

A photograph of a woman with glasses kissing a young child on the cheek. They are both looking at a colorful globe that the child is holding. The background is a blurred outdoor setting with trees and a building.

Vi sprider Bogglädje!

BESQAB

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Introduktion

Om inget annat anges baseras finansiell informationen på sidorna 2-51 på Besqabs segmentsredovisning. För mer information avseende segmentsredovisningen, och skillnaden mot redovisning enligt IFRS, se not 3 på sidorna 90-91.

BESQAB

Innehåll

Introduktion	
➤ Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Övrigt	

Kort om Besqab

Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år. Vårt erbjudande innefattar en bredd av upplåtelseformer och bostadstyper och är utformat med djup kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden. Med stark lokal förankring utvecklar och bygger vi nya hållbara hem och boendemiljöer för ett bättre liv.

Projekt i riktigt bra lägen

Vår byggrättsportfölj består av 3 800 planerade bostäder i attraktiva lägen med fokus på Storstockholm, Uppsala och delar av Mellansverige. Vi engagerar oss i platsen och utgår från dess unika förutsättningar inför varje projekt. Genom goda samarbeten adderar vi kvaliteter till både platsen och bostäderna.

Våra hus är olika, men grunden är alltid densamma

Vi drivs av att, i samarbete med varandra och andra, hela tiden utforska vad som krävs för att bygga hållbara hem och boendemiljöer för ett bättre liv. Hem som inte bara erbjuder det du önskar i dag, utan också på nya sätt bidrar till ett bättre och hälsosammare liv i morgon. Det gäller alla hus med vårt namn på. Så även om husen ser olika ut, finns samma byggstenar i grunden: Vi är en trygg och pålitlig partner, Vi engagerar oss i platsen, Vi bygger för en hälsosam livsstil.

10 000

Sedan starten 1989 har Besqab varit med och utvecklat närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala.

3 800

I byggrättsportföljen finns cirka 3 800 byggrätter för utveckling av hållbara och funktionella bostäder.

140

Vi är omkring 140 anställda med bred erfarenhet och djup kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden.

Vi är en trygg och pålitlig partner

Vi har en över 30 år lång historia som stolta byggmästare och vi vet att goda samarbeten och stabila processer är A och O för att bygga med kvalitet som står sig i generationer.

Vi engagerar oss i platsen

Med stor lyhördhet och ett genuint engagemang att lära känna platserna vi bygger på kan vi tillsammans skapa lösningar som tillgodoser behov och möjliggör drömmar.

Vi bygger för en hälsosam livsstil

Med målet att skapa nya hållbara hem för ett bättre liv designar vi boendemiljöer utifrån forskning och kunskap om vad som påverkar människors hälsa ur alla aspekter.

BESQAB

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Året i korthet

Det blev ett händelserikt 2022 där omvärldsutvecklingen kraftigt påverkat bostadsmarknaden och utmanat vår vardag. Här är några händelser som fångar både bredden och djupet i det arbete vi utför för att skapa goda bostäder och boendemiljöer.



Projekt med ägarlägenheter färdigställt

Vårt projekt Legera, i Hagastaden i Stockholm, med 97 ägarlägenheter blev klart under året. Legera är Besqabs första projektet med ägarlägenheter och lägenheterna rönt ett stort intresse vid säljstarten sommaren 2020. När projektet nu är färdigt är alla bostäder förutom två visningslägenheter sålda. Träffa några av våra kunder som flyttade in i sin nya bostad under hösten. Läs intervjun med kunderna i Legera på sida 36 >



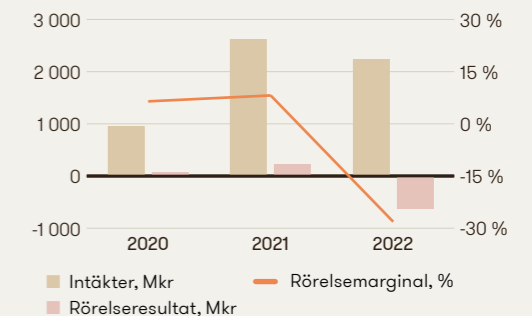
Branschens nöjdaste kunder – för andra året i rad!

Besqab fick återigen höga betyg av kunderna under 2022. Genom engagerat och systematiskt kundarbete ökade vi vårt Nöjd-Kund-Index (NKI) vid inflyttning med tre enheter till 82 vilket gav Besqab förstaplatsen i Prognoscenrets årliga undersökning i kundnöjdhet. Branschsnittet uppgick till 74.

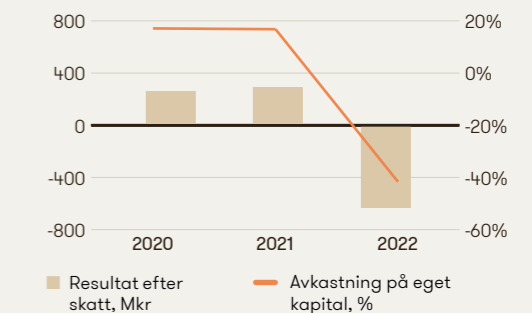
Förändrat marknadsläge påverkar resultatet 2022

Marknadsförutsättningarna för nyproduktion av bostäder försämrades kraftigt under 2022. Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 gjorde Besqab i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022 en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt och en nedskrivning av bolagets exploateringsfastigheter. Åtgärderna innebär icke kassaflödespåverkande engångsposter om totalt 665 Mkr enligt bolagets segmentsredovisning.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal



Årets resultat och avkastning på eget kapital



BESQAB

373

Produktionsstartade bostäder (802)

311

Sålda bostads-/äganderätter (552)

1638

Bostäder i produktion vid årets utgång (1 786)

61%

Sålt/bokat i pågående bostads-/äganderättsprojekt (70)

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
➤ Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Produktionsstart av slutetapp för unikt Brommaprojekt

Våren 2022 inledde Besqab produktionen av den andra och sista etappen i det spektakulära bostadsrättsprojektet Nivå i Mariehäll i Bromma. De totalt 257 bostäderna byggs ovanpå en befintlig industribyggnad i ett attraktivt läge invid Bällstaån. Bostäderna blir de enda i sitt slag och är ett spännande exempel på vertikal stadsutveckling, eftersom vi bygger bostäderna från våning 6 och uppåt. Läs mer om Nivå på vår hemsida >

257

Bostäder

En salig blandning av små och stora lägenheter, etagevåningar, terrasser och balkonger.

6 /

Våning 6 & uppåt

Vi utgår från befintlig grund och bygger uppåt - ett hållbart sätt att förtäta staden.



Svanencertifiering av bostadsrätter i Uppsala

Besqab har fortsatt sitt strategiska arbete med att miljöcertifiera sina bostadsprojekt enligt Svanen. Under året kunde bostadsrättsprojektet Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala ta emot sin Svanenmärkning. Arboristen är vårt andra Svanenmärkta projekt, och ligger faktiskt granne med vårdboendet Juliahemmet som innehar Besqabs första Svanenmärkning. Läs mer om Arboristen på vår hemsida >



Detaljplan för Skeppskajen vann laga kraft

Besqab fortsätter att utveckla sin byggrättsportfölj. Under sommaren 2022 fick vi det glädjande beskedet att detaljplanen för vårt projekt Skeppskajen i centrala Uppsala äntligen vunnit laga kraft. Det innebär att vi kan arbeta vidare med programskede och projektering för att ta fram attraktiva bostadserbjudanden och boendemiljöer för en hållbar livsstil. Läs mer om Skeppskajen på vår hemsida >

Händelser efter periodens slut

Avsteg från villkor under obligationslån

Den 1 februari 2023 meddelade Besqab att bolaget per bokslutet den 31 december 2022 inte uppfyllde de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för Besqabs seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr. Parallellt inleddes ett skriftligt förfarande och Besqab erhöi den 7 februari godkännande från obligationsinnehavarna avseende avsteg från relevanta villkor.

Beslut om fullt garanterad företrädesemission

Den 24 februari 2023 beslutade Besqabs styrelse om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande den 29 mars 2023. Nettolikviden avses användas till att i förtid återbetala bolagets obligationslån om totalt 800 Mkr med förfall i maj 2024.

BESQAB

Innehåll

Introduktion	
Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

VD har ordet

Året präglades av stora händelser i vår omvärld, inte minst Rysslands invasion av Ukraina. Kombinationen av hög inflation, rekordhöga elpriser och höjda räntor försämrade snabbt och kraftfullt förutsättningarna på bostadsmarknaden och särskilt för nyproduktion. Men 2022 var också ett år då vi engagerat och systematiskt fortsatte att göra det vi gör allra bäst – bygga hållbara hem och boendemiljöer där många människor kan leva gott och länge – vilket belönade oss med utmärkelsen Årets nöjdaste kunder.

Branschens nöjdaste kunder

För andra året i rad prisades vi med utmärkelsen Årets nöjdaste kunder. Vi har arbetat fokuserat och systematiskt med våra kundrelationer och genomförandet av projekten. Utmärkelsen är en viktig kvalitetsstämpel och ett fint kvitto på det arbete som alla medarbetare lagt ner med stort engagemang och kompetens. Vi hade dessutom högst NKI av alla på samtliga bedömningsområden. Det är en robusthet som jag är jättestolt över och jag vill rikta ett stort tack till alla våra medarbetare och våra kunder.

Förändrade förutsättningar för bostadsutveckling

Långsiktigheten och komplexiteten i vår affär ligger till grund för vårt sätt att arbeta med ett brett erbjudande och en bred kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden. Cyklerna i marknaden ställer krav på anpassningsförmåga där vi snabbt måste kunna ställa om, både i goda och mer utmanande tider.

Med växande osäkerhet bland hushållen och minskad köpkraft hos bostadskonsumenter, sjönk bostadspriserna och försäljningstakten snabbt efter toppnoteringarna våren 2022. Samtidigt ökade byggkostnadsindex med mer än 15 procent under 2022 vilket innebar att vi parallellt har brottats med ökade kostnader i projekten. Det senaste året har också Riksbanken i flera omgångar höjt styrräntan, från 0,00 procent i april 2022 till 2,50 procent vid årets utgång, vilket bidragit till ökade räntekostnader som påverkar såväl kostnaderna för byggnadskreditiven som våra kunder och föreningarnas ekonomi.

Vi står idag inför helt andra marknadsförutsättningar än vad vi gjorde för bara ett år sedan. Det har krävt anpassningar i vårt sätt att arbeta och ytterligare stärkt inriktningen mot kostnadseffektivitet samtidigt som det skapat ett engagemang och ett stort fokus i hela organisationen. Med anledning av det nya marknadsläget fattade vi också proaktivt beslut om att göra avsättningar av engångskaraktär i



Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

pågående produktion och nedskrivningar av våra exploateringsfastigheter i det fjärde kvartalet.

Starka och långsiktiga ägare

Den höga inflationen under 2022 har lett till väsentligt högre marknadsräntor vilket ökat våra upplåningskostnader. För att minska vår skuldsättning och exponering mot ränterisk väljer vi nu att ta in nytt kapital från våra ägare, för att i förtid återbetala vår obligation som löper ut i maj 2024. Genom företrädesemissionen om cirka 825 Mkr och återbetalningen av obligationen förändrar och stärker vi vår kapitalstruktur vilket ger oss goda förutsättningar att ta vara på framtida affärsmöjligheter. Starka och långsiktiga ägare är viktiga och det är ett styrkebesked att flertalet av våra största ägare går in och garanterar en företrädesemission.

Fokus på kostnadseffektivitet

Framför oss har vi ytterligare en tid av utmaningar för branschen. Den underliggande inflationen har fortsatt att öka under inledningen av 2023 och Riksbanken höjde som väntat styrräntan till 3,00 procent i februari med avisering om ytterligare en höjning under våren. Det går att skönja vissa tecken på en stabilisering på bostadsmarknaden men utbudet är högt och köpprocessen tar längre tid.

Vi har fortsatt ett stort antal bostäder i pågående produktion där vårt huvudsakliga fokus är att fortsätta arbeta kostnadseffektivt och enligt plan. Vi kan se att trycket på försörjningskedjorna börjar lätta, vilket återspeglas i att materialkostnaderna stabiliseras på vissa marknader och sjunker på andra. Samtidigt driver den ihållande inflationen, ränteutvecklingen

”

Vi har fortsatt ett stort antal bostäder i pågående produktion där vårt huvudsakliga fokus är att fortsätta arbeta kostnadseffektivt och enligt plan.

och energikrisen på kostnadsutvecklingen i flera led. Tillsammans med en stor geopolitisk oro gör det utsikterna fortsatt mycket svårbedömda.

Stort bostadsbehov på våra marknader

Bostadsmarknaden är föränderlig, det vet vi av erfarenhet. Vi vet också att det alltjämt finns ett stort uppdämt behov av bostäder på våra marknader. I en svagare marknad är det särskilt viktigt att ha något unikt att erbjuda. I vårt fall avser det noga

utvalda och eftertraktade bostadslägen i kombination med funktionella och hållbara bostäder utformade för platsen i nära samspel med våra kunder.

Vårt fokus kvarstår; att stärka lönsamheten, att växa och förädla vår byggrättsportfölj. Med gedigen kompetens och stort engagemang ska vi fortsätta bedriva ett systematiskt arbete för att ha ett attraktivt kunderbjudande tillsammans med ett effektivt projektgenomförande och optimerad kapitalstruktur. Det är viktiga bygg-

stenar för att möta framtidens utmaningar och bygga ett långsiktigt starkt bolag som kan skapa värden för aktieägare, kunder, medarbetare och samhället.



Carola Lavén,
VD Besqab

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05

Trender och marknadsutveckling 07

Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Trender och marknadsutveckling

Vår omvärld är i ständigt förändring och 2022 kom att domineras av väsentliga, marknadsrelaterade förändringar. Besqab bedriver en aktiv omvärldsbevakning där vi kontinuerligt bevakar våra marknader och de trender som påverkar ekonomin, samhället och vår affär.

Bostadsmarknaden

TREND

- Plånbok framför yta
- Ökad efterfrågan på energieffektivt boende

Drivs av

- Kraftigt stigande räntor och energipriser
- Ökade levnadskostnader
- Minskad köpkraft hos hushållen på grund av reallönesänkningar

VÅRT SVAR

- Välplanerade och energieffektiva bostäder
- Attraktiva och kollektivtrafikhärlägen
- Trygghetspaket inklusive tillträdesskydd och skydd mot dubbel boendekostnad
- Erbjuder bredd av upplåtelseformer för diversifierad efterfrågan

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Bäst på att förstå hur människor vill bo
- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- Minskad miljö- och klimatpåverkan

Fastighetsmarknaden

TREND

- Höjda avkastningskrav
- Minskat bostadsbyggande

Drivs av

- Kraftigt stigande räntor
- Höga energipriser
- Ökade produktionskostnader
- Höga byggrättspriser

VÅRT SVAR

- Energieffektiva fastigheter
- Samhällsfastigheter med långa hyresavtal och stabila kassaflöden
- Fokus på byggrätter i attraktiva bostadslägen med god efterfrågan i alla konjunkturer

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Attraktiv byggrättsportfölj
- Effektivt genomförande och kostnadskontroll
- Minskad miljö- och klimatpåverkan

Globalt ekonomiskt läge

TREND

- Större osäkerhet med ökade insatskostnader och stigande räntor

Drivs av

- Konsekvenser av pandemin och följd effekter av kriget i Ukraina har stört leverantörskedjorna och satt press på insatspriser inklusive energi och råvaror
- Hög inflation

VÅRT SVAR

- Proaktivt arbete för att säkerställa leveranser och produktionskostnader
- Systematiskt arbete för standardisering och effektivisering
- Effektiva kassaflöden för att undvika att binda kapital i tillgångar

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Effektivt genomförande och kostnadskontroll
- Optimerad kapitalstruktur

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab 02

Året i korthet 03

VD har ordet 05

Trender och marknadsutveckling 07

Vårt syfte 09

Vårt erbjudande 10

Våra affärsområden 11

Strategisk inriktning 12

Mål 16

Vi engagerar oss i platsen 19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Samhälle och demografi

TREND

- Strävan mot socialt hållbara samhällen och en hållbar livsstil
- Ökad efterfrågan på välfärdstjänster som skola och äldreomsorg

Drivs av

- Globala kriser som pandemin och kriget i Ukraina
- Högsta inflationen på 30 år och kraftigt stigande räntor
- Minskad köpkraft hos hushållen på grund av reallönesänkningar
- En äldre och mer heterogen befolkning

VÅRT SVAR

- Metodiska analyser av demografisk utveckling och lokala bostadsbehov
- Utvecklar levande och inkluderande stadsdelar med blandade bostadstyper
- Erbjuder boendemiljöer för en hälsosam livsstil

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Attraktiv bygggrätsportfölj
- Bäst på att förstå hur människor vill bo
- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Miljö och klimat

TREND

- Fortsatt fokus på klimatförändringar och dess effekter på ekosystem och samhälle

Drivs av

- Kunders och hyresgästers önskemål om bostäder och lokaler som möter deras hållbarhetsambitioner
- Aktieägare som vill investera i företag som uppfyller vissa hållbarhetskrav/ambitioner
- Människor som vill arbeta med/för företag som tar miljömässigt ansvar
- Reglering, normer och branschinitiativ

VÅRT SVAR

- Arbetar med erkända miljöcertifieringssystem som Svanen för att minska byggandernas miljöpåverkan
- Delaktiga i olika initiativ och nätverk i syfte att stödja omställningen till en mer klimatneutral byggbransch

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Affärsmässigt ansvarstagande
- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- Minskad miljö- och klimatpåverkan

Teknologi och digitalisering

TREND

- Automatisering och effektivisering genom ny teknik och nya innovationer

Drivs av

- Ökade insatskostnader och stigande räntor ställer krav på effektivare produktion
- Brist på kompetenser
- Reell och potentiell materialbrist samt materialförbud
- Klimattrenden driver utvecklingen av gröna innovationer

VÅRT SVAR

- Regelbundna utvärderingar av nya verktyg och hur dessa kan användas för att effektivisera verksamheten
- Värnar om medarbetare för att bevara kompetens

Relation till prioriteringar inom strategi och hållbarhet

- Effektivt genomförande och kostnadskontroll
- Attraktiv och hållbar arbetsplats

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab 02

Året i korthet 03

VD har ordet 05

Trender och marknadsutveckling 07

› Vårt syfte 09

Vårt erbjudande 10

Våra affärsområden 11

Strategisk inriktning 12

Mål 16

Vi engagerar oss i platsen 19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Vi sprider Bogglädje!

Vi drivs av att utveckla och bygga bostäder där människor kan leva gott och länge. Den som bor bra har också bättre förutsättningar för att må bra. Därför arbetar vi för att skapa nya och hållbara hem och boendemiljöer för ett bättre liv. Vi kallar det att sprida Bogglädje!

Bogglädje i alla led

För oss är Bogglädje något som finns i både helheten och detaljerna. Vi inkluderar den i varje led av verksamheten. Den är med från det att vi förvärvar mark att bygga på, till att våra kunder flyttar in och gör våra bostäder till sina hem. I grunden handlar det om en förståelse för människors behov och drömmar, och möjligheterna inom bostadsutveckling och byggande. Kombinationen av gedigen erfarenhet, kompetens, stor nyfikenhet och ett prestigelöst samarbete inom Besqab och med våra partners gör att vi kan bygga bostäder där varje kvadratmeter är kompromisslöst utvecklad för att bo, leva och uppleva Bogglädje i.

Vi lever våra värderingar

Vi vet att vårt personliga engagemang och ett aktivt samarbete är avgörande för vår framgång; det är då vi kan bidra på djupet och vara en del av lösningen på framtidens utmaningar. Vi vet också att noggranna förberedelser och tydliga processer är A och O för att bygga med kvalitet som står sig i generationer.

Vårt syfte

Vi drivs av att sprida Bogglädje; av att bygga bostäder där människor kan leva gott och länge.

Vårt kundlöfte

Vi skapar nya hållbara hem och boendemiljöer för ett bättre liv.

Ett löfte byggt på tre styrkor

- Vi är en trygg och pålitlig partner
- Vi engagerar oss i platsen
- Vi bygger för en hälsosam livsstil

En gemensam värdegrund

Vi når vår fulla potential genom att vara:

- **Engagerade** - Viljan att lyckas tillsammans
- **Nyfikna** - Ständigt utvecklas och söka förbättringar
- **Smarta** - Våga ta väl underbyggda risker, men aldrig kompromissa om den personliga säkerheten

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
> Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Vårt erbjudande

För oss på Besqab står projekten, bostäderna och boendemiljöerna i fokus. Vi har en gedigen byggmästarbakgrund och våra medarbetare har bostäder, boendemiljöer och byggnader som gemensamt intresse. Vi förstår vilka värden som skapar Boglädje för våra kunder. Vidare har vi en djup produktionskompetens. Det gör det möjligt att utveckla lönsamma projekt och generera ökade fastighetsvärden.

Bostäder är vår passion

Vi drivs av ett genuint intresse för att utveckla och bygga hållbara, välplanerade och funktionella bostäder samt samhällsfastigheter med gedigen byggmästarkvalitet som förbättrar närområden och förenklar vardagen för boende och brukare. Det vi utvecklar och bygger ska tillföra mervärden till kunderna, platsen och samhället där vi är verksamma – i dag och i framtiden.

Värdeskapande i alla led

Besqab äger hela processkedjan – från de tidiga skedena där projekten utformas till genomförande och kontakt med slutkund. Det ger oss en unik möjlighet att anpassa vår affär och våra processer till de specifika förutsättningar som den rådande marknaden kräver. Vår affärsmodell tillåter oss att i varje steg vara med och påverka såväl utformning som värdeskapande genom våra styrkor inom bostadsutveckling. Vår storlek och väl intrimmade organisation ger möjlighet till snabb avkastning på processförbättrande insatser i respektive led.

Vår Affärsidé

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

Våra Styrkor

Vi är en trygg och pålitlig partner, vi engagerar oss i platsen och vi bygger för en hälsosam livsstil.

Vår Affärsmodell

Vår affärsmodell tillåter oss att i varje steg vara med och påverka såväl utformning som värdeskapande genom våra styrkor inom bostadsutveckling.

Relation och
ackvisition



Idéarbete och
markförvärv



Detaljplane-
process



Projektering
programfas



Projektering
genomförande



Överlämning
och förvaltning



Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
> Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbar stadsutveckling

Helhetssyn kring projekt- och stadsutveckling

Besqab utvecklar bostäder, vårdboenden och övrig samhällsservice. Bredden i vårt erbjudande bidrar till en hållbar stadsutveckling där förutsättningar för integration och möten mellan människor finns inbyggda från start. Vår modell går ut på att skapa levande och blandade stadsdelar där bostadsrätter, hyresbostäder och småhus vävs samman med gemensamma ytor, lokaler och samhällsfastigheter av olika slag. Vi tror på blandade upplåtelseformer i hela staden och en bra fördelning av hyresrätter och bostadsrätter.

Rätt bostad till rätt målgrupp

Våra bostadsfastigheter riktar sig till bostadskonsumenter, företag och kommuner. Inom bostadsutveckling av ägda hem är vår huvudsakliga målgrupp bostadsköpare som funderar på att byta hem och är öppna för nybyggt. Här arbetar vi mot olika grupper av konsumenter beroende på projekt: förstagångsköpare, unga vuxna, barnfamiljer och villasäljare 50+. I takt med att andelen äldre i samhället ökar arbetar vi också med att ta fram koncept för bostäder för äldre som omfattar såväl seniorbostäder som trygghets- och vårdboende.

När vi utvecklar hyresrätter, vårdbostäder och andra samhällsfastigheter behöver vi – i tillägg till hyresgästernas behov – också beakta investeringsperspektivet. Det är viktigt att identifiera och tillgodose fastighetsägarens krav och förväntningar, oavsett om det är vi eller någon annan som kommer att äga fastigheten.

Bostäder för äldre

- Trygghetsbostäder
- Seniorbostäder

Bostäder

- Bostads- och Hyresrätter
- Ägarlägenheter
- Småhus BRF & Ägande

Samhällsfastigheter

- Vårdbostäder
- Förskolor och Skolor
- LSS-Boenden

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
> Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Våra affärsområden

Från och med 2023 är vår affär uppdelad i tre affärsområden: Projektutveckling Ägda Hem, Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter. Tidigare låg de två senare verksamheterna inom samma affärsområde.

Projektutveckling Ägda Hem

Vår verksamhet för att utveckla bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt med bostadskonsumenter som målgrupp. Verksamheten spänner över hela värdekedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering och produktion av nyckelfärdig bostad.

Vår affärsmodell för projektutveckling av bostadsrätter och äganderätter bygger på att en stor del av bostäderna säljs på ritning, det vill säga innan bostaden uppförs. Vi tecknar försäljningsavtal med slutkund i ett tidigt skede för att säkra att produkten är attraktiv på marknaden och för att minska risken i projektfinansieringen. Besqab och bostadsrättsföreningen ingår mark- och entreprenadavtal vid bostadsrättsprojekt. När det gäller äganderättsprojekt och ägarlägenheter ingår vi i stället avtal med bostadsköparen som ofta är en privatperson.

Projektutveckling Investeringsfastigheter

Vår verksamhet för att utveckla hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till investerare. Den bedrivs från projektidé och analys till markförvärv, utveckling av koncept och produktion. Vi har ett nära samarbete med kommuner, privata vårdgivare och andra hyresgäster för våra projekt i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Att utveckla nyproducerade hyresfastigheter, vårdbostäder och annan samhällsservice skapar ökade fastighetsvärden som går att använda för att investera i nya bostadsprojekt eller nya fastighetsutvecklingsprojekt.

Förvaltningsfastigheter

Vår verksamhet för att äga och förvalta de egenutvecklade fastigheterna och exploateringsfastigheter avsedda för kommande bostadsutveckling. Framgångsrik uthyrning och effektiv förvaltning ger stabila kassaflöden från bolagets färdigställda egenutvecklade fastighetsbestånd.

För vårdboenden och övrig samhällsservice ingår Besqab avtal med en hyresgäst innan produktionen sätter igång. På så vis kan vi säkerställa att fastigheterna kan utformas så att de förenklar vardagen för hyresgästen samtidigt som förvaltningen och driften optimeras utifrån fastighetens användning.

BESQAB

1172

Bostäder i pågående produktion vid utgången av 2022

61%

Sålda/bokade bostäder i pågående produktion

466

Bostäder i pågående produktion vid utgången av 2022

34 Mkr

Bedömt årligt driftnetto i pågående projekt för eget ägande

12 850

Uthyrbar yta, kvm

30 Mkr

Årligt driftnetto

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
> Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Strategisk inriktning

Våra strategier syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för Besqab, våra intressenter och bolagets ägare. För att nå framgång arbetar vi målmedvetet i alla led i verksamheten med att tillvarata våra styrkor och möjligheter för att nå våra uppsatta mål och på samma gång leva upp till vårt syfte att sprida Bogleddje.

Attraktiv byggrättsportfölj

Vi fokuserar på möjligheter och affärer där vi kan skapa värde och lönsamhet genom att tillvarata våra styrkor inom bostadsutveckling.

Effektivt genomförande och kostnadskontroll

Vi bygger vidare på vår starka genomförandekompetens och ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval för att bidra till kvalitet och en god kostnadskontroll.

