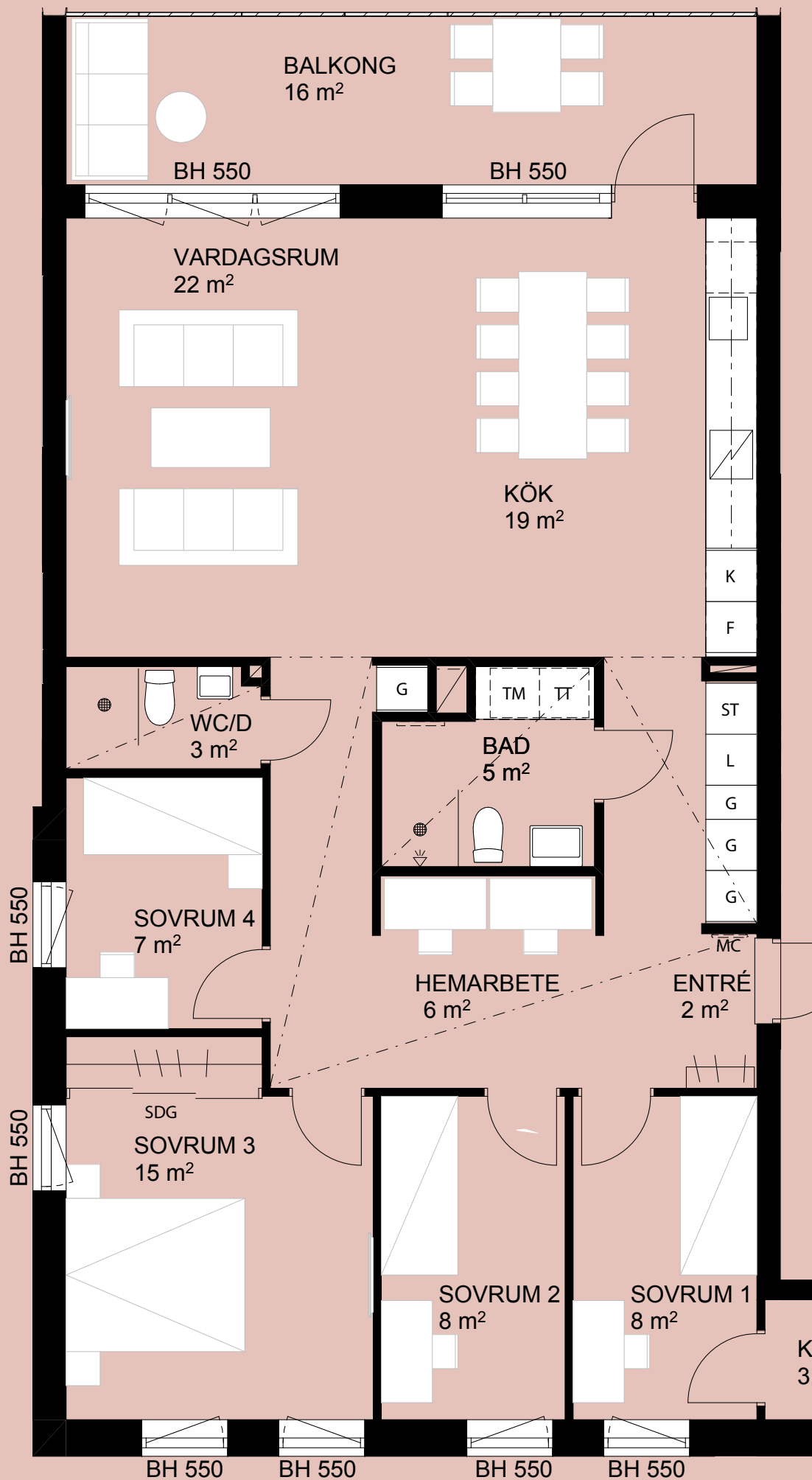
³⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁴⁾ Bostads-/äganderätter.

5

Årsredovisnings- handlingar

- Förvaltningsberättelse
- Finansiella rapporter
- Noter
- Styrelsens undertecknande
- Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 med säte i Danderyd, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01 till 2021-12-31. Där inget annat anges avser uppgifterna koncernen. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

KONCERNEN

Moderbolagets huvudkontor är beläget på Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd. Moderföretag är Besqab AB (publ). Yttersta moderföretag är Besqab AB (publ). Besqab AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag.

KONCERNENS VERKSAMHET

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

Affärsområden

Besqabs verksamhet bedrivs i bolagets två affärsområden Projektutveckling Bostad respektive Fastighetsutveckling och Fastigheter. Affärsområdena samverkar i flera led men olika typer av kunder och upplåtelseformer påverkar produkt erbjudandet liksom upplägget för finansiering, försäljning och uthyrning.

Affärsområdet Projektutveckling Bostad avser utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt i Stockholms län och i Uppsala. Verksamheten bedrivs från ett tidigt skede med detaljplanehandläggning av råmark till produktion och överlämning av nyckelfärdig bostad. Inom Projektutveckling Bostad utförs även uppdragsbaserad projekt- och produktionsledning för vårt andra affärsområde Fastighetsutveckling och Fastigheter.

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

MARKNADSUTVECKLING

Bostadsmarknaden var under 2021 stark med rekordmånga genomförda bostadsaffärer och stigande bo-

stadspriser drivet av ökad efterfrågan på större boenden till följd av hemarbete, låga räntor och minskad annan konsumtion. Bostadsmarknaden stimulerades också av en rekordstark börsutveckling påverkad av återstartade ekonomier i kombination med stora finansiella stödåtgärder från världens centralbanker och historiskt låga räntor.

Den 29 september 2021 avvecklades många av de råd och restriktioner som hushåll och företag levde efter sedan våren 2020 till följd av coronapandemin, och som på många vis påverkat våra konsumtionsmönster. Under hösten avtog också den kraftiga bostadsprisutvecklingen, men både aktiviteten och prisnivåerna låg kvar på höga nivåer. På årsbasis var prisutvecklingen för bostadsrätter 2021 +5,7 procent i Stockholms län och +8,6 procent i Uppsala. Årstakten för villaprisutvecklingen låg vid årsskiftet på +10-12 procent i Stockholms län och Uppsala. Utbudet var vid utgången av 2021 fortfarande lägre än efterfrågan. Priserna har i stort stabiliserats med vissa geografiska variationer. Det är fortsatt ett högt tryck på bostäder i eftertraktade lägen liksom större lägenheter och småhus.

Tilltagande smittspridning av virusvarianten omikron medförde i januari 2022 återinförande av vissa restriktioner som sedan avvecklades i början av februari. Regeringen föreslog samtidigt att covid-19 ska upphöra att klassas som samhällsfarlig och allmänfarlig sjukdom från och med månadsskiftet mars/april 2022.

Kapacitets- och råvarubristen som uppstått på grund av att världsekonomierna börjat ta fart igen har drivit på prisutvecklingen av varor och tjänster. Det har medfört att kostnadstrycket i branschen stigit och förhöjt risken för ökade produktionskostnader. I december 2021 uppgick inflationen i Sverige till 4,1 procent vilket är den högsta nivån sedan 1993 och över inflationsmålet om två procent. Riksbanken har dock stått fast vid sin prognos om att höja reporäntan först i slutet av 2024 med hänsyn till att inflationen kraftigt påverkats av de höga energipriserna. Många bedömare menar dock att räntan kan antas höjas tidigare än så.

Ovisshet kring inflationen, ränteutvecklingen och även potentiella bakslag för pandemins utveckling

skapar viss börsoro och gör utsikterna för 2022 osäkra. Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 har adderat ytterligare osäkerhet och turbulens på kapitalmarknaderna. Kriget kan väntas medföra påtagliga negativa konsekvenser också för Sverige och Sveriges ekonomi.

Flera faktorer talar emellertid för en fortsatt positiv utveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm och Uppsala, i synnerhet underskottet av bostäder. De höga energipriserna kan få en negativ effekt på hushållens köpkraft samtidigt som nyproduktion kan locka med mer energieffektiva bostäder jämfört med utbudet på successionsmarknaden. Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, enligt SEB:s Boprisindikator, sjönk i mars 2022 från tidigare höga nivåer till följd av oro för konsekvenser av kriget i Ukraina. Närmare hälften av de tillfrågade hushållen tror dock fortsatt på stigande priser det kommande året.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2021

Försäljning

Under 2021 säljstartade Besqab rekordmånga nya bostadsprojekt, samtliga med bostadsrätt: Legera, Boston, Nivå och Årsta Ljuva i Stockholm, Ella Allé i Täby, Fabriken i Nacka Strand, Häggviks Dunge i Sollentuna, Berghällan på Norrberget i Vaxholm, Solna Parad i Solna och RAW Vallastaden i Linköping. Samtliga säljstarter fick ett gott marknadsmottagande med många köpanmälningar för de säljstartade bostäderna. Försäljningen har varit god i projekt i alla geografiska lägen, i olika skeden av produktionen samt alla typer av produkter. Överlag har intresset var särskilt stort för de större bostäderna i projekten, men även mindre bostäder har haft en god boknings- och försäljningstakt.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick under 2021 till 552 (341), varav samtliga avser bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Utöver avtal för försäljning fanns vid årets slut ett antal tecknade bokningsavtal i såväl produktionsstartade som icke produktionsstartade projekt. På balansdagen fanns inga osålda bostäder (1) i färdigställda projekt.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2021 uppgick till 802 (563). Årets produktionsstarter avser 665 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (337) fördelade på nio olika projekt samt ett projekt med

137 bostäder med hyresrätt (146) som uppförs för eget ägande. Inga vårdbostäder (80) produktionsstartades under året. Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under året färdigställdes och avslutades totalt tre projekt motsvarande 210 bostäder (333). Dessa avsåg 141 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (333) och vårdboende med 69 vårdlägenheter (0) för eget ägande. Inga hyreslägenheter (0) färdigställdes under året.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 1 786 (1 194). Av dessa var 1 170 bostads- eller äganderätter (646) varav 70 procent (65) var sålda eller bokade. I pågående produktion ingår 253 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab har avtalat om att sälja till NREP. Projektet produktionsstartades i september 2019 och bostäderna kommer att överlämnas till köparen i etapper under 2022 och 2023. Därtill avser pågående produktion ett vårdboende med 80 vårdbostäder, två hyresrättsprojekt med totalt 283 hyreslägenheter samt en förskola. Dessa projekt uppförs som förvaltningsfastigheter för eget ägande och förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2021 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter och en uthyrningsgrad på 100 procent. Ett vårdboende, Juliahemmet i Uppsala med 69 vårdbostäder, färdigställdes i januari 2021. Fastigheternas förväntade årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgår till cirka 27 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid årets utgång cirka 14 år.

Vidare hade Besqab per balansdagen förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola med planerade färdigställanden under 2023 och 2024. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrningsbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,9 Mkr (758,8), varav 766,3 Mkr (448,3) avser färdigställda förvaltnings-

NYCKELTAL BOSTADS- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾ | 802 | 563 | 509 | 307 | 453 |
| Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾ | 1 786 | 1 194 | 964 | 850 | 843 |
| Antal sålda bostäder, st ²⁾ | 552 | 341 | 566 | 186 | 292 |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾ | 70 | 65 | 61 | 56 | 66 |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾ | 0 | 1 | 5 | 1 | 10 |
| – varav upptagna i balansräkningen, st | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |

¹⁾ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

²⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

³⁾ Bostads-/äganderätter.

fastigheter i egen förvaltning och 163,6 Mkr (310,5) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 110,4 Mkr.

DELÄGARE I BOSTADSUTVECKLAREN BYGGNADSFIRMAN ERIK WALLIN AB

I mars 2021 förvärvade Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Investeringen uppgick till cirka 110 Mkr. Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Vid utgången av 2021 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent. Två projekt med totalt 182 bostäder har färdigställts under perioden januari–december 2021. Båda projekten är slutsålda med undantag för en visningslägenhet. Under 2021 såldes totalt 146 bostäder i färdigställda och pågående projekt. Ovan redovisade nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.

Wallins byggrättsportfölj innehöll per den 31 december 2021 projekt med totalt cirka 1 070 bostadsbyggrätter. I december 2021 tilldelades Wallin tre nya markanvisningar i Stockholm. Markanvisningarna avser utveckling av 150 bostadsrättslägenheter och 100 hyresrätter i Örby, samt 70 bostadsrättslägenheter i Farsta Strand.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2021 uppgick till cirka 17,4 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

VICE VD

För att skapa utrymme för ett utökat och fokuserat arbete med Besqabs långsiktiga utveckling och framtida värdeskapande beslutade styrelsen den 16 december 2021 att inrätta en ny roll och tillsätta Fredrik Jonsson som vice VD. Fredrik har 25 års erfarenhet av att driva tillväxt i liknande verksamheter och kommer närmast från Niam där han arbetat i 14 år, varav 2017–2020 som VD. Dessförinnan arbetade han under många år på Skanska där han bland annat var vice VD i affärsområdet för kommersiell fastighetsutveckling i Europa. Fredrik kommer att ingå i Besqabs koncernledning och rapportera direkt till VD, Carola Lavén. Fredrik tillträdde rollen den 1 mars 2022.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2021 till 2 617,9 Mkr (949,6). Högre intäkter jämfört med samma period föregående år beror främst på en större andel bostads-/äganderättsprojekt i pågående produktion där även försäljningen av bostäder varit god samt markförsäljning i under perioden produktionsstartade projekt som bidragit till en betydande omsättning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under året till 213,1 Mkr (60,8) och rörelsemarginalen till 8,1 procent (6,4). Resultat före skatt ökade till 317,9 Mkr (295,1). Rörelseresultatet stärktes jämfört med år 2020 då fler projekt kunde produktionsstartas 2021. Rörelsemarginalen ökade även om den i viss grad påverkats av att flertalet projekt produktionsstartades under årets sista kvartal.

Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultatteffekt avseende orealiserade värdeförändringar om 110,4 Mkr.

Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 292,6 Mkr (256,8). En lägre skatt jämfört med tidigare period beror främst på lägre uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Intäkterna enligt IFRS, där intäktredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2021 till 539,6 Mkr (1 352,7). Bruttoresultatet uppgick till 95,0 Mkr (234,4). Rörelseresultatet uppgick till -14,6 Mkr (94,4) och rörelsemarginalen var negativ (7,0). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

FINANSIELL STÄLLNING (IFRS)

Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten enligt IFRS är god och uppgick vid årets slut till 23,9 procent (45,7).

Bolaget har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Av de räntebärande skulderna är 1 959,8 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 515,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 342,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,6 procent (1,7).

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreliggande och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per balansdagen uppgick räntebärande skulder till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Beaktat likvida medel om 630,8 Mkr (510,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 186,9 Mkr (895,9).

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Under året 2021 har balansposten exploateringsfastigheter ökat genom att förvärv och tillträden av fastigheter skett inför kommande projekt. Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 978,1 Mkr (610,7) och består av fastigheter, obyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrät-

ter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Vid årets utgång hade Besqab cirka 4 150 byggrätter (3 800) i byggrättsportföljen. I portföljen ingår också Besqabs andel av byggrätter som utvecklas i den delägda verksamheten Wallin. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 december 2021 var cirka 17 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen. De byggrätter som har tillträtts och således är upptagna i balansräkningen har värderats av ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 75 Mkr (120).

Redovisat verkligt värde för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 Mkr (758,8), varav cirka 766 Mkr (448) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 164 Mkr (311) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL (IFRS)

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2021 till –2 078,8 Mkr (–17,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med –2 065,2 Mkr samt fastighetstillträden vilka haft en betydande påverkan på posten förändring exploateringsfastigheter som netto uppgick till –367,4 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2021 till –173,7 Mkr (–16,7), varav –110,0 Mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december 2021 till 2 372,9 Mkr (11,8). Upptagna lån har ökat med 3 072,0 Mkr under perioden varav 800 Mkr avser emitterade seniora icke säkerställda gröna obligationer. Övriga upptagna lån hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –660,6 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Årets kassaflöde var 120,4 Mkr (–22,2). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 630,8 Mkr (510,4). Av de likvida medlen hänför sig 38,8 Mkr (96,9) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer, men däremot kan enstaka större projekt få väsentliga intäkts- och resultat effekter på enskilda kvartal då intäktsredovisningen enligt IFRS sker vid en viss tidpunkt och inte över tid (så kallad successiv

vinstavräkning). Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

HÅLLBARHET

En hållbar affär och verksamhet är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv och en nyckelfaktor för att långsiktigt attrahera kunder och medarbetare, skapa värde för aktieägare och stärka varumärket. Besqabs strategiska hållbarhetsarbete sker inom prioriterade fokusområden valda utifrån intressenters krav och förväntningar, verksamhetens förutsättningar, eventuella risker samt Besqabs förmåga att göra skillnad. Ambitionen är att erbjuda hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer där man vill bo och leva länge, minimera negativ miljö- och klimatpåverkan från våra bostäder, verka för finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för Besqab och bolagets intressenter samt vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en trygg och säker arbetsmiljö för medarbetare, leverantörer och andra personer som vistas på våra arbetsplatser. Ytterligare information om våra medarbetare och Besqab som arbetsplats finns på sidorna 64–66 samt i not 5.

Besqab bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men kan ha hyresgäster som bedriver sådan verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att Besqab drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Ytterligare information om Besqabs miljöarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 58–61 och i riskavsnittet på sidorna 70–71.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2021 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Hållbarhetsrapporten återfinns i kapitlet Hållbarhet på sidorna 50–66 samt Hållbarhetsnoter på sidorna 134–136.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter under 2021 uppgick till 13,7 Mkr (10,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –6,5 Mkr (–5,2) och årets resultat till 33,1 Mkr (34,2) varav 38,4 Mkr (38,4) avser utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 12,3 Mkr (11,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångar uppgick per den 31 december 2021 till 1 016,3 Mkr (214,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 766,7 Mkr (769,9). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 38,4 Mkr (38,4). Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2021 två personer (två), och avser Besqabs VD samt CFO.



AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2021 var 185,00 kronor per aktie (124,50). Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 3 160 (3 047). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent (36) av aktiekapital och röster. Olle Engkvists stiftelse var näst största aktieägare med 7,4 procent (8,7) av kapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 82 procent av kapital och röster per den 31 december 2021.

Per den 31 december 2021 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Det motsvarar ett aktiekapital på 155 148 290 kronor. Samtliga aktier i Besqab AB ger lika rösträtt och lika rätt till bolagets vinst och kapital. Det finns inte några begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma och det finns inte heller bestämmelser i bolagsordningen eller i någon av dotterbolagens bolagsordningar som begränsar rätten att överlåta aktier. Det finns inga för bolaget kända avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna. Ytterligare information om Besqabs aktie finns på sidorna 80–81.

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Besqab hade per den 31 december 2021 tre utestående LTI-program (Long Term Incentive; LTI) i form av aktiesparprogram, vilka godkännts av årsstämmorna 2018, 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2021 uppgick sammanlagt till 29

778, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 93 212 matchnings- och prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden.

LTI 2017 avslutades i mars 2021. Förutsättningarna för matchnings- och prestationsaktier I uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier I som tilldelades deltagarna inom LTI 2017 uppgick till 14 996.

Vid utgången av 2021 hade Besqab även ett utstående LTI-program i form av ett konvertibelprogram som beslutades av årsstämman 2021. Under andra kvartalet 2021 gav Besqab AB ut konvertibler till anställda inom Besqabkoncernen inom Konvertibelprogram 2021/2025. Konvertibellånet uppgår till 7,4 Mkr och löper med en årlig ränta om 2,75 procent. Konverteringskursen fastställdes till 183,00 kronor och konvertering kan ske under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter för perioderna januari–mars 2024, januari–december 2024 och januari–mars 2025. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,26 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Lånet förfaller till betalning den 7 juli 2025. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

För mer information se not 5.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Den 27 april 2020 beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. I enlighet med detta beslutade styrelsen vid sitt konstituerande möte den 27 april 2020 att förvärv av

högst 130 000 egna aktier för Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2021. Inga aktier har återköpts under 2021.

Under 2021 överlät Besqab 14 996 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2017. Kvotvärdet av dessa aktier är 10,00 kronor per aktie, totalt 149 960 kronor, och aktierna representerar 0,1 procent av det totala aktiekapitalet. Det sammanlagda värdet på ersättningen uppgick per tilldelningsdatumet till 2 061 950 kronor. Per den 31 december 2021 hade Besqab 121 500 aktier i eget förvar.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutades av årsstämman 2021 och presenteras i not 5. Styrelsen kommer till årsstämman 2022 att presentera ett nytt förslag för godkännande. Ersättningsriktlinjerna i styrelsens förslag skiljer sig marginellt från de riktlinjer som antogs av årsstämman 2021, med avseende på inrättandet av den nya rollen vice VD.

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare framgår enligt nedan. Förslaget i dess helhet lämnas med kallelsen till årsstämman 2022.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats. Uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som ingås efter årsstämman samt för eventuella ändringar i existerande villkor. Styrelsen ska ha rätt att frångå av årsstämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

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

Fast grundlön

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

Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till medarbetarens befattning och arbetsuppgifter. Den sammanlagda ersättningen ska vara mark-

nadmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

Rörlig ersättning

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

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

Kortsiktiga incitament (Short Term Incentive; STI)

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

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

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

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

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

att erhålla intjänad rörlig ersättning i proportion till anställningstid under intjänandeåret.

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

Långsiktiga incitament (Long Term Incentive; LTI)

Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram är en integrerad del av den totala ersättningen, vilka syftar till att belöna ett framgångsrikt genomförande av bolagets strategi och skapande av ett långsiktigt aktieögarvärde.

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

Pension

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

Andra förmåner

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

Anställningens upphörande

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2021 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrningsrapport på sidorna 72–77.

RISKER OCH OSÄKERHETER

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

De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsris-

ker. 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.

Cementkrisen

Under 2021 har riskbilden i Besqabs leverantörsled förändrats på grund av den så kallade ”cementkrisen”, vilket i sin tur påverkat bedömningen av andra operativa risker såsom projekt- och prisrisker liksom hållbarhetsrisker.

I juli 2021 nekades Cementa förnyade tillstånd för sina kalkbrott i Slite på Gotland. Tillverkningen i Slite står idag för cirka 75 procent av den cement som används i Sverige och om anläggningen stängs får det allvarliga konsekvenser för bygg- och anläggningsbranschen. I slutet av september 2021 röstade riksdagen ja till en tillfällig undantagslag som tillåter regeringen att pröva en tillståndsansökan och i november beslutade regeringen att ge Cementa tillstånd till fortsatt täktverksamhet vid täkterna i Slite. Tillståndet gäller till och med den 31 december 2022. Regeringens beslut har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen med begäran om inhibition. Högsta förvaltningsdomstolen har ännu ej lämnat besked. Branschen arbetar för att hitta en långsiktig lösning för att kunna säkerställa cementtillförseln. Besqab följer utvecklingen mycket noga och för löpande dialog med leverantörer i samtliga projekt samt med branschorganisationen Byggföretagen som aktivt arbetar med frågan.

Osäkerhet orsakad av covid-19-pandemin

Sedan massvaccineringen mot covid-19 påbörjades våren 2021 har de ekonomiska aktiviteterna på global nivå successivt ökat. Den ökade aktiviteten har medfört ett högt tryck på råvaror och transporter vilket orsakat materialbrist och ökade transport- och materialkostnader. Besqab arbetar aktivt utifrån olika scenarier för att hela tiden ha beredskap inför hur situationen utvecklas. Av högsta prioritet är att hålla projektens tidplaner så att kunderna kan tillträda sina nya bostäder på avtalade datum. Produktionen har hittills under pandemin i stort sett löpt på som vanligt och för närvarande pågår arbete på samtliga byggarbetsplatser.

Risken för förseningar i planprocesser bedöms ha ökat i vissa kommuner. Pandemin har försämrat kommunernas redan pressade ekonomi vilket riskerar att minska investeringarna i bostadsbyggande. Detaljplaneprocesser påverkas av en mängd faktorer och Besqab har en nära dialog med kommuner och andra inblandade parter för att följa utvecklingen av varje enskilt projekt.

Besqab har inför upprättandet av denna årsredovisning särskilt värderat behovet av ändrade uppskattningar och bedömningar som en konsekvens av covid-19. Detta har inte resulterat i någon särskild justering. Bedömningen är att förväntade kundkreditförluster är i nivå med tidigare och har historiskt varit på en mycket låg nivå. Det har inte framkommit någon indikation på att betalningsförmågan hos Besqabs kunder, avseende de

hyreskontrakt som löper på vårdboenden under förvaltning, är påverkade av covid-19. Inte heller beträffande andra fordringar har något särskilt funnits att beakta vid bedömningen av förväntade kreditförluster. Bolaget har inte heller identifierat något nedskrivningsbehov eller justeringar av omsättningstillgångarna innefattande exploateringsfastigheter samt bostäder under produktion.

En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 25. En bedömning av Besqabs risker och hanteringen av dessa redovisas även på sidorna 69–71.

FRAMTIDSUTVECKLING OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

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

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

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

Operativa mål

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

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

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

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

| | |
|------------------------|--------------------|
| Överkursfond | 487 967 371 |
| Balanserade vinstmedel | 90 522 841 |
| Årets vinst | 33 154 024 |
| Summa | 611 644 236 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas 4,00 per aktie ¹⁾ | 61 689 716 |
| I ny räkning överföres | 549 954 520 |
| Summa | 611 644 236 |

¹⁾ Utdelningsbeloppet beräknat på antal utestående aktier, med avdrag för de återköpta aktier som innehas av bolaget per den 25 mars 2022. Eventuella återköp eller överlåtelser av egna aktier fram till tiden för årsstämman 2022 kan medföra ändringar i det utdelade beloppet respektive beloppet att överföras till ny räkning.