Bäst på att förstå hur människor vill bo

Vi för en nära dialog med våra kunder. Det ger oss underlag att utveckla attraktiva kunderbjudanden som bidrar till ökad försäljning och ökade intäkter.

Optimerad kapitalstruktur

Bostadsutveckling och fastighetsägande är kapitalintensivt där stora tillgångar binds i exploaterings- och förvaltningsfastigheter samt pågående projekt.

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
> Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Attraktiv byggrättsportfölj

Vi fokuserar på affärer där vi kan skapa värde och lönsamhet genom att tillvarata våra styrkor inom bostadsutveckling. Vi söker förvärv och förädlar vår byggrättsportfölj med fokus på lönsamhet och värdeskapande genom att aktivt driva affärer och projektutveckling från relationsbyggande och ackquisition till färdig detaljplan. Vi arbetar med en bredd av bostadstyper och upplåtelseformer, dels för att utveckla bostads- och äganderätter för privatkonsumenter, dels för att utveckla hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice för eget ägande eller försäljning.

Strategiska aktiviteter

- Vi verkar på marknader som vi har god kunskap om och erfarenhet av
- Vi fokuserar på projekt i bra kollektivtrafiklägen i närförort eller i attraktiva perifera lägen med starka bostadskvaliteter
- Vi gör gedigna plats- och marknadsanalyser samt träffar lokala beslutsfattare och tjänstemän
- Vi värderar goda samarbeten, är lyhörda för olika behov och söker kontinuerligt förbättringar och nya affärer
- Vi har egen kompetens i hela utvecklingskedjan och en gemensam kultur som syftar till att tillvarata alla färdigheter och kompetenser för att identifiera de bästa lösningarna
- Samtliga investeringar bedöms utifrån dess förmåga att generera avkastning sett till intäkter, kostnader, tid och risk

Relaterade risker

Genomförandet av vår byggrättsstrategi kan begränsas av faktorer så som konkurrens, finansieringsmöjligheter, marknadssituation och prisnivåer på utvecklingsbar mark. Strategin är också beroende av att det finns politisk vilja att bygga bostäder och kommunala planresurser. Värdet på våra byggrätter påverkas av marknadsförutsättningarna för nyproduktion där minskad betalningsvilja och ökade produktionskostnader kan begränsa Besqabs möjligheter att genomföra projekt.



Effektivt genomförande och kostnadskontroll

Vi bygger vidare på vår starka genomförandekompetens och ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval för att bidra till kvalitet och en god kostnadskontroll. Genom att bygga effektivt med lägre och mer förutsägbara kostnader till rätt kvalitet kan vi öka vår lönsamhet. Vi stärker vår projektstyrning och utnyttjar vår samlade kunskap och erfarenhet av projektering, byggtider, inköp och försäljning.

Strategiska aktiviteter

- Vi fortsätter att systematisera arbetssätt, genomförande och uppföljning samt öka standardiseringen av produkter och tidplaner
- Vi stärker och systematiserar arbetet i projekteringskedet för att optimera system-, teknik-, design- och materialval
- Vi arbetar metodiskt med att utnyttja vår samlade kunskap och olika kompetenser för att säkerställa kontroll och kvalitet i hela kedjan
- Med tidig involvering av produktionskompetens i utvecklingskedet kan rationella produktionsförutsättningar skapas redan på ritbordet
- Vi söker metodiskt väl fungerande samarbeten med entreprenörer och leverantörer för att skapa förutsättningar för effektiva processer som följer uppsatta tidplaner

Relaterade risker

Utvecklingen av produktionskostnaderna påverkas i hög grad av de flaskhalsar som funnits i leverantörskedjan sedan pandemin. Ytterligare störningar i leverantörskedjan kan fortsatt komma att påverka kostnadsutvecklingen negativt. Vidare riskerar inflationen, de höga energipriserna och de ökade räntekostnaderna att påverka kostnadsbilden negativt.

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
> Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Bäst på att förstå hur människor vill bo

Vårt syfte att sprida Boglejdje innebär att vi behöver vara bäst på att förstå hur människor vill bo och leva sina liv. Vi för en nära dialog med våra kunder och förstår vad de värdesätter i bostaden och boendemiljön samt i mötet med Besqab. Det ger oss underlag att utveckla attraktiva kunderbjudanden som bidrar till ökad försäljning och ökade intäkter.

Strategiska aktiviteter

- Vi gör djupgående målgruppsanalyser för att skapa rätt kombination av bostadsstorlekar och planlösningar med starka bostadskvaliteter
- Vi följer omvärldens utveckling och hur den påverkar våra kunders livsstil, behov och förväntningar
- Vi utvecklar och erbjuder gemensamma inredningslinjer i alla projekt för att kunna erbjuda en attraktiv och kostnadseffektiv produkt
- Vi arbetar med egen försäljningsorganisation där vi anpassar försäljningsarbetet och marknadsföringen utifrån aktuell kundgrupp och lokal konkurrenssituation
- Vi fokuserar på att utveckla boendemiljöer som designas för en hälsosam livsstil med fokus på omgivning, individ och gemenskap
- Vi stärker kundtryggheten genom tredje-parts-certifieringar såsom Trygg BRF och Svanen
- Vi genomför ett systematiskt förbättringsarbete av kundresan, bland annat med stöd i löpande NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index)

Relaterade risker

Besqabs förmåga att genom attraktiva kunderbjudanden skapa ökad försäljning och ökade intäkter är beroende av att det finns en faktisk efterfrågan på och betalningsvilja för bostäder. Efterfrågan påverkas av makroekonomiska faktorer så som bolåneräntor, sysselsättning och börsens utveckling, men också av finanspolitiska åtgärder. Fortsatta räntehöjningar och ökad arbetslöshet kan ge en mer bestående negativ effekt på efterfrågan och därmed begränsa Besqabs möjlighet att genomföra strategin.



Optimerad kapitalstruktur

Bostadsutveckling och fastighetsägande är kapitalintensivt där stora tillgångar binds i exploaterings- och förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Tillgång till kapital är en förutsättning för att vi ska kunna förverkliga våra strategier och för att nå våra uppsatta mål. En optimerad och effektiv kapitalstruktur med en välbalanserad riskprofil möjliggör fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Strategiska aktiviteter

- Vi arbetar systematiskt med att investera vårt kapital där vi kan generera värde och avkastning till våra aktieägare
- Vi arbetar med att effektivt utnyttja balansräkningen genom metodiska framåtblickande bedömningar av kapitalbehovet och en effektiv kassaflödeshantering
- Vi investerar i projekt och fastigheter som kvalificerar sig för grön finansiering
- Vi värdesätter och vårdar goda relationer till banker och kapitalmarknad
- Vi strävar efter att merparten av våra affärer genomförs med samarbets- och optionsavtal där vi undviker att binda kapital i ett tidigt skede

Relaterade risker

Möjligheterna att uppnå en optimerad kapitalstruktur kan påverkas av begränsade finansieringsmöjligheter som i sin tur kommer av i vilken mån det bedöms vara möjligt att få avkastning på investeringen. Skärpta villkor för extern projektfinansiering kan därtill medföra att Besqab behöver starta projekt med eget kapital. Minskad bostadsefterfrågan och försämrade betalningsförmåga bland kunderna kan leda till att Besqab behöver köpa osålda bostäder i färdigställda bostads- och äganderättsprojekt.

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12

Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

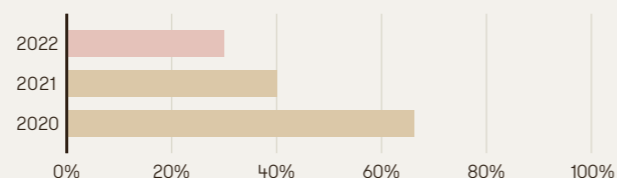
BESQAB

Mål

För att framgångsrikt utveckla verksamheten arbetar vi mot uppsatta mål med tydlig koppling till våra strategier. Besqabs nuvarande finansiella och operativa mål beslutades under senare delen av 2020 och har gällt från och med 2021. Målen fokuserar på tillväxt och lönsamhet med en bibehållen stark finansiell ställning. Med anledning av den kraftigt försvagade konjunkturen och de utmanande marknadsförutsättningarna uppfyllde vi inte våra finansiella och operativa mål under 2022.

Finansiella mål

Soliditet



Mål

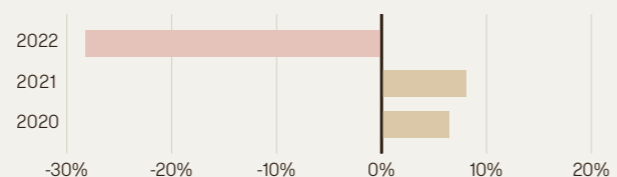
> 35 %

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Utfall

Besqabs soliditet minskade under 2022 och uppgick vid årets slut till 30,1 procent. Den lägre soliditeten är en effekt av de avsättningar i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter som gjordes under det fjärde kvartalet 2022, vilket väsentligt minskade det egna kapitalet och ökade skulderna i form av avsättningar.

Rörelsemarginal



Mål

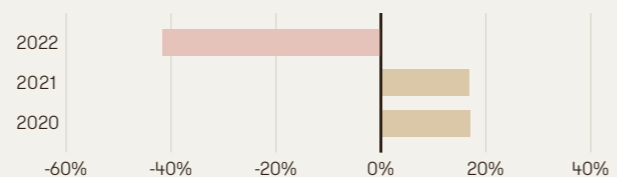
> 10 %

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Utfall

Rörelsemarginalen för 2022 var negativ. Rörelseresultatet och rörelsemarginalen påverkades väsentligt av icke kassaflödespåverkande avsättningar av engångskaraktär i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter om sammanlagt 665 Mkr som gjordes under det fjärde kvartalet till följd av den kraftigt försvagade konjunkturen och de utmanande marknadsförutsättningarna.

Avkastning på eget kapital



Mål

> 15 %

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Utfall

För 2022 var avkastningen på eget kapital negativ eftersom Besqab redovisade en förlust för året. Resultatet, och därmed avkastningen, påverkades negativt av icke kassaflödespåverkande avsättningar av engångskaraktär i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter om sammanlagt 665 Mkr som gjordes under det fjärde kvartalet.



Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12

Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

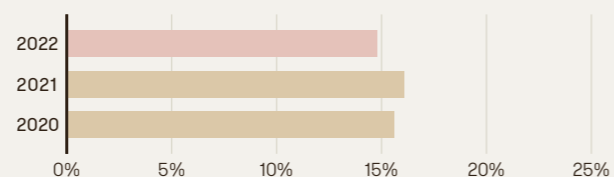
Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Operativa mål

Vinstmarginal brf/är



Mål

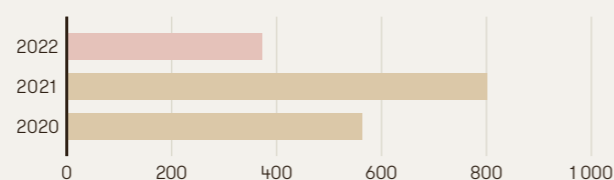
>15%

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

Utfall

Den genomsnittliga vinstmarginalen i projekt med bostads- och äganderätter som avslutades under 2022 uppgick till 14,8 procent vilket med knapp marginal understeg målet om minst 15 procent.

Produktionsstartade bostäder



Mål

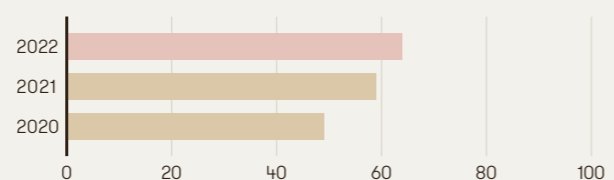
>1000

Senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder.

Utfall

Under 2022 produktionsstartade Besqab totalt 373 bostäder. Den försvagade konjunkturen och de utmanande marknadsförutsättningarna har påverkat möjligheterna att starta nya bostadsprojekt. Ambitionen att nå en årlig takt om 1 000 produktionsstartade bostäder senast vid utgången av år 2023 bedöms med nuvarande marknadsförutsättningar ej längre vara realistisk att nå.

Underliggande årligt driftnetto



Mål

100 Mkr

Senast 2023 ha en fastighetsportfölj med ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr.

Utfall

Underliggande årligt driftnetto i Besqabs pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2022 bedömdes uppgå till cirka 64 Mkr.

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16
Vi engagerar oss i platsen	19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

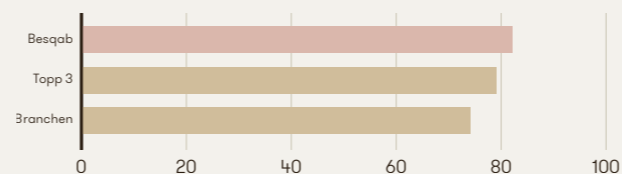
Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Hållbarhetsmål

Nöjd-Kund-Index Inflyttning¹



Mål

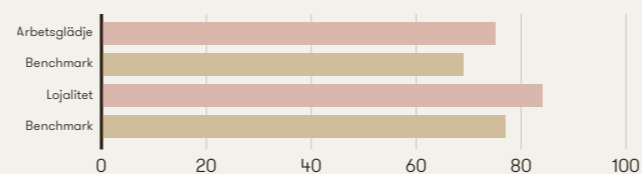
^ 3

Uppnå topp tre i branschens årliga mätning av Nöjd-Kund-Index vid inflyttning.

Utfall

Besqabs resultat för NKI Inflyttning uppgick för 2022 till 82, en ökning med tre poäng jämfört med 2021. Med ett NKI på 82 tog Besqab hem första platsen med nöjdast kunder bland bostadsutvecklare av projektbyggda lägenheter och småhus. Branschnittet för 2022 uppgick till 74.

Nöjd-Medarbetar-Index²



Mål

80/88

Uppnå 80 för Arbetsglädje och 88 för Lojalitet i den årliga medarbetarundersökningen.

Utfall

Besqab har en historik av nöjda medarbetare och ambitionen är att bevara och inom vissa områden stärka medarbetarnöjdheten. Årets resultat för Arbetsglädje uppgick till 75, en minskning med två enheter jämfört med 2021, och Lojalitet låg oförändrat på höga 84.

Svanenmärkning i pågående produktion

77%

(2021: 73%, 2020: 40%)



Mål

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

Utfall

Besqab har fortsatt det systematiska arbetet med att Svanenmärka nya bostadsprojekt. Av samtliga 1 638 bostäder i pågående produktion vid utgången av 2022 genomgick 77 procent processen för att Svanenmärkas.

Andel grön finansiering

37%

(2021: 37%, 2020: 0%)

Mål

All projektfinansiering ska ske med grön finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån.

Utfall

Vid utgången av 2022 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån. Besqab fortsätter att säkerställa gröna tillgångar genom miljömärkning och söker löpande möjligheter till grön finansiering vid samtliga upplåningsbeslut.

Trygg BRF-certifiering i pågående produktion

93%

(2021: 100%, 2020: 83%)



Mål

Alla nya bostadsrättsföreningar ska certifieras med Trygg BRF.

Utfall

Av 14 bostadsrättsföreningar i pågående produktion vid utgången av 2022 genomgick 13 föreningar, 93 procent, processen för att certifieras med Trygg BRF. Det motsvarar samtliga nya bostadsrättsföreningar med undantag av föreningar i RAW Property-projekt där Trygg BRF-certifiering hittills inte har tillämpats.

¹ Branschnittet 2022 baseras på 6 563 inkomna svar och omfattar 39 olika bostadsutvecklare av projektbyggda bostäder.

² Benchmark avser GELx Sverige (småföretag).

Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16

Vi engagerar oss i platsen 19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Kapellgärdet - Uppsala



Vi engagerar oss i platsen

Hösten 2020 beslutade Besqab att bredda affären till att även innefatta ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresrätter, vårdboenden och annan samhälls-service – i linje med ambitionen att fortsätta utveckla och växa bolaget. Kvarteret Kapellgärdet nära Uppsala centrum är första resultatet av det beslutet. Här finns såväl hyresrätter i flerfamiljshus som vårdboende, förskola och bostadsrättsradhus.

Nära till det mesta

Det tar endast 10 minuter att promenera från Kapellgärdet till Uppsala centralstation. Samtidigt ligger området i anslutning till grönområden, motionsspår, sporthallar och äventyrsbad. Kapellgärdet ligger åt det håll som stadskärnan växer och innehåller all service man kan tänkas behöva.

Besqab förser området med 146 hyresrättslägenheter, ett vård- och omsorgsboende med 80 bostäder, en förskola och 15 stadsradhus i bostadsrättsform. En bärande tanke för kvarteret var att öka

integrationen och inspirera till möten över generationsgränserna. Det var också viktigt att skapa en långsiktigt hållbar boendemiljö med boglädje i centrum.

Vi har arbetat med en bred målgrupp för hyresgästerna i hyresrättsprojektet, berättar Åsa Carlsson, projektutvecklare för hyresbostäder på Besqab. Det förde med sig en bostadsfördelning från 1 till 4 rum och kök. På så vis kan vi locka såväl unga personer som söker sin första bostad som äldre par och barnfamiljer. Värt att notera är innergårdarna, som är utformade för att uppmuntra till spontana möten mellan de boende i hyresrätterna, de äldre i vårdboendet och barnen i förskolan.

Hyreslägenheterna byggs med investeringsstöd för att kunna ge bostäderna rimliga hyror. De första hyresgästerna flyttar in i juni 2023.

En del av samhällsutvecklingen

Besqab är en del av samhällsutvecklingen i Uppsala. Bolaget har förutom Kapellgärdet också utvecklat en rad andra områden, till exempel Ultuna Trädgårdsstad söder om stadskärnan. Att utveckla i en stor växande stadsdel som Kapellgärdet kräver samarbe-



Innehåll

Introduktion

Kort om Besqab	02
Året i korthet	03
VD har ordet	05
Trender och marknadsutveckling	07
Vårt syfte	09
Vårt erbjudande	10
Våra affärsområden	11
Strategisk inriktning	12
Mål	16

Vi engagerar oss i platsen 19

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Kapellgården

UPPSALA

Hörnet Gamla Uppsalagatan/
Vattholmavägen i Uppsala

Antal hyresrätter: 146

Antal bostadarsrättsradhus: 15

Antal vård- & omsorgsbostäder: 80

Antal samhällsfastigheter: 1 förskola

Inflyttning: Q2 2023

Bostadsstorlekar: 1-4 rok

Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter

ten med flera aktörer. Det innebär förstås utmaningar, men Besqab har ett tydligt varumärkeslöfte om att vara en trygg och pålitlig partner som det ska vara enkelt att samarbeta med.

› *Vi har samarbetat tätt med kommunen, inte minst i det tidiga skedet av projektet, berättar Niklas Karlsson, projektledare på Besqab. Under byggprocessen har vi fört en nära dialog med våra framtida hyresgäster, för att på så vis kunna utforma lokaler som passar deras verksamhet.*

Hyresgästerna i Kapellgården är Vardaga, som ansvarar för verksamheten i vårdboendet Villa Svartbäcken, och Child Academy Sports, som ska driva förskolan. Skolans sportiga inslag i sin pedagogik har påverkat vår utformning av innergården.

Som del av ett större utvecklingsområde gränsar vårt byggprojekt mot projekt som utförs av andra bostadsutvecklare. Samarbetet byggherrarna emellan är viktigt för att utbyggnaden ska flyta på smidigt. Vi har bland annat regelbundna samarbetsmöten vad gäller allt från leveranser och logistik till god arbetsmiljö och god trafiksäkerhet. Vi har också bildat en gemensamhetsanläggning med ett gemensamt garage för de nya bostäderna.

Att utveckla nya vårdboenden ställer höga krav. Det vi bygger ska både vara ett trivsamt hem för de äldre och samtidigt en god och fungerande arbetsplats för personalen. Vårdboendet på Kapellgården innehåller därför det där lilla extra, som en gemensam takterrass där de boende kan sitta och ta en kaffe och se ut över stora delar av staden.

Ny fas kring ägande och förvaltning

Kapellgården är ett nytt kapitel för Besqab, från att tidigare ha fokuserat på bostadsrätter till att nu också äga och förvalta hyresrätter med flera hyresgäster. Det här är en positiv och spännande utmaning för organisationen.

Besqab letar kontinuerligt efter nya hyresrättsprojekt, projekt för vårdboenden och andra samhällsfastigheter för ett eget, längre ägande. Främst i Storstockholm, Mälardalen och Uppsala.

› *De närmaste 15 åren kommer åldersgruppen över 80 år att växa kraftigt, konstaterar Patrik Johansson, projektutvecklare för vårdbostäder och samhällsfastigheter på Besqab. Vi för därför en tät dialog med kommuner om hur vi kan vara med och bidra till att nya vårdboenden byggs för att möta den stora efterfrågan.*

Ett annat framtidsområde är miljöcertifieringar. Vi Svanenmärker numera våra projekt och arbetar aktivt med att skapa energieffektiva system. I Kapellgården och hyresrätterna Syrenbersån i Ultuna Trädgårdstad har Besqab installerat ett system där en värmväxlare återvinner energi från spillvattnet, alltså delar av den energi som gått åt till att förse husen med varmvatten.

› *Det här systemet gör att vi kan använda värmen igen med bra verkningsgrad, slår Åsa Carlsson fast. I stället för att förlora värmen från avloppsvattnet får vi mycket energi tillbaka till huset. Vi installerar även solceller som bidrar till en hög energieffektivitet. Vidare ser vi vinster i driftnettot, och värdet på en fastighet ökar när den har en lägre energianvändning.*

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Verksamhet

BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

- **Projektportföljen** **22**
- Byggrättsportföljen 28
- Projektutveckling Ägda Hem 31
- Projektutveckling
Investeringsfastigheter och
Förvaltningsfastigheter 33
- Delägarskap i Wallin 35
- Vi är en trygg och
pålitlig partner 36
- Finansiering 38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Utveckling med lokal förankring

Besqab har ett lokalt engagemang med fokus på Storstockholm och Uppsala. Här har vi varit verksamma sedan starten för mer än 30 år sedan och det är en region där det fortfarande finns ett stort behov av fler bostäder och boendemiljöer för en hållbar livsstil.

Välbalanserad projektportfölj

Vi har flera projekt i bebyggda och etablerade områden i centrala Stockholm och Uppsala. Här har vi skapat nya trivsamma kvarter och bostadshus som tillför värden i sitt sammanhang. Utanför stadskärnan satsar vi även på mer storskaliga platser där vi genom vår kunskap och erfarenhet inom bostadsutveckling och platsutveckling ger form åt nya välkomnande stadsdelar med bestående socialt, ekonomiskt och miljömässigt värde.

Vår portfölj med pågående och planerade projekt omfattar fler än 40 platser med möjlighet att bygga omkring 5 000 nya bostäder.

1 600

Pågående produktion omfattar omkring 1 600 bostäder

3 800

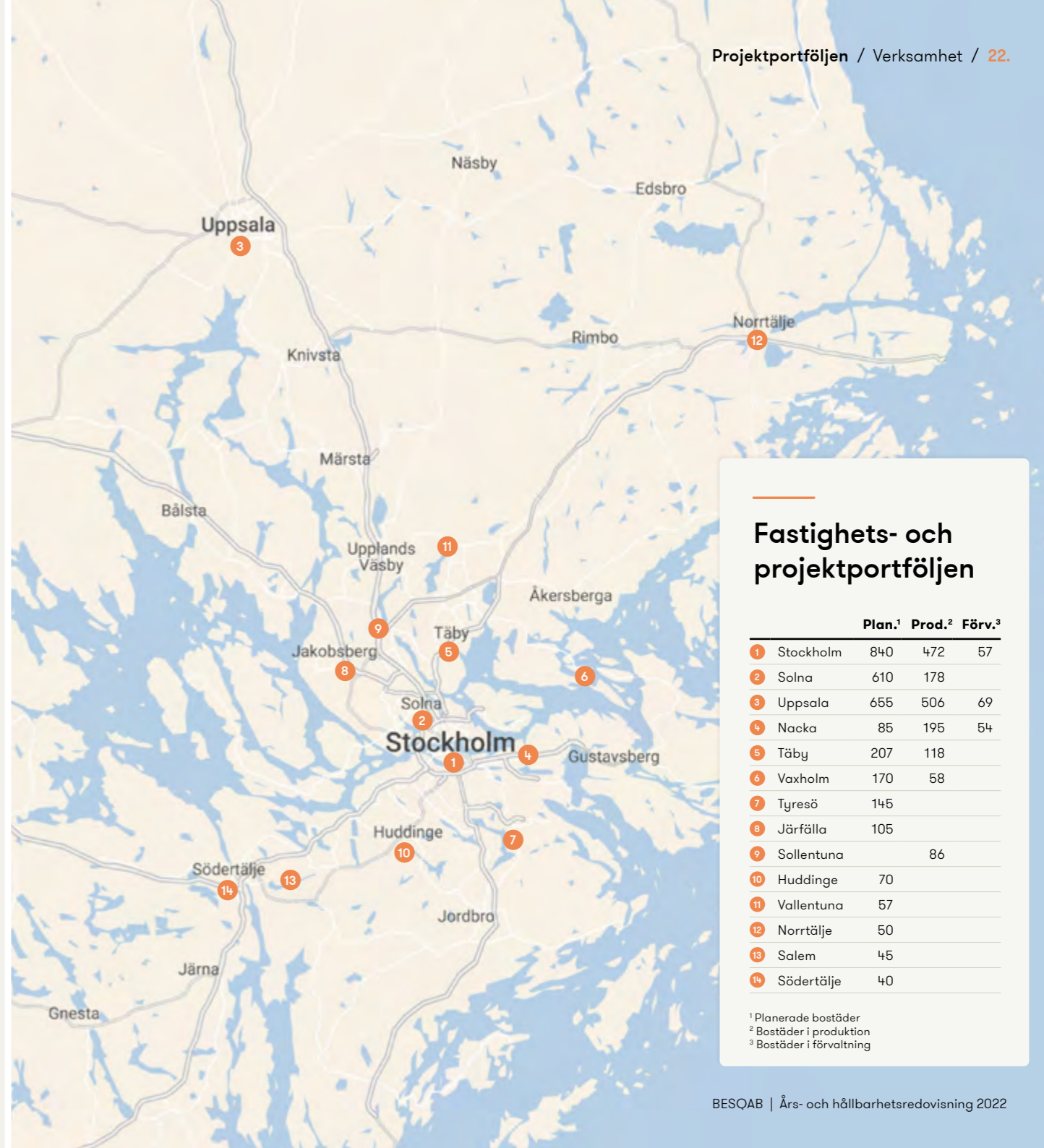
Byggrätter som möjliggör för cirka 3 800 nya bostäder (inkl. andel i Wallin)

40

Portföljen innehåller fler än 40 unika platser i attraktiva lägen

20

Våra projekt fördelas på ett 20-tal kommuner, främst i Stockholms län



Fastighets- och projektportföljen

	Plan. ¹	Prod. ²	Förv. ³
1 Stockholm	840	472	57
2 Solna	610	178	
3 Uppsala	655	506	69
4 Nacka	85	195	54
5 Täby	207	118	
6 Vaxholm	170	58	
7 Tyresö	145		
8 Järfälla	105		
9 Sollentuna		86	
10 Huddinge	70		
11 Vallentuna	57		
12 Norrtälje	50		
13 Salem	45		
14 Södertälje	40		