Styrelsen för Besqab AB (publ) har föreslagit att årsstämman 2022 fattar beslut om vinstutdelning med 4,00 kronor per aktie (2,50), sammanlagt högst 61,7 Mkr (38,5). Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive realiserade värdeförändringar. Med avdrag för realiserade värdeförändringar uppgår resultatet till 204,9 Mkr enligt segmentsredovisningen. Styrelsens förslag motsvarar cirka 30 procent av koncernens resultat för 2021. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 2 maj 2022. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelning kunna utbetalas genom Euroclears försorg torsdagen den 5 maj 2022.

Förslag till långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram 2022

Styrelsen har beslutat att föreslå årsstämman 2022 att ett frivilligt långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram införs för 2022. Styrelsen föreslår, i likhet med föregående år, ett konvertibelprogram riktat till samtliga tillsvidareanställda i Besqabkoncernen. Ett personligt och långsiktigt ägarengagemang hos medarbetarna förväntas stimulera till ett ökat intresse för verksamheten och resultatet och därmed öka engagemanget och motivationen. Det är fördelaktigt för bolaget att kunna erbjuda medarbetare en möjlighet att ta del av koncernens utveckling på ett sätt som samtidigt gynnar aktieägarna. Detaljerad information om programmet lämnas i styrelsens fullständiga förslag i kallelsen till årsstämman 2022.

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



Koncernens rapport över totalresultatet - IFRS

| Belopp i Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| Intäkter | 3 | 539,6 | 1 352,7 |
| Kostnader för produktion och drift | | -444,6 | -1 118,3 |
| Bruttoresultat | | 95,0 | 234,4 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 7,8 | -123,5 | -137,1 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 14 | 13,9 | -2,9 |
| Rörelseresultat | 3,4,5,6 | -14,6 | 94,4 |
| Finansiella intäkter | 9 | 1,3 | 1,2 |
| Finansiella kostnader | 9 | -6,8 | -3,0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -20,1 | 92,6 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | 110,4 | 236,1 |
| Resultat före skatt | | 90,3 | 328,7 |
| Skatter | 10 | -9,9 | -53,4 |
| Årets resultat | | 80,4 | 275,3 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 78,4 | 276,5 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | 2,0 | -1,2 |
| Årets övriga totalresultat | | | |
| <i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i> | | | |
| Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet | | - | - |
| Övrigt totalresultat, efter skatt | | - | - |
| Summa totalresultat för året | | 80,4 | 275,3 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 78,4 | 276,5 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | 2,0 | -1,2 |
| Resultat per aktie | 31 | | |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | | 5,09 | 17,98 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | | 5,07 | 17,92 |

Koncernens rapport över finansiell ställning - IFRS

| Belopp i Mkr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Nyttjanderätter | 13 | 4,4 | 8,4 |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 929,8 | 758,8 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 8,9 | 8,6 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 943,1 | 775,8 |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Andelar i joint ventures | 14 | 159,2 | 36,5 |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav | | 0,0 | 0,0 |
| Summa finansiella tillgångar | | 159,2 | 36,5 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 102,3 | 812,3 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Exploateringsfastigheter | 18 | 978,1 | 610,7 |
| Bostäder under produktion | 21 | 3 074,3 | 1 009,1 |
| Färdigställda bostäder | 19 | - | 3,8 |
| Kundfordringar | | 24,0 | 6,6 |
| Pågående arbeten | 22 | - | 37,7 |
| Räntebärande fordringar | | 120,5 | 121,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 20 | 424,4 | 102,2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 5,0 | 3,9 |
| Likvida medel | | 630,8 | 510,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 25 | 5 257,1 | 2 406,0 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 359,4 | 3 218,3 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 24 | | |
| Aktiekapital | | 155,1 | 155,1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 396,0 | 393,8 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 960,7 | 920,8 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 1 511,8 | 1 469,7 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 8,7 | 4,7 |
| Summa eget kapital | | 1 520,5 | 1 474,4 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga avsättningar | 26 | 2,7 | 3,8 |
| Uppskjutna skatteskulder | 10 | 40,9 | 31,2 |
| Räntebärande skulder | 25 | 800,6 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 27 | 26,6 | 30,0 |
| Summa långfristiga skulder | 25 | 870,8 | 65,0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga avsättningar | 26 | 3,7 | 4,1 |
| Leverantörsskulder | | 43,5 | 22,6 |
| Förskott från kunder | | 345,3 | 97,3 |
| Räntebärande skulder | 25 | 3 017,1 | 1 406,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 | 427,3 | 55,1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 131,2 | 93,5 |
| Summa kortfristiga skulder | 25 | 3 968,1 | 1 678,9 |
| Summa skulder | | 4 838,9 | 1 743,9 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 6 359,4 | 3 218,3 |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 29

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital - IFRS

| Belopp i Mkr | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | | | | | Summa eget kapital |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräkningsreserver | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | |
| Eget kapital 1 januari 2020 | 155,1 | 392,1 | - | 682,7 | 1 229,9 | 0,0 | 1 229,9 |
| Årets resultat | | | | 276,5 | 276,5 | -1,2 | 275,3 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0,0 | | 0,0 |
| Summa totalresultat | | | - | 276,5 | 276,5 | -1,2 | 275,3 |
| Incitamentsprogram | | 1,7 | | | 1,7 | | 1,7 |
| Utdelning | | | | -38,4 | -38,4 | | -38,4 |
| Förändring i koncernens sammansättning | | | | | 0,0 | 5,9 | 5,9 |
| Eget kapital 31 december 2020 | 155,1 | 393,8 | - | 920,8 | 1 469,7 | 4,7 | 1 474,4 |
| Eget kapital 1 januari 2021 | 155,1 | 393,8 | - | 920,8 | 1 469,7 | 4,7 | 1 474,4 |
| Årets resultat | | | | 78,4 | 78,4 | 2,0 | 80,4 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0,0 | | 0,0 |
| Summa totalresultat | | | - | 78,4 | 78,4 | 2,0 | 80,4 |
| Incitamentsprogram | | 2,2 | | | 2,2 | | 2,2 |
| Utdelning | | | | -38,5 | -38,5 | | -38,5 |
| Förändring i koncernens sammansättning | | | | | 0,0 | 2,0 | 2,0 |
| Eget kapital 31 december 2021 | 155,1 | 396,0 | - | 960,7 | 1 511,8 | 8,7 | 1 520,5 |

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

| Belopp i Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|--------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -14,6 | 94,4 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | | -3,2 | -74,3 |
| Erhållen ränta | | 1,3 | 1,2 |
| Betald ränta | | -6,8 | -3,0 |
| Betald skatt | | -1,1 | -2,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -24,4 | 16,3 |
| Förändring exploateringsfastigheter | | -367,4 | -229,2 |
| Förändring bostäder under produktion | | -2 065,2 | 564,5 |
| Förändring färdigställda bostäder | | 3,8 | 0,7 |
| Förändring rörelsefordringar | | -300,8 | 79,8 |
| Förändring rörelseskulder | | 675,2 | -382,2 |
| Investering i utvecklingsfastigheter | | - | -67,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -2 078,8 | -17,3 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | | -60,6 | -12,0 |
| Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar | | -4,3 | -4,7 |
| Lämnade tillskott till joint ventures | | -117,5 | - |
| Erhållna uttag från joint ventures | | 8,7 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -173,7 | -16,7 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna banklån | | 3 072,0 | 920,2 |
| Amortering av skulder | | -660,6 | -870,0 |
| Utbetald utdelning | | -38,5 | -38,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 2 372,9 | 11,8 |
| Årets kassaflöde | | 120,4 | -22,2 |
| Likvida medel vid årets början | | 510,4 | 532,6 |
| Likvida medel vid årets slut | | 630,8 | 510,4 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar och utrangeringar | | 8,1 | 8,6 |
| LTI-program förändring | | 2,2 | 1,7 |
| Förändring andelar i joint ventures | | -13,9 | 2,9 |
| Omklassificering förvaltningsfastigheter | | - | -90,6 |
| Övriga avsättningar m.m. | | 0,4 | 3,1 |
| Summa | | -3,2 | -74,3 |

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | Vid årets början | Kassaflöde från finansieringsverksamheten | Ej kassaflödespåverkande förändringar | Vid årets slut |
|-----------------------------|------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| 2021 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 406,3 | 2 411,4 | - | 3 817,7 |
| Summa | 1 406,3 | 2 411,4 | - | 3 817,7 |
| 2020 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 356,1 | 50,2 | - | 1 406,3 |
| Summa | 1 356,1 | 50,2 | - | 1 406,3 |

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i Mkr | Not | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Intäkter | 11 | 13,7 | 10,2 |
| Bruttoresultat | | 13,7 | 10,2 |
| Administrationskostnader | 5,8 | -20,2 | -15,4 |
| Rörelseresultat | | -6,5 | -5,2 |
| Utdelning och liknande resultatposter | 9 | 59,4 | 38,4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -21,1 | 0,0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 31,8 | 33,2 |
| Bokslutsdispositioner | 10 | - | - |
| Aktuell skatt | 10 | 1,3 | 1,0 |
| Årets resultat | | 33,1 | 34,2 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i Mkr | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Årets resultat | 33,1 | 34,2 |
| Övrigt totalresultat, efter skatt | - | - |
| Summa årets totalresultat | 33,1 | 34,2 |

Moderbolagets balansräkning

| Belopp i Mkr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|----------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 15 | 558,8 | 556,9 |
| Andelar i joint ventures | 14 | 10,1 | 10,1 |
| Övriga värdepapper | | 0,0 | 0,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 10 | 2,2 | 1,0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 571,1 | 568,0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 25 | 984,6 | 187,2 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 0,1 | 0,3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0,1 | 0,2 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 984,8 | 187,7 |
| Kassa och bank | 25 | 31,5 | 26,6 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 016,3 | 214,3 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 587,4 | 782,3 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 24 | 155,1 | 155,1 |
| Summa bundet eget kapital | | 155,1 | 155,1 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 488,0 | 488,0 |
| Balanserat resultat | | 90,5 | 92,6 |
| Årets resultat | | 33,1 | 34,2 |
| Summa fritt eget kapital | | 611,6 | 614,8 |
| Summa eget kapital | | 766,7 | 769,9 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 25 | 800,6 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 800,6 | - |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 25 | - | 0,2 |
| Skulder till koncernföretag | | 6,0 | 6,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2,9 | 2,8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 11,2 | 3,4 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20,1 | 12,4 |
| Summa skulder | | 820,7 | 12,4 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 587,4 | 782,3 |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 29

Förändringar i moderbolagets eget kapital

| Belopp i Mkr | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa eget kapital |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Eget kapital 1 januari 2020 | 155,1 | 488,0 | 90,2 | 39,2 | 772,5 |
| Överfört i ny räkning | | | 39,2 | -39,2 | 0,0 |
| Utdelning | | | -38,4 | | -38,4 |
| Incitamentsprogram | | | 1,6 | | 1,6 |
| Årets totalresultat | | | | 34,2 | 34,2 |
| Eget kapital 31 december 2020 | 155,1 | 488,0 | 92,6 | 34,2 | 769,9 |
| Eget kapital 1 januari 2021 | 155,1 | 488,0 | 92,6 | 34,2 | 769,9 |
| Överfört i ny räkning | | | 34,2 | -34,2 | 0,0 |
| Utdelning | | | -38,5 | | -38,5 |
| Incitamentsprogram | | | 2,2 | | 2,2 |
| Årets totalresultat | | | | 33,1 | 33,1 |
| Eget kapital 31 december 2021 | 155,1 | 488,0 | 90,5 | 33,1 | 766,7 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i Mkr | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -6,5 | -5,2 |
| Erhållen utdelning | 38,4 | 38,4 |
| Erhållen ränta | 21,0 | - |
| Betald ränta | -21,1 | 0,0 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | 0,4 | 0,1 |
| Betald skatt | 0,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 32,2 | 33,3 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | -797,1 | 4,3 |
| Förändring kortfristiga skulder | 7,7 | 2,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -757,2 | 40,1 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förändring långfristiga fordringar | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 800,6 | - |
| Utbetald utdelning | -38,5 | -38,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 762,1 | -38,4 |
| Årets kassaflöde | 4,9 | 1,7 |
| Likvida medel vid årets början | 26,6 | 24,9 |
| Likvida medel vid årets slut | 31,5 | 26,6 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | | |
| LTI-program förändring | 0,4 | -0,1 |
| Summa | 0,4 | -0,1 |

Noter

Innehåll

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

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2021 har den 24 mars 2022 godkänts av styrelse och VD för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2022 för fastställande. Besqab AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Danderyd, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 31 Danderyd.

Grunder för rapportens upprättande

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

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

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2021. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2021 har inte haft någon påverkan på bolagets eller koncernens redovisning.

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas från 2022 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverkas Besqabs finansiella rapportering.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt utövar ett bestämmande inflytande, det vill säga dess dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets anskaffningsvärden på aktier i dotterföretag elimineras mot dotterföretagets 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 dotterföretagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

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

En individuell bedömning görs huruvida bestämmande inflytande föreligger. Samtliga fakta och omständigheter tas hänsyn till vid

bedömningen. En ny bedömning görs om omständigheter och fakta tyder på att en eller flera faktorer ovan har förändrats. Se not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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

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

Samarbetsarrangemang

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Redovisning av intäkter

Projektutveckling av bostäder

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

Prestationsåtaganden som uppfylls vid en viss tidpunkt

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

Not 1 fortsättning

ter med äganderätt redovisas nedlagda kostnader som bostäder under produktion.