¹ Planerade bostäder
² Bostäder i produktion
³ Bostäder i förvaltning

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

➤ Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

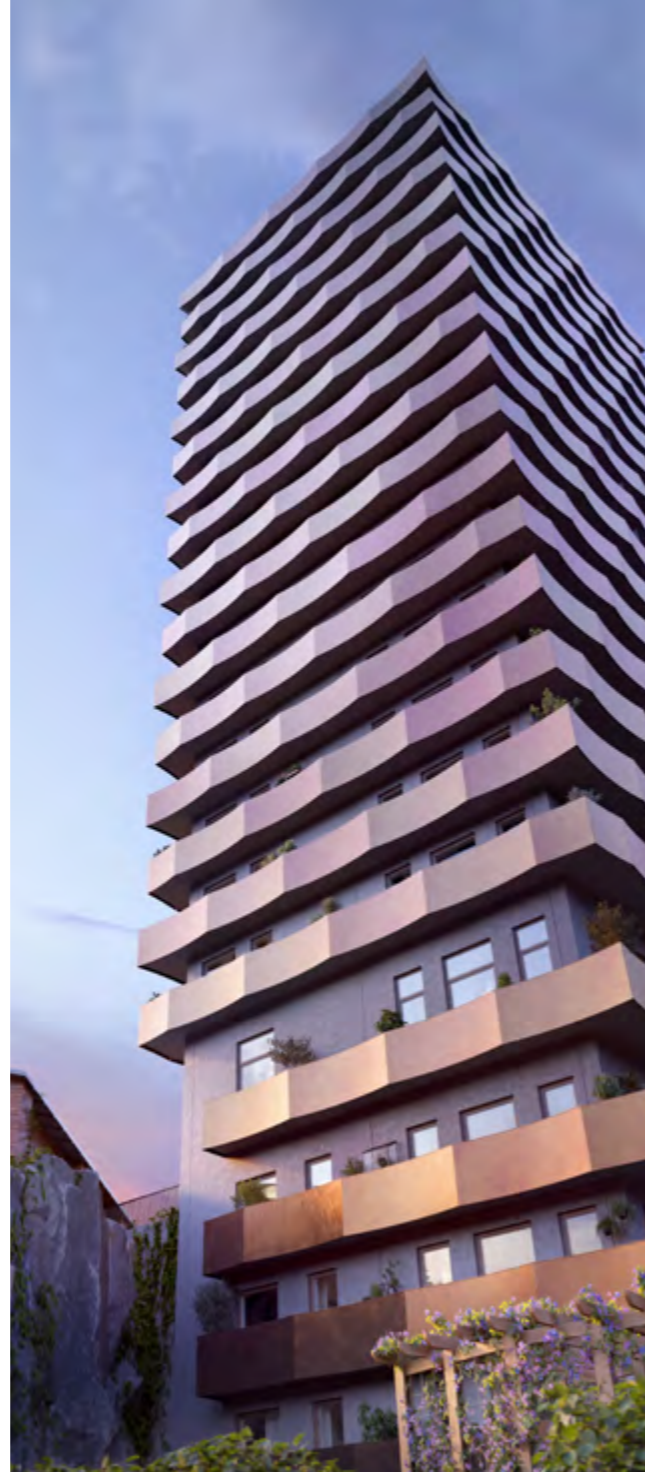
Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Projektöversikt

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION PER 2022-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Lindallén	Uppsala	Lägenheter, hr	103	Q3 2019	2023
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	86	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
RAW Vallastaden et 1	Linköping	Lägenheter, brf	25	Q4 2022	2023
Kapellgården	Uppsala	Lägenheter, hr	146	Q4 2020	2023
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2023
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	118	Q2 2021	2024
Solna Parad	Solna	Lägenheter, brf	116	Q3 2022	2024
Kapellgården	Uppsala	Vårdbostäder	80	Q4 2020	2024
Nivå et 1	Stockholm	Lägenheter, brf	112	Q4 2021	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Nivå et 2	Stockholm	Lägenheter, brf	145	Q1 2022	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Summa			1 638		

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2022

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Färdigställt
Lindallén et 1	Uppsala	Lägenheter, hr	71	Q3 2019	Q1 2022
Vélo	Stockholm	Lägenheter, brf	172	Q2 2019	Q2 2022
Lindallén et 2	Uppsala	Lägenheter, hr	79	Q3 2019	Q2 2022
Arboristen	Uppsala	Lägenheter, brf	90	Q2 2020	Q4 2022
Legera Ägarlägenheter	Stockholm	Lägenheter, äg	97	Q4 2020	Q4 2022
Smultronstället	Stockholm	Småhus, brf	19	Q1 2021	Q4 2022
Summa			528		

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

> Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Projektet Vélo – Färdigställt 2022

Cykelvänligt läge söder om Söder

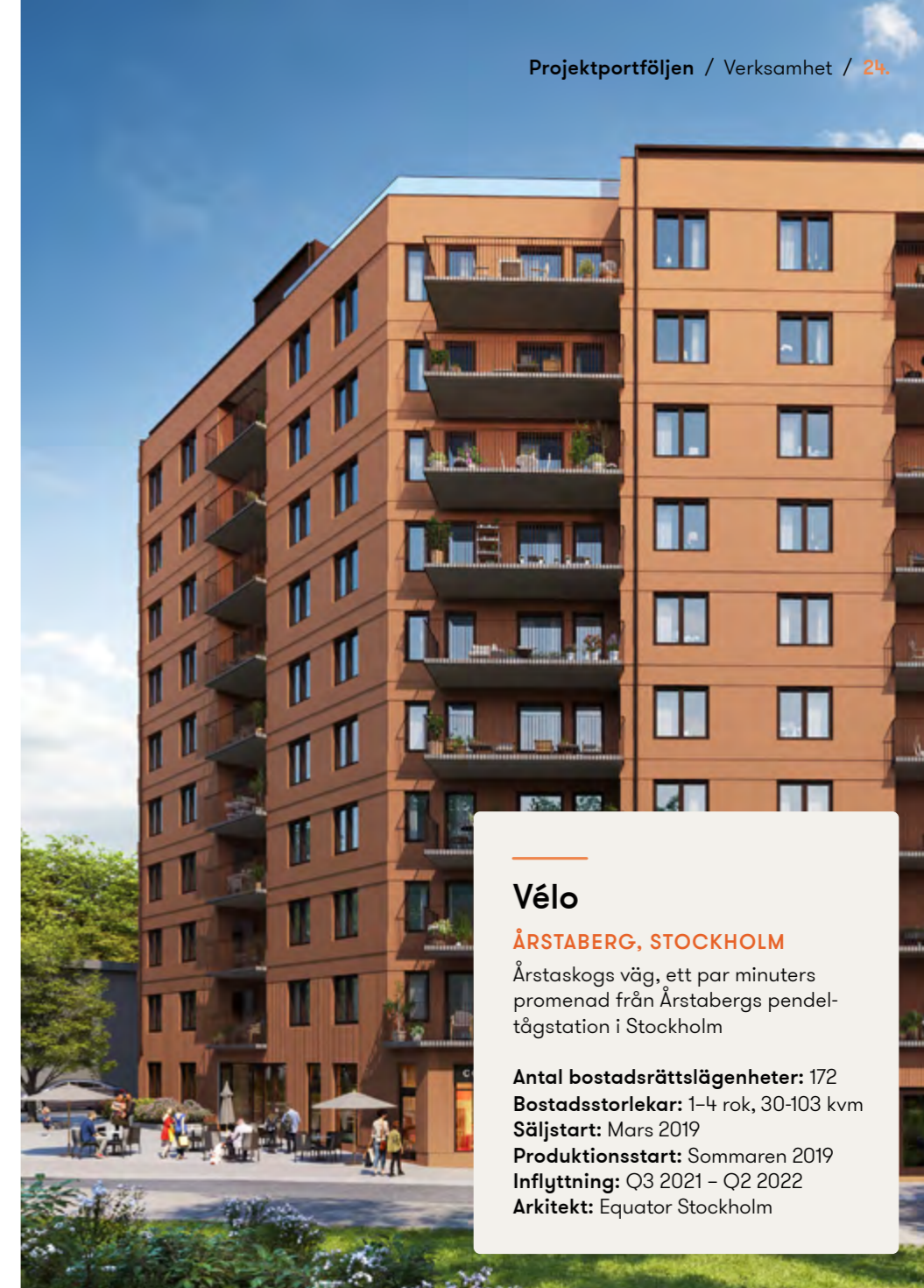
I Årstaberget har Besqab byggt 172 bostadsrättslägenheter i projektet Vélo. Det är det extremt cykelvänliga läget som fått ge namn åt husen och som inspirerat oss till att låta cykeln bli ett tydligt tema och det prioriterade transportmedlet.

Beläget vid en knutpunkt

Besqab avtalade om att förvärva kvarteret i Årstaberget av Ikano Bostad i slutet av 2015. Två år senare togs de första skisserna fram av Equator Arkitekter. Läget vid Årstabergets pendeltågstation, tvärbanan och cykelvägen in till centrala Stockholm inspirerade redan från start till att skapa en plats med utrymme för möten där vägar korsas. Det

skulle också vara en plats där man kan bo länge, med lägenheter i olika storlekar och flexibla planlösningar som tillåter familjen att växa, eller vuxna barn att flytta ut.

Resultatet av alla program-, system- och bygghandlingar blev 172 lägenheter i storlekarna ett till fyra rum och kök, totalt 10 360 kvm boarea. Lägenheterna är förde-



Vélo

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

Årstaskogs väg, ett par minuters promenad från Årstabergets pendeltågstation i Stockholm

Antal bostadsrättslägenheter: 172
Bostadsstorlekar: 1-4 rok, 30-103 kvm
Säljstart: Mars 2019
Produktionsstart: Sommaren 2019
Inflyttning: Q3 2021 – Q2 2022
Arkitekt: Equator Stockholm

BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

> Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

”

Läget vid Årstabergets pendeltågstation, tvärbanan och cykelvägen in till centrala Stockholm inspirerade redan från start till att skapa en plats med utrymme för möten där vägar korsas.

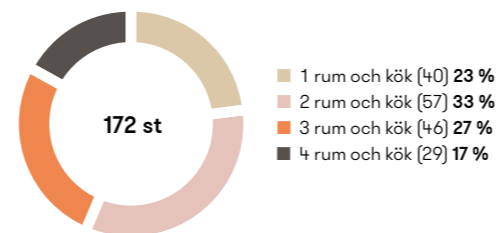
lade på två hus om åtta till tio våningar. Alla lägenheter har en egen uteplats eller balkong, och flera av treorna och fyrona har till och med två. Det som utmärker projektet förutom det kollektivnära läget är de stora takterrasserna på varje hus. Här finns det plats att träffas och umgås med grannar och gäster, i såväl morgon- som kvällssol och med fantastiska vyer över omgivningen.

I direkt anslutning till cykelstråket som passerar utanför huset finns den stora cykelverkstaden där de boende kan tvätta av cykeln, barnvagnen och även meka vid behov. Husen binds samman av en inbjudande stor och ljus innergård.

Cykel som första alternativ

Även om det finns garage är Vélo en optimal plats för att leva utan bil. Cykeln är återkommande och stort fokus har lagts på att främja det miljövänliga transportmedlet. På entréplan finns en välutrustad cykelverkstad som är lika mycket samlingsplats och festlokal. Det finns också väl tilltagna cykelrum och cykelparkeringar på gården.

Bostadsrätter per storlek



De gånger varken cykeln, pendeln eller bussen fungerar finns bilpoolens bilar tillgängliga på innergården.

Lägenheterna är utformade för att kunna användas på flera sätt och flera av dem har möjlighet till olika planlösningar inom samma bostad. Många av de större lägenheterna har rundgång genom kök och vardagsrum, vilket gör att man kan skärma av eller öppna upp olika delar av lägenheten allt eftersom behoven förändras. I nio lägenheter finns också en uthyrningsdel, där ett sovrum med tillhörande hall och wc kan delas av och nås direkt från trapphuset.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

➤ Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Projektet Juliahemmet - I förvaltning

Modernt vårdboende med rum för gemenskap

I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala har vi utvecklat en helt ny stadsdel som erbjuder flera boendeformer, och som passar olika skeden i livet. Däribland ett vårdboende för eget ägande och förvaltning. Vårdboendet Juliahemmet ligger i områdets norra del längs björkallén mot Dag Hammarskjölds väg. Hyresgästen Ersta Diakoni flyttade in i februari 2021.

Kvalitetssäkrat av Svanen

Juliahemmet är ett modernt och tryggt vårdboende för äldre med behov av vård dygnet runt. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Svanen, vilket säkrar hållbara och giftfria materialval såväl invändigt som utvändigt. Svanencertifieringen medför också höga krav på byggnadens energi-

förbrukning och för att ytterligare förbättra energiprestandan har Besqab valt att installera solceller.

Utformat för trivsel och gemenskap

Juliahemmets lägenheter är trivsamma och ljusa där fönstersättningen möjliggör för de boende att ligga i sin säng och se



ut på naturen. I trädgården utanför finns odlingslotter, växthus och flera sittgrupper som bjuder in till umgänge. För boende, besökare och de som arbetar på Juliahemmet finns också goda möjligheter till uteaktiviteter med närheten till park, skog och promenadstråk.

Utveckling av vårdboenden ställer krav på stor förståelse för de vård- och arbetsmiljöbehov som ska tillgodoses i lokalerna. Samtidigt är det viktigt med hemtrivsel och trygghet för de boende. Bäst resultat når vi genom nära samarbeten med kommunen, vårdgivaren och arkitekterna. Juliahemmet är ett gott exempel det.

Juliahemmet

UPPSALA

Göte Turessons väg i Ultuna trädgårdsstad, mellan Sveriges Lantbruksuniversitet och Gottsunda

Antal vårdlägenheter: 69

Lägenhetsstorlek: cirka 30 kvm

Uthyrbar yta: cirka 4 800 kvm

Färdigställt: Januari 2021

Arkitekt: A-sidan Arkitektkontor och TM Arkitekter

BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

> Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Ella Allé

TÄBY

Norr om rondellen vid Stockholmsvägen/Attundavägen med kort promenadavstånd till Täby C

Antal bostadsrättslägenheter: 118

Antal bostadsrättsradhus: 7

Bostadsstorlekar: 1–6 rok, 29–170 kvm

Säljstart: Januari 2021

Produktionsstart: Sommaren 2021

Inflyttning: Q4 2023 – Q4 2024

Arkitekt: Bergkrantz Arkitektur

Projektet Ella Allé – Pågående

Ett kvarter som knyter ihop området

Centralt i Täby norr om Stockholm bygger vi 118 lägenheter och sju stadsradhus i bostadsrättsföreningen Ella Allé. Projektet förvärvades 2016 av privata fastighetsägare med ambitionen att omvandla de välbelägna villatomterna till ett levande kvarter med blandad stadsbebyggelse.

Förtätning av befintlig bebyggelse

Besqab har arbetat fram planen för Ella Allé i tätt samarbete med Täby kommun. Målet har varit att skapa bra bostäder i en ny stadsdel som binder ihop villaområdena alldeles intill med Täby centrum och Roslags Näsby. Totalt kommer den nya stadsdelen att rymma 300–400 bostäder. Det blir flerbostadshus i varierande höjd och storlek samt sju stadsradhus.

I den norra delen av området byggs en ny förskola och i den södra änden ett torg; en ny mötesplats med lokaler för service och caféer i bottenvåningarna. Förskolan, torget och kommersiella lokaler i bottenvåningarna kommer att bidra till att Ella Allé blir del av en levande stadsdel. De båda innergårdarna delar upp kvarteren och blir till gröna, hemtrevliga mötesplatser för alla generationer.

Besqabs lägenheter och stadsradhus i Ella Allé får villor och trädgårdar som granne på ena sidan och stadskärnan med Tibble Station, Täby Centrum, skolor och fritidshallar på den andra. Mellan husen och Stockholmsvägen finns ett gång- och cykelstråk. Tågspåret på den andra sidan av kvarteret ligger ett par trappor ned från gårdsnivån. Det ger ett skyddat läge trots trafiken runtomkring. På området mot järnvägsstråket kommer det finnas ekosystemtjänster och lösningar som skapar motståndskraft mot klimatförändringar och dess effekter. Området planeras även med plats för cyklar och bilar samt bilpool med laddstationer.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Attraktiv byggrättsportfölj

En central del av vår affär, och en av våra prioriterade strategier, är att växa byggrättsportföljen och i alla skeden tillföra kompetens som bidrar till att öka värdet på fastigheterna. Det här arbetet är särskilt viktigt i projektens tidiga skeden, där många förutsättningar för det framtida värdeskapandet avgörs.

Många aktörer involverade

Bostads- och fastighetsutveckling är ett lagspel. Det är viktigt att beakta intressen såväl hos kommuner som fastighetsägare vid förvärv och ansökningar om markanvisningar samt under detaljplanarbetet. Därför är det viktigt att skapa och upprätthålla goda relationer med beslutsfattare hos såväl kommunerna som hos fastighetsbolagen.

När vi granskar potentiella projekt tar vi hänsyn till respektive kommuns planer för bostadsbyggande tillsammans med deras möjligheter att hantera detaljplaner. Detaljplanerna reglerar hur många kvadratmeter som får byggas, antalet våningar och byggnadshöjd samt användningsområde. Besqab samarbetar med kommunen och eventuella andra markägare och exploatörer för att kunna bidra med synpunkter när en ny detaljplan tas fram.

Inom bostads- och fastighetsutveckling talar vi om byggrätter, det vill säga en bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt en lägenhet, ett radhus eller ett fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen att man äger marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, till exempel köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Byggrättsportföljen är Besqabs viktigaste källa till



tillväxt. Tack vare byggrätterna kan vi skapa värden för framtiden och nya hem för våra kunder. Vår förmåga att identifiera bostadslägen på prisvärd mark med stabil efterfrågan och politisk vilja att bygga bostäder ger oss förutsättningar för framgångsrik projektutveckling med långsiktig lönsamhet. Vi behöver också vara lyhörda för hur bostadslägens attraktivitet förändras över tid, inte minst sett till att tiden från idé till försäljningsstart vanligen är fem år eller mer.

Hur vi utvecklar vår byggrättsportfölj

Vi bedriver löpande ett aktivt ackvisionsarbete samtidigt som vi är selektiva med vilka byggrätter som är lönsamma. Det finns en begränsad tillgång till byggrätter i attraktiva lägen med stor efterfrågan och det är svårt att hitta utvecklingsbar mark som inte har kritiska grannar, är utsatta för trafikbuller eller konkurrerar med andra intressen, till exempel bevarande av grönområden och strandskydd. I mindre attraktiva lägen är det enklare att skapa nya byggrätter för bostäder, men då är å andra sidan betalningsviljan för nya bostäder betydligt lägre.

Långdragna plan- och tillståndprocesser kräver 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. Besqab har höga tillväxtmål och nyttjade den starka bostadsmarknaden 2020–2021 till att både växa byggrättsportföljen genom byggrättsförvärv och produktionsstarta nya bostadsprojekt.

Under 2022 har marknadsförutsättningarna för nyproduktion förändrats väsentligt på grund av ökade produktionskostnader, höjda marknadsräntor, minskad köpkraft och en försämrad framtidstro bland hushållen. Kombinationen av minskad betalningsvilja och ökade byggkostnader gör det svårare att få ekonomi i projekten. Besqab har därför varit mycket restriktivt med byggrättsförvärv under året.

Vid utgången av 2022 förfogade Besqab över cirka 3 800 bostadsbyggrätter (4 150). I portföljen ingår Besqabs andel av byggrätter som utvecklats i den delägda verksamheten Wallin. Byggrätterna är vanligen utvecklingsbar mark för framtida produktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader. Drygt 40 procent av byggrätterna i Besqabs portfölj har färdiga detaljplaner som vunnit laga kraft och resterande del är byggrätter i pågående detaljplanprocesser eller där planarbetet ännu inte påbörjats.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

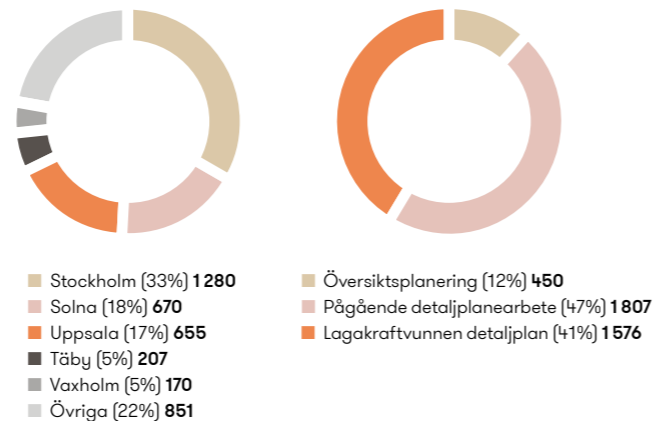
Byggrätter i balansräkningen

Det finns byggrätter i Besqabs portfölj som har tillträtts och därför är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. När ett förvärv fullföljs och Besqab erhåller lagfart tas byggrätterna upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över finansiell ställning.

Det redovisade värdet på Besqabs exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 994,6 Mkr (1 013,6) enligt segmentsredovisningen. Värdet varierar under året beroende av tidpunkter för tillträden och avyttringar av fastigheter inför kommande projekt.

Vid utgången av 2022 var cirka 20 procent (17) av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen. Baserat på de försämrade marknadsförutsättningarna genomfördes en omvärdering av Besqabs exploateringsfastigheter vid årsskiftet 2022/2023. Den resulterade i en nedskrivning om totalt cirka 330 Mkr. Det nedskrivna värdet speglar ett mer rättvisande värde på exploateringsfastigheterna i förhållande till de nya marknadsförutsättningarna.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-12-31



BESQABS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ (EXKL. ANDEL I WALLIN), 2022-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka ¹	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ²
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Solna Centrum	Solna	180	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	45	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2023
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Norrberget	Vaxholm	170	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Skeppskajen ³	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Mälaräng	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2025
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2025
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2025
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2025
Fullerö Hage	Uppsala	45	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2026
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Kvisthamra	Norrälje	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Lövholmen ⁴	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2028
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	-
Summa		3 393			

¹ Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplanskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut eller marknadsutveckling innebära att antalet byggrätter förändras.

² Produktionsstart för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstart för projekt med lagkraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

³ Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

⁴ Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Järntorget 50 procent.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hur en detaljplan tas fram

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. Det finns flera sätt (förfaranden) att ta fram en detaljplan beroende på hur förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och vilken betydelse förslaget får för allmänheten och miljön.

Om en fastighetsägare vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras behöver fastighetsägaren ansöka om planbesked av kommunen. Det är sedan kommunen som beslutar om planarbete kan påbörjas.

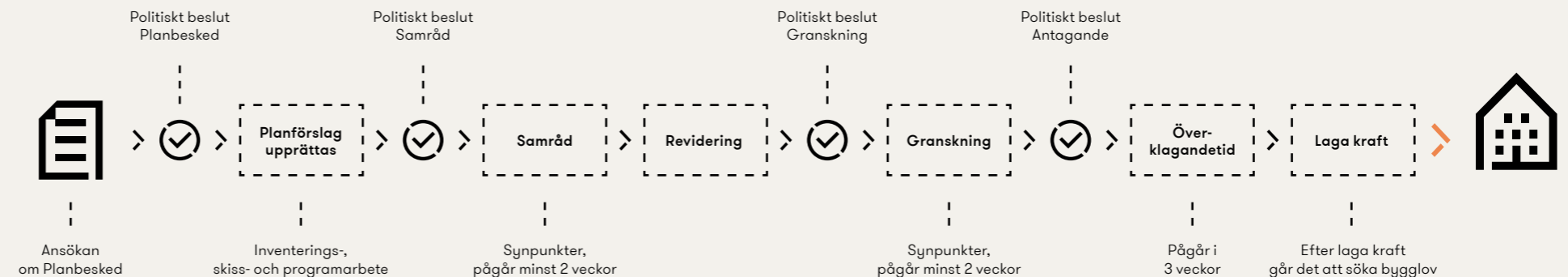
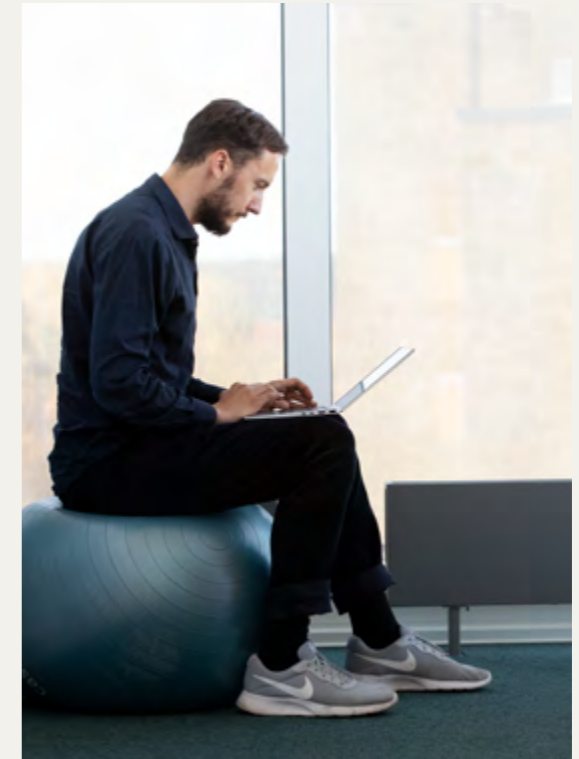
Planprocessen inleds antingen med ett positivt planbesked eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i sex veckor.

Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts. Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor.

Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskingsutlåtande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan kommunen beslutar om antagande. En detaljplan ska som huvudregel antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Efter antagande kan detaljplanen överklagas. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, vinner detaljplanen laga kraft. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
➤ Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Våra affärsområden

Projektutveckling Ägda Hem

Vårt affärsområde för projektutveckling av bostäder som säljs till privatkonsument byter namn från Projektutveckling Bostad och heter från och med 1 januari 2023 Projektutveckling Ägda Hem. Inom affärsområdet erbjuder Besqab välplanerade bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala. Under 2022 försämrades marknaden för nyproduktion av bostäder kraftigt och medförde en nedgång i såväl försäljning som produktionsstarter för affärsområdet.

Marknad och försäljning

Efter ett par år med en stark bostadsmarknad där Besqab tillvaratog de goda marknadsförutsättningarna med stabil tillväxt i försäljning och produktionsstarter försämrades förutsättningarna hastigt under 2022. Ett osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och snabbt stigande räntor kom att få stor inverkan på bostadsmarknaden under året. Mer än fördubblade bolåneräntor i kombination med höga elpriser, ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut.

Sjunkande bostadspriser och osäkerhet kring framtidsutsikterna har en tydligt negativ påverkan på försäljningen av nyproduktion där köpbeslut ofta fattas långt innan bostaden kan tillträdas. Besqabs försäljningstakt stagnerade successivt under året och kunderna blev mer försiktiga och tog god tid på sig att komma till avslut. Efterfrågan kvarstod dock på bostäder i eftertraktade lägen med liten konkurrens från annan nyproduktion, även om intresset även där blivit betydligt svalare än tidigare.

Besqab har haft många pågående projekt under året och ett stort antal bostäder till salu. Ett fåtal nya bostadsrättsprojekt sålstartades under det första halvåret 2022 men huvuddelen av försäljningen har avsett bostäder i

”Ett fåtal nya bostadsrättsprojekt sålstartades under det första halvåret 2022 men huvuddelen av försäljningen har avsett bostäder i projekt som sälj- och produktionsstartades under 2021.”

projekt som sälj- och produktionsstartades under 2021. Antalet sålda bostäder, det vill säga tecknade bindande kontrakt, uppgick till 311 [552].

Bostadsutveckling

Totalt har Besqab produktionsstartat 373 bostäder (665) med bostadsrätt under 2022. I årets produktionsstarter ingår bland annat ytterligare produktionsetapper i de tidigare startade projekten Nivå i Mariehäll och Solna Centrum, liksom småhusprojektet Fullerö Berså i Uppsala.

Vid årets utgång hade affärsområdet 1 172 bostäder (1 170) i pågående produktion. Av dessa var 61 procent (70) bokade eller sålda, varav samtliga avsåg sålda bostäder.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Under året färdigställdes fyra olika bostadsprojekt: bostadsrättsprojektet Vélo i Årstaberget, småhusprojektet Smultronstället och ägarlägenheterna i Legera i Stockholm, samt bostadsrättsprojektet Arboristen i Uppsala. Inflyttningarna har skett enligt plan och det har inte förekommit några avhopp. Samtliga färdigställda projekt var i februari 2023 slutsålda med undantag för två visningslägenheter i Legera. Vid årsskiftet 2022/2023 pågick inflyttning i bostadsrättsprojektet Verkstaden i Nacka Strand som beräknas färdigställas under våren 2023.

Finansiell utveckling

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick under 2022 till 2 022 Mkr (2 458). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under året uppgick till cirka 1 263 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 1 209 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till -688 Mkr (199) vilket gav en negativ rörelsemarginal (8,1).

Rörelseresultatet och rörelsemarginalen påverkades negativt av engångsposter om totalt cirka 665 Mkr, varav avsättningar i pågående projekt om totalt cirka 335 Mkr och nedskrivning av värdet på exploateringsfastigheter om totalt cirka 330 Mkr. Nedskrivningarna är fördelade på flertalet projekt. Omkring två tredjedelar av det totala nedskrivningsbeloppet hänförs till ett fåtal projekt vilka förvärvades 2014, 2016 respektive 2017.

Projektutveckling Bostad	2022	2021
Intäkter, Mkr	2 022	2 458
Bruttomarginal, %	neg	11,3
Rörelseresultat, Mkr	-688	199
Rörelsemarginal, %	neg	8,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	830	700
Antal produktionsstartade bostäder, st	373	665
Antal sålda bostäder, st	311	552
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 172	1 170
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	61	70

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Våra affärsområden

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter

Från och med 1 januari 2023 delas affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter upp i två affärsråden: Projektutveckling Investeringsfastigheter respektive Förvaltningsfastigheter. Projektutveckling Investeringsfastigheter innefattar Besqabs verksamhet för utveckling av hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till investerare. I affärsområdet Förvaltningsfastigheter ingår ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice.

Verksamhetens utveckling

Besqab har under 2022 fortsatt arbetet med att löpande utvärdera nya affärsmöjligheter för fastighetsutveckling liksom potentialen i den befintliga byggrättsportföljen. Utsikterna för att starta nya projekt har påverkats av ett försämrat konjunkturläge med hög inflation och höjda marknadsräntor i kombination med ökade kostnader för produktion.

Vid årets slut hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs ett hyresrättsprojekt med totalt 137 lägenheter vilka beräknas färdigställas under vintern 2023/2024. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Kapellgården består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola och kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan.

I Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala pågår sedan 2019 produktion av 253 hyreslägenheter som såldes till fastighetsbolaget NREP samma år. Projektet är indelat i tre etapper där de två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen om 103 lägenheter färdigställdes och överlämnades under första kvartalet 2023.

Besqab hade vid utgången av 2022 tre vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka och Juliahemmet i Uppsala. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid periodens utgång cirka 13,5 år.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Intäkter och resultat

Intäkterna för 2022 ökade till 216 Mkr (160). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettet från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 30 Mkr (24). Segmentets rörelseresultat för 2022 ökade till 58 Mkr (33). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 13 Mkr (110).

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvm och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. Värderingen bygger på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159 Mkr (930), varav 779 Mkr (766) avser färdigställda

Fastighetsutveckling och Fastigheter	2022	2021
Intäkter, Mkr	216	160
Rörelseresultat, Mkr	58	33
Rörelsemarginal, %	26,7	20,8
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	137
Antal bostäder i pågående produktion, st	466	616

Förvaltningsfastigheter	2022	2021
Hyresintäkter, Mkr	33,5	27
Driftnetto, Mkr	29,5	24
Värdeförändring, Mkr	13	110
Fastighetsvärde, Mkr	1 159	930
varav färdigställda fastigheter, Mkr	779	766
varav fastigheter i produktion, Mkr	380	164

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årlig driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 850	30	100%	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar 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	34			

förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 380 Mkr (164) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar uppgick under 2022 till 13 Mkr (110) varav 13 Mkr (100) avsåg färdigställda förvaltningsfastigheter och 0 Mkr (10) avsåg förvaltningsfastigheter i produktion.

Det externa värderingsföretaget gör även en marknadsvärdering av det totala underliggande fastighetsvärdet

och driftnettot för Besqabs totala fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas som om de vore färdigställda. I den externa värderingen bedömdes det underliggande fastighetsvärdet uppgå till cirka 1 637 Mkr (1 661) och det underliggande driftnettot uppskattades till cirka 64 Mkr (59). I värderingen har indexreglerade hyresavtal räknats upp med 10,9 procent mellan 2022 och 2023.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Delägarskap i Wallin

Besqab äger 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Wallin (Byggnadsfirman Erik Wallin AB). Wallin är en etablerad aktör på Stockholmsmarknaden och har precis som Besqab en lång historia av bostadsutveckling. Delägarskapet ger förutsättningar att realisera Wallins projektportfölj i syfte att öka bolagets utvecklingstakt och lönsamhet. Det ger samtidigt ett bra tillskott i arbetet med att utveckla Besqabs verksamhet mot uppsatta mål. Wallin bedrivs som ett joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av 2022 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvar tetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Inflyttningar för de båda projekten påbörjades i december 2022 och avslutades under första kvartalet 2023. Under 2022 såldes 13 bostäder och andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid årsskiftet till 97 procent. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Wallin redovisar resultat vid färdigställande av projekt samt tillkommande resultat från utdelningar i koncern- och intressebolag. Inget projekt har färdigställts under 2022. Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari-december 2022 uppgick till 1,6 Mkr.

Nyckeltal Wallin ¹	2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	13
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	97
Antal byggrätter, st	1 035

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.



BESQABS ANDEL AV WALLINS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ, 2022-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka ¹	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ²
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Kråksåtra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2023
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta Etapp 1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	Startskede	2026
Årsta Etapp 4 ⁴	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta Etapp 5 ⁴	Stockholm	30	Hyresrätt	Samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	40	Brf	Startskede	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Summa		440			

¹ Wallin delägs av Besqab 50 procent och Byggnadsfirman Erik Wallin Invest 50 procent.

² 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.

³ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

⁴ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.

Hagastaden - Stockholm



Vi är en trygg och pålitlig partner

Bostadsprojektet Legera, i Hagastaden i Stockholms innerstad, är ett kvarter med både bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter. Ägarlägenheter är för Sverige en relativt ny upplåtelseform som fått god marknadskontakt de senaste åren.

Skönt att slippa hysterisk budgivning
Hagastaden-projektet väckte ett stort intresse. Många såg fördelar med högre insats och lägre avgift samt möjlighet till en långsiktig investering. Vi har träffat Eric och hans döttrar Martina och Ebba, som nyligen flyttat in i Legera.

› Vi kom in i köprocessen ganska sent, berättar Eric. Det var Martina som hittade projektet på nätet och vi blev intresserade direkt. För mig som bor i Göteborg kändes det väldigt tryggt att döttrarna fick en nybyggd bostad, utan stort renoverings- eller underhållsbehov.

Den glödheta bostadsmarknaden 2020–2021 var ytterligare ett skäl att välja nybyggt från Besqab. Eric fortsätter:

› Jag ville heller inte gå in i en hysterisk budgivningsprocess, som hade varit aktuellt om vi hade tittat på begagnatmarknaden.

Martina flyttade till Stockholm för över ett år sedan. Hon kände väl till området eftersom hon hyrt en lägenhet i andra hand på Dalagatan.

En långsiktig investering

Pappa Eric har själv erfarenhet av fastighetsbranschen. Han har god insyn i hur en byggprocess går till och ansåg att en bostad i Legera var en bra och trygg investering.

› Som investeringsobjekt tycker jag att bostäder är stabilt, om man jämför med börsen. Jag har också kunskaper inom fastigheter och bostäder och tyckte att riskexponeringen var minimal, i alla fall i Stockholms innerstad. Jag har ett grundmurat förtroende för detta läge. Ägarlägenhet gör att jag kan hyra ut till mina döttrar utan problem, och så ser jag det som en långsiktig investering.

Den nya stadsdelen Hagastaden är utvecklad för att ge en trygg känsla med levande, ljusa bottenvåningar och gångavstånd till det mesta, till exempel butiker, gym och kollektivtrafik.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
› Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
> Vi är en trygg och pålitlig partner	36
Finansiering	38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Legera

HAGASTADEN, STOCKHOLM

Hörnet Norra stationsgatan/
Valfrid Palmgrens gata

Antal äganderätter: 97, 1-6 rok,
varav 2 penthouselägenheter, 4 & 6 rok

Antal bostadsrätter: 98, 1-6 rok,
varav 2 penthouselägenheter, 4 rok

Inflyttning: Q4 2022

Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter

BESQAB

Vi är en trygg och pålitlig partner / Verksamhet / 37



> Jag fick direkt ett stort förtroende för Besqab, fortsätter Eric. Det märktes att ni vet vad ni håller på med. Kompetent personal och verkligen fin finish i lägenheterna.

Döttrarna Martina och Ebba flyttade in i september 2022 och trivs bra.

> Besqab hade mycket personal här när vi flyttade in, berättar Martina. Det var till stor hjälp. Det är många frågor som kommer upp på inflyttningsdagen som man inte har tänkt på tidigare. Den gemensamma appen är också bra, eftersom vi hela tiden fick information via den.

Energieffektivitet har liksom i övriga projekt varit viktigt i Legera och Besqab vill skapa förutsättningar för ett hållbart boende. Bland annat mäts och debiteras förbrukningen av elektricitet och varmvatten individuellt. Det har fört med sig att döttrarna blivit intresserade av att se hur mycket de egentligen gör av med.

> Den första elräkningen var inte alls så hög, berättar Martina. Vi har hittat en rutin att kolla mätaren regelbundet.

När mamma och pappa hälsar på kommer de oftast med tåg från Göteborg. Därifrån tar de sig till pendeltågstationen Odenplan och sista biten blir en promenad till Haga-staden.

> Ibland kommer vi med bil och då finns det ett ypperligt garage att stå i, fyller pappa Eric i.

> Det finns också en bilpool. Den har vi inte provat ännu, eftersom vi inte har behövt bil hittills. Men vi planerar att använda den framöver, avslutar Martina.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36

> Finansiering 38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

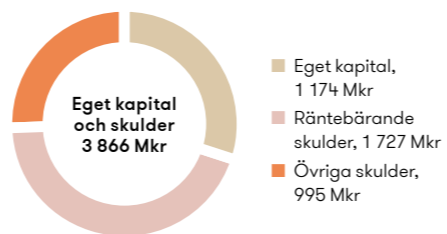
Förändrad kapitalstruktur

Tillgång till kapital är en förutsättning för att Besqab ska växa i enlighet med vår strategi och för att nå våra uppsatta mål. God styrning och kontroll av kapitalstruktur och finansieringskostnader i kombination med en effektiv kassaflödeshantering möjliggör fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Effektiv kapitalallokering

Besqabs verksamhet är kapitalintensiv och kräver god tillgång till långsiktig och stabil finansiering via eget kapital och genom extern upplåning. Bostadsmarknaden, liksom andra marknader, är cyklisk i sin karaktär och grunden för vår kapital- och finansieringsstrategi handlar i stort om att tillvarata möjligheterna och parera för riskerna i marknadens upp- och nedgångar. Komplexiteten och långsiktigheten inom bostadsutveckling medför en inneboende operativ risk som hanteras genom god styrning och kontroll. Det ger förutsättningar för Besqab att investera, både i nya byggrätter och i våra projekt, vid rätt tidpunkt.

Verksamhetens kapitalbehov bedöms utifrån olika parametrar för att skapa en optimal kapitalstruktur. 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. Hänsyn tas till kapitalstruktur, likviditetsprognoser, kreditvillkor, låneförfall, räntebindningstider och säkerheter. Vid samtliga upplåningsbeslut beaktas även Besqabs soliditet enligt segmentsredovisningen. Soliditeten enligt segmentsredovisningen var vid årets utgång 30,1 procent (40,1) vilket understiger det långsiktiga målet om minst 35 procent. Den lägre soliditeten är en effekt av de avsättningar i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter som gjordes under det fjärde kvartalet 2022, vilket väsentligt minskade det egna kapitalet och ökade skulderna i form av avsättningar.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Projektportföljen	22
Byggrättsportföljen	28
Projektutveckling Ägda Hem	31
Projektutveckling	
Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	33
Delägarskap i Wallin	35
Vi är en trygg och pålitlig partner	36

Finansiering 38

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Banklån

Vid utgången av 2022 stod bankfinansiering för 54 procent (57) av Besqabs totala upplåning, exklusive upplåning för pågående bostadsrättsprojekt. 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.

Obligationslån

Besqab har sedan 2021 utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett sammanlagt belopp om 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024. Obligationerna emitterades vid två tillfällen, varav 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent och 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 procent.

Besqabs resultat för 2022 medförde att de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för obligationslånet ej längre uppfylldes. I februari 2023 genomfördes ett skriftligt förfarande där obligationsinnehavarna röstade för avsteg från obligationsvillkoren för räntetäckningsgrad och soliditet fram till den 30 september 2023. Med anledning av de kraftigt stigande marknadsräntorna och de förändrade marknadsförhållandena under 2022 har Besqab emellertid för avsikt att i förtid lösa obligationslånet under andra hälften av andra kvartalet 2023. Återbetalningen avses finansieras genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr

som planeras genomföras under det andra kvartalet 2023. Sammantaget kommer det medföra en förändrad kapitalstruktur som bidrar till att minska refinansieringsrisken och exponeringen mot ränterisk samt stärka balansräkningen.

Ökade kostnader för finansiering

Besqab hade vid utgången av 2022 räntebärande skulder om cirka 1 727 Mkr (1 858). Av dessa var 800 Mkr (800) obligationsfinansiering och 928 Mkr (1 058) var hänförliga till banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdboenden, hyres- och äganderätter. Belåningsgraden¹ uppgick vid årets slut till 57,1 procent (56,8). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 56,8 procent (48,6).

Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, exklusive byggnadskreditiv i bostadsrättsföreningar, ökade under 2022 och var 5,7 procent (3,2) vid utgången av året. Det högre ränteläget har medfört ökade finansiella kostnader. Eftersom Besqab redovisade ett kraftigt negativt resultat för 2022 var räntetäckningsgraden negativ och uppgick till -55,6 ggr (31,5 ggr).

Fokus på effektiva kassaflöden

Med långa ledtider i projekten krävs metodiska framåtblickande bedömningar av kapitalbehovet och 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

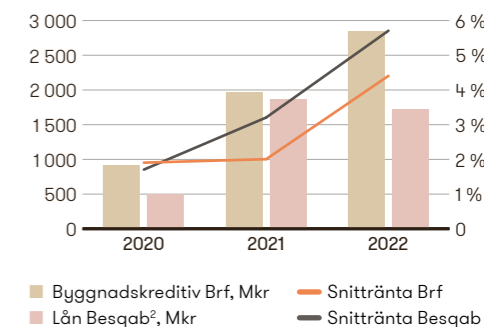
nyttjas i samband med betalning för marken och därefter successivt för att finansiera nedlagda produktionskostnader under projektets genomförande. I projekt med bostadsrätter överförs marken till bostadsrättsföreningen genom ett markförvärv i samband med produktionsstart. Därefter faktureras bostadsrättsföreningen löpande under pågående produktion utifrån upprättat entreprenadavtal mellan föreningen och Besqab. Byggnadskreditiv för bostadsrätter och äganderätter är ofta villkorande av försäljningskrav såsom exempelvis 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.

Enligt segmentsredovisningen var kassaflödet från den löpande verksamheten positivt under 2022 och uppgick till 157 Mkr (-972). Förändring av exploateringsfastigheter påverkade kassaflödet negativt medan övriga rörelsefordringar har minskat vilket medfört ett positivt kassaflöde under året. Nedskrivning av exploateringsfastigheter och projektrelaterade avsättningar som belastade resultatet med totalt cirka 665 Mkr hade inte någon påverkan på kassaflödet.

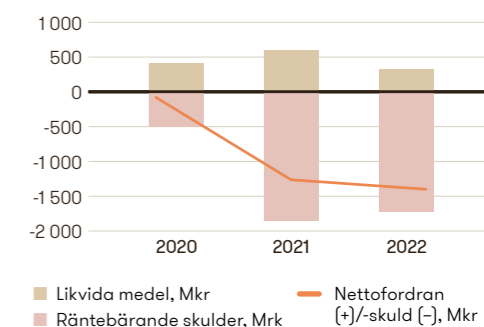
Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -232 Mkr (-174) och avsåg i huvudsak investeringar i pågående förvaltningsfastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -193 Mkr (1 324) och årets kassaflöde summerade till -267 Mkr (178).

Koncernens likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2022 till 327 Mkr (595). Beaktat räntebärande skulder om 1 727 Mkr (1 858) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 400 Mkr (1 263).

Utveckling av lånevolym och snittränta



Utveckling av nettofordran(+)/-skuld(-)



¹ Se definitioner på sida 115.

² Lån Besqab innefattar byggnadskreditiv för äganderätter, hyresrätter och vårdboenden i produktion, fastighetslån för färdigställda förvaltningsfastigheter samt obligationslån och konvertibellån.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Hållbarhet

A photograph of a woman with long blonde hair in a ponytail, wearing a white short-sleeved shirt, holding a baby in a yellow and white striped shirt. They are in a kitchen with white cabinets and a window in the background. The word 'Hållbarhet' is overlaid in large white text.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

➤ Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbar affär för framtida värdeskapande

En förutsättning för att Besqab framgångsrikt ska kunna utvecklas, växa och skapa framtida värden är att vi tar hänsyn till vår omvärld och de resurser som finns att tillgå, såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt. Hållbarhetsfrågorna är centrala i verksamheten och vi vill att vårt arbete ska göra skillnad – för våra bostadsköpare, våra medarbetare, våra samarbetspartners, våra ägare och för samhället i stort.

Hållbarhet beaktas i samtliga led

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 sunda materialval, fokus på arbetsmiljön, en hållbar leverantörskedja och sortering och återvinning av byggmaterial. Vi har stort fokus på att utveckla energieffektiva bostäder och 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

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

med verksamheten. 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 drömmem. De fyra områdena är hälsosamma och hållbara bostads-

”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.”

miljöer, minskad miljö- och klimatpåverkan, affärsmässigt ansvarstagande samt en attraktiv och hållbar arbetsplats.

En självklar utgångspunkt i Besqabs hållbarhetsstrategi är att arbetet ska bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling.



Vårt strategiska fokus har särskilt koppling till Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion och Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt. Hållbarhetsarbetet ligger också väl i linje med Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna, och Mål 17 Genomförande och globalt partnerskap. Sammantaget är det mål där vi på olika sätt och i olika grad har möjlighet att påverka och bidra till en hållbar utveckling.

Hållbarhetsstrategin är integrerad i vår affärsplan och beaktas inom alla strategiska områden. Den ingår i våra mål för

det kommande året samt våra ambitioner på längre sikt. Styrningen utgår förutom från affärsplanen också från prioriterade frågor i policydokument samt från fastställda processer och uppföljningsmetoder.

Globala mål



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

➤ Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

VÅRT FOKUS FÖR EN FRAMTIDSSÄKER AFFÄR



Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Vi ska utveckla och designa hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer där man vill bo och leva länge.

HIGHLIGHTS 2022

- Projektet Vélo i Årstaberget färdigställdes, ett projekt med tydligt cykeltema.
- Besqab fick, för andra året i rad, utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder i branschmätningen för projektbyggda bostäder.

Bidrar till globala mål



Minskad miljö- och klimatpåverkan

Vi ska minimera negativ miljö- och klimatpåverkan från våra bostäder.

HIGHLIGHTS 2022

- Besqabs erhöill Svanencertifiering av bostadsrättsprojektet Arboristen i Uppsala.
- Besqab inledde processen för Miljöbyggnad iDrift-certifiering av vårdboendet Sarahemmet. I februari 2023 erhöill certifieringen nivå Silver.

Bidrar till globala mål



Affärsmässigt 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.

HIGHLIGHTS 2022

- Besqab blev medlemmar i Uppsala Klimatprotokoll.
- Besqabs första inledande år i Hållbart Stockholm 2030 (HS30), forumet för en snabb omställning till en hållbar bostadsbransch.

Bidrar till globala mål



Attraktiv och 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.

HIGHLIGHTS 2022

- Den relativa olycks- och tillbudsfrekvensen minskade och är på den lägsta nivån sedan mätningarna påbörjades
- Besqab fick återigen höga resultat i årets medarbetarundersökning.

Bidrar till globala mål



BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
> Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fokus: Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

I våra bostäder ska man vilja bo och leva länge

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.

Lyhörda för platsens förutsättningar och behov

Utvecklingen av bostäder och andra fastigheter sker alltid med ett brett perspektiv och innebär ett gediget grundarbete. Dels finns övergripande kommunala mål för utvecklingen av städer och stadsdelar, dels beaktas lokala förutsättningar, hur planområdet hör ihop med omkringliggande områden, infrastruktur, grönområden med mera.

När vi har identifierat ett område med bra boendekvalitet 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. Behovsanalyser genomförs i ett tidigt skede för att redan vid ritbordet skapa förutsättningar för de boendes möjligheter att leva hållbart. 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 stadsutveckling 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 möjligheten att välja hållbara transportmedel.

Planlösningarna i våra bostäder är funktionella och flexibla där rumsfördelningen smidigt kan anpassas i takt med förändrade behov. Besqabs inrednings-

Detta gör vi för att designa hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer:

- Är lyhörda för platsens unika förutsättningar och behoven i det lokala närområdet sett till bland annat platsens karaktär, funktion och bevarande av kulturmiljövärden.
- Designar bostäder och bostadsmiljöer som gör det enkelt att leva hållbart och ha en fungerande och trygg vardag.
- Utformar boendemiljöer som främjar barns och vuxnas rörelse.
- Genomför bostadsprojekt med hälsosam inomhusmiljö som kvalitets-säkras enligt Svanen.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
> Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

koncept 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 och onödiga renoveringar på grund av tycke och smak.

”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.”

Boendemiljöer som främjar rörelse

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

Några av våra bostadsrättsprojekt utrustas med gym för föreningens medlemmar, vilket är mycket uppskattat hos de boende. I projekt med gårdar och innergårdar skapar vi inbjudande 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 temperaturbalans. 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. På så sätt säkerställer vi en begränsad användning 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 2022 har vi med stort engagemang, hjärta och kompetens fortsatt vårt systematiska arbete med kundresan och för andra året i rad belönades Besqab med utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder 2022* där vi dessutom toppade samtliga delmoment i undersökningen.

* Utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder delas ut av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. NKI-undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och bygget på cirka 13 000 svar från köpare av nyproducerade bostäder under 2022. Undersökningen omfattar cirka 65 företag.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
> Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fokus: Minskad miljö- och klimatpåverkan

Fortsatt fokus på energi- och klimateffektiva bostäder

Miljö- och klimatpåverkan är en viktig fråga för oss på Besqab liksom för våra kunder, investerare och för samhället i stort. Som bostadsutvecklare har vi ett ansvar för att utveckla och bygga bostäder med låg klimatpåverkan, med energi- och klimateffektiva lösningar och där vi ställer krav på de material och kemikalier som används.

Proaktiv miljö- och klimatanpassning

Förutsättningarna för hur en fastighet kommer att påverka och påverkas av miljö och klimat under en livscykel formas redan under planarbetet. Där beaktas bland annat kriterier för miljöcertifiering samtidigt som hänsyn tas till byggnadernas långsiktiga motståndskraft mot till exempel de extremväder som klimatförändringarna kan föra med sig. Anpassningar görs för att förebygga klimatrisker såsom översvämning, erosion, dricksvattenförsörjning och påverkan av höjda havsnivåer.

Svanenmärkningen ett viktigt steg

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara delaktig i utvecklingen tar vi hjälp av erkända kriterier för miljömärkning. Sedan 2020 har vi som målsättning att alla nya bostadsprojekt ska miljömärkas med Svanen. Grundlicensen godkändes i juni 2020 och vi har därefter fortsatt arbetet med att Svanenmärka enskilda bostadsprojekt.

Svanenmärkt!



- ✓ Byggnaden granskas ur ett livscykelperspektiv
- ✓ Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats
- ✓ Byggnaden lever upp till tuffa krav på låg energianvändning
- ✓ Uppmuntrar användandet av förnybar energi och gröna innovationer
- ✓ Granskning av oberoende part innan byggnaden godkänns

Vid årsskiftet 2022/2023 genomgick 77 procent av den pågående produktionen processen för Svanenmärkning. Sedan arbetet påbörjades har sammanlagt fyra



Detta gör vi för att minska vår miljö- och klimatpåverkan:

- Proaktivt arbetar för att möjliggöra miljö- och klimatanpassningar av projekten.
- Miljöcertifierar våra projekt i Svanen.
- Löpande utvärderar byggsystem och materialval ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Tar hand om och minimerar vårt byggavfall genom effektiv materialhantering och återbruk för minskade kostnader och miljöpåverkan.
- Effektiv, resursbesparande och miljöanpassad utveckling och förvaltning av egenägda fastigheter.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

bostadsprojekt erhållit sin Svanenmärkning, vårdboendet Juliahemmet 2021, bostadsrättsprojektet Arboristen 2022 samt småhusprojektet Smultronstället och hyresrättsprojektet Lindallén under inledningen av 2023.

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. 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.

Effektiva byggsystem och sunda materialval

Den absoluta merparten av en byggnads klimatpåverkan härrör från byggmaterial och byggprodukter. Energi- och klimat-effektiva byggsystem, ökad resurseffektivitet och hållbara material är viktiga frågor för Besqab. Med välplanerade, flexibla och funktionella ytor som tillgodoser kundernas behov kan vi bygga bostäder som ökar resurseffektiviteten och minskar material-åtgången. En sådan bostad har även förutsättningarna att förbruka mindre energi till uppvärmning, vilket minskar klimatpåverkan och ger lägre uppvärmningskostnader för de boende eller för fastighetsägaren.