Intäkter baserade på löpande räkning från Construction Management

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

Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter

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

Resultat av fastighetsförsäljning utvecklingsfastigheter

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

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

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

Segmentsredovisning

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

Leasing

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Resultat per aktie

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

Lånekostnader

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

Materiella anläggningstillgångar**Maskiner och inventarier**

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till köpet av tillgången. Tillkommande utgifter 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.

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

Not 1 fortsättning

jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Omsättningstillgångar**Utvecklingsfastigheter**

Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller 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 skälig andel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

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

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

Bostäder under produktion

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

Färdigställda bostäder

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

Pågående arbeten

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering

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

Finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Not 1 fortsättning

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Likvida medel

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

Lämnad utdelning

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

Avsättningar

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

Eventualförpliktelser

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd plan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Kostnaden för avgifterna redovisas i den period som kostnaden uppstår, och efter 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.

Långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram

I koncernen finns långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram (LTI-program). Besqabs LTI-program riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Konvertibelprogram

Inom ett konvertibelprogram tecknar den anställde konvertibler utgivna av Besqab till olika maximala nominella belopp beroende av befattning. Likviden betalas med deltagarens egna medel. Konvertibellånet löper därefter med en årlig ränta. Rätten att erhålla ränta upphör vid konvertering till aktier eller återbetalning av konvertibler. Varje konvertibel kan konverteras till aktier i Besqab under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter. Om konvertering inte sker under någon av dessa tre perioder förfaller lånet till betalning. Konvertibelprogrammet medför inte några löpande personalkostnader. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen.

Not 1 fortsättning**Aktiesparprogram**

Besqab hade per den 31 december 2021 tre utestående långsiktiga aktiesparprogram: LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020. Programmen har riktat sig till samtliga anställda för vart och ett av åren. För att delta i ett program har de anställda, med egna medel, valt att investera i Besqabaktier (så kallade Sparaktier) under en investeringsperiod. Vid programmets utgång har anställda, i de fall villkoren för programmet är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla Matchningsaktier samt Prestationsaktier. Koncernen redovisar aktierelaterade ersättningar avseende de aktier som de anställda kan komma att erhålla.

För att fastställa det verkliga värdet för Matchnings- och Prestationsaktierna per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 1 december 2018 (LTI 2018), 1 december 2019 (LTI 2019) respektive 1 december 2020 (LTI 2020) 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, fördelad över den period som intjäningsvillkoren uppfylls, vilket är det datum då de anställda som berörs är fullt berättigade till ersättningen. Intjäningsvillkoret innebär att den anställda ska kvarstå i anställning under intjäningsperioden och påverkar således antalet aktier som förväntas tjänas in.

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

Närstående bolag definieras som de i koncernen ingående bolagen samt bolag där närstående fysiska personer har bestämmande, gemensamt bestämmande eller betydande inflytande. Som närstående fysiska personer definieras styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till sådana personer. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Upplýsningar 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 årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen. För moderbolaget redovisas eget kapital uppdelat i fritt respektive bundet eget kapital.

Andelar i koncernföretag

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

Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Leasing

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

Kassa och Bank

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

NOT 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Bedömning av bestämmande inflytande över andra företag

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

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

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,5 procent till 3,7 procent. Inflationssantagande om 2 procent har tillämpats.

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

NOT 3 Segmentsredovisning

Koncernen 2021

| | Projekt- utveckling Bostad | Fastighets- utveckling | Koncern- gemensamma poster och elimineringar | Summa segment | Avstämning mot IFRS | Totalt |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| <i>Intäktskategorier</i> | | | | | | |
| Projektutveckling Bostad – äganderätt | 479,5 | | | 479,5 | -473,9 | 5,6 |
| Projektutveckling Bostad – bostadsrätt | 1 977,5 | | | 1 977,5 | -1 473,4 | 504,1 |
| Fastighetsutveckling – hyresrätt | | 131,0 | | 131,0 | -131,0 | 0,0 |
| Construction Management | 1,0 | | | 1,0 | | 1,0 |
| Hysesintäkter | | 26,5 | | 26,5 | | 26,5 |
| Övrigt | 0,4 | 2,0 | | 2,4 | | 2,4 |
| Summa externa intäkter | 2 458,4 | 159,5 | | 2 617,9 | -2 078,3 | 539,6 |
| Kostnader för produktion och drift | -2 180,6 | -114,8 | | -2 295,4 | 1 850,8 | -444,6 |
| Bruttoresultat | 277,8 | 44,7 | | 322,5 | -227,5 | 95,0 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -92,4 | -11,5 | -19,4 | -123,3 | -0,2 | -123,5 |
| Resultat andelar joint ventures | 13,9 | | | 13,9 | | 13,9 |
| Rörelseresultat | 199,3 | 33,2 | -19,4 | 213,1 | -227,7 | -14,6 |
| Finansnetto | | -3,9 | -1,7 | -5,6 | 0,1 | -5,5 |
| Resultat efter finansiella poster | 199,3 | 29,3 | -21,1 | 207,5 | -227,6 | -20,1 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | 110,4 | | 110,4 | | 110,4 |
| Resultat före skatt | 199,3 | 139,7 | -21,1 | 317,9 | -227,6 | 90,3 |
| Skatt | | | -25,3 | -25,3 | 15,4 | -9,9 |
| Årets resultat | 199,3 | 139,7 | -46,4 | 292,6 | -212,2 | 80,4 |
| Tillgångar | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 929,8 | | 929,8 | | 929,8 |
| Exploateringsfastigheter | 699,6 | 314,0 | | 1 013,6 | -35,5 | 978,1 |
| Bostäder under produktion | | | | 0,0 | 3 074,3 | 3 074,3 |
| Övriga tillgångar | | | 2 721,4 | 2 721,4 | -1 344,2 | 1 377,2 |
| Summa tillgångar | 699,6 | 1 243,8 | 2 721,4 | 4 664,8 | 1 694,6 | 6 359,4 |
| Eget kapital och skulder | | | | | | |
| Eget kapital | | | 1 872,1 | 1 872,1 | -351,6 | 1 520,5 |
| Räntebärande skulder | | | 1 857,9 | 1 857,9 | 1 959,8 | 3 817,7 |
| Övriga skulder | | | 934,8 | 934,8 | 86,4 | 1 021,2 |
| Summa eget kapital och skulder | | | 4 664,8 | 4 664,8 | 1 694,6 | 6 359,4 |

Not 3 fortsättning

Koncernen 2020

| | Projekt- utveckling Bostad | Fastighets- utveckling och Fastigheter | Koncern- gemensamma poster och elimineringar | Summa segment | Avstämning mot IFRS | Totalt |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| <i>Intäktskategorier</i> | | | | | | |
| Projektutveckling Bostad – äganderätt | 59,5 | | | 59,5 | 44,3 | 103,8 |
| Projektutveckling Bostad – bostadsrätt | 739,4 | | | 739,4 | 485,8 | 1 225,2 |
| Fastighetsutveckling – hyresrätt | | 127,0 | | 127,0 | -127,0 | - |
| Construction Management | 3,8 | | | 3,8 | | 3,8 |
| Hysesintäkter | | 18,7 | | 18,7 | | 18,7 |
| Övrigt | | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| Summa externa intäkter | 802,7 | 146,9 | | 949,6 | 403,1 | 1 352,7 |
| Kostnader för produktion och drift | -635,9 | -114,7 | | -750,6 | -367,7 | -1 118,3 |
| Bruttoresultat | 166,8 | 32,2 | | 199,0 | 35,4 | 234,4 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -101,3 | -15,9 | -18,2 | -135,4 | -1,7 | -137,1 |
| Resultat andelar joint ventures | -2,8 | | | -2,8 | -0,1 | -2,9 |
| Rörelseresultat | 62,7 | 16,3 | -18,2 | 60,8 | 33,6 | 94,4 |
| Finansnetto | | -2,4 | 0,6 | -1,8 | 0,0 | -1,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 62,7 | 13,9 | -17,6 | 59,0 | 33,6 | 92,6 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | 236,1 | | 236,1 | | 236,1 |
| Resultat före skatt | 62,7 | 250,0 | -17,6 | 295,1 | 33,6 | 328,7 |
| Skatt | | | -38,3 | -38,3 | -15,1 | -53,4 |
| Årets resultat | | 250,0 | -55,9 | 256,8 | 18,5 | 275,3 |
| Tillgångar | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 758,8 | | 758,8 | | 758,8 |
| Exploateringsfastigheter | 410,0 | 184,8 | | 594,8 | 15,9 | 610,7 |
| Bostäder under produktion | | | | 0,0 | 1 009,1 | 1 009,1 |
| Övriga tillgångar | | | 1 082,7 | 1 082,7 | -243,0 | 839,7 |
| Summa tillgångar | 410,0 | 943,6 | 1 082,7 | 2 436,3 | 782,0 | 3 218,3 |
| Eget kapital och skulder | | | | | | |
| Eget kapital | | | 1 613,8 | 1 613,8 | -139,4 | 1 474,4 |
| Räntebärande skulder | | | 495,8 | 495,8 | 910,5 | 1 406,3 |
| Övriga skulder | | | 326,7 | 326,7 | 10,9 | 337,6 |
| Summa eget kapital och skulder | | | 2 436,3 | 2 436,3 | 782,0 | 3 218,3 |

Från och med 1 januari 2021 följs verksamheten för projektutveckling av bostäder med bostadsrätt och äganderätt upp i rörelsesegmentet Projektutveckling Bostad. Det innebär att de tidigare geografiska segmenten Region Stockholm och Region Uppsala slagits samman till ett rörelsesegment.

Affärssegmenten utgör även Besqabkoncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning 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.

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

NOT 4 Leasing

Leasegivare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyresavtal för vård- och omsorgsfastigheter. Generellt för dessa avtal gäller långa löptider. Dessa uthyres enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal vilka har varierande 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 | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Inom 1 år | 27,2 | 27,4 |
| År 2 | 27,2 | 27,2 |
| År 3 | 27,2 | 27,2 |
| År 4 | 27,2 | 27,2 |
| År 5 | 27,2 | 27,2 |
| Senare än 5 år | 259,7 | 286,9 |
| Summa | 395,7 | 423,1 |
| Årets minimileaseintäkter | 24,3 | 17,1 |
| Årets variabla intäkter | 1,4 | 1,4 |
| Summa | 25,7 | 18,5 |

Leasetagare

Nyttjanderätt leasing

| Koncernen | Förvaltnings-/ Utvecklings- fastigheter ¹⁾ | Byggnader ²⁾ | Inventarier ³⁾ |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Anskaffningsvärde | | | |
| 1 januari 2020 | 23,3 | 16,9 | 10,3 |
| Tillkommande nyttjanderätter | - | - | 4,2 |
| Avgående nyttjanderätter | - | -0,6 | - |
| 31 december 2020 | 23,3 | 16,3 | 14,5 |
| 1 januari 2021 | 23,3 | 16,3 | 14,5 |
| Avgående nyttjanderätter | - | - | -8,4 |
| Tillkommande nyttjanderätter | - | - | 5,4 |
| 31 december 2021 | 23,3 | 16,3 | 11,5 |

Akkumulerade avskrivningar

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|-------------|
| 1 januari 2020 | - | -4,3 | -6,3 |
| Årets avskrivningar | - | -3,6 | -3,1 |
| 31 december 2020 | - | -7,9 | -9,4 |
| 1 januari 2021 | - | -7,9 | -9,4 |
| Årets avskrivningar | - | -4,0 | -3,5 |
| Avgående nyttjanderätter | - | - | 8,4 |
| 31 december 2021 | - | -11,9 | -4,5 |

Redovisat värde

| | | | |
|-------------------------|-------------|------------|------------|
| 31 december 2020 | 23,3 | 8,4 | 5,1 |
| 31 december 2021 | 23,3 | 4,4 | 7,0 |

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

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

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

Belopp redovisade i koncernen

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Avskrivning på nyttjanderätter | 7,5 | 6,7 |
| Räntekostnader för leasingkulder | 0,2 | 0,2 |
| Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal ¹⁾ | 8,7 | 7,6 |
| Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde | 0,2 | 0,1 |
| Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingkulden | - | - |

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

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 18,3 (21,0).

Löptidsanalys leasingkulder

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---------------------------|------|------|
| Inom 1 år | 8,1 | 6,8 |
| År 2 | 2,1 | 5,9 |
| År 3 | 1,2 | 0,7 |
| År 4 | - | - |
| År 5 | - | - |
| Senare än 5 år | 23,2 | 23,3 |
| Klassificeras som: | | |
| Långfristiga skulder | 26,6 | 29,9 |
| Kortfristiga skulder | 8,1 | 6,8 |

NOT 5 Anställda och ersättningar

| Medelantalet anställda uppgår till: | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Koncernen | | |
| Kvinnor | 40 | 40 |
| Män | 73 | 66 |
| Totalt | 113 | 106 |

Samtliga är anställda i Sverige.

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---------------|----------|----------|
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 1 | 1 |
| Totalt | 2 | 2 |

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Löner och ersättningar uppgår till: | | |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 16,7 | 16,1 |
| Övriga anställda | 74,1 | 69,2 |
| Totala löner och ersättningar | 90,8 | 85,3 |
| Sociala kostnader exkl pensionskostnader | 34,2 | 29,5 |
| Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 3,6 Mkr (4,5)) | 15,8 | 14,8 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 140,8 | 129,6 |

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 12,5 Mkr (11,8).

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Löner och ersättningar uppgår till: | | |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 8,5 | 8,1 |
| Övriga anställda | - | - |
| Totala löner och ersättningar | 8,5 | 8,1 |
| Sociala kostnader exkl pensionskostnader | 3,9 | 2,9 |
| Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 1,6 Mkr (1,3)) | 1,6 | 1,6 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 14,0 | 12,6 |

Pensioner

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

Avgifterna för avgiftsbestämd direkt pension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december 2021 uppgick till 5,3 Mkr (5,4). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 3,1 Mkr (3,3).

Avgifterna för VD:s avgiftsbestämda pensionsplan inbetalas

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

ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Denna plan utgör en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare, men då information saknas för redovisning enligt förmånsbestämd plan redovisas den som avgiftsbestämd plan. Förväntade avgifter till Alecta 2022 uppgår till 3,8 Mkr (4,6) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2020 och 2021 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 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148) att jämföra med målsättningen på 125 till 175 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 15,8 Mkr (14,8).

| Fördelning mellan män och kvinnor i företagsstyrelsen | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Kvinnor | 2 | 2 |
| Män | 3 | 3 |

| Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Kvinnor | 3 | 2 |
| Män | 5 | 5 |

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Rörlig ersättning

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

Pensionsvillkor

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

Not 5 fortsättning

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

| 2021 | Styrelsearvode/ Lön | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Summa |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <i>Styrelseledamöter</i> | | | | | |
| Olle Nordström, ordförande | 0,5 | | | | 0,5 |
| Zdravko Markovski, ledamot | 0,3 | | | | 0,3 |
| Sara Mindus, ledamot | 0,3 | | | | 0,3 |
| Andreas Philipson, ledamot | 0,3 | | | | 0,3 |
| <i>Ledande befattningshavare</i> | | | | | |
| VD | 3,4 | 1,3 | 0,1 | 1,1 | 5,9 |
| Andra ledande befattningshavare ¹⁾ | 8,2 | 1,8 | 0,6 | 2,4 | 13,0 |
| Summa | 13,0 | 3,1 | 0,7 | 3,5 | 20,3 |

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

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

Långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram

Besqab hade per den 31 december 2021 fyra utestående långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänkts av årsstämorna 2018, 2019, 2020 respektive 2021. Besqabs LTI-program riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Konvertibelprogram

LTI-programmet som godkändes av årsstämman 2021 är ett konvertibelprogram riktat till samtliga anställda. Inom Konvertibelprogram 2021/2025 tecknar den anställda konvertibler utgivna av Besqab till olika maximala nominella belopp beroende av befattning. Likviden betalas med deltagarens egna medel. Konvertibellånet löper därefter med en årlig ränta om 2,75 procent. Rätten att erhålla ränta upphör vid konvertering till aktier eller återbetalning av konvertibler. Varje konvertibel kan konverteras till aktier i Besqab under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter för perioderna januari-mars 2024, januari-december 2024 och januari-mars 2025. Konverteringskursen är fastställd till 183,00 kronor per aktie. Om konvertering inte sker under någon av dessa tre perioder förfaller lånet till betalning den 7 juli 2025.

Aktiesparprogram

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 är aktiesparprogram där deltagarna med egna medel investerar i Besqabaktier, så kallade Sparaktier, samt behåller dessa under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

Programmen är långsiktiga och löper från 1 december 2018 (LTI 2018), 1 december 2019 (LTI 2019) respektive 1 december 2020 (LTI 2020) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 2021, 2022 respektive 2023. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under respektive programs löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden,

tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier kan deltagarna, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under perioden 1 januari 2019 till den 31 december 2021 (LTI 2018), under perioden 1 januari 2020 till den 31 december 2022 (LTI 2019) respektive under perioden 1 januari 2021 till den 31 december 2023 (LTI 2020), tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier i respektive program är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

| LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 | Antal Sparaktier |
|-------------------------------------------|------------------|
| Utestående 1 januari 2021 | 41 018 |
| Anmälda | - |
| Förverkade | -1 300 |
| Inlösta | -9 940 |
| Förfallna | - |
| Utestående 31 december 2021 | 29 778 |

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 2021 uppgick till 29 778 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 93 212 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2017 avslutades i februari 2021. Förutsättningarna för matchnings- och prestationsaktier i uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier i som tilldelades deltagarna inom LTI 2017 uppgick till 14 996.

Not 5 fortsättning

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

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Försäljnings- och administrationskostnader | 3,5 | 1,8 |
| Totalt | 3,5 | 1,8 |

| | Typ av aktier att maximalt erhålla | | | | Totalt |
|--------------------|------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| | Antal investerade Sparaktier | Matchningsaktier | Prestationsaktie I | Prestationsaktie II | |
| VD | 1 200 | 1 200 | 2 400 | 2 400 | 6 000 |
| Ledningsgrupp | 7 050 | 7 050 | 10 575 | 10 575 | 28 200 |
| Övriga chefer | 16 256 | 16 256 | 15 956 | 15 956 | 48 168 |
| Övriga medarbetare | 5 272 | 5 272 | 2 786 | 2 786 | 10 844 |
| Totalt | 29 778 | 29 778 | 31 717 | 31 717 | 93 212 |

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Intäkter | 539,6 | 1 352,7 |
| Personalkostnader | -148,1 | -134,2 |
| Avskrivningar | -8,1 | -8,6 |
| Resultatandelar joint ventures | 13,9 | -2,9 |
| Övrigt | -411,9 | -1 112,6 |
| Rörelseresultat | -14,6 | 94,4 |

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

NOT 7 Försäljnings- och administrationskostnader

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Projektutveckling Bostad | -92,5 | -101,3 |
| Fastighetsutveckling och Fastigheter | -11,6 | -15,9 |
| Centralt och eliminerings samt avstämning IFRS | -19,4 | -19,9 |
| Summa | -123,5 | -137,1 |

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

NOT 8 Ersättningar till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ernst & Young AB | | | | |
| Revisionsarvoden | 2,0 | 1,6 | 0,6 | 0,3 |
| Skatterådgivning | - | - | - | - |
| Övriga arvoden | - | 0,2 | - | 0,1 |
| Summa | 2,0 | 1,8 | 0,6 | 0,4 |

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

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

NOT 9 Finansiella intäkter och kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| <i>Finansiella intäkter</i> | | | | |
| Utdelning från dotterföretag | - | - | 38,4 | 38,4 |
| Ränteintäkter | 1,3 | 1,2 | 21,0 | - |
| Summa | 1,3 | 1,2 | 59,4 | 38,4 |
| <i>Finansiella kostnader</i> | | | | |
| Räntekostnader | -6,8 | -3,0 | -21,1 | -0,0 |
| Summa | -6,8 | -3,0 | -21,1 | -0,0 |

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 55,7 Mkr (22,3).

Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 2,8 procent (1,9).

NOT 10 Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aktuell skatt | -0,1 | -0,2 | - | 0,1 |
| Uppskjuten skatt | -9,8 | -53,2 | 1,3 | - |
| Inkomstskatt/Skatt på årets resultat | -9,9 | -53,4 | 1,3 | 0,1 |
| Resultat före skatt | 90,3 | 328,7 | 31,8 | 33,2 |
| Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats | -18,6 | -70,3 | -6,6 | -7,1 |
| Justering skatt tidigare år | - | -0,2 | - | - |
| Effekt förändrad skattesats | - | 0,8 | - | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | 11,5 | 17,6 | 7,9 | 8,2 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -2,8 | -1,3 | 0,0 | -0,1 |
| Inkomstskatt/Skatt på årets resultat | -9,9 | -53,4 | 1,3 | 1,0 |
| Effektiv skattesats | 11,0% | 16,3% | neg. | neg. |

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2021 är 20,6 (21,4) procent. Skattekostnaden understiger 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2021 är 20,6 (21,4) procent. Skattekostnaden understiger 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga. För inkomståret 2021 har det skattemässiga ackumulerade underskottet aktiverats.

Bokslutsdispositioner

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige | - | - |
| Summa | - | - |

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| Uppskjutna skatteskulder | | |
| Förvaltningsfastigheter | 78,3 | 52,7 |
| Summa uppskjutna skatteskulder | 78,3 | 52,7 |
| Uppskjutna skattefordringar | | |
| Pensionskostnader | 0,2 | 0,4 |
| Skattemässigt underskottsavdrag | 12,6 | 13,4 |
| Pågående entreprenader | 23,7 | 7,7 |
| Övrigt | 0,9 | 0,0 |
| Summa uppskjutna skattefordringar | 37,4 | 21,5 |
| Summa nettoskuld uppskjutna skatter | 40,9 | 31,2 |

Moderbolaget

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag uppgår till 2,2 Mkr (1,0).

NOT 11 Transaktioner med närstående

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

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

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------|-------|-------|
| Transaktioner med joint ventures | | |
| Intäkter | 0,3 | 0,6 |
| Ränteintäkter | 1,2 | 1,1 |
| Kundfordringar | 0,0 | 0,1 |
| Kortfristiga fordringar | 123,7 | 123,0 |
| Ansvar för skulder i handelsbolag | 2,2 | 2,3 |
| Borgensförbindelser till förmån för joint ventures | 836,0 | 836,0 |

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Transaktioner med dotterföretag | | |
| Intäkter | 13,6 | 10,2 |
| Utdelning | 38,4 | 38,4 |
| Ränteintäkter | 21,0 | - |
| Kortfristiga räntebärande fordringar | 984,6 | 187,3 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 6,0 | 6,0 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | 1 560,3 | 1 501,4 |

| Transaktioner med joint ventures | | |
|----------------------------------------------------|-------|-------|
| Kortfristiga fordringar | 0,1 | 0,1 |
| Borgensförbindelser till förmån för joint ventures | 836,0 | 836,0 |

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående verkligt värde | 758,8 | - |
| Omklassificeringar | 18,0 | 510,7 |
| Orealiserade värdeförändringar | 110,4 | 236,1 |
| Investeringar och förvärv | 42,6 | 12,0 |
| Utgående verkligt värde | 929,8 | 758,8 |

| Fastighetsvärde | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Färdigställda förvaltningsfastigheter | 766,3 | 448,3 |
| Förvaltningsfastigheter i produktion | 163,5 | 310,5 |
| Summa | 929,8 | 758,8 |

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 Mkr (758,8). Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Investeringar består av nedlagda kostnader i fastigheter under uppförande samt omklassificering från exploateringsfastigheter. Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2021-12-31

| Projekt | Område, kommun | Kategori | Antal bostäder | Uthyrbar yta, kvm | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Sarahemmet | Ältadalen, Nacka | Vårdboende | 54 | 3 930 | 100 % | Q2 2018 |
| Villa Solhem | Spånga, Stockholm | Vårdboende | 57 | 4 194 | 100 % | Q2 2019 |
| Juliahemmet | Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala | Vårdboende | 69 | 4 800 | 100 % | Q1 2021 |
| Summa färdigställda förvaltningsfastigheter | | | 180 | 12 924 | 100 % | |

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2021-12-31

| Projekt | Område, kommun | Kategori | Antal bostäder | Uthyrbar yta, kvm | Påbörjad produktion | Planerat färdigställande |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| Kapellgården | Kapellgården, Uppsala | Hyresbostäder | 146 | 7 270 | Q4 2020 | 2023 |
| Kapellgården | Kapellgården, Uppsala | Vårdboende | 80 | 4 900 | Q4 2020 | 2024 |
| Kapellgården | Kapellgården, Uppsala | Förskola | - | 550 | Q4 2020 | 2024 |
| Ultuna | Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala | Hyresbostäder | 137 | 6 000 | Q4 2021 | 2023/2024 |
| Summa förvaltningsfastigheter i produktion | | | 363 | 18 720 | | |

Not 12 fortsättning

Värdering

En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultat med 110,4 Mkr (236,1).

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

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,5 procent till 3,7 procent. Inflationsantagande om 2,0 procent har tillämpats.