Ambition att minska byggavfallet

På Besqab arbetar vi målinriktat för att minska den totala mängden byggavfall samt andelen sorterat avfall i syfte att minska både vår miljöpåverkan och våra kostnader. För att förenkla och effektivisera avfallshanteringen har vi tillsammans

med vår avfallsentreprenör skapat en god rutin för skedesplanering av avfallet på byggarbetsplatserna. Vi genomför även ADR-utbildningar för att säkerställa att vi har rätt kompetens avseende hantering av farligt avfall på våra arbetsplatser.

Avfallsstatistiken följs upp månadsvis för att kunna identifiera avvikelser och aktivera åtgärder vid behov. Det genomsnittliga byggavfallet har minskat för flerbostadshus i projekt färdigställda 2022, jämfört med 2021. Utfallet om 30,4 kg/kvm BTA är dock fortfarande en bra bit från målet om högst 22,0 kg/kvm BTA. I det småhusprojekt som färdigställdes 2022 summerade det genomsnittliga byggavfallet till 27,8 kg/kvm BTA vilket är en kraftig förbättring sedan det senast uppmätta utfallet 2020 och som dessutom är bättre än vår målnivå om högst 30,0 kg/kvm BTA. 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.

Energiinvesteringar i egenägda fastigheter

Under 2022 valde vi att certifiera vårt vårdboende Sarahemmet i Nacka, som färdigställdes 2018, med Miljöbyggnad iDrift nivå Silver. Det innebär att Besqabs samtliga tre vårdboenden i förvaltning nu har en miljöcertifiering. Vi uppför ytterligare ett vårdboende, en förskola och två projekt med hyreslägenheter i Uppsala för eget ägande och förvaltning, vilka samtliga byggs enligt Svanens krav. I hyresrättsprojekten har vi också valt att installera avloppsvärmeväxlare för att ytterligare sänka byggnadernas energiförbrukning och driftkostnader.

Egenproduktion av förnybar el

Vi vill bidra till att öka andelen förnybar energi, 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. Till och med 2022 har vi installerat solceller i totalt fyra färdigställda projekt med en sammanlagd kapacitet att årligen generera cirka 120 MWh. Det bedöms motsvara en utsläppsbesparing om drygt 11 ton CO₂-ekvivalenter.

120 MWh
årsproduktion solenergi

11 ton
CO₂-ekvivalenter i utsläppsbesparing



Byggavfall exklusive metall, kg/kvm bruttoarea (BTA)

Färdigställda projekt under året	Mål	2022	2021	2020	2019
Småhus	30,0	27,8	-	44,7	34,6
Flerbostadshus	22,0	30,4	33,2	26,8	31,8
Osorterat avfall i % av totalt byggavfall	3,0	7,3	3,5	14,0	11,8

Byggnadernas energiprestanda, kWh/kvm Atemp

Bostäder i pågående produktion	Beräknad energianvändning	Svanens krav ¹	Boverkets krav (BBR) ²
Hyresrätter till egen förvaltning (BBR 29)	37,74	67,5	75
Småhus (BBR 29)	61,7	67,5	75
Flerbostadshus (BBR 29)	57,9	67,5	75
Flerbostadshus (BBR 25/BBR 28)	73,6	76,5	85
Vårdboende (BBR 28)	66,5	88,11	97,9

¹ Svanens krav motsvarar 10 procent under BBR-kravet

² Samtliga projekt utgår från gällande BBR-krav vid tidpunkten för bygglovsansökan.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
> Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fokus: Affärsmässigt ansvarstagande

En hållbar affär för alla

För att Besqab ska vara en framträdande aktör på bostads- och fastighetsmarknaden över tid behöver vi uppnå finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för bolaget, 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 ekonomiska och materiella, för att skapa långsiktigt hållbara värden.

Sund konkurrens och god affärsetik

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. I vårt arbete för att upprätthålla en god affärsetik 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 till ett från Besqab fristående företag 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. Under 2022 har inga anmälningar inkommit. Det har heller inte rapporterats något fall av föroreningar eller andra miljöskador.

Certifierade bostadsrättsföreningar

Att köpa sin bostad är ett av livets största ekonomiska åtaganden och vi vill att det ska upplevas som en trygg investering, oavsett om kunden ska bo där resten av livet eller under en kortare period. För att öka tryggheten och transparensen har vi sedan 2018 som målsättning att alla bostadsrättsföreningar ska certifieras med kvalitetsmärkning Trygg BRF. Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige där Besqab är en av initiativtagarna. För att certifieras med Trygg BRF krävs att bostadsrättsföreningens ekonomi och redovisning kvalitets säkras och det ställs ett antal krav som berör hela byggprocessen, från ansökan, bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Ett projekt som har godkänts uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver.

Detta gör vi för att ta affärsmässigt ansvar:

- Verkar för sund konkurrens genom god affärsetik inom företaget och i förhållande till kunder, leverantörer och samarbetspartners.
- Certifierar alla bostadsrättsföreningar med kvalitetsmärkning Trygg BRF för en transparent och sund bostadsmarknad.
- Erbjuder en variation av bostäder i olika upplåtelseformer för olika målgrupper.
- Bygger bostäder som uppfyller kraven för grön finansiering.
- Deltar i branschorganisationer och intresseföreningar för ökat kunskapsutbyte och möjlighet att bidra till en hållbar utveckling av branschen.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
> Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Ett brett bostadserbjudande

Demografins utveckling och vår tids utmaningar ställer 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 hyresfastigheter och vårdboenden för eget ägande och förvaltning. Till skillnad från bostads- och äganderätt kräver hyresrätten ingen kapitalinsats vilket gör boendeformen 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. Efter som lägenheterna inte är fullt ut färdigställda blir priset lägre. Med en större och varierad produktportfölj skapas förutsättningar för en sundare och mer motståndskraftig bostadsmarknad med ett utbud som bättre möter det lokala behovet.

Sedan arbetet påbörjades har 22 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering. Det motsvarar samtliga nya föreningar med undantag för föreningarna i dotterbolaget RAW Property:s projekt RAW Rosendal och RAW Vallastaden. Vid utgången av 2022 hade sammanlagt fyra bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering.

Möjliggör för grön 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 klimatomfattigt hållbara initiativ och tillgångar, till exempel energieffektiva bostäder, och som i regel medför ränterabatter. Rabatterna gäller framförallt bolån för bostadskonsumenter men vissa banker erbjuder även gröna fastighetslån för bostadsrättsföreningen eller Besqab liksom gröna byggnadskreditiv under produktion av bostäder. Det betyder att med grön finansiering får både bostadsköparna och föreningen lägre räntekostnader.

Besqabs målsättning är att all extern projektfinsiering framöver ska vara grön. Majoriteten av den gröna finansieringen under 2022 avser det obligationslån om 800 Mkr som Besqab emitterade under 2021. Obligationslikviden har använts för att finansiera förvärv och investeringar i enlighet med Besqabs upprättade ramverk för grön finansiering. Vid utgången av 2022 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket utöver obligationslånet även inkluderar vissa byggnadskreditiv och fastighetslån.



Gemensamma engagemang för att nå hållbarhetsmål

Besqab är sedan 2019 anslutna till Färdplan för fossilfri konkurrenskraft, vilket är bygg- och anläggningssektorns färdplan inom ramen för initiativet Fossilfritt Sverige. Visionen är att bygg- och anläggningssektorns värdekedja ska vara klimatneutral till år 2045 och planen innehåller ett antal delmål som ska vägleda branschen i rätt riktning.

Som mindre aktör har vi ett stort utbyte av att samverka med våra branschkollegor för att dra lärdom av varandras erfarenheter och med gemensam kraft bidra till branschens utveckling. Besqab är bland annat medlemmar i Hållbart Stockholm 2030 (HS30), ett hållbarhetsforum för proaktivt och lösningsorienterat arbete med hållbarhetsfrågor i bostadsutvecklings-

sektorn. Sedan november 2022 är vi också medlemmar i Uppsala Klimatprotokoll där vi i samverkan med ett 40-tal andra aktörer engagerar oss för att gemensamt driva hållbarhetsfrågorna framåt på lokal nivå.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fokus: Attraktiv och hållbar arbetsplats

Attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

Besqab tar ett stort socialt ansvar i det egna bolaget, i våra bostadsprojekt och på de platser där vi är verksamma. Vi är en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare med stort fokus på en hållbar arbetsmiljö och leverantörskedja samt på att erbjuda en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats där människor utvecklas och trivs.

Ett attraktivt arbetsgivarerbjudande

För att framgångsrikt genomföra våra strategier och nå våra mål behöver vi kunna rekrytera, behålla och utveckla kvalificerade medarbetare – ett arbete som sker strukturerat och löpande. Kompetensutveckling 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 individuella utvecklingsplaner. Kurser och annan formell utbildning är också viktigt, men utgör ofta en mindre del av medarbetarens totala utveckling. Under 2022 har Besqabs projektledare, biträdande projektledare och affärschefer utbildats inom ledarskap, där arbete med bland annat det personliga ledarskapet och feedback utgjorde en central del av utbildningen. Besqabs platschefer gick motsvarande utbildning under 2021.

Olika förmåner kan också vara en viktig pusselbit för att locka och behålla kompetens. Samtliga medarbetare erbjuds bland annat friskvårdsbidrag, företagshälsovård samt pensions- och försäkringsförmåner. Årliga incitamentsprogram riktar sig till alla tillsvidareanställda.

För att bidra till branschens kompetensförsörjning samverkar vi med yrkesskolor, högskolor och universitet och erbjuder bland annat praktikplatser åt studenter. På så sätt upptäcks och skapas relationer med nya talanger. Under 2022 har vi erbjudit ett flertal så kallade LIA-praktikplatser (lärande i arbete) på våra byggarbetsplatser samt inom Besqabs affärsstöd för hållbarhet.

Hälsosam och inkluderande arbetsplats

Besqab arbetar målinriktat med den psykiska och sociala arbetsmiljön. Ambitionen är att alla ska ha en hälsosam arbetsbelastning och att ingen kränkande särbehandling sker.



Detta gör vi för att skapa en attraktiv och hållbar arbetsplats:

- Arbetar strukturerat och löpande med vårt arbetsgivarerbjudande för att attrahera, rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare.
- Värnar en jämställd och inkluderande arbetsplats med hälsosam arbetsbelastning, engagerande kultur och sunda värderingar.
- Systematiskt arbetsmiljöarbete för att främja en god säkerhetskultur på arbetsplatsen.
- Strategiska inköpsprocesser och goda leverantörsrelationer ger ett transparent leverantörsled som uppfyller krav på kvalitet och kompetens.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

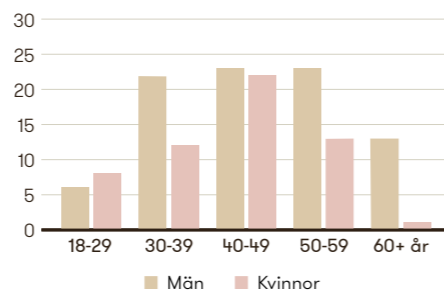
Övrigt

Vi arbetar förebyggande för att arbetsförhållanden, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran, kompetensutveckling samt möjlighet till att förena arbete och föräldraskap ska vara jämställda. En jämställd och inkluderande arbetsplats fri från diskriminering är attraktiv för både medarbetare och samarbetsparter.

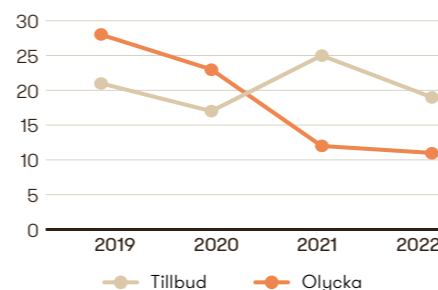
Under den årliga säkerhetsdagen 2022 var temat "Friskfaktorer" där organisationen fick tillfälle att belysa vad som får medarbetarna att må bra på arbetsplatsen. Det

konstaterades att den sociala arbetsmiljön var av stor betydelse, bland annat kopplat till samarbete, ledarskap, kultur och värderingar. På Besqab finns en tydlig kultur som vuxit sig stark under lång tid och som kan översättas till tre egenskaper som vi sätter stort värde på – engagerade, smarta och nyfikna! Vi drivs av nyfikenhet, personligt engagemang och en övertygelse om att vi ska vara den bästa partnern att samarbeta med. Det är ledstjärnor som vi värnar i alla kontakter med varandra och andra.

Antal medarbetare uppdelat per kön och ålder



Olyckor och tillbud i relation till produktionsvolym (relativ frekvens)¹



Nöjd-medarbetarindex²

	Mål	2022	2021	2020	2019
Arbetsglädje (benchmark)	80	75 (69)	77 (71)	76 (72)	73 (70)
Lojalitet (benchmark)	88	84 (77)	84 (79)	83 (80)	80 (79)

Medarbetare

	2022	2021	2020	2019
Antal anställda vid årets slut	143	119	111	100
Genomsnittligt antal anställda	131	115	106	98
Personalomsättning avslutade anställningar	9,1	7,0	6,3	15,0

¹ Beräkningen av den relativa olycks- och tillbudsfrekvensen baseras på antalet olyckor respektive tillbud, delat med omsättningen i produktionsrelaterade aktiviteter i miljoner kronor, gånger 1 000. Definitionen på en olycka är när man behöver uppsöka läkare. Ett tillbud är en händelse som hade kunnat leda till en skada eller ett olycksfall.

² Benchmark avser avser CELx Sverige småföretag.

Besqabs årliga medarbetarundersökningar ger ovärderligt underlag för att identifiera såväl våra svagheter som styrkor och vi arbetar kontinuerligt med att nå våra högt satta mål. Besqab har en historik av mycket högt NMI och utfallet har konsekvent varit högre än jämförelseindex.

Vi sätter säkerheten främst

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.

På arbetsplatserna finns skydds- och ordningsföreskrifter som alla medarbetare som vistas där måste signera och följa för en säker arbetsmiljö. Uppföljning sker bland annat genom protokollförda skyddsronder minst varannan vecka, vilket också möjliggör att vanligt förekommande problem kan förebyggas. Som ett komplement till 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. Under 2022 har sådana korsrevisioner genomförts i sju projekt.

Under 2022 rapporterades totalt 26 tillbud (19) och 15 olyckor (9) på Besqabs arbetsplatser. Fyra av de 26 tillbudena och fyra av de 15 olyckorna betraktas som allvarliga enligt Arbetsmiljöverkets definition. Ingen av olyckorna var av livshotande karaktär. Både tillbud och olyckor har i absoluta

tal ökat jämfört med föregående år men bör sättas i relation till att produktionsvolymen ökat väsentligt, med fler bostäder i produktion och fler aktiva byggarbetsplatser. I förhållande till produktionsvolymen minskade olycks- och tillbudsfrekvensen 2022 till 11 respektive 18, jämfört med 12 respektive 25 under 2021. Olycksfrekvensen för 2022 är den lägsta sedan Besqab började mäta nyckeltalet.

Strategiska inköp och leverantörsrelationer

Besqab har en bred bas av leverantörer och upphandlar ofta med delad entreprenad i projektverksamheten. Valet av leverantörer, såsom projektörer och entreprenörer, har en väsentlig påverkan på Besqabs förmåga att leverera enligt uppsatta strategier. Det är centralt att leverantörerna erbjuder rätt kompetens för att säkerställa kvaliteten och ekonomin i projekt, men också för att upprätthålla en trygg arbetsmiljö med goda arbetsvillkor.

Grunden för ett hållbart leverantörsled bygger på goda leverantörsrelationer och väl fungerande samarbeten. Som ett led i arbetet med att ytterligare förbättra styrningen och transparensen i värdekedjan genomförs regelbundna leverantörskontroller inför upphandling och löpande under arbetets gång. Leverantörerna kontrolleras utifrån ett antal parametrar såsom skatter och arbetsgivaravgifter samt eventuella skulder hos Kronofogden eller Skatteverket. Upphandlade entreprenörer ska också ha tecknat kollektivavtal och kunna uppvisa medlemskap i en arbetsgivarorganisation. Sedan 2021 använder vi även ett externt företag som gör oannonserade revisioner på slumpmässigt utvalda byggarbetsplatser. Under 2022 har sådana revisioner utförts på två av Besqabs byggarbetsplatser.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi	41
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer	43
Minskad miljö- och klimatpåverkan	45
Affärsmässigt ansvarstagande	47
Attraktiv och hållbar arbetsplats	49
> Vi bygger för en hälsosam livsstil	51

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Ultuna Trädgårdsstad - Uppsala

Vi bygger för en hälsosam livsstil

Ultuna Trädgårdsstad är skapat av Besqab med grundtanken att du här ska kunna leva en hälsosam livsstil. I den nya stadsdelen har vi utvecklat mer än 700 nya bostäder med fokus på omgivning, individ och gemenskap.

Vi ville utveckla en hållbar boendemiljö som innehåller alla olika boendeformer för att levandegöra området. I Ultuna Trädgårdsstad finns villor med äganderätt, radhus i bostadsrättsform och låga välplanerade atriumhus. Detta blandar vi upp med flerbostadshus i både bostadsrätts- och hyresrättsform. De välplanerade och funktionella bostäderna har uppförts med höga krav på en god inomhusmiljö. Stora balkonger och uteplatser fungerar som ett extra rum i bostaden och ökar tillgängligheten till naturen utanför.

Bebyggelsen är ordnad i kvarter vilket skapar skyddade gårdar och bra förutsättningar för barn att röra sig tryggt mellan husen. Här finns grönskande planteringar samt generösa ytor för utevistelse med

lekplatser, grillplatser och växthus som bjuder in till samvaro. Här finns också en gemenskapsodling anlagd bland de gamla ekarna. Den lantliga känslan är ständigt närvarande, trots att det endast är ett par kilometer in till Uppsala centrum med all service man kan tänkas behöva.

Vi vill att våra boendemiljöer ska främja rörelse i vardagen varför vi noga väljer ut de platser vi bygger på. Precis intill ligger skogsområdet Bäcklösa där du också finner Upplandsleden och Gula stigen för motion i skog och mark. En fin cykelväg finns för de som behöver pendla in till stan.

Ida, som tävlar i cykelcross, flyttade in i en av Besqabs nybyggda bostäder 2020:

> För mig är det viktigt att bo nära grönområden och här i Ultuna är det så skyddat. När jag cyklar behöver jag blandat underlag, men jag cyklar mycket på gräs och i Fålhagen där jag bodde tidigare finns inga grönområden. Ultuna är lagom långt ifrån stan och ändå inte alls på landet. Det är perfekt avstånd till jobbet också.

Och för de som föredrar kollektivtrafik stannar bussen precis utanför området.



Ultuna Trädgårdsstad

UPPSALA

Ultuna mellan Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) och stadsdelarna Sunnersta och Gottsunda

Bostadsrättslägenheter: 175

Hyresrättslägenheter: 390

Småhus med bostadsrätt: 66

Småhus med äganderätt: 22

Vård- & omsorgsbostäder: 69

Inflyttning: 2018 – pågående

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

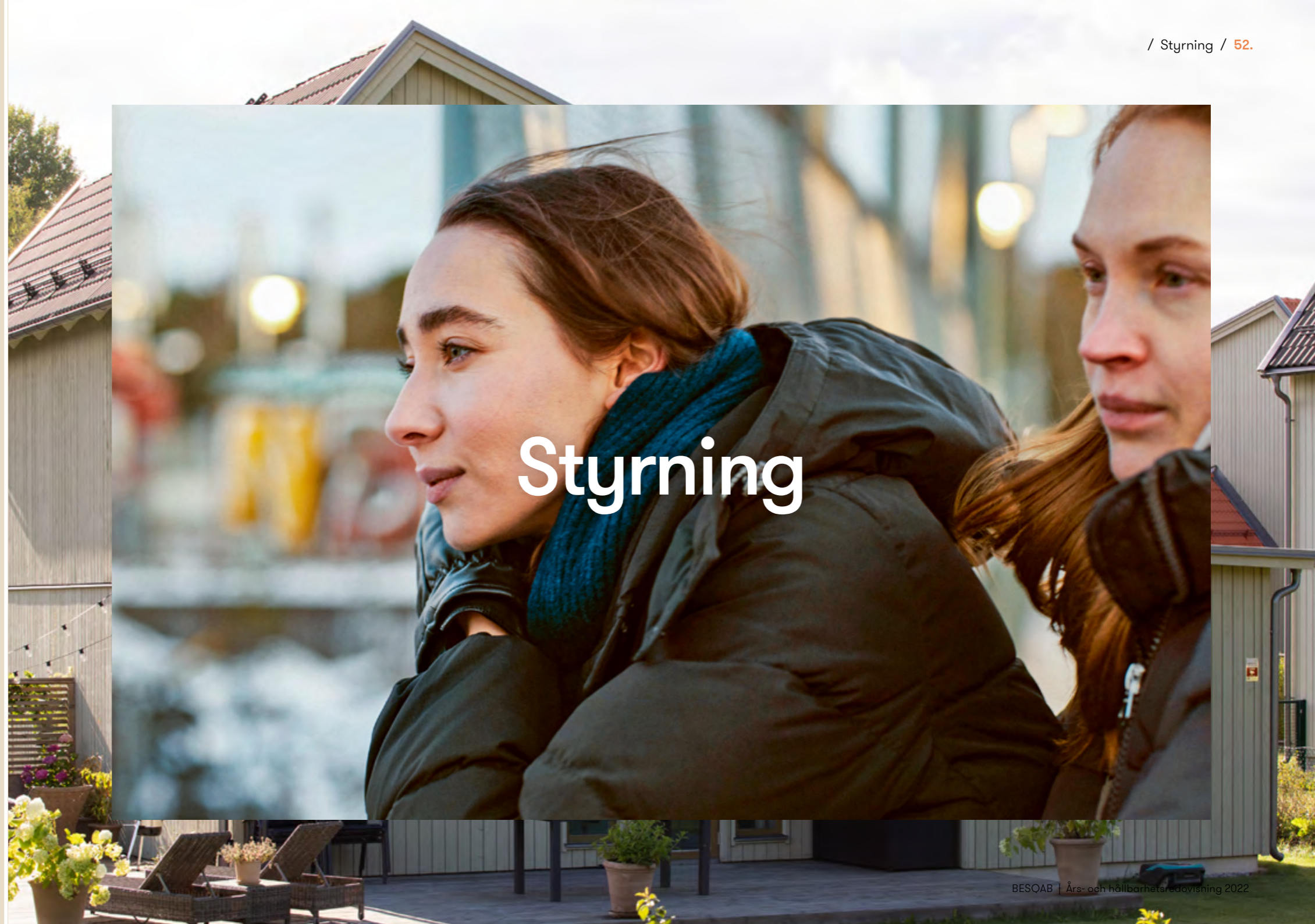
Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

➤ Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

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.

Integrerat riskperspektiv i verksamheten

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



Omvärldsrisk

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, prisbildningen och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter.	Analysen sker fortlöpande av konkurrenssituationen från befintligt bostadsbestånd och nyproduktion på såväl regional som lokal nivå. Med rätt produkt i rätt läge till rätt pris kan även hård lokal konkurrens hanteras. Konkurrens om medarbetare hanteras genom konkurrenskraftiga ersättningar och en god företagskultur. Därtill erbjuds alla medarbetare utbildningsplaner och goda möjligheter till karriärutveckling.

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Operativa risker

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

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan ska få en negativ inverkan på Besqabs resultat och kassaflöde.	En jämn struktur avseende Besqabs räntebindningsförfall gör Besqab mindre utsatt för tillfälliga ränteförändringar. Vidare hanteras ränterisken genom löpande känslighetsanalyser av fastighetsförvaltningsportföljen och projektverksamheten inklusive prognoser om framtida ränteutveckling.
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 kreditvärdighet och rätt kapitalstruktur. Besqab ska sträva mot en bredd av finansieringskällor och ha långsiktiga goda relationer med flertalet större affärsbanker och andra långgivare. Låneförfall ska vara jämnt fördelade över tiden för ett jämnare refinansieringsflöde.
Kreditrisk	Kreditrisk innebär risken att inte få betalt för ingångna avtal med kunder beträffande entreprenader, bostäder och fastigheter. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer.	Risken hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt efterföljande kontroll. Det åligger alla som sluter affärsuppgörelser att beakta de risker som är förknippade med krediter.
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 byggnadskreditiv, checkkrediter och outnyttjade kreditlöften.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

➤ Riskhantering 53

Bolagsstyrningsrapport 56

Styrelse och Ledning 60

Aktien 63

Fem år i sammandrag 65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

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 kontrollfunktioner för att minska risken för ekonomisk brottslighet. Vid upphandling, samt fortlöpande, genomförs företagsutvärderingar för att eliminera förekomst av oseriösa leverantörer. Vid misstanke om ekonomisk brottslighet uppmanas personal till anonym anmälan via visselblåsmekanismer.
Klimatförändringar	Effekterna av klimatförändringar kan påverka Besqab på olika sätt, dels risker och möjligheter relaterade till omställningen till en ekonomi med lägre koldioxidutsläpp, dels risker och möjligheter som hänför sig till de fysiska effekterna av klimatförändringar. 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. Besqab deltar också i branschinitiativ såsom Fossilfritt Sverige och Uppsala Klimatprotokoll för att medverka i omställningen till en klimatneutral och hållbar byggbransch.
Bristande kontroll i leverantörsledet	Bristande kontroll i leverantörsledet kan innebära 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 samt utveckling av strukturkapital. I syfte att behålla nyckelkompetenser inom organisationen arbetar Besqab strukturerat med medarbetarengagemang samt erbjuder incitamentsprogram för samtliga medarbetare.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
> Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Bolagsstyrningsrapport

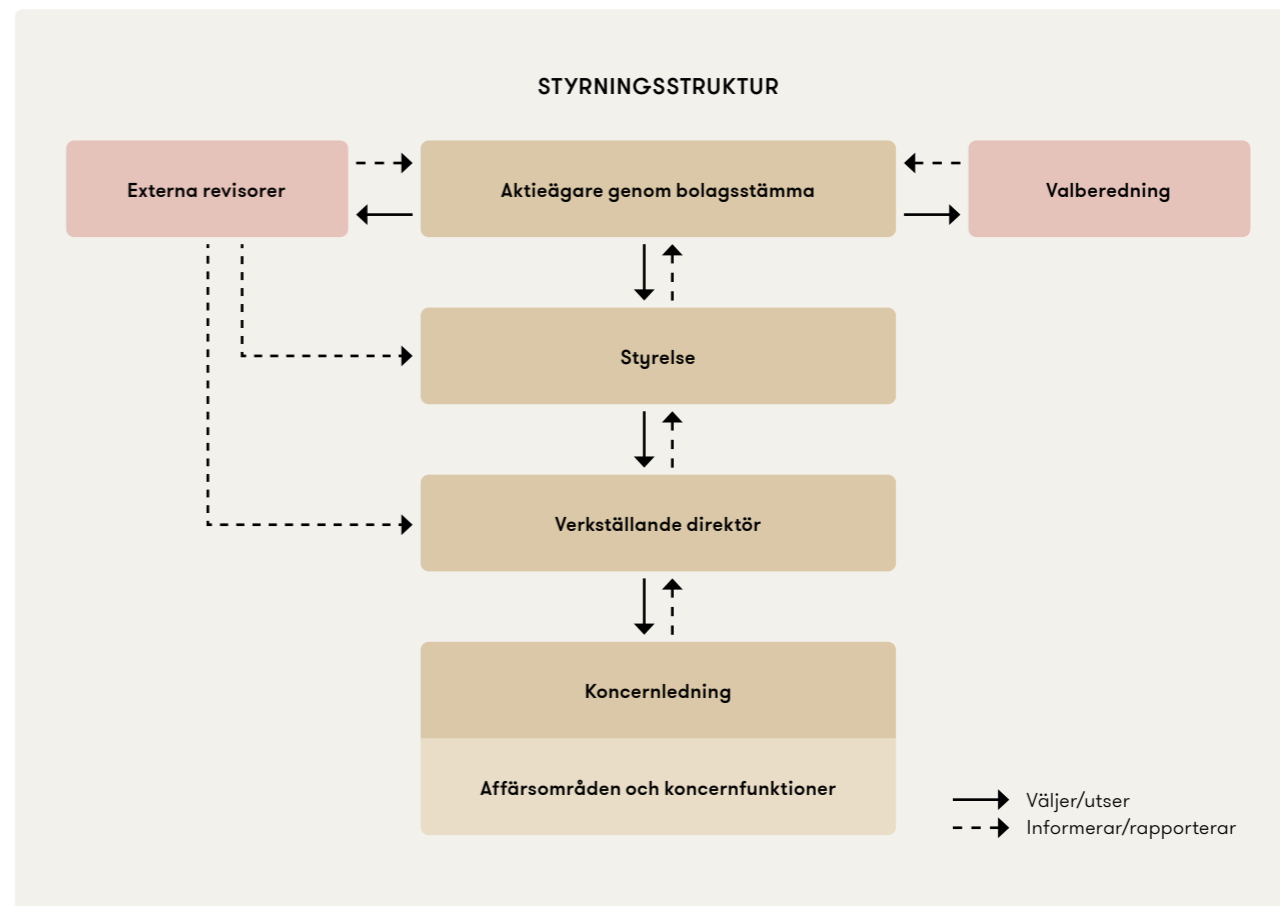
En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för aktieägare och intressenter.