NOT 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

| Koncernen | Nyttjanderätter | |
|-------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 16,3 | 16,9 |
| Utrangeringar | - | -0,6 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16,3 | 16,3 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Vid årets början | -7,9 | -4,3 |
| Årets avskrivningar | -4,1 | -3,6 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12,0 | -7,9 |
| Utgående restvärde enligt plan | 4,3 | 8,4 |

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

| Koncernen | Maskiner och inventarier | |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 22,3 | 17,8 |
| Nyanskaffningar | 4,4 | 4,7 |
| Utrangeringar | - | -0,2 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26,7 | 22,3 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Vid årets början | -13,7 | -8,9 |
| Årets avskrivningar | -4,0 | -5,0 |
| Utrangeringar | - | 0,2 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17,7 | -13,7 |
| Utgående restvärde enligt plan | 9,0 | 8,6 |

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

NOT 14 Andelar i joint ventures

| Koncernen | Organisationsnummer | Säte | Andel av kapital, % | Antal aktier/andelar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|
| | | | | | | |
| NVB Beckomberga KB | 969676-7772 | Stockholm | 33 | 1 | -3,3 | -2,9 |
| Tipton Brown AB | 556615-8159 | Stockholm | 33 | 125 000 | 15,0 | 15,0 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB | 969715-4442 | Stockholm | 33 | 366 666 | 0,5 | 9,3 |
| NVB Sköndalsbyggarna II AB | 556814-3449 | Stockholm | 33 | 333 | 0,1 | 0,1 |
| Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB | 969699-4731 | Täby | 50 | 1 | 0,1 | 0,1 |
| Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB | 969755-7222 | Täby | 50 | 1 | 1,1 | 1,1 |
| Margretero Holding AB | 556789-4885 | Stockholm | 50 | 500 | 0,1 | 0,1 |
| Centralparken Holding AB | 556908-8833 | Täby | 50 | 500 | 0,1 | 0,1 |
| JärnBesq Projektutveckling AB | 556943-7204 | Stockholm | 50 | 500 | 10,0 | 10,0 |
| Ångkvarnen AB | 559030-8176 | Stockholm | 50 | 500 | 8,1 | 3,6 |
| Byggnadsfirman Erik Wallin AB | 556082-1166 | Stockholm | 50 | 500 | 127,4 | - |
| Bokfört värde i koncernen vid årets slut | | | | | 159,2 | 36,5 |

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 13,9 Mkr (-2,9).

Not 14 fortsättning

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

| Upplysningar för väsentliga innehav | Ångkvarnen AB | | Byggnadsfirman Erik Wallin AB | |
|-------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------------------|------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Intäkter | 0,7 | 2,1 | 15,8 | - |
| Resultat och summa totalresultat överensstämmer | -6,2 | -5,3 | 34,8 | - |
| Omsättningstillgångar | 263,8 | 257,9 | 34,4 | - |
| Anläggningstillgångar | - | - | 216,1 | - |
| Kortfristiga skulder | 247,6 | 250,6 | 19,4 | - |
| Långfristiga skulder | - | - | 15,8 | - |
| Likvida medel | 8,1 | 8,2 | 0,1 | - |
| Kortfristiga skulder kreditinstitut | - | - | 8,0 | - |
| Långfristiga skulder kreditinstitut | - | - | 15,3 | - |
| Avskrivningar | - | - | 0,7 | - |
| Räntekostnader | 2,2 | 2,2 | 2,8 | - |
| Skattekostnader | - | - | 3,7 | - |
| Nettotillgångar | 16,2 | 7,3 | 215,4 | - |
| Justering för Besqabs andel | -8,1 | -3,7 | -88,0 | - |
| Bokfört värde i koncernen | 8,1 | 3,6 | 127,4 | - |

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

Byggnadsfirman Erik Wallin AB avser ägande av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren. Förvärvades i mars 2021.

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------|-------------|------------|
| Intäkter | 0,1 | 2,3 |
| Kostnader | -0,5 | -2,1 |
| Resultat | -0,4 | 0,2 |

Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Omsättningstillgångar | 42,8 | 58,9 |
| Långfristiga skulder | 15,0 | 15,0 |
| Kortfristiga skulder | 4,0 | 11,0 |
| Nettotillgångar | 23,8 | 32,9 |

| Moderbolaget | Organisationsnummer | Säte | Andel av kapital, % | Antal aktier/andelar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------|-------------|
| JärnBesq Projektutveckling AB | 556943-7204 | Stockholm | 50 | 500 | 10,1 | 10,1 |
| Bokfört värde | | | | | 10,1 | 10,1 |

NOT 15 Andelar i koncernföretag

| Moderbolaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 556,9 | 555,3 |
| Årets förändring | 1,9 | 1,6 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 558,8 | 556,9 |
| Utgående bokfört värde | 558,8 | 556,9 |

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 vilka aktiveras som andelar i koncernföretag.

Moderbolagets innehav av aktier i helägda dotterbolag

| | Organisationsnummer | Säte | Antal aktier |
|-----------------------------------|---------------------|----------|--------------|
| Besqab Projekt och Fastigheter AB | 556345-6416 | Danderyd | 1 090 000 |

Besqab AB [publ] äger aktier i ett dotterföretag, Besqab Projekt och Fastigheter AB. Dotterföretaget äger koncernens innehav av aktier i koncernens holdingbolag och rörelsedrivande bolag.

NOT 16 Förvärv

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet | | |
| Övriga tillgångar | - | 0,1 |
| Övriga skulder | - | 0,0 |
| Netto identifierbara tillgångar och skulder | - | 0,1 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | 0,1 |
| Övervärde i exploateringsfastigheter | - | 5,9 |
| Förvärvspris | - | 6,0 |
| Likvida medel i förvärvad verksamhet | - | 0,0 |
| Kassautflöde, netto | - | 0,0 |

I april 2020 förvärvade Besqab 50,6 procent av aktierna i RAW Property AB. Besqab utövar därmed ett bestämmande inflytande över det förvärvade bolaget.

Besqab konsoliderar RAW Property AB som dotterföretag i koncernredovisningen. Den del som ingår i andra aktieägares innehav redovisas som innehav utan bestämmande inflytande. Förvärvet har inte haft någon väsentlig påverkan på resultat.

NOT 17 Utvecklingsfastigheter

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Färdigställda fastigheter | - | - |
| Fastigheter under uppförande | - | - |
| Summa | - | - |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | - | 352,9 |
| Nyanskaffningar | - | 67,2 |
| Omklassificeringar | - | -420,1 |
| Vid årets slut | - | - |

Från och med det fjärde kvartalet 2020 klassificeras utvecklingsfastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Med avsikten att äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice har en omklassificering gjorts av bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Se not 12 Förvaltningsfastigheter.

NOT 18 Exploateringsfastigheter

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Exploateringsmark | 589,8 | 446,2 |
| Övriga projekteringskostnader tidiga skeden | 388,3 | 164,5 |
| Summa | 978,1 | 610,7 |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 610,7 | 381,6 |
| Nyanskaffningar | 2 231,8 | 388,8 |
| Överfört till produktion | -1 864,4 | -69,1 |
| Omklassificeringar | - | -90,6 |
| Vid årets slut | 978,1 | 610,7 |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | |
| Bokfört värde | 978,1 | 610,7 |

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Exploateringsmark har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till ca 75 Mkr (120,0).

NOT 19 Färdigställda bostäder

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 3,8 | 4,4 |
| Nyanskaffningar | - | 3,8 |
| Försäljningar | -3,8 | -4,4 |
| Vid årets slut | - | 3,8 |

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

NOT 20 Övriga kortfristiga fordringar

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Fordringar ingångna projektavtal | 51,9 | 41,6 |
| Skattefordringar | 21,3 | 20,1 |
| Fordringar sålda bostäder | 341,8 | - |
| Övrigt | 9,4 | 40,5 |
| Summa | 424,4 | 102,2 |

NOT 21 Bostäder under produktion

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 1 009,1 | 1 573,6 |
| Nyanskaffningar | 2 821,9 | 598,9 |
| Avyttringar | -756,7 | -1 163,4 |
| Vid årets slut | 3 074,3 | 1 009,1 |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | |
| Bokfört värde | 3 074,3 | 1 009,1 |

I bostäder under produktion ingår fastigheter samt nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion innefattande bostadsrätter och äganderätter.

NOT 22 Pågående arbeten

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Akkumulerade nedlagda kostnader | - | 6,3 |
| Akkumulerat fakturerat/ej fakturerat | - | 31,4 |
| Summa | - | 37,7 |

Pågående arbeten utgörs av skillnaden mellan nedlagda kostnader och fakturering för bostadsprojekt avseende projekt där bestämmande inflytande har övergått till bostadsrättsförening.

NOT 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Upplupna projektintäkter | – | 0,1 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 0,9 | 1,2 |
| Övrigt | 4,1 | 2,6 |
| Summa | 5,0 | 3,9 |

NOT 24 Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas på eget kapital hänförligt till aktieägarna och innehav utan bestämmande inflytande. Koncernens totala egna kapital uppgår till 1 520,5 Mkr varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 8,7 Mkr vilket motsvarar 0,6 procent av totalt eget kapital. Aktiekapitalet för Besqab AB (publ) består av 15 514 829 aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga

aktier är reserverade för överlåtelse. Per den 31 december 2021 hade Besqab AB (publ) 121 500 aktier i eget innehav. Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Besqab AB:s (publ) ägare. Omräkningsreserv uppstår vid omräkning av utländska nettotillgångar enligt dagskursmetoden. Balanserade vinstmedel består av upparbetade vinstmedel.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|-----------|---------|-------------------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Eget kapital | 1 520,5 | 1 474,4 | 766,7 | 769,9 |
| Soliditet (%) | 23,9 | 45,7 | 48,3 | 98,4 |
| Räntabilitet på eget kapital (%) | 5,4 | 20,4 | 4,3 | 4,4 |
| Utdelning per aktie (kr) | – | – | 4,00 ¹ | 2,50 |

¹ Avser föreslagen utdelning.

NOT 25 Finansiell riskhantering

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

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

Kreditrisk

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

Huvuddelen av Besqabkoncernens upplåning är kopplad till projektfinansiering. Inom Projektutveckling Bostad är Besqabkoncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger finanspolicyen att finansiering

ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering. Besqab har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. Kundfordringar avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 23,9 Mkr (6,5) per 31 december 2021.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 0,1 Mkr (0,1) per 31 december 2021.

Utestående kundfordringar per 31 december 2021 uppgår till 24,0 Mkr (6,6) och har till 72 procent (38) erhållits före utgången av februari 2021.

Finansieringsrisk

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

Finansieringsrisker hanteras genom god soliditet och med långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Not 25 fortsättning

Likviditetsrisk

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

Upplåningen från kreditinstitut innehåller åtaganden. Åtagandena är i form av kreditgivarens allmänna villkor som innebär en skyldighet för Besqab att informera kreditgivaren om förändrade förutsättningar för bolagets verksamhet, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill kommer åtagandet att betala räntor, avgifter och amorteringar i föreskriven tid. Om Besqab skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen uppfyller dessa åtaganden.

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

Koncernens 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 räntefällotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 3 817,7 Mkr (1 406,3) per 31 december 2021. Av de räntebärande skulderna är 1 959,8 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 515,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 342,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,6 procent (1,7). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen. Genomsnittlig räntebindningstid per 31 december 2021 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2021 eller 2020.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet motsvarar en resultatpåverkan om cirka 4,3 Mkr (2,3) för de räntebärande finansiella skulderna.

Valutarisk

Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2021 eller 2020 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen

| 2021-12-31 | Mindre än 1 år | Från 1 år till 2 år | Från 2 år till 5 år | Mer än 5 år |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Räntebärande skulder | 3 017,1 | 800,6 | - | - |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 447,3 | - | 2,7 | 26,6 |
| Summa | 3 464,4 | 800,6 | 2,7 | 26,6 |

| 2020-12-31 | Mindre än 1 år | Från 1 år till 2 år | Från 2 år till 5 år | Mer än 5 år |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Räntebärande skulder | 1 406,3 | - | - | - |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 45,4 | - | - | - |
| Summa | 1 451,7 | - | - | - |

Moderbolaget

| 2021-12-31 | Mindre än 1 år | Från 1 år till 2 år | Från 2 år till 5 år | Mer än 5 år |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Räntebärande skulder | - | 800,6 | - | - |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 6,0 | - | - | - |
| Summa | 6,0 | 800,6 | - | - |

| 2020-12-31 | Mindre än 1 år | Från 1 år till 2 år | Från 2 år till 5 år | Mer än 5 år |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Räntebärande skulder | - | - | - | - |
| Leverantörsskulder och andra skulder | 6,2 | - | - | - |
| Summa | 6,2 | - | - | - |

I maj 2021 respektive november 2021 emitterade Besqab seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent respektive 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 procent. Obligationen löper till och med maj 2024.

Övriga lån löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta innefattande lång- och kortfristiga skulder på balansdagen uppgår till 2,7 procent (1,7). Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som var outnyttjad på balansdagen.

Not 25 fortsättning

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

| 2021-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totala finansiella tillgångar respektive skulder | Icke-finansiella tillgångar respektive skulder | Summa bokfört värde |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Kundfordringar | 24,0 | | 24,0 | | 24,0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 523,6 | | 523,6 | 21,3 | 544,9 |
| Likvida medel | 630,8 | | 630,8 | | 630,8 |
| Summa finansiella tillgångar | 1 178,4 | | 1 178,4 | 21,3 | 1 199,7 |

Finansiella skulder

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | | 800,6 | 800,6 | | 800,6 |
| Övriga långfristiga skulder | | 29,3 | 29,3 | 40,9 | 70,2 |
| Leverantörsskulder | | 43,5 | 43,5 | | 43,5 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 3 017,1 | 3 017,1 | | 3 017,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 403,8 | 403,8 | 23,5 | 427,3 |
| Summa finansiella skulder | | 4 294,3 | 4 294,3 | 64,4 | 4 358,7 |

| 2020-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totala finansiella tillgångar respektive skulder | Icke-finansiella tillgångar respektive skulder | Summa bokfört värde |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Kundfordringar | 6,6 | | 6,6 | | 6,6 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 201,2 | | 201,2 | 22,6 | 223,8 |
| Likvida medel | 510,4 | | 510,4 | | 510,4 |
| Summa finansiella tillgångar | 718,2 | | 718,2 | 22,6 | 740,8 |

Finansiella skulder

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 22,6 | 22,6 | | 22,6 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 1 406,3 | 1 406,3 | | 1 406,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 22,8 | 22,8 | 32,3 | 55,1 |
| Summa finansiella skulder | | 1 451,7 | 1 451,7 | 32,3 | 1 484,0 |

Moderbolaget

| 2021-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totala finansiella tillgångar respektive skulder | Icke-finansiella tillgångar respektive skulder | Summa bokfört värde |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | 984,6 | | 984,6 | | 984,6 |
| Kassa och bank | 31,5 | | 31,5 | | 31,5 |
| Summa finansiella tillgångar | 1 016,1 | | 1 016,1 | | 1 016,1 |

Finansiella skulder

| | | | | | |
|-------------------------------------|--|--------------|--------------|--|--------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | | 800,6 | 800,6 | | 800,6 |
| Kortfristiga skulder koncernföretag | | 6,0 | 6,0 | | 6,0 |
| Leverantörsskulder | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Summa finansiella skulder | | 806,6 | 806,6 | | 806,6 |

| 2020-12-31 | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totala finansiella tillgångar respektive skulder | Icke-finansiella tillgångar respektive skulder | Summa bokfört värde |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Finansiella tillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | 187,3 | | 187,3 | | 187,3 |
| Kassa och bank | 26,6 | | 26,6 | | 26,6 |
| Summa finansiella tillgångar | 213,9 | | 213,9 | | 213,9 |

Finansiella skulder

| | | | | | |
|-------------------------------------|--|------------|------------|--|------------|
| Kortfristiga skulder koncernföretag | | 6,0 | 6,0 | | 6,0 |
| Leverantörsskulder | | 0,2 | 0,2 | | 0,2 |
| Summa finansiella skulder | | 6,2 | 6,2 | | 6,2 |

Not 25 fortsättning

Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten definierad utifrån segmentsredovisningen ska uppgå till minst 35 procent. Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 40,1 procent (66,2) per 31 december 2021. Se not 3 Segmentsredovisning.

NOT 26 Övriga avsättningar

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början | 7,9 | 11,3 |
| Förändring avsättningar för garantiåtaganden | -1,5 | -3,4 |
| Vid årets slut | 6,4 | 7,9 |
| <i>Avsättningar för garantiåtaganden</i> | | |
| Långfristig del (senare än ett år men inom fem år) | 2,7 | 3,8 |
| Kortfristig del (inom ett år) | 3,7 | 4,1 |
| Summa | 6,4 | 7,9 |

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| <i>För egna skulder:</i> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 411,6 | 859,1 | - | - |
| Företagsinteckningar | 3,0 | 3,0 | - | - |
| Summa | 1 414,6 | 862,1 | - | - |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹⁾ | - | 70,0 | 2 935,9 | 1 078,5 |
| Borgen till förmån för koncernföretag | - | - | 1 560,3 | 1 501,4 |
| Borgen till förmån för joint ventures ²⁾ | 836,0 | 836,0 | 836,0 | 836,0 |
| Övriga borgensåtaganden ³⁾ | 349,2 | 1 045,0 | - | - |
| Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man | 1,6 | 13,4 | - | - |
| Ansvar för skulder i handelsbolag | 2,2 | 2,3 | - | - |
| Summa | 1 189,0 | 1 966,7 | 5 332,2 | 3 415,9 |

¹⁾ Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2021 till 1 888 Mkr (898). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

²⁾ Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint ventures samverkan. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i joint ventures.

³⁾ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal. Per 31 december 2021 avser detta borgensåtagande gällande tecknat förvärsavtal Solna Centrum.

NOT 27 Övriga skulder**Övriga långfristiga skulder**

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------|-------------|-------------|
| Leasingskulder | 26,6 | 30,0 |
| Summa | 26,6 | 30,0 |

Övriga kortfristiga skulder

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------|--------------|-------------|
| Momsskulder | 19,0 | 28,5 |
| Skulder förvärv exploateringsfastigheter | 368,0 | - |
| Leasingskulder | 8,0 | 6,8 |
| Övrigt | 32,3 | 19,8 |
| Summa | 427,3 | 55,1 |

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Personalrelaterade upplupna kostnader | 32,4 | 30,5 |
| Förutbetalda intäkter | 7,8 | 7,0 |
| Upplupna projektkostnader | 61,3 | 38,7 |
| Övriga upplupna kostnader | 29,7 | 17,3 |
| Summa | 131,2 | 93,5 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|-------------|------------|
| Upplupna semesterlöner | 0,8 | 0,5 |
| Upplupna sociala avgifter | 2,4 | 1,5 |
| Upplupna räntekostnader | 5,3 | - |
| Övrigt | 2,7 | 1,4 |
| Summa | 11,2 | 3,4 |

Not 29 fortsättning

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

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

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

Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot Besqab för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Några sådana bedömda eventualförpliktelser fanns inte per utgången av 2021 eller 2020.

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Med anledning av Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma konsekvenser av eventuella förseningar och inställda leveranser till Besqabs pågående och planerade produktion. Ingen direkt väsentlig påverkan har skett på Besqabs pågående produktion och Besqab arbetar fortlöpande med att hitta alternativa leveranser där indikation finns för att leveranser kan komma att påverkas på grund av den rådande omvärldssituationen. Besqab följer upp och utvärderar kontinuerligt leveranskedjorna.

NOT 31 Resultat per aktie

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 78,4 | 276,5 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning | 15 390 382 | 15 376 523 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 15 468 027 | 15 428 329 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 5,09 | 17,98 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 5,07 | 17,92 |

2021

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med årets tilldelning avseende LTI 2017 som avslutades 2021 och uppgick till 14 996 aktier. För att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan återköp av aktier krävas. Styrelsen bedömde att inga återköp behövde göras under 2021.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förplik-

telser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025, se not 5. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande aktierelaterade incitamentsprogrammen beräknas uppgå till 57 793 aktier och effekten av utfall för Konvertibelprogram 2021/2025 om samtliga konvertibler konverteras till aktier beräknas uppgå till 40 642 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

2020

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med årets tilldelning avseende LTI 2016 som avslutades 2020 och uppgick till 10 192 aktier. För att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan återköp av aktier krävas. Styrelsen bedömde att inga återköp behövde göras under 2020.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020, se not 5. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande programmen beräknas uppgå till 60 111 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

NOT 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel.

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Överkursfond | 488,0 | 488,0 |
| Balanserade vinstmedel | 90,5 | 92,6 |
| Årets vinst | 33,1 | 34,2 |
| Summa | 611,6 | 614,8 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Till aktieägarna utdelas 4,00 (2,50) kronor per aktie | 61,7 | 38,5 |
| I ny räkning överförs | 549,9 | 576,3 |
| Summa | 611,6 | 614,8 |

Styrelsens undertecknande

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens

och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2022.

Danderyd den 24 mars 2022

Olle Nordström
Ordförande

Carola Lavén
VD och ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Sara Mindus
Ledamot

Andreas Philipson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 87–127 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 innehålllet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av Förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 929,8 Mkr och värdeförändringarna till 110,4 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 15 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område betraktas som ett särskilt betydelsefullt område

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering. Vi har inhämtat ett urval av upprättade värderingar, och granskat att värderingarna följer Besqabs riktlinjer för värdering och värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till Besqabs värderingsmodell. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Besqabs värderingsansvariga. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av Exploateringsfastigheter**Beskrivning av området**

Koncernens exploateringsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 978,1 Mkr och utgör 15 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. I balansräkningen värderas Exploateringsfastigheter till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Värdet på Exploateringsfastigheter kan variera över tiden baserat på förutsättningar för egen produktion eller marknadens efterfrågan på tillgångarna. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

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

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Värdering av Bostäder i produktion**Beskrivning av området**

Bostäder i produktion uppgick per den 31 december 2021 till 3 074,1 Mkr och utgör 48 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. I balansräkningen värderas Bostäder i produktion till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Värdet på Bostäder i produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Bostäder under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Bostäder under produktion, se Not 21 Bostäder under produktion samt Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar granskning av anskaffningskostnad för Bostäder under produktion och de prognoser som ligger till grund för den värdering som upprättats. Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–86 och 133–136. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 utgör annan information. 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab AB (publ) för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Besqab AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten [checksumma] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Besqab AB (publ) enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgiggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, utsågs till Besgab AB (Publ) revisor av bolagsstämman den 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 6 januari 2011.

Danderyd den 24 mars 2022

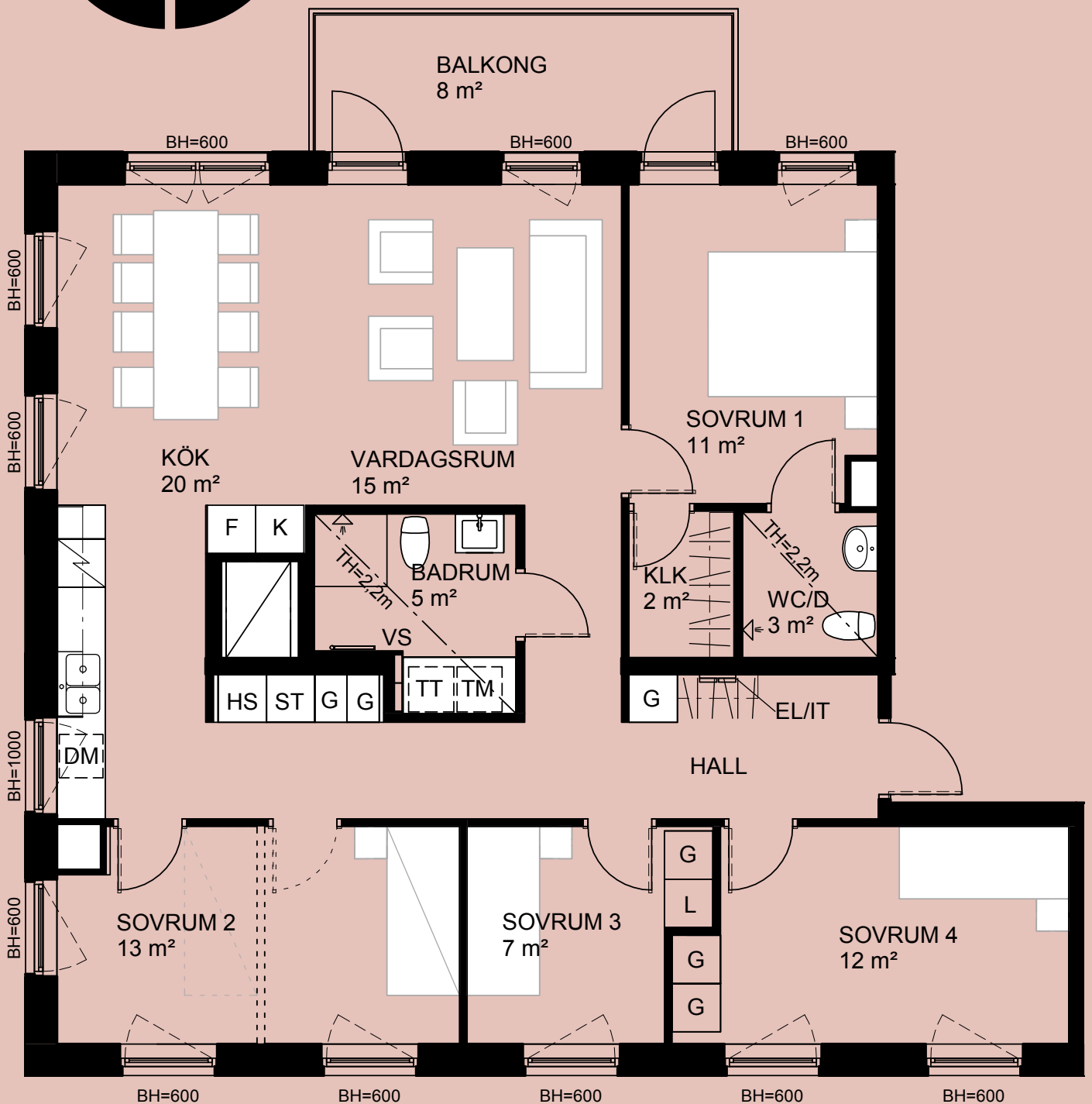
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

6

Övrig information

Hållbarhetsnoter
Definitioner och ordlista





Hållbarhetsnoter

Det åligger Besqabs styrelse att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets risker och affärsmöjligheter och det är styrelsens ansvar att avge en hållbarhetsrapport för att ge aktieägarna och kapitalmarknaden de hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten. Ansvaret för det fortlöpande hållbarhetsarbetet är delegerat till företagets VD.