Bolagsstyrningen inom Besqab ska skapa förutsättningar för utövande 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 2022. Bolagsstyrningsrapporten är granskad av bolagets revisor, men utgör inte en del av den formella årsredovisningen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Besqabs högsta beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman, där årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse läggs fram, behandlas bolagets utveckling. Beslut fattas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet 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.



VÄSENTLIGA EXTERNA STYRINSTRUMENT

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

VÄSENTLIGA INTERNA STYRINSTRUMENT

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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
› Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Årsstämma 2022

Årsstämman 2022 hölls torsdagen den 28 april 2022 på Besqabs huvudkontor på Golfvägen 2 i Danderyd. På årsstämman närvarade 14 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 40 procent av rösterna och kapitalet. Årsstämman 2022 fattade bland annat beslut om följande:

- Utdelning om 4,00 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 470 000 kronor (450 000) till styrelsens ordförande och 290 000 kronor (275 000) 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 2022/2026").

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2022 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 2022 hade Besqab 3 115 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 63–64.

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 2023 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 15 september 2022. Ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

Namn	Invald år	Närvaro styrelsemöten	Oberoende av ledningen	Oberoende av större aktieägare	Ersättning, kronor ¹
Carola Lavén	2020	16/16	Nej	Ja	-
Olle Nordström	2014	16/16	Ja	Nej	470 000
Zdravko Markovski	2015	16/16	Ja	Ja	290 000
Sara Mindus	2017	16/16	Ja	Ja	290 000
Andreas Philipson	2016	16/16	Ja	Ja	290 000

¹ Ersättning avser arvodet för arbete i styrelsen under perioden mellan årsstämman 2022 och årsstämman 2023.

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.

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 2022 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 60.

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, utvecklingskede och andra relevanta förhållanden. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och styrelsens arbetsordning.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
> Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

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 och kan på så vis tillvarata styrelsens fulla kompetens samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

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. Därigenom 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 2022 har genom styrelseordförandes försorg ett

frågeformulär sänts ut och besvarats av samtliga ledamöter. 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 i styrelsen 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 2022

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

Under 2022 har Besqabs styrelse sammanträtt sammanlagt 16 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. Styrelsen har även beslutat om bland annat tilldelning av personalkonvertibler, investeringar i exploaterings- och förvaltningsfastigheter samt åtaganden avseende projektfinansiering. 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 i regel vid två sammanträden per år.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
> Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

KONCERNLEDNING

Besqabs koncernledning sammanträder minst en gång per månad och leder bolagets verksamhet i enlighet med såväl interna som externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering till styrelsen om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om Besqabs koncernledning lämnas på sidorna 61–62.

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 2022 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 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 53–55.

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 2022-01-01 – 2022-12-31 på sidorna 56-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 23 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
➤ Styrelse och ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

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 och Skirner AB, styrelseledamot i Tilia Fastigheter AB och Mossmarken AB

Aktieinnehav: 123 457 aktier privat, inklusive familj, och 5 503 583 aktier genom 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, affärsrådeschef 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, FAM Förvaltning AB och Svenskt Näringsliv

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 Rikshem 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, Faboss Invest AB och Duco Förvaltning AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindus-koncernen

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 Näckebro AB 1997–1998

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

Aktieinnehav: 5 000 aktier via bolag

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

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, FAM Förvaltning AB och Svenskt Näringsliv

Aktieinnehav: 5 007 aktier, konvertibler av serie 2021/2025 till nominellt belopp om 1 900 000 kronor, konvertibler av serie 2022/2026 till nominellt belopp om 200 000 kronor, 90 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB



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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Customer First AB

Aktieinnehav: Inga



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: 7 500 aktier, konvertibler av serie 2021/2025 till nominellt belopp om 630 000 kronor



JOHAN WESTRING

Chef Ackvisition och Exploatering Ägda Hem

Född: 1969

Anställd sedan: 1997

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Tidigare befattningar på Besqab, bland annat exploateringschef och marknadschef

Aktieinnehav: 17 230 aktier

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Ledning



LOTTA NILAND

Chef Projektutveckling Ägda Hem

Född: 1969

Anställd sedan: 2005

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Tidigare regionchef, affärschef och projektledare på Besqab, Sweco Projektledning, JM och Ramböll Sverige

Aktieinnehav: 2 863 aktier, konvertibler av serie 2021/2025 till nominellt belopp om 150 000 kronor, konvertibler av serie 2022/2026 till nominellt belopp om 100 000 kronor



ANDREAS WIK

Chef Projektutveckling Investeringsfastigheter och Chef Förvaltningsfastigheter

Född: 1980

Anställd sedan: 2021

Utbildning: Civilingenjör, KTH

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

Aktieinnehav: 310 aktier, konvertibler av serie 2022/2026 till nominellt belopp om 100 000 kronor



ANNA SLÅTTEBY

Chef Försäljning och Kunderbjudande

Född: 1975

Anställd sedan: 2008–2013, 2017–

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård, tidigare befattningar på Besqab, bland annat projektledare och affärschef

Aktieinnehav: 1 898 aktier



DAVID LUNDGREN

Chef Produktion

Född: 1970

Anställd sedan: 2022

Utbildning: Högstskoleingenjör, KTH

Arbetslivserfarenhet: Chef Produktion och avdelningschef Småhusproduktion på Bonava Sverige, regionchef, arbetschef/projektutvecklare och platschef på Småa AB, platschef på NCC Anläggning

Aktieinnehav: 1 000 aktier

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
> Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Aktien

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 3 115. Sista betalkurs per årets sista handelsdag var 79,00 kronor per aktie, vilket gav ett börsvärde om 1 218 Mkr. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2022.

Aktie och kursutveckling

Per den 31 december 2022 uppgick antalet aktier till 15 514 829 med ett kvotvärde om 10 kronor. Samtliga aktier ger lika rösträtt och lika rätt till bolagets vinst och kapital. Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per balansdagen till 1 218 Mkr (2 848).

Besqabs aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas inom segmentet Mid Cap. Aktiekursen har under 2022 minskat med 57 procent till 79,00 kronor (185,00). Årets högsta kurs uppgick till 190,00 kronor och den lägsta till 72,80 kronor. Aktiens totalavkastning var under året -55,1 procent (52,1). Motsvarande avkastning för OMX Stockholm GI, som visar utvecklingen inklusive utdelningar för samtliga aktier på Stockholmsbörsen, uppgick under 2022 till -22,4 procent (39,4).

BESQAB-AKTIENS (BESQ) KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING SEDAN BÖRSNOTERINGEN 12 JUNI 2014



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
Fem år i sammandrag	65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Ägarstruktur

Vid årets slut uppgick antalet aktieägare till 3 115 (3 160). 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 2022 cirka 81 procent av kapital och röster.

Aktiebaserade incitamentsprogram samt återköp och överlåtelse av egna aktier

Besqab hade per den 31 december 2022 fyra utestående aktiebaserade incitamentsprogram i form av två aktiesparprogram och två konvertibelprogram, vilka godkännts av årsstämorna 2019 och 2020, respektive 2021 och 2022. 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 årsstämman. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiesparprogram. Vid årsskiftet uppgick antalet aktier i eget förvar till 92 145 (121 500). Under 2022 har inga aktier återköpts. 29 355 egna aktier har under året överlåtits till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2018.

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 -647,8 Mkr. Styrelsen har med anledning av det negativa resultatet föreslagit att årsstämman 2022 beslutar att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2022.

BESQABS STÖRSTA AKTIEÄGARE, 2022-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 761 090	37,13 %
Olle Engkvists stiftelse	1 152 850	7,43 %
Familjen Douglas (inkl bolag)	1 077 932	6,95 %
Fjärde AP-fonden	1 004 467	6,47 %
Movestic Livförsäkring AB	815 277	5,26 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	604 320	3,90 %
Carl Wale med familj	598 007	3,85 %
Lars Öberg med familj (inkl bolag)	408 000	2,63 %
Paradeigma Partners AB	402 063	2,59 %
Kristian Wale med familj	314 904	2,03 %
Avanza Pension	279 137	1,80 %
Morgan Stanley & CO INTL PLC, W8IMY	178 202	1,15 %
Summa 12 största aktieägarna	12 596 249	81,19 %
Övriga aktieägare	2 918 580	18,81 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

ÄGARFÖRDELNING PER LAND, 2022-12-31

Land	Antal aktier	Andel av röster och aktiekapital, %
Sverige	15 227 389	98,15
Storbritannien	181 147	1,17
USA	42 749	0,27
Finland	20 272	0,13
Belgien	16 981	0,11
Övriga länder	26 291	0,17
	15 514 829	100,00

AKTIEÄGARSTRUKTUR, 2022-12-31

Antal aktier	Andel av totalt antal aktieägare, %	Andel av röster och aktiekapital, %
1-500	84,59	1,48
501-2 000	10,11	2,15
2 001-10 000	2,95	2,93
10 001-50 000	1,19	5,04
50 001-100 000	0,42	6,63
100 000-	0,74	81,77
	100,00	100,00

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
> Fem år i sammandrag	65
Årsredovisningshandlingar	
Övrigt	

Fem år i sammandrag – Segmentsredovisning

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	2 238,0	2 617,9	949,6	1 289,6	1 271,3
Produktions- och driftkostnader	-2 719,8	-2 295,4	-750,6	-1 051,4	-1 034,2
Bruttoresultat	-481,8	322,5	199,0	238,2	237,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-140,9	-123,3	-135,4	-125,1	-116,8
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i joint ventures	-9,0	13,9	-2,8	-3,7	-2,7
Rörelseresultat	-631,7	213,1	60,8	109,4	117,6
Finansiella intäkter och kostnader	-8,1	-5,6	-1,8	-2,6	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-639,8	207,5	59,0	106,8	117,3
Orealiserade värdeförändringar	13,0	110,4	236,1	-	-
Resultat före skatt	-626,8	317,9	295,1	106,8	117,3
Skatt	-8,0	-25,3	-38,3	-4,4	-18,3
Årets resultat	-634,8	292,6	256,8	102,4	99,0
Hänförligt till moderbolagets ägare	-621,8	292,5	255,7	102,4	99,0
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-13,0	0,1	1,1	-	-
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	1 159,5	929,8	758,8	-	-
Övriga anläggningstillgångar	183,0	174,4	55,5	63,4	51,4
Summa anläggningstillgångar	1 342,5	1 104,2	814,3	63,4	51,4
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	352,9	266,8
Exploateringsfastigheter	994,6	1 013,6	594,8	383,6	511,8
Färdigställda bostäder	-	-	3,8	4,4	5,4
Kortfristiga fordringar	404,1	917,3	285,2	344,3	245,6
Upparbetad ej fakturerad intäkt	827,1	1 034,9	321,6	476,3	503,6
Likvida medel	327,4	594,8	416,6	417,9	469,5
Summa omsättningstillgångar	2 553,2	3 560,6	1 622,0	1 979,4	2 002,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 895,7	4 664,8	2 436,3	2 042,8	2 054,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 178,9	1 863,1	1 606,9	1 387,9	1 321,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-5,2	9,0	6,9	-	-
Långfristiga avsättningar	341,0	2,7	4,2	7,9	8,0
Långfristiga räntebärande skulder	799,2	800,6	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	35,3	90,2	68,5	33,7	-
Summa långfristiga skulder	1 175,5	893,5	72,7	41,6	8,0
Kortfristiga avsättningar	72,8	7,0	7,4	7,9	4,3
Kortfristiga räntebärande skulder	927,8	1 057,3	495,8	308,4	339,2
Övriga kortfristiga skulder	545,9	834,9	246,6	297,0	381,1
Summa kortfristiga skulder	1 546,5	1 899,2	749,8	613,3	724,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 895,7	4 664,8	2 436,3	2 042,8	2 054,1

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63

> Fem år i sammandrag 65

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Fem år i sammandrag – Segmentsredovisning, fortsättning

	2022	2021	2020	2019	2018
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Årets kassaflöde	-267,4	178,2	-1,3	-51,6	-22,6
Likvida medel vid årets slut	327,4	594,8	416,6	417,9	469,5
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	1 263,1	-42,4	-231,0	-233,0	-500,2
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	136,5	1 305,5	188,6	2,0	267,2
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	1 399,6	1 263,1	-42,4	-231,0	-233,0
NYCKELTAL					
Resultat efter skatt per aktie (kr)	-40,34	19,01	16,63	6,66	6,44
Eget kapital per aktie (kr)	76,44	121,03	104,49	90,31	86,09
Rörelsemarginal (%)	neg	8,1	6,4	8,5	9,3
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	16,8	17,1	7,6	7,5
Soliditet (%)	30,1	40,1	66,2	67,9	64,3
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-40,34	19,01	16,63	6,66	6,44
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-40,13	18,91	16,57	6,65	6,43
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	76,44	121,03	104,49	90,31	86,09
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	76,12	120,26	104,08	89,99	85,86
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-17,34	11,58	-0,08	-3,36	-1,47
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-17,26	11,52	-0,08	-3,35	-1,47
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 417 759	15 390 382	15 376 523	15 364 075	15 368 489
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 494 324	15 468 027	15 428 329	15 403 749	15 404 239
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 393 329	15 378 333	15 368 141	15 349 829
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	15 487 429	15 491 764	15 438 444	15 422 462	15 392 073

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
> Fem år i sammandrag	65
Årsredovisningshandlingar	
Övrigt	

Fem år i sammandrag – IFRS

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	2 166,6	539,6	1 352,7	1 791,8	954,8
Produktions- och driftkostnader	-2 255,3	-444,6	-1 118,3	-1 487,3	-736,9
Bruttoresultat	-88,7	95,0	234,4	304,5	217,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-140,9	-123,5	-137,1	-128,0	-118,5
Resultat från koncernbolag	-	-	-	0,7	-
Resultat från andelar i joint ventures	-9,0	13,9	-2,9	-3,6	10,5
Rörelseresultat	-238,6	-14,6	94,4	173,6	109,9
Finansiella intäkter och kostnader	-8,1	-5,5	-1,8	-2,6	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-246,7	-20,1	92,6	171,0	109,6
Orealiserade värdetförändringar	13,0	110,4	236,1	-	-
Resultat före skatt	-233,7	90,3	328,7	171,0	109,6
Skatt	-83,4	-9,9	-53,4	-24,8	-15,9
Årets resultat	-317,1	80,4	275,3	146,2	93,7
Hänförligt till moderbolagets ägare	-304,4	78,4	276,5	146,2	93,7
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-12,7	2,0	-1,2	-	-
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	1 159,5	929,8	758,8	-	-
Övriga anläggningstillgångar	181,2	172,5	53,5	83,1	91,5
Summa anläggningstillgångar	1 340,7	1 102,3	812,3	83,1	91,5
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	352,9	266,8
Exploateringsfastigheter	1 008,3	978,1	610,7	381,6	511,8
Bostäder under produktion	3 285,3	3 074,3	1 009,1	1 573,6	2 097,2
Färdigställda bostäder	-	-	3,8	4,4	5,4
Kortfristiga fordringar	479,9	573,9	272,0	349,9	377,3
Likvida medel	360,2	630,8	510,4	532,6	530,2
Summa omsättningstillgångar	5 133,7	5 257,1	2 406,0	3 195,0	3 788,7
SUMMA TILGÅNGAR	6 474,4	6 359,4	3 218,3	3 278,1	3 880,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 145,0	1 511,8	1 469,7	1 229,9	1 120,4
Innehav utan bestämmande inflytande	-5,2	8,7	4,7	-	-
Långfristiga avsättningar	125,7	2,7	3,8	7,2	7,2
Långfristiga räntebärande skulder	799,2	800,6	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	35,3	67,5	61,2	33,3	-
Summa långfristiga skulder	960,2	870,8	65,0	40,5	-
Kortfristiga avsättningar	2,9	3,7	4,1	4,1	4,3
Kortfristiga räntebärande skulder	3 772,5	3 017,1	1 406,3	1 356,1	1 625,7
Övriga kortfristiga skulder	599,0	947,3	268,5	647,5	1 029,8
Summa kortfristiga skulder	4 374,4	3 968,1	1 678,9	2 007,7	2 659,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 474,4	6 359,4	3 218,3	3 278,1	3 787,4

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Riskhantering	53
Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse och Ledning	60
Aktien	63
> Fem år i sammandrag	65
Årsredovisningshandlingar	
Övrigt	

Fem år i sammandrag – IFRS, fortsättning

	2022	2021	2020	2019	2018
KASSAFLÖDEANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	-730,6	-2 078,8	-17,3	319,4	-548,1
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-232,2	-173,7	-16,7	-9,0	26,2
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	692,2	2 372,9	11,8	-308,0	542,1
Årets kassaflöde	-270,6	120,4	-22,2	2,4	20,2
Likvida medel vid årets slut	360,2	630,8	510,4	532,6	530,2
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	3 186,9	774,3	702,0	985,0	358,8
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 024,6	2 412,6	72,3	-283,0	626,2
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	4 211,5	3 186,9	774,3	702,0	985,0
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	7,0	9,7	11,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	5,4	20,4	12,4	8,3
Soliditet (%)	17,6	23,9	45,7	37,5	29,6
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-19,76	5,22	17,98	9,52	6,10
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-19,66	5,20	17,92	9,49	6,08
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	74,24	98,21	95,57	80,03	72,99
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	73,93	97,59	95,20	79,75	72,79
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-17,55	7,82	-1,44	0,16	1,31
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-17,46	7,78	-1,44	0,16	1,31
Utdelning per aktie (kr)	- ¹	4,00	2 50	2,50	2,50
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 417 759	15 390 382	15 376 523	15 364 075	15 368 489
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 494 324	15 468 027	15 428 329	15 403 749	15 404 239
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 393 329	15 378 333	15 368 141	15 349 829
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	15 487 429	15 491 764	15 438 444	15 422 462	15 392 073
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	133	113	106	98	108
Antal anställda vid årets slut (st)	143	119	111	100	109
- varav kvinnor (%)	39	37	37	40	39
- varav män (%)	61	63	63	60	61
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st) ²	373	802	563	509	307
Antal bostäder i pågående produktion (st) ²	1 638	1 786	1 194	964	850
Antal sålda bostäder (st) ³	311	552	341	566	186
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ⁴	61	70	65	61	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st) ⁴	3	0	1	5	1
- varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	1	1	1

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 115.

¹ Föreslagen utdelning.² Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.³ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.⁴ Bostads-/äganderätter.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt



BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab AB (publ) 556693-8881 med säte i Danderyd, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 till 2022-12-31. 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. Från och med 2023 kommer verksamheten att bedrivas inom tre affärsområden: Projektutveckling Ägda Hem, Projektutveckling Investeringsfastigheter samt Förvaltningsfastigheter. De två senare verksamheterna låg tidigare inom affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter. Bolagets affärsområden samverkar i flera led men olika typer av kunder och upplåtelseformer påverkar produkterbjudandet 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, vårdboende 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 Nyproduktionsmarknaden

Ett osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och snabbt stigande räntor hade stor inverkan på bostadsmarknaden 2022. Mer än fördubblade bolåneräntor i kombination med höga elpriser, ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjorde bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut. Det minskade antalet genomförda bostadsaffärer medförde ett historiskt högt utbud på successionsmarknaden och kraftigt fallande bostadspriser. Priserna på bostadsrätter i Stockholms län hade i december 2022 minskat med drygt 9 procent jämfört med december 2021, enligt Svensk Mäklarstatistik. Från toppnoteringarna i februari 2022 till december 2022 sjönk bostadsrättspriserna med närmare 14 procent.

Inflationen fortsatte att öka under 2022 och översteg i december 10 procent. I syfte att stävja inflationen har Riksbanken genomfört ett antal höjningar av styrräntan under året om sammanlagt 250 punkter, från 0 procent vid ingången av 2022 till 2,50 procent vid årsskiftet 2022/2023. I februari 2023 genomförde Riksbanken ytterligare en höjning av styrräntan till 3,00 procent.

Höjda räntor samt höjda priser på mat, bränsle och el påverkar hushållens betalningsförmåga och spekulationer kring prisfall på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Dessa utmaningar påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden, där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen på bostäder var optimistiska under inledningen av året men vände kraftigt ned under våren och sommaren för att sedan ligga kvar på låga nivåer året ut, enligt SEB:s Boprisindikator. Förväntningarna vände dock upp i Boprisindikatorn från januari 2023, vilket kan indikera starten på en stabilisering, men omkring hälften av de tillfrågade hushållen tror fortsatt på sjunkande bostadspriser det kommande året.

Enligt den senast publicerade statistiken från SCB, för det fjärde kvartalet 2022, har antalet produktionsstartade bostäder minskat kraftigt jämfört med samma kvartal 2021. Även antalet bygglov för flerbostadshus minskade väsentligt för fjärde kvartalet 2022 jämfört med samma period året innan. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

Byggekostnadsutvecklingen har de senaste åren varit mycket stor till följd av pandemin, kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland. Sedan sommaren 2022 har även inflationen och höjda räntor haft en väsentlig effekt på kostnadsutvecklingen. SCB:s Byggekostnadsindex (BKI) hade i december 2022 ökat med 15,6 procent i årstakt vilket är den största förändringen i årstakt sedan 1974. Entreprenörernas kostnader steg med 10,9 procent, vilket bidrog med 9,1 procentenheter till den totala ökningen i BKI. Byggherrekostnaderna steg med 39,0 procent och påverkade BKI uppåt med 6,5 procentenheter. De ökade byggherrekostnaderna var i

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

huvudsak hänförliga till högre räntekostnader. Den ihållande inflationen, ränteutvecklingen och energikrisen tillsammans med en stor geopolitisk oro gör utsikterna fortsatt mycket svårbedömda.

Fastighetsmarknaden

I spåren av den ökade inflationstakten och stigande marknadsräntor så har antalet genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden minskat jämfört med rekordåret 2021. Antalet transaktioner och volymer är fortfarande på historiskt sett relativt höga nivåer, vilket tyder på en aktiv marknad även i osäkra tider. Det tidigare stora intresset för bostadsfastigheter har dock minskat, bland annat med anledning av ökade drift- och räntekostnader, avskaffandet av investeringsstödet samt en hovrättsdom avseende begränsning av uppräknings- och presumtionshyror. Utsikterna på fastighetsmarknaden är särskilt svårbedömda för det kommande året och påverkas av bland annat inflationen, ränteutvecklingen, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2022

Försäljning

Under 2022 har majoriteten av Besqabs försäljning avsett bostäder i projekt som säljstartat under 2021 eller tidigare. På grund av den tilltagande avvaktande marknaden säljstartades endast ett fåtal nya projekt under året. Intresset för Besqabs bostäder har varit bra med välbesökta försäljningsevent. Försäljningstakten avtog emellertid successivt och under den senare hälften av året ville många kunder invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i välbe-

lägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion var kunderna mer benägna att fatta köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick under 2022 till 311 (552), varav samtliga avser bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning. Per balansdagen fanns tre osålda bostäder i färdigställda projekt (0) vilka avser två visningslägenheter i Legera Ågarlägenheter och ett bostadsrättshus i Smultronstället i Stortorp. Båda projekten färdigställdes i fjärde kvartalet 2022.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2022 uppgick till 373 (802). Samtliga av årets produktionsstarter avser bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (665) och är fördelade på fem olika projekt. Inga bostäder med hyresrätt (137) eller vårdbostäder (0) produktionsstartades under året. Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under året färdigställdes och avslutades totalt sex produktionsetapper motsvarande 528 bostäder (210). Dessa avsåg 378 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (141) och 150 hyreslägenheter (0) vilka är sålda till NREP. Inga vårdlägenheter (69) färdigställdes under året.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid årets slut till 1 638 (1 786). Av dessa var 1 172 bostads- eller äganderätter (1 170) varav 61 procent (70) var sålda eller bokade. I

NYCKELTAL BOSTADS- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal produktionsstartade bostäder, st ¹⁾	373	802	563	509	307
Antal bostäder i pågående produktion, st ¹⁾	1 638	1 786	1 194	964	850
Antal sålda bostäder, st ²⁾	311	552	341	566	186
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	61	70	65	61	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³⁾	3	0	1	5	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	1	1	1

¹⁾ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

²⁾ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

³⁾ Bostads-/äganderätter.

pågående produktion ingår 103 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab har avtalat om att sälja till NREP. Projektet om sammanlagt 253 hyreslägenheter är indelat i tre etapper och produktionsstartades i september 2019. De två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen färdigställdes och överlämnades under första kvartalet 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 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter och en uthyrningsgrad på 100 procent. Fastigheternas årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgår till cirka 30 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid årets utgång cirka 13,5 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 2022 till 1 159,5 Mkr (929,9), varav 779,3 Mkr (766,3) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 380,2 Mkr (163,6) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten realiserade värdeförändringar med totalt 13,0 Mkr (110,4).

DELÄGARE I BOSTADSUTVECKLAREN BYGGNADS-FIRMAN ERIK WALLIN AB

Sedan mars 2021 äger Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

➤ Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Vid utgången av 2022 hade Wallin 207 bostäder (207) i pågående produktion fördelade på två projekt. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent (91). Inga bostäder (182) färdigställdes under 2022 och tidigare färdigställda projekt är slutsålda. Under 2022 såldes totalt 13 bostäder (146) 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 2022 projekt med totalt cirka 1 030 bostadsbyggrätter (1 070).

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari-december 2022 uppgick till cirka 1,6 Mkr (17,4) och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under 2022 till 2 238,0 Mkr (2 617,9). Kostnader för produktion och drift uppgick till -2 719,8 Mkr (-2 295,4) och bruttoresultatet summerade till -481,8 Mkr (322,5). Bruttoresultatet har belastats med 655,0 Mkr avseende nedskrivningar av exploateringsfastigheter och justeringar i projektprognoser. Av 655,0 Mkr, vilket bruttoresultatet belastas med, är 320,0 Mkr relaterat till nedskrivningar av exploateringsfastigheter och 335,0 Mkr är relaterat till justeringar i projektprognoser för att beakta ett försiktigare antagande om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter samt en bedömning om fortsatt högt kostnadsläge. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under året till -631,7 Mkr (213,1) och rörelsemarginalen var negativ (8,1). Justeringar i projektprognoserna, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt värdejusteringar av andelar i joint ventures om 10,0 Mkr har påverkat rörelseresultatet och rörelsemarginalen negativt med totalt 665,0 Mkr.

Resultat före skatt uppgick till -626,8 Mkr (317,9). Det lägre resultatet före skatt jämfört med 2021 beror främst på ett minskat rörelseresultat och lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultateffekt om 13,0 Mkr (110,4) i realiserade värdeförändringar.

Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -634,8 Mkr (292,6). Skatter hänförs främst till uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter samt övrig uppskjuten skatt.

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2022 till 2 166,6 Mkr (539,6). Bruttoresultatet uppgick till -88,7 Mkr (95,0). Rörelseresultatet uppgick till -238,6 Mkr (-14,6) och rörelsemarginalen var negativ (neg.). Det minskade rörelseresultatet förklaras av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om cirka 320 Mkr. Utöver detta består rörelseresultatet av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

FINANSIELL STÄLLNING (IFRS)

Finansiering

Besqab har en stabil finansiell ställning. Soliditeten enligt IFRS uppgick vid årets slut till 17,6 procent (23,9).

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 4 571,7 Mkr (3 817,7). Av de räntebärande skulderna är 2 844,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 771,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 956,3 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 4,9 procent (2,6).

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.

Per balansdagen uppgick räntebärande skulder till 4 571,7 Mkr (3 817,7). Beaktat likvida medel om 360,2 Mkr (630,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 4 211,5 Mkr (3 186,9).

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Under 2022 har balansposten exploateringsfastigheter minskat genom att en nedskrivning har gjorts med cirka 320 mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar. Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per

balansdagen till 1 008,3 Mkr (978,1) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter (4 150), varav cirka 440 byggrätter (425) avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. 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 2022 var cirka 20 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen.

Redovisat verkligt värde för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (776) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) 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 2022 till -730,6 Mkr (-2 078,8). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -211,0 Mkr, minskning av rörelseskulder med -339,6 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 85,8 samt posten exploateringsfastigheter som minskat med -349,7 Mkr främst beroende på omföring till produktionsstartade projekt. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet består främst av nedskrivning av exploateringsfastigheterna med 320 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari-december 2022 till -232,2 Mkr (-173,7). Nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion har påverkat kassaflödet med -216,7 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari-december 2022 till 692,2 Mkr (2 372,9). Upptagna lån uppgår till 2 191,3 Mkr (3 072,0). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

skulder om -1 437,4 Mkr (-660,6) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Årets kassaflöde var 270,6 Mkr (120,4). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 360,2 Mkr (630,8). Av de likvida medlen hänförs sig 34,9 Mkr (38,8) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

SÄSONGSVARIATIONER

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

HÅLLBARHET

En hållbar affär och verksamhet är central 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 49–50 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 45–46 och i riskavsnittet på sidorna 54–55.



Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2022 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Hållbarhetsrapporten återfinns i kapitlet Hållbarhet på sidorna 40–51 samt Hållbarhetsnoter på sidorna 111–113.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter under 2022 uppgick till 24,0 Mkr (13,7) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 1,7 Mkr (-6,5) och årets resultat till 63,2 Mkr (33,1) varav 61,6 Mkr (38,4) avser utdelning från dotterbolag.

Finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i joint ventures om 10,1 Mkr (10,1) avser 50 procent av JärnBesq Projektutveckling AB. Omsättningstillgångar uppgick per den 31

december 2022 till 1 138,6 Mkr (1 016,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 767,5 Mkr (766,7). Utdelning har under året lämnats till aktieägarna om 61,7 Mkr (38,4). Medelantalet anställda i moderbolaget var under 2023 tre personer (två), och avser Besqabs VD, vice VD samt CFO.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2022 var 79,00 kronor per aktie (185,00). Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 3 115 (3 160). Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent (37) av aktiekapital och röster. Olle Engkvists stiftelse

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

var näst största aktieägare med 7,4 procent (7,4) av kapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 81 procent av kapital och röster per den 31 december 2022.

Per den 31 december 2022 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 63–64.

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Besqab hade per den 31 december 2022 två utestående LTI-program (Long Term Incentive; LTI) i form av aktiesparprogram, vilka godkänkts av årsstämmorna 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 2022 uppgick sammanlagt till 17 261, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 54 131 matchnings- och prestationsaktier. Kostnaden för programmen beräknas enligt IFRS 2 och periodiseras linjärt över sparperioden.

LTI 2018 avslutades i februari 2022. Förutsättningarna för matchningsaktier, prestationsaktier I och prestationsaktier II uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2018 uppgick till 29 355.

Vid utgången av 2022 hade Besqab även två utestående LTI-program i form av ett konvertibelprogram vilka godkänkts av årsstämmorna 2021 respektive 2022. Inom de två programmen har Besqab emitterat konvertibler till ett nominellt belopp om sammanlagt 9,3 Mkr. Konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 2,95 procent. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,34 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 för det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmet medför inte några löpan- de personalkostnader.

För mer information se not 5.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Under 2022 överlät Besqab 29 355 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2018. Kvotvärdet av dessa aktier är 10,00 kronor per aktie, totalt 293 550 kronor, och aktierna representerar 0,2 procent av det totala aktiekapitalet. Det sammanlagda värdet på ersättningen uppgick per tilldelningsdatumet till 4 740 045 kronor. Per den 31 december 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutades av årsstämman 2022 och presenteras i not 5. Styrelsen kommer till årsstämman 2023 att presentera ett nytt förslag för godkännande. Ersättningsriktlinjerna i styrelsens förslag skiljer sig marginellt från de riktlinjer som antogs av årsstämman 2022.

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 2023.

Vid beredningen av styrelsens förslag till ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats. Uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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 2023 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 marknadsmässig och konkurrenskraftig och avspegla medarbetarens ansvarsområde och befattningens komplexitet.

Rörlig ersättning

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

Besqab tillämpar två modeller för rörlig ersättning: kortsiktiga årliga incitamentsprogram 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 incitamentsprogram 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 marknadsanalysföretag
- Lönsamhet – mäts med rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen
- Tillväxt – mäts med antal produktionsstarter, baserat på antal produktionsstartade bostadsrätter, äganderätter, hyresrätter, vårdbostäder och LSS-bostäder där samtliga Besqabs kriterier för produktionsstart avseende lönsamhet, försäljningsgrad, bygglov och finansiering är uppfyllda.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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 ersättning där den anställde erhåller ett maximalt antal månadslöner beroende på befattning och ansvar. Det är styrelsen som fastställer om STI-programmets incitamentsgrundande villkor har uppfyllts och beslutar om utbetalning. 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.

Rörlig ersättning 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 utvärderar årligen om ett kortsiktigt incitamentsprogram ska erbjudas och fattar i förekommande fall beslut om antal månadslöner och maximal ersättning inför varje räkenskapsår.

Långsiktiga incitament (Long Term Incentive; LTI)

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

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

Pension

Bolaget tillämpar ITP-planen för samtliga anställda utom för VD, vice VD och CFO. Pensionen för VD, vice VD och CFO ska vara premiebaserad och premien uppgå till maximalt 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 2022 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Se avsnittet Bolagsstyrningsrapport på sidorna 56–62.

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

Osäkerhet med anledning av det globala marknadsläget

Med anledning av den globala material- och kapacitetsbristen i kombination med de handelsrelaterade sanktioner som föranletts av Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 har Besqab arbetat löpande under året 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 avseende förseningar och inställda leveranser 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.

Sanktionerna mot Ryssland bidrog under 2022 till ytterligare kostnadsökningar på råvaror och energi, vilket sammantaget lett till väsentligt ökade kostnader i produktionsleden. Därtill har flera av världens centralbanker kraftigt höjt styrrentorna för att stävja den höga inflationen, vilket har lett till kraftigt ökade marknadsräntor. SCB:s Byggekostnadsindex (BKI) för flerbostadshus steg med 15,6 procent mellan december 2021 och december 2022, vilket var den största förändringen i årstakt sedan oktober 1974. Mot slutet av året planade entreprenörernas kostnader ut medan byggherrekostnaderna steg kraftigt, i huvudsak hänförligt till ökade ränte- och kreditivkostnader. Besqab arbetar huvudsakligen med delade entreprenader där upphandlingar sker successivt under projektens genomförandetid. Varje enskild entreprenad konkurrensutsätts och bedöms utifrån ett flertal aspekter.

Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 har Besqab omvärderat bolagets exploateringsfastigheter vilket har resulterat i en nedskrivning med 320 Mkr enligt IFRS.

En beskrivning av finansiella instrument och finansiell riskhantering finns i not 21. En bedömning av Besqabs risker och hanteringen av dessa redovisas även på sidorna 53–55.

Cementkrisen

Under 2021 förändrades riskbilden i Besqabs leverantörsled på grund av den så kallade "cementkrisen". Bakgrunden till cementkrisen är att Cementa under sommaren 2021 nekades förnyade tillstånd för sina kalkbrott i Slite på Gotland. Cementas anläggning i Slite står för cirka 75 procent av den svenska cementproduktionen och om anläggningen stängs får det allvarliga konsekvenser för bygg- och anläggningsbranschen. I september 2021 röstade riksdagen igenom en tillfällig undantagslag som tillåter regeringen att pröva en tillståndsansökan och i november 2021 beslutade regeringen att ge Cementa tillstånd till fortsatt täktverksamhet vid täkterna i Slite till och med utgången av 2022. I december

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

> Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

2022 beviljade mark- och miljödomstolen ett täkttillstånd som innebär att Cementa får bryta kalk i Slite till och med den 31 december 2026. Branschen arbetar för att hitta en långsiktig lösning för att kunna säkerställa cementtillförseln. Besqab följer utvecklingen mycket noga och för löpande dialog med leverantörer samt med branschorganisationen Byggföretagen som aktivt arbetar med frågan.

FRAMTIDSUTVECKLING

Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år och utvecklat närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala. De senaste åren har bostadsmarknaden varit stark. Besqab har nyttjat den höga efterfrågan på nyproducerade bostäder och startat flera bostadsprojekt. Med en uttalad strategi om att växa har bolaget under 2021–2022 haft en hög produktionsvolym och en bra och stabil försäljning.

Besqabs tydliga ambitioner om att öka tillväxten och stärka lönsamheten fastställdes i december 2020 i bolagets finansiella och operativa mål 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.

Med anledning av den kraftigt försvagade konjunkturen och de utmanande marknadsförutsättningarna kommunicerade Besqab i delårsrapporten för januari–september 2022 att det inte längre är realistiskt att uppfylla det operativa målet avseende 1 000 produktionsstarter under 2023 tillsammans med målet om att rörelsemarginalen ska vara minst 10 procent.

Mot bakgrund av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 offentliggjorde Besqab den 25 januari 2023 att styrelsen fattat beslut om att göra en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt och en omvärdering av bolagets exploateringsfastigheter, vilket innebar en nedskrivning i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Med anledning av beslutet gjorde styrelsen bedömningen att Besqab inte längre uppfyllde vissa finansiella nyckeltal avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren i bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024. Besqab offentliggjorde även styrelsens avsikt att fatta beslut om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr före emissionskostnader, vilket senare beslutades den 24 februari 2023. Nettolikviden för företrädesemissionen ska användas till en förtida återbetalning av obligationslånet under den andra hälften av det andra kvartalet 2023. Sammantaget kommer det att förändra och stärka Besqabs kapitalstruktur vilket är av stor vikt för att möjliggöra god tillgång till långsiktig och stabil finansiering. Det ger även Besqab fortsatt goda förutsättningar att kunna tillvarata framtida affärsmöjligheter i linje med bolagets strategi för god lönsamhet och värdetillväxt.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	487 967 371
Balanserade vinstmedel	61 214 711
Årets vinst	63 155 631
Summa	612 337 713

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	612 337 713
Summa	612 337 713

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 koncernens resultat till -647,8 Mkr (204,9) enligt segmentsredovisningen. Med anledning av det negativa resultatet har styrelsen för Besqab AB (publ) föreslagit att årsstämman 2022 beslutar att ingen utdelning (4,00) ska ske för räkenskapsåret 2022.

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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Koncernens rapport över totalresultatet - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	3	2 166,6	539,6
Kostnader för produktion och drift		-2 255,3	-444,6
Bruttoresultat		-88,7	95,0
Försäljnings- och administrationskostnader	6,7	-140,9	-123,5
Resultat från andelar i joint ventures	13	-9,0	13,9
Rörelseresultat	3,4,5,6	-238,6	-14,6
Finansiella intäkter	8	3,2	1,3
Finansiella kostnader	8	-11,3	-6,8
Resultat efter finansiella poster		-246,7	-20,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		13,0	110,4
Resultat före skatt		-233,7	90,3
Skatter	9	-83,4	-9,9
Årets resultat		-317,1	80,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-304,4	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-12,7	2,0
Årets övriga totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt		-	-
Summa totalresultat		-317,1	80,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-304,4	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-12,7	2,0
Resultat per aktie	27		
Resultat per aktie före utspädning, kr		-19,76	5,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-19,66	5,07

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Koncernens rapport över finansiell ställning - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	12	11,4	4,4
Förvaltningsfastigheter	11	1 159,5	929,8
Maskiner och inventarier	12	8,6	8,9
Summa materiella anläggningstillgångar		1 179,5	943,1
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	13	161,2	159,2
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Summa finansiella tillgångar		161,2	159,2
Summa anläggningstillgångar		1 340,7	1 102,3
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	1 008,3	978,1
Bostäder under produktion	18	3 285,3	3 074,3
Färdigställda bostäder		-	-
Kundfordringar		99,6	24,0
Räntebärande fordringar		200,5	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	17	175,1	424,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4,7	5,0
Likvida medel		360,2	630,8
Summa omsättningstillgångar	21	5 133,7	5 257,1
SUMMA TILLGÅNGAR		6 474,4	6 359,4

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	20		
Aktiekapital		155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital		395,2	396,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		594,7	960,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 145,0	1 511,8
Innehav utan bestämmande inflytande		-5,2	8,7
Summa eget kapital		1 139,8	1 520,5
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	22	2,3	2,7
Uppskjutna skatteskulder	9	123,4	40,9
Räntebärande skulder	21	799,2	800,6
Övriga långfristiga skulder	23	35,3	26,6
Summa långfristiga skulder	21	960,2	870,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	22	2,9	3,7
Leverantörsskulder		147,6	43,5
Förskott från kunder		138,0	345,3
Räntebärande skulder	21	3 772,5	3 017,1
Övriga kortfristiga skulder	23	225,5	427,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	87,9	131,2
Summa kortfristiga skulder	21	4 374,4	3 968,1
Summa skulder		5 334,6	4 838,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 474,4	6 359,4

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 25

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 70

Finansiella rapporter 77

Noter 85

Styrelsens undertecknande 104

Revisionsberättelse 105

Övrigt

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital - IFRS

Belopp i Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
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
Föränd. koncernens sammans.					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
Eget kapital 1 januari 2022	155,1	396,0	-	960,7	1 511,8	8,7	1 520,5
Årets resultat				-304,4	-304,4	-12,7	-317,1
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat			-	-304,4	-304,4	-12,7	-317,1
Incitamentsprogram		-0,7			-0,7		-0,7
Utdelning				-61,7	-61,7		-61,7
Föränd. koncernens sammans.					0,0	-1,2	-1,2
Eget kapital 31 december 2022	155,1	395,3	-	594,7	1 145,0	-5,2	1 139,8

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-238,6	-14,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		323,1	-3,2
Erhållen ränta		3,2	1,3
Betald ränta		-11,3	-6,8
Betald skatt		7,5	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		83,9	-24,4
Investeringsverksamheten			
Förändring exploateringsfastigheter		-349,7	-367,4
Förändring bostäder under produktion		-211,0	-2 065,2
Förändring färdigställda bostäder		-	3,8
Förändring rörelsefordringar		85,8	-300,8
Förändring rörelseskulder		-339,6	675,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-730,6	-2 078,8
Finansieringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-216,7	-60,6
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-4,5	-4,3
Lämnade tillskott till joint ventures		-15,0	-117,5
Erhållna uttag från joint ventures		4,0	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-232,2	-173,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		2 191,3	3 072,0
Amortering av skulder		-1 437,4	-660,6
Utbetald utdelning		-61,7	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		692,2	2 372,9
Årets kassaflöde		-270,6	120,4
Likvida medel vid årets början		630,8	510,4
Likvida medel vid årets slut		360,2	630,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och utrangeringar		8,8	8,1
Förändring andelar i joint ventures		9,0	-13,9
Nedskrivningar exploateringsfastigheter		319,5	-
Övriga avsättningar m m		-13,9	2,6
Summa		323,4	-3,2

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Vid årets början	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Vid årets slut
2022				
Skulder till kreditinstitut	3 817,7	754,0	-	4 571,7
Summa	3 817,7	754,0	-	4 571,7
2021				
Skulder till kreditinstitut	1 406,3	2 411,4	-	3 817,7
Summa	1 406,3	2 411,4	-	3 817,7

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	10	24,0	13,7
Bruttoresultat		24,0	13,7
Administrationskostnader	5,7	-22,3	-20,2
Rörelseresultat		1,7	-6,5
Utdelning och liknande resultatposter	8	61,6	38,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51,8	21,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51,9	-21,1
Resultat efter finansiella poster		63,2	31,8
Bokslutsdispositioner	9	-	-
Aktuell skatt	9	-	1,3
Årets resultat		63,2	33,1

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2022	2021
Årets resultat	63,2	33,1
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	63,2	33,1

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	558,1	558,8
Andelar i joint ventures	13	10,1	10,1
Övriga värdepapper		0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	9	2,3	2,2
Summa anläggningstillgångar		570,5	571,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	21		
Fordringar hos koncernföretag		1 034,9	984,6
Övriga kortfristiga fordringar		103,5	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	0,1
Summa kortfristiga fordringar		1 138,6	984,8
Kassa och bank	21	-	31,5
Summa omsättningstillgångar		1 138,6	1 016,3
SUMMA TILLGÅNGAR		1 709,1	1 587,4

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		155,1	155,1
Summa bundet eget kapital		155,1	155,1
Fritt eget kapital			
Överkursfond		488,0	488,0
Balanserat resultat		61,2	90,5
Årets resultat		63,2	33,1
Summa fritt eget kapital		612,4	611,6
Summa eget kapital		767,5	766,7
Skulder			
Långfristiga skulder	21		
Räntebärande skulder		799,2	800,6
Summa långfristiga skulder		799,2	800,6
Kortfristiga skulder	21		
Leverantörsskulder		-	-
Skulder till koncernföretag		131,0	6,0
Övriga kortfristiga skulder		0,7	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10,7	11,2
Summa kortfristiga skulder		142,4	20,1
Summa skulder		941,6	820,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 709,1	1 587,4

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Se not 25

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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 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
Eget kapital 1 januari 2022	155,1	488,0	90,5	33,1	766,7
Överfört i ny räkning			33,1	-33,1	0,0
Utdelning			-61,7		-61,7
Incitamentsprogram			-0,7		-0,7
Årets totalresultat				63,2	63,2
Eget kapital 31 december 2022	155,1	488,0	61,2	63,2	767,5

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1,7	-6,5
Erhållen utdelning	61,6	38,4
Erhållen ränta	51,8	21,0
Betald ränta	-51,9	-21,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,1	0,4
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63,1	32,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-153,8	-797,1
Förändring kortfristiga skulder	122,3	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,6	-757,2
Investeringsverksamheten		
Förändring långfristiga fordringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	800,6
Amortering av skulder	-1,4	-
Utbetald utdelning	-61,7	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63,1	762,1
Årets kassaflöde	-31,5	4,9
Likvida medel vid årets början	31,5	26,6
Likvida medel vid årets slut	0,0	31,5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
LTI-program förändring	-0,1	0,4
Summa	-0,1	0,4

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
➤ Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Noter

Innehåll	Sida
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	85
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	89
Not 3 Segmentsredovisning	90
Not 4 Leasing	91
Not 5 Anställda och ersättningar	91
Not 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag	94
Not 7 Ersättningar till revisorer	94
Not 8 Finansiella intäkter och kostnader	95
Not 9 Skatter och bokslutsdispositioner	95
Not 10 Transaktioner med närstående	96
Not 11 Förvaltningsfastigheter	96
Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar	97
Not 13 Andelar i joint ventures	97
Not 14 Andelar i koncernföretag	98
Not 15 Exploateringsfastigheter	98
Not 16 Färdigställda bostäder	99
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar	99
Not 18 Bostäder under produktion	99
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99
Not 20 Eget kapital	99
Not 21 Finansiell riskhantering	99
Not 22 Övriga avsättningar	102
Not 23 Övriga skulder	102
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	102
Not 26 Händelser efter balansdagen	103
Not 27 Resultat per aktie	103
Not 28 Förslag till vinstdisposition	103

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2022 har den 23 mars 2023 godkänts av styrelse och VD för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2023 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 av International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2022. IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar har ändrats och klargör vilka utgifter som ska inkluderas vid bedömning av förlustkontrakt. Detta har inte fått väsentlig effekt på Besqabs redovisning. Övriga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2022 har inte heller fått en väsentlig effekt på Besqabs redovisning.

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas från 2023 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka 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 dotterföretagens förvärvsvärden, det vill säga eget kapital fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärven.

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 Besqab 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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 1 fortsättning

Transaktioner i utländsk valuta

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

Redovisning av intäkter

Projektutveckling av bostäder

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

Prestationsåtaganden som uppfylls vid en viss tidpunkt

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

Hysesintäkter från utvecklingsfastigheter

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

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Resultat per aktie

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

Lånekostnader

Lånekostnader som är hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i Besqabs fall över ett år, i anspråk att 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 jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 1 fortsättning

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

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.

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 2022.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Denna kategori omfattar tillgångar som innehas i syfte att erhålla kontraktensliga 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

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 hänför sig.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 1 fortsättning

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. Garanti-avsättningar 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.

Aktiesparprogram

Besqab hade per den 31 december 2022 två utestående långsiktiga aktiesparprogram: 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 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 anställde ska kvarstå i anställning under intjäningsperioden och påverkar således antalet aktier som förväntas tjänas in.

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

Sociala kostnader hänförliga till aktierelaterade ersättningar enligt ovan kostnadsförs fördelat på de perioder under vilka tjänsterna utförs. Den skuld för sociala avgifter som uppkommer omvärderas vid varje balansdag utifrån en ny beräkning av de sociala kostnader som förväntas betalas 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. Upplysningar ges om transaktion med närstående har skett, det vill säga en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser oavsett om ersättning har utgått eller ej.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

De finansiella rapporterna innehåller en resultaträkning, rapport över totalresultat, balansräkning, kassaflödesanalys samt en rapport över förändringar i eget kapital. Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i 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 enligt reglerna för operationell leasing.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 1 fortsättning

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 sida 10 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 tillämplad 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.

Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys.

De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,8 procent till 4,1 procent. Inflationsåtagande om 4,0 procent har tillämpats för år 2023 och 2,0 procent för efterföljande år.

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 3 Segmentsredovisning

Koncernen 2022

	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	89,9			89,9	452,7	542,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 932,5			1 932,5	-655,5	1 277,0
Fastighetsutveckling – hyresrätt		178,7		178,7	131,4	310,1
Hyresintäkter		33,5		33,5		33,5
Övrigt		3,4		3,4		3,4
Summa externa intäkter	2 022,4	215,6		2 238,0	-71,4	2 166,6
<i>Kostnader för produktion och drift</i>						
Bruttoresultat	-2 582,2	-137,6		-2 719,8	464,5	-2 255,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-119,1	-20,3	-1,5	-140,9		-140,9
Resultat andelar joint ventures	-9,0			-9,0		-9,0
Rörelseresultat	-687,9	57,7	-1,5	-631,7	393,1	-238,6
<i>Finansnetto</i>						
Resultat efter finansiella poster	-687,9	50,6	-2,5	-639,8	393,1	-246,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	-687,9	63,6	-2,5	-626,8	393,1	-233,7
<i>Skatt</i>						
Årets resultat	-687,9	63,6	-10,5	-634,8	317,7	-317,1
<i>Tillgångar</i>						
Förvaltningsfastigheter		1 159,5		1 159,5		1 159,5
Exploateringsfastigheter	830,3	164,3		994,6	13,7	1 008,3
Bostäder under produktion				0,0	3 285,3	3 285,3
Övriga tillgångar			1 741,6	1 741,6	-720,3	1 021,3
Summa tillgångar	830,3	1 323,8	1 741,6	3 895,7	2 578,7	6 474,4
<i>Eget kapital och skulder</i>						
Eget kapital			1 173,7	1 173,7	-33,9	1 139,8
Räntebärande skulder			1 727,0	1 727,0	2 844,7	4 571,7
Övriga skulder			995,0	995,0	-232,1	762,9
Summa eget kapital och skulder			3 895,7	3 895,7	2 578,7	6 474,4

Affärssegmenten utgör även Besqabkoncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentindelningen 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 klyningsmetoden 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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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
<i>Kostnader för produktion och drift</i>						
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
<i>Finansnetto</i>						
Resultat efter finansiella poster	199,3	29,3	-21,1	207,5	-227,6	-20,1
<i>Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>						
Resultat före skatt	199,3	139,7	-21,1	317,9	-227,6	90,3
<i>Skatt</i>						
Årets resultat	199,3	139,7	-46,4	292,6	-212,2	80,4
<i>Tillgångar</i>						
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
<i>Eget kapital och skulder</i>						
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

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 4 Leasing

Leasegivare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyresavtal för vård- och omsorgsfastigheter. För dessa avtal gäller generellt 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	2022	2021
Inom 1 år	27,2	27,2
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	232,5	259,7
Summa	368,5	395,7
Årets minimileaseintäkter	27,2	24,3
Årets variabla intäkter	2,5	1,4
Summa	29,7	25,7

Leasetagare

Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Förvaltnings-/ Utvecklings- fastigheter ¹⁾	Byggnader ²⁾	Inventarier ³⁾
Anskaffningsvärde			
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
1 januari 2022	23,3	16,3	11,5
Avgående nyttjanderätter	-	-	-2,8
Tillkommande nyttjanderätter	-	11,7	6,7
31 december 2022	23,3	28,0	15,4
Akkumulerade avskrivningar			

Koncernen	Förvaltnings-/ Utvecklings- fastigheter ¹⁾	Byggnader ²⁾	Inventarier ³⁾
1 januari 2021	-	-7,9	-9,4
Årets avskrivningar	-	-4,0	-3,5
Avgående nyttjanderätter	-	-	8,4
31 december 2021	-	-11,9	-4,5
1 januari 2022	-	-11,9	-4,5
Årets avskrivningar	-	-4,1	-5,5
Avgående nyttjanderätter	-	-	2,8
31 december 2022	-	-16,0	-7,2

Redovisat värde

31 december 2020	23,3	4,4	7,0
31 december 2021	23,3	12,0	8,2

¹⁾ Avser tomträtt vilken koncernen hyr ut till extern part.