Hållbarhetsstyrning

Styrningen av hållbarhetsarbetet utgår från Besqabs prioriterade hållbarhetsfrågor med syfte att öka positiv påverkan, minska negativ påverkan och hantera de risker som är förenade med vår verksamhet. Styrning av prioriterade frågor består av lång- och kortsiktiga mål, policydokument samt processer och uppföljningsmetoder. Besqabs värdeord och företagskultur ligger till grund för hur vi arbetar och genomsyrar även hållbarhetsarbetet. Allt detta ska tillsammans möjliggöra för Besqab att göra skillnad på riktigt.

Policy och riktlinjer

På Besqab finns ett antal policydokument och riktlinjer som alla medarbetare har tillgång till, ansvarar för att ha kännedom om och efterleva. I Besqabs hållbarhetspolicy anges vårt förhållningssätt inom miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvarstagande och i Besqabs personalhandbok finns bland annat vår uppförandekod och våra värdeord. Därtill styrs verksamheten av ett antal viktiga policydokument och riktlinjer såsom personalpolicy, arbetsmiljöpolicy, jämställdhets- och diskrimineringspolicy, policy för affärsetik och antikorrupktion samt riktlinjer för sponsring.

Processer för uppföljningsmetoder

Besqab arbetar efter ett kvalitetsprogram som omfattar alla projektets faser, från markförvärv till garantifasen. Kvalitetsprogrammet stöds av ett verksamhetssystem som beskriver de olika faser, processer och beslutspunk-

ter som finns i Besqabs projekt. Uppföljning av mål sker fyra gånger per år och vid kvalitetskritiska punkter i projekten. Inom Besqab finns en intern visselblåsarrutin genom vilken medarbetare kan rapportera misstanke om oegentligheter och oetiskt beteende inom verksamheten och hos leverantörer. Besqab har också en extern visselblåsarkanal där medarbetare och externa intressenter anonymt kan rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter eller risker som kan skada individer, bolaget eller miljön. Medarbetare och annan personal på våra byggarbetsplatser uppmanas också att använda Fair Play Bygg för anonym rapportering vid misstanke om brottslig verksamhet i byggbranschen.

Intressentdialog

Hållbarhetsarbetets värde och relevans säkerställs genom regelbundna dialoger med bolagets intressenter där vi får kännedom om deras förväntningar och informationsbehov i relation till Besqabs hållbarhetsarbete. Vi har identifierat fem primära intressentgrupper som i störst utsträckning berörs av och/eller påverkar Besqabs verksamhet: kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetsparter, aktieägare och investerare samt samhället i övrigt. Intressenternas förväntningar och behov beaktas löpande men vart tredje år genomförs organiserade intressentdialoger för att få en tydligare bild av hur intressenternas förväntningar på Besqabs hållbarhetsarbete utvecklas och förändras över tid. Senast 2019 genomfördes en organiserad intressentdialog som koncentrerades till tre intressentgrupper: kunder, investerare och medarbetare.

| Intressentgrupp | Hur vi för dialog | Betydande hållbarhetsfrågor i dialogen | Hur vi arbetar med frågorna |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunder <ul style="list-style-type: none"> Kundernas uppskattning och köpvilja möjliggör för Besqab att utveckla bostäder för såväl unga som gamla. Att vara lyhörda för kundernas önskemål och leverera produkter som lever upp till kundernas förväntningar är centralt för ett långsiktigt värdeskapande | <ul style="list-style-type: none"> Kundmöten på visningar och i försäljningsprocessen Kundkontakt via e-post och telefon Reklamationer och eftermarknad Sociala medier Information på webbplatsen, nyhetsbrev, marknadsföringsmaterial Kundundersökningar | <ul style="list-style-type: none"> Felfri och hållbar bostad Genomtänkta lösningar för att verka och leva hållbart Trygg bostadsaffär Hälsosam miljö i bostaden | <ul style="list-style-type: none"> Tillgänglighet och personlig dialog Inköp av hållbara material och kompetent arbetskraft Planering och projektering med fokus på hållbar stadsutveckling Kvalitetsmärkning av bostadsrättsföreningar med Trygg BRF Medvetna materialval med hjälp av SundaHus Miljödata Utbildning av bostadskunder för att bidra till en mer hållbar livsstil |
| Medarbetare <ul style="list-style-type: none"> Stolta och engagerade medarbetare är en förutsättning för vår utveckling och en effektiv organisation. Vi är därför måna om att medarbetarna trivs och känner stolthet över att arbeta på Besqab samt att deras arbetsmiljö är trygg och säker. | <ul style="list-style-type: none"> Daglig interaktion Löpande avstämningar och möten Konferenser och andra personalevenemang Utbildningar Medarbetarundersökningar Regelbundna medarbetarsamtal | <ul style="list-style-type: none"> Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare Hälsa och säkerhet i arbetet Energi- och materialevektiv verksamhet Undvika mental ohälsa Digital arbetsmiljö | <ul style="list-style-type: none"> Systematiskt arbetsmiljöarbete Utbildningar inom prioriterade områden Medarbetarengagemang och kompetensutveckling Fokus på ledarskap Investering i strukturkapital som processer, rutiner och system |
| Ägare <ul style="list-style-type: none"> Ägarnas förtroende och vilja att investera i företaget är prioriterat för att verksamheten ska kunna drivas framgångsrikt. Ägarna är särskilt måna om att det finns en långsiktig hållbar affärsmodell och att affärspotential och risker löpande analyseras och tas omhand. | <ul style="list-style-type: none"> Webbsändningar/telefonkonferenser vid delårsrapporter Presentationer vid exempelvis investerarluncher och seminarier Kapitalmarknadsdagar Enskilda investerarmöten Bolagsstämma | <ul style="list-style-type: none"> Långsiktig ekonomisk lönsamhet Etiska och sunda affärsrelationer Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare Hållbara inköp av material och tjänster | <ul style="list-style-type: none"> Löpande rapportering och information Kostnadskontroll Effektivisering av produkt och produktion Förvärv av attraktiva bygggrätter Rapporterings- och visselblåsarmekanismer Employer branding Aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet |
| Samhälle <ul style="list-style-type: none"> Samhällets förtroende för Besqab är centralt och vi ska tillhandahålla transparent, korrekt och tillförlitlig information samt tydligt ta ställning och bidra till en mer hållbar utveckling. | <ul style="list-style-type: none"> Presentationer vid exempelvis branschevenemang och seminarier Enskilda möten med politiker och kommuner Aktiva medlemmar i branschorganisationer som Byggföretagen, Stockholms Byggmästareförening och Hållbart Stockholm 2030 Samverkan med intressenter genom medverkan i Fossilfritt Sverige | <ul style="list-style-type: none"> Sunda materialval Biologisk mångfald Cirkulära resursflöden Hållbara hem för nutid och framtid Främja barn och vuxnas rörelse Underlätta för en hållbar livsstil Hållbar energi Miljö- och klimatpåverkan | <ul style="list-style-type: none"> Svanencertifiering Sunda materialval som håller över tid Anslutna och medverkan till/i Färdplan 2045 Varierat utbud av bostadstyper, upplåtelseformer och prisklasser och flexibla planlösningar Naturinventeringar och nyplanteringar i bostadsprojekten Aktiviteter och åtgärder för minskad mängd byggavfall Nolltolerans mot olagligt eller olämpligt agerande |
| Leverantörer <ul style="list-style-type: none"> Vår relation med leverantörerna präglas av hög integritet och god affärsetik. Vid upphandlingar ställer Besqab krav på leverantörernas verksamhet och vi vill samarbeta med leverantörer för att tillsammans bli mer hållbara. | <ul style="list-style-type: none"> Enskilda möten i upphandlingsprocessen Leverantörsbedömningar Startmöten Produktionsmöten Uppföljningar i projekten | <ul style="list-style-type: none"> Etiska och sunda affärsrelationer Hälsa och säkerhet i arbetet Kompetenta branschkollegor Tydligt ledarskap | <ul style="list-style-type: none"> Löpande leverantörsbedömningar Uppföljning av leverantörskedjan i ID06 Ledarskapsutbildningar för plats- och produktionsledning Tydligt kravställande i upphandlingsrutinen Utbildningar av personal hos underentreprenörer |

Väsentlighetsanalys

De frågor och förväntningar som synliggörs i intressentdialogerna analyseras genom en så kallad väsentlighetsanalys utifrån verksamhetens förutsättningar, eventuella risker samt Besqabs förmåga att göra skillnad. Hållbarhetsarbetet handlar nämligen i stor utsträckning om att prioritera rätt saker, att lägga tid och resurser där de gör mest nytta helt enkelt. På Besqab eftersträvar vi att prioritera de hållbarhetsfrågor som är väsentliga ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Vi tar särskild hänsyn till FN:s hållbarhetsmål samt de största hållbarhetsutmaningarna byggbranschen står inför.

Väsentlighetsanalysen som genomfördes i samband med vår senaste organiserade intressentdialog resulterade i sju prioriterade hållbarhetsfrågor vilka presenteras i grafiken nedan. De prioriterade hållbarhetsfrågorna utgör en grund för vårt systematiska hållbarhetsarbete. Hållbarhetsrelaterade investeringar i exempelvis bostadsmiljö, produktion, inköp och leveran-

törskedja, samt aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet, har stor påverkan på Besqabs långsiktiga lönsamhet. Ett hållbart bolag och en lönsam affär över tid är en grundförutsättning för att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten.

Fokus där vi gör mest skillnad

Våra prioriterade hållbarhetsfrågor delas in i fokusområden som tar avstamp i vår affär, våra värderingar och vår vision om att människor ska bo i sina drömmar. Under 2021 har vi formulerat om benämningarna för våra fokusområden för att på ett tydligare sätt presentera de frågor som är centrala i vårt hållbarhetsarbete, samtidigt som våra ambitioner och målsättningar inom de prioriterade frågorna består. De fyra fokusområdena är:

- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- Minskad miljö- och klimatpåverkan
- Ekonomiskt ansvarstagande
- Hållbar arbetsplats

Prioriterade frågor

Informera

- Attraktiv arbetsgivare
- Vatten
- Biologisk mångfald

Förvalta

- Hälsosam miljö i bostaden
- Bidra till en hållbar stadsutveckling
- Etiska och sunda affärsrelationer

Fokusera

- Underlätta för våra kunder att verka och leva på ett hållbart sätt
- Energi- och materialeffektiv verksamhet
- Trygg bostadsaffär
- Samarbete med leverantörer gällande miljö, mänskliga rättigheter och arbetsmiljö

Väsentlighet

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 51-66, 71 samt 134-136 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av

hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Danderyd den 24 mars 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
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

Definitioner

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Beräknas enligt IAS 33.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Intäkter enligt segmentsredovisningen

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

Periodens resultat enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

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.

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

Eget kapital enligt segmentsredovisningen i procent av balansomslutningen enligt segmentsredovisningen vid periodens slut.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

Värde

Det sammanlagda värdet på förvaltningsfastigheter, andelar i intressebolag, utvecklingsfastigheter, exploateringsfastigheter, färdigställda bostäder och räntebärande fordringar.

Ordlista

Byggrätt

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

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värderas till verkligt värde.

Form och produktion: Narva

Foto:

Sid 1: Sandra Birgersdotter
Sid 2: Studio Superb
Sid 2: Wallin-bild, Patrik Lindell
Sid 4: Sandra Birgersdotter
Sid 7: Studio Superb
Sid 9-11: Trmw.inc
Sid 15: Studio Superb
Sid 25: Jessica Welander
Sid 29: Sandra Birgersdotter
Sid 33: Jessica Welander
Sid 36-37: Sandra Birgersdotter
Sid 38: Studio Superb
Sid 39: Studio Superb och Carbon White (nederst)
Sid 40-42: Studio Superb
Sid 43: NREP och Studio Superb (nederst)
Sid 44: Patrik Lindell
Sid 46: Helikopterfoto/Studio Superb
Sid 48: Studio Superb
Sid 49: Studio Superb och Walk the Room (nederst)
Sid 52: Walk the Room/Besqab
Sid 54-55: Walk the Room/Besqab
Sid 57: Sandra Birgersdotter
Sid 58: Olle Holdar
Sid 59: Studio Superb
Sid 60: Olle Holdar
Sid 63: Sandra Birgersdotter
Sid 67: Jessica Welander
Sid 72: Sightline
Sid 77: Studio Superb
Sid 78-79: Sandra Birgersdotter
Sid 91: Jessica Welander
Sid 95: Studio Superb
Sid 134: Olle Holdar

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.