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	2022	2021
Avskrivning på nyttjanderätter	9,6	7,5
Räntekostnader för leasingkulder	0,2	0,2
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal ¹⁾	9,6	8,7
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	0,1	0,2
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 21,5 (18,3).

Löptidsanalys leasingkulder

Koncernen	2022	2021
Inom 1 år	7,5	8,1
År 2	6,5	2,1
År 3	4,5	1,2
År 4	1,0	-
År 5	-	-
Senare än 5 år	23,3	23,2
Klassificeras som:		
Långfristiga skulder	35,3	26,6
Kortfristiga skulder	7,5	8,1

NOT 5 Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:	2022	2021
Koncernen		
Kvinnor	51	40
Män	82	73
Totalt	133	113

Samtliga är anställda i Sverige.

Moderbolaget

Kvinnor	1	1
Män	2	1
Totalt	3	2

Koncernen	2022	2021
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	17,9	16,7
Övriga anställda	92,6	74,1
Totala löner och ersättningar	110,5	90,8
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	39,0	34,2
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 3,6 Mkr (4,5))	18,2	15,8
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	167,7	140,8

All tillsvidareanställd personal erhåller, utöver fast lön, en rörlig ersättning som baserar sig på koncernens redovisade resultat. I ovanstående löner och ersättningar ingår resultatbaserade ersättningar med 0,0 Mkr (12,5).

Moderbolaget	2022	2021
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	12,6	8,5
Övriga anställda	-	-
Totala löner och ersättningar	12,6	8,5
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	2,7	3,9
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 2,7 Mkr (1,6))	2,6	1,6
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17,9	14,0

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

BESQAB

Not 5 fortsättning

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 2022 uppgick till 4,1 Mkr (5,3). Anskaffningsvärdet för kapitalförsäkringarna uppgick till 3,1 Mkr (3,1).

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 2023 uppgår till 3,8 Mkr (3,8) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2021 och 2022 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 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172) att jämföra med målsättningen på 125 till 175 procent. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 18,3 Mkr (15,8).

Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse

	2022	2021
Kvinnor	2	2
Män	3	3

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen

	2022	2021
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

Besqab tillämpar två modeller för rörlig ersättning: kortsiktiga årliga

incitamentsprogram samt långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen är för VD och vice VD maximerad till nio månadslöner och för övriga ledande befattningshavare till sex månadslöner. Se förvaltningsberättelsen för ytterligare information.

Pensionsvillkor

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

Sammanställning av ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

2022	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

Ledande befattningshavare

VD	4,1	-	0,1	1,2	5,4
Andra ledande befattningshavare ¹⁾	10,8	-	1,5	3,6	15,9
Summa	16,3	-	1,6	4,8	22,7

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

Ledande befattningshavare

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

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

Långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram

Besqab hade per den 31 december 2022 fyra utestående långsiktiga aktiesparprogram (LTI-program) vilka godkänns av årsstämmorna 2019, 2020, 2021 respektive 2022. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 5 fortsättning

Konvertibelprogram

Besqab hade per den 31 december 2022 två utestående konvertibelprogram vilka godkännts av årsstämmorna 2021 respektive 2022. Inom de två programmen har Besqab emitterat konvertibler till ett nominellt belopp om sammanlagt 9,3 Mkr. Konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 2,95 procent. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,34 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 för det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

Aktiesparprogram

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 2019 (LTI 2019) respektive 1 december 2020 (LTI 2020) till dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén 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 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.

	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	2 800	2 800	4 200	4 200	11 200
Övriga chefer	9 509	9 509	9 959	9 959	29 427
Övriga medarbetare	3 752	3 752	1 876	1 876	7 504
Totalt	17 261	17 261	18 435	18 435	54 131

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2022	29 778
Anmälda	-
Förverkade	-2 127
Inlösta	-10 390
Förfallna	-
Utestående 31 december 2022	17 261

Deltagarna i programmen har delats in i olika grupper beroende av deras befattning i koncernen. Beroende av vilken grupp den anställde 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 2018 avslutades i februari 2022. Förutsättningarna för matchningsaktier, prestationsaktier I och prestationsaktier II uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2018 uppgick till 29 355.

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

	2022	2021
Försäljnings- och administrationskostnader	-1,7	3,5
Totalt	-1,7	3,5

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadslag

Koncernen	2022	2021
Intäkter	2 166,6	539,6
Personalkostnader	-171,7	-148,1
Avskrivningar	-8,9	-8,1
Nedskrivningar	-319,5	-
Resultatandelar joint ventures	-9,0	13,9
Övrigt	-1 896,1	-411,9
Rörelseresultat	-238,6	-14,6

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

NOT 7 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	2,3	2,0	0,6	0,6
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	-	-	-	-
Summa	2,3	2,0	0,6	0,6

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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
> Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Finansiella intäkter</i>				
Utdelning från dotterföretag	-	-	61,6	38,4
Ränteintäkter	3,2	1,3	51,8	21,0
Summa	3,2	1,3	113,4	59,4
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	-11,3	-6,8	-51,9	-21,1
Summa	-11,3	-6,8	-51,9	-21,1

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 120,1 Mkr (55,7). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 4,1 procent (2,8).

NOT 9 Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-0,9	-0,1	-	-
Uppskjuten skatt	-82,5	-9,8	-	1,3
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-83,4	-9,9	-	1,3
Resultat före skatt	-233,7	90,3	63,2	31,8
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	48,1	-18,6	-13,0	-6,6
Justering skatt tidigare år	0,0	-	-	-
Påverkan av ej aktiverat skattemässigt underskott	-77,7	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	25,9	11,5	13,0	7,9
Ej avdragsgilla kostnader	-79,7	-2,8	0,0	0,0
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	-83,4	-9,9	0,0	1,3
Effektiv skattesats	neg.	11,0%	neg.	neg.

Koncernen

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2022 är 20,6 (20,6) procent. Ej skattepliktiga intäkter innefattar främst försäljning av bolag. Ej avdragsgilla kostnader består främst av avsättningar och nedskrivningar. Koncernbolagen har skattemässiga underskott. Inga ytterligare skattemässiga underskott har aktiverats i balansräkningen under 2022 då osäkerhet råder om när i tiden dessa underskott kan nyttjas mot skattepliktiga intäkter. Underskottsavdragen är ej tidsbegränsade.

Moderbolaget

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2022 är 20,6 (20,6) procent. Skattekostnaden understiger 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst utdelning från dotterbolag) ej är skattepliktiga.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2022	2021
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	-	-
Summa	-	-

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Pågående entreprenad	52,2	-
Förvaltningsfastigheter	84,1	78,3
Övrigt	0,1	-
Summa uppskjutna skatteskulder	136,4	78,3
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	0,2	0,2
Skattemässigt underskottsavdrag	12,6	12,6
Pågående entreprenader	-	23,7
Övrigt	0,2	0,9
Summa uppskjutna skattefordringar	13,0	37,4
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	123,4	40,9

Moderbolaget

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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 10 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.

Koncernen	2022	2021
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	0,3	0,3
Ränteintäkter	3,1	1,2
Kundfordringar	0,1	0,0
Kortfristiga fordringar	203,8	123,7
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,0	2,2
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	733,3	836,0

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.

Moderbolaget	2022	2021
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	23,8	13,6
Utdelning	61,6	38,4
Ränteintäkter	51,6	21,0
Kortfristiga räntebärande fordringar	1 034,9	984,6
Kortfristiga räntebärande skulder	131,0	6,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 013,9	1 560,3
Transaktioner med joint ventures		
Kortfristiga fordringar	0,1	0,1
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	733,3	836,0

NOT 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022	2021
Ingående verkligt värde	929,8	758,8
Omklassificeringar	-	18,0
Orealiserade värdeförändringar	13,0	110,4
Investeringar och förvärv	216,7	42,6
Utgående verkligt värde	1 159,5	929,8
Fastighetsvärde		
Färdigställda förvaltningsfastigheter	779,3	766,3
Förvaltningsfastigheter i produktion	380,2	163,5
Summa	1 159,5	929,8

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8). 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 2022-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Åltadalen, 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 2022-12-31

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		

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 13,0 Mkr (110,4).

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 3,8 procent till 4,1 procent. Inflationsantagande om 4,0 procent har tillämpats för år 2023 och 2,0 procent för efterföljande år.

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Nyttjanderätter	
	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16,3	16,3
Nyanskaffningar	11,1	
Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27,4	16,3
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-12,0	-7,9
Årets avskrivningar	-4,0	-4,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16,0	-12,0
Utgående restvärde enligt plan	11,4	4,3

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

Koncernen	Maskiner och inventarier	
	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26,7	22,3
Nyanskaffningar	6,9	4,4
Utrangeringar	-8,6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25,0	26,7
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-17,7	-13,7
Årets avskrivningar	-7,0	-4,0
Utrangeringar	8,4	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16,3	-17,7
Utgående restvärde enligt plan	8,7	9,0

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 13 Andelar i joint ventures

Koncernen	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33	1	-3,4	-3,3
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33	125 000	15,0	15,0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33	366 666	0,6	0,5
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	0,0	10,0
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50	500	8,6	8,1
Byggnadsfirman Erik Wallin AB	556082-1166	Stockholm	50	500	138,9	127,4
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					161,2	159,2

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till -9,0 Mkr (13,9).

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt	
---------------	--

Not 13 fortsättning

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

Upplysningar för väsentliga innehav	Ångkvarnen AB		Byggnadsfirman Erik Wallin AB	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	0,2	0,7	12,1	15,8
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	-9,0	-6,2	3,9	34,8
Omsättningstillgångar	810,0	263,8	50,5	34,4
Anläggningstillgångar	-	-	205,3	216,1
Kortfristiga skulder	792,8	247,6	21,7	19,4
Långfristiga skulder	-	-	15,8	15,8
Likvida medel	45,5	8,1	0,0	0,1
Kortfristiga skulder kreditinstitut	-	-	7,7	8,0
Långfristiga skulder kreditinstitut	-	-	15,4	15,3
Avskrivningar	-	-	-	0,7
Ränteintäkter	0,1	-	0,0	-
Räntekostnader	5,8	2,2	1,2	2,8
Skattekostnader	0,9	-	-	3,7
Nettotillgångar	17,2	16,2	218,3	215,4
Justering för Besqabs andel	-8,6	-8,1	-79,4	-88,0
Bokfört värde i koncernen	8,6	8,1	138,9	127,4

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

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter	4,0	0,1
Kostnader	-10,5	-0,5
Resultat	-6,5	-0,4

Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2022-12-31	2021-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10,1	10,1
Bokfört värde						10,1

NOT 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	558,8	556,9
Årets förändring	-0,7	1,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558,1	558,8
Utgående bokfört värde	558,1	558,8

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende 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.

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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Omsättningstillgångar	30,7	42,8
Långfristiga skulder	15,0	15,0
Kortfristiga skulder	2,0	4,0
Nettotillgångar	13,7	23,8

NOT 15 Exploateringsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsmark	821,6	589,8
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	186,7	388,3
Summa	1 008,3	978,1
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	978,1	610,7
Nyanskaffningar	782,7	2 231,8
Överfört till produktion	-173,0	-1 864,4
Försäljningar	-260,0	-
Vid årets slut	1 327,8	978,1
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-319,5	-
Vid årets slut	-319,5	-
Bokfört värde	1 008,3	978,1

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

Innehåll

Introduktion	
Verksamhet	
Hållbarhet	
Styrning	
Årsredovisningshandlingar	
Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

NOT 16 Färdigställda bostäder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	3,8
Nyanskaffningar	-	-
Försäljningar	-	-3,8
Vid årets slut	-	-

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

NOT 17 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar ingångna projektavtal	33,6	51,9
Skattefordringar	12,8	21,3
Fordringar sålda bostäder	8,7	341,8
Spärrade bankmedel	103,3	-
Övrigt	16,7	9,4
Summa	175,1	424,4

NOT 18 Bostäder under produktion

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 074,3	1 009,1
Nyanskaffningar	1 694,9	2 821,9
Avyttringar	-1 483,9	-756,7
Vid årets slut	3 285,3	3 074,3
Akkumulerade nedskrivningar	-	-
Bokfört värde	3 285,3	3 074,3

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

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1,0	0,9
Övrigt	3,7	4,1
Summa	4,7	5,0

NOT 20 Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas på eget kapital hänförligt till aktieägarna och innehav utan bestämmande inflytande. Koncernens totala egna kapital uppgår till 1 139,8 Mkr varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till -5,2 Mkr. Aktiekapitalet för Besqab AB (publ) består av 15 514 829 aktier med en röst rätt 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 2022 hade Besqab AB (publ) 92 145 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	
	2022	2021	2022	2021
Eget kapital	1 139,8	1 520,5	767,5	766,7
Soliditet (%)	17,6	23,9	44,9	48,3
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	5,4	8,2	4,3
Utdelning per aktie (kr)	-	-	-1	4,00

¹⁾ Avser föreslagen utdelning.

NOT 21 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 finanspolicyn anger.
- Placera överskottslikviditet till högsta möjliga avkastning inom de ramar som finanspolicyn anger.
- Skapa finansiell handlingsberedskap.

Kreditrisk

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

Huvuddelen av Besqabkoncernens upplåning är kopplad till projektfinansiering. Inom Projektutveckling Bostad är Besqabkoncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger finanspolicyn att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När fastigheter produceras till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering. Besqab har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. Kundfordringar avseende Projektutveckling Bostad uppgår till 99,5 Mkr (23,9) per 31 december 2022.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 0,1 Mkr (0,1) per 31 december 2022.

Utestående kundfordringar per 31 december 2022 uppgår till 99,6 Mkr (24,0) och har till 20 procent (72) erhållits före utgången av februari 2022. Utestående kundfordringar består i huvudsak av fakturerade insatser och upplåtelseavgifter som erläggs i samband med tillträde av bostaden vilket därmed innebär varierande kredittid.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Not 21 fortsättning

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 oför-månliga villkor.

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

Likviditetsrisk

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

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

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att de förlängs fortlöpande. I dagsläget finns det inte någon indikation på att det inte skulle vara möjligt att förlänga krediterna.

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Enligt koncernens finanspolicy ska ränteförfallotidpunkterna spridas över tiden för att minimera att samtliga räntor förfaller vid samma tidpunkt. Räntebärande finansiella skulder uppgick till 4 571,7 Mkr (3 817,7) per 31 december 2022. Av de räntebärande skulderna är 2 844,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 771,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 956,3 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 4,9 procent (2,7). 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 2022 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2022 eller 2021.

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

Valutarisk

Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2022 eller 2021 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen

2022-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	3 772,5	799,2	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	364,4	-	11,9	25,7
Summa	4 136,9	799,2	11,9	25,7

2021-12-31

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

Moderbolaget

2022-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	-	799,2	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	131,0	-	-	-
Summa	131,0	799,2	-	-

2021-12-31

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	-	-

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 4,9 procent (2,7). Koncernen har en checkräkningskredit på 20 Mkr som var utnyttjad på balansdagen.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2022-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	99,6		99,6		99,6
Övriga kortfristiga fordringar	353,5		353,5	22,1	375,6
Likvida medel	360,2		360,2		360,2
Summa finansiella tillgångar	813,3		813,3	22,1	835,4
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder		799,2	799,2		799,2
Övriga långfristiga skulder		37,6	37,6	123,4	161,0
Leverantörsskulder		147,6	147,6		147,6
Kortfristiga räntebärande skulder		3 772,5	3 772,5		3 772,5
Övriga kortfristiga skulder		216,8	216,8	8,7	225,5
Summa finansiella skulder		4 973,7	4 973,7	132,1	5 105,8
2021-12-31					
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

Moderbolaget

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
2022-12-31					
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	1 034,9		1 034,9		1 034,9
Kassa och bank	0,0		0,0		0,0
Summa finansiella tillgångar	1 034,9		1 034,9		1 034,9
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder		799,2	799,2		799,2
Kortfristiga skulder koncernföretag		131,0	131,0		131,0
Leverantörsskulder		0,0	0,0		0,0
Summa finansiella skulder		930,2	930,2		930,2
2021-12-31					
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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

BESQAB

Not 21 fortsättning

Värdering finansiella tillgångar och skulder

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

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Förvaltning av kapital

Besqab förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade eget kapital. Besqab har som ambition att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till bolagets verksamhet. Den uttalade målsättningen för kapitalstrukturen är att soliditeten definierad utifrån segmentsredovisningen ska uppgå till minst 35 procent. Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 30,1 procent (40,1) per 31 december 2022. Se not 3 Segmentsredovisning.

NOT 22 Övriga avsättningar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6,4	7,9
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	-1,2	-1,5
Vid årets slut	5,2	6,4
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	2,3	2,7
Kortfristig del (inom ett år)	2,9	3,7
Summa	5,2	6,4

NOT 23 Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Leasingskulder	35,3	26,6
Summa	35,3	26,6

Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Momsskulder	1,0	19,0
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	159,5	368,0
Leasingskulder	7,5	8,0
Övrigt	57,5	32,3
Summa	225,5	427,3

NOT 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31	Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	28,8	32,4	Upplupna semesterlöner	1,6	0,8
Förutbetalda intäkter	3,3	7,8	Upplupna sociala avgifter	0,3	2,4
Upplupna projektkostnader	28,9	61,3	Upplupna räntekostnader	7,8	5,3
Övriga upplupna kostnader	26,7	29,7	Övrigt	1,0	2,7
Summa	87,7	131,2	Summa	10,7	11,2

NOT 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	1 957,4	1 411,6	-	-
Företagsinteckningar	3,0	3,0	-	-
Summa	1 960,4	1 414,6	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	-	-	4 016,4	2 935,9
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 013,9	1 560,3
Borgen till förmån för joint ventures ²	733,3	836,0	733,3	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	159,5	349,2	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,0	2,2	-	-
Övriga ⁴	55,8	-	-	-
Summa	952,2	1 189,0	5 763,6	5 332,2

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 2022 till 2 868 Mkr (1 888). 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 2022 avser detta borgensåtagande tecknat förvärsavtal Solna Centrum.

⁴ En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på ytterligare betalning med påståendet om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräknings. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning avseende köpeskillings storlek. Nämda krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

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

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

Åtagandet säkerställer att bostadsrättsföreningen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Se not 16 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 eventalförpliktelser fanns inte per utgången av 2022 eller 2021.

Innehåll

- Introduktion**
- Verksamhet**
- Hållbarhet**
- Styrning**
- Årsredovisningshandlingar**
 - Förvaltningsberättelse 70
 - Finansiella rapporter 77
 - > Noter 85**
 - Styrelsens undertecknande 104
 - Revisionsberättelse 105

Övrigt

NOT 26 Händelser efter balansdagen

Avsteg från villkor under obligationslån

Den 1 februari 2023 meddelade Besqab att bolaget per bokslutet den 31 december 2022 inte uppfyllde de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för Besqabs seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr. Parallellt inleddes ett skriftligt förfarande och Besqab erhöll den 7 februari godkännande från obligationsinnehavarna avseende avsteg från relevanta villkor.

Beslut om fullt garanterad företrädesemission

Den 24 februari 2023 beslutade Besqabs styrelse om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande den 29 mars 2023. Nettolikviden avses användas till att i förtid återbetala bolagets obligationslån om totalt 800 Mkr med förfall i maj 2024.

NOT 27 Resultat per aktie

	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-304,4	78,4
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 417 759	15 390 382
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	15 494 324	15 468 027
Resultat per aktie före utspädning, kr	-19,76	5,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-19,66	5,07

2022

Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med årets tilldelning avseende LTI 2018 som avslutades 2022 och uppgick till 29 355 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 2022.

Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025 och Konvertibelprogram 2022/2026, se not 5. LTI 2018 avslutades 2022 och deltagarna tilldelades totalt 29 355 aktier. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande aktierelaterade incitamentsprogrammen beräknas uppgå till 12 545 aktier och effekten av utfall för Konvertibelprogram 2021/2025 respektive Konvertibelprogram 2022/2026 om samtliga konvertibler konverteras till aktier beräknas uppgå till 40 642 aktier respektive 11 554 aktier. Potentiell utspädningseffekt har beaktats från respektive tilldelningstidpunkt.

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 förpliktelser 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.

NOT 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel.

	2022	2021
Överkursfond	488,0	488,0
Balanserade vinstmedel	61,2	90,5
Årets vinst	63,2	33,1
Summa	612,4	611,6

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2022	2021
Till aktieägarna utdelas 0,00 (4,00) kronor per aktie	-	61,7
I ny räkning överförs	612,4	549,9
Summa	612,4	611,6

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	69
Finansiella rapporter	76
Noter	84
> Styrelsens undertecknande	103
Revisionsberättelse	104

Övrigt

Styrelsens undertecknande

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive

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

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2023.

Danderyd den 23 mars 2023

Olle Nordström
Ordförande

Carola Lavén
VD och ledamot

Zdravko Markovski
Ledamot

Sara Mindus
Ledamot

Andreas Philipson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68-108 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Värdering av Förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr och värdeförändringarna till 13,0 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 18% av de totala tillgångarna per 31 december 2022. 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 2022 till 1 008,3 Mkr och utgör 16% av de totala tillgångarna per 31 december 2022. 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 2022 till 3 285,3 Mkr och utgör 51 % av de totala tillgångarna per 31 december 2022. 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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-68 och 110-116. Även ersättningsrapporten för räkenskapsår 2022 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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 2022-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 revisorssed 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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	70
Finansiella rapporter	77
Noter	85
Styrelsens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105

Övrigt

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 näralliggande 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, utsågs till Besgab AB (Publ) revisor av bolagsstämman den 28 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 6 januari 2011.

Stockholm den 23 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 111

Definitioner och ordlista 115



BESQAB

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

➤ **Hållbarhetsnoter** 111
Definitioner och ordlista 115

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.

Bygg- och fastighetsbranschen omfattas av EU:s taxonomi som ska fungera som ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Besqab behöver ännu inte tillämpa rapporteringskraven men vi följer noggrant utvecklingen av taxonomin liksom andra förordningar och direktiv inom hållbarhet.

Policyer 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 medarbetarpolicy, arbetsmiljöpolicy, likabehandling och mångfaldspolicy, policy för affäretik och antikorruption samt riktlinjer för sponsring.

Processer för uppföljningsmetoder

Besqab arbetar efter ett kvalitetsprogram som omfattar alla projektets faser, från markförvärv till garantifasen. Kvalitetsprogrammet stöds av ett verksamhetssystem som beskriver de olika faser, processer och beslutspunkter 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 ungefär 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. En ny organiserad intressentdialog planeras att genomföras under våren 2023.



Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

➤ Hållbarhetsnoter	111
Definitioner och ordlista	115

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 och en hållbar livsstil Kvalitetsmärkning av bostadsrättsföreningar med Trygg BRF Medvetna materialval med hjälp av SundaHus Miljödata och Svanens husproduktportal
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 materialev effektiv 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 strukturalternativ 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 långsiktigt 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 visselblåsmekanismer 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, Hållbart Stockholm 2030 och Uppsala Klimatprotokoll 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 barns 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 upphandlingsrutiner Utbildningar av personal hos underentreprenörer

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

➤ Hållbarhetsnoter	111
Definitioner och ordlista	115

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 i stor utsträckning om att prioritera rätt saker, att lägga tid och resurser där de gör mest nytta. 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 leverantörskedja, samt aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet, har stor påverkan på Besqabs långsiktiga lönsamhet. Ett hållbart bolag och en lönsam affär över tid är en grundförutsättning för att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten.

Fokus där vi gör mest skillnad

Våra prioriterade hållbarhetsfrågor delas in i fokusområden som tar avstamp i vår affär, våra värderingar och vårt syfte att skapa Boglädje. De fyra fokusområdena är:

- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- Minskad miljö- och klimatpåverkan
- Affärsmässigt ansvarstagande
- Attraktiv och 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

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

> **Hållbarhetsnoter** **111**
 Definitioner och ordlista 115

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 2022-01-01 – 2022-12-31 på sidorna 40-51, 55 samt sidorna 111-113 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.

Stockholm den 23 mars 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 111

➤ Definitioner och ordlista 115

Definitioner och ordlista

Besqab presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella

mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Definitioner

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Beräknas enligt IAS 33.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Intäkter enligt segmentsredovisningen

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

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.

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.

Räntetäckningsgrad enligt segmentsredovisningen

Resultat efter finansiella poster enligt segmentsredovisningen med återläggning av finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader.

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.

Innehåll

Introduktion

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 111

› Definitioner och ordlista 115

Form och produktion: Wardt

Foto:

Sid 2: WEC360	Sid 26: Scandinav bildbyrå (höger)
Sid 3: Sightline	Sid 27: Studio Superb
Sid 4: Walk The Room (vänster)	Sid 28-31: Olle Holdar
Sid 4: Carbonwhite (höger)	Sid 32: Sightline
Sid 4: Juul Frost Arkitekter (nederst)	Sid 33: Studio Superb
Sid 5: Olle Holdar	Sid 35: Walk The Room
Sid 6: Sandra Birgersdotter	Sid 36: Olle Holdar
Sid 7: Sightline	Sid 37: Studio Superb
Sid 8: Studio Superb	Sid 38: Olle Holdar
Sid 9: Studio Superb	Sid 41: Studio Superb
Sid 11: WEC360	Sid 43: Olle Holdar
Sid 12: Studio Superb	Sid 44: Sandra Birgersdotter
Sid 13: Studio Superb	Sid 45: Studio Superb
Sid 14: Sightline	Sid 46: Besqab
Sid 15: Skandinav Bildbyrå (vänster)	Sid 47: Studio Superb
Sid 15: Olle Holdar (höger)	Sid 48-49: Olle Holdar
Sid 16-19: Olle Holdar	Sid 51: Patrik Söderman
Sid 20: Sightline	Sid 53: Olle Holdar
Sid 23: Sightline	Sid 58: Erik Djurklou
Sid 24: Adobe Stock (vänster)	Sid 60-62: Sandra Birgersdotter
Sid 24: Studio Superb (höger)	Sid 62: Olle Holdar (bild David Lundgren)
Sid 25: WEC360	Sid 73: Olle Holdar
Sid 26: Olle Holdar (vänster)	Sid 111: Erik Djurklou