20240618103236

Besqab Bostadsutveckling AB (publ)
Org nr 556693-8881

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Undertecknad verkställande direktör i Besqab Bostadsutveckling AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 12 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Danderyd den 13 juni 2024

Magnus Andersson


BESOAB
Ars- ocr hdl.handle.net/dovisning 2023
I spruder Boglöddje!

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Verksamhet

Om inget annat anges baseras finansiell informationen på sidorna 2–49 på Besqabs segmentsredovisning. För mer information avseende segmentsredovisningen, och skillnaden mot redovisning enligt IFRS, se not 3 på sidorna 73–75.

20240618103 28

Innehåll

Verksamhet

> **Kort om Besqab** 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

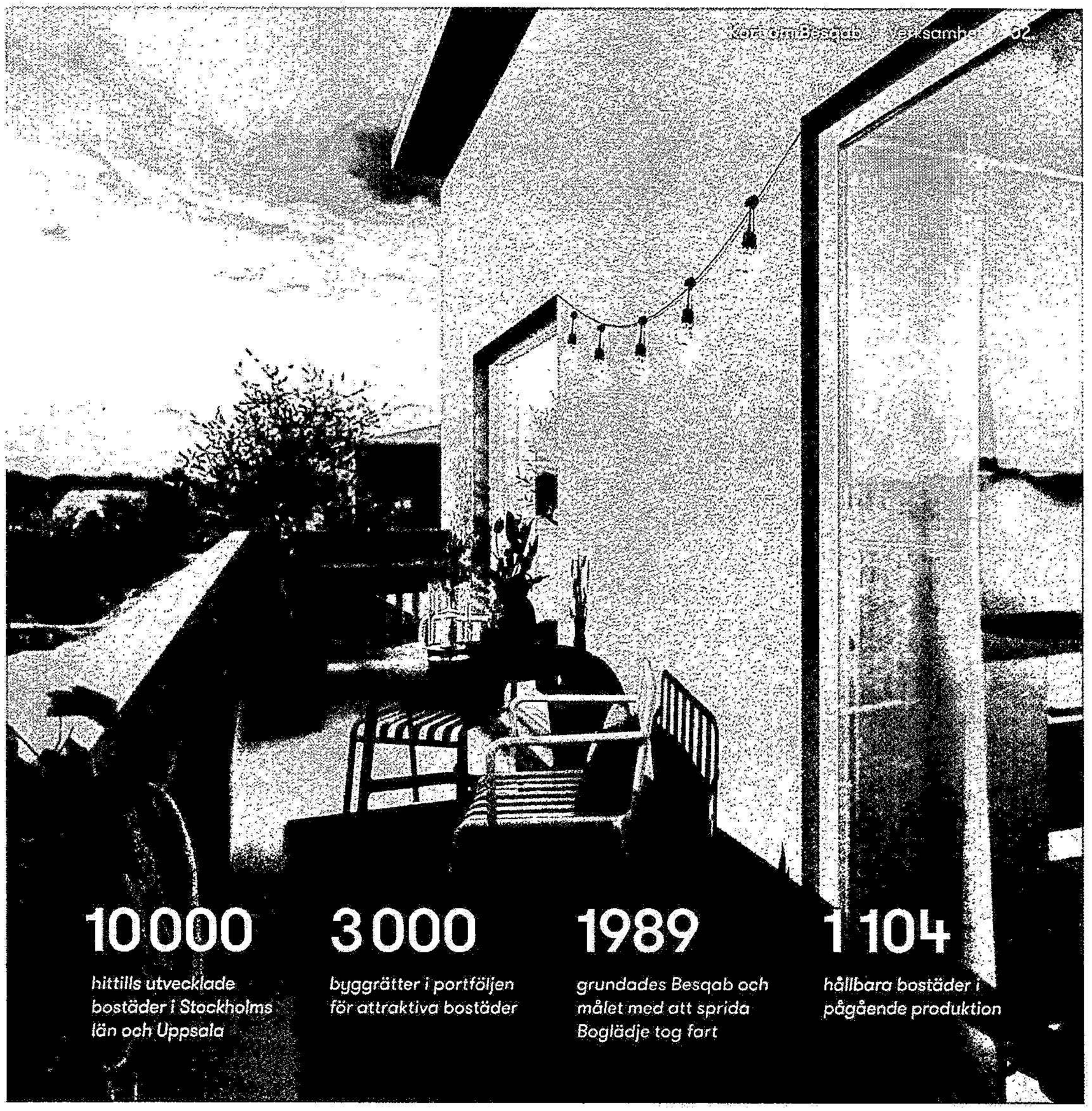
BESQAB

Kort om Besqab

Besqab är en erfaren och långsiktig 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 en hälsosam livsstil.

Bostadsprojekt i attraktiva lägen
Vår byggrättsportfölj består av 3 000 planerade bostäder i noggrant utvalda lägen med fokus på Storstockholm, Uppsala och delar av Mälardalen. 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 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 och för behoven i morgon. Det gäller alla hus med vårt namn på. Så även om husen ser olika ut, finns samma tre byggstenar i grunden: Vi är en trygg och pålitlig partner, Vi engagerar oss i platsen, Vi bygger för en hälsosam livsstil.



20240618103 29

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- **Året i korthet 03**
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- Mål och utfall 12
- Fastighets- och projektportföljen 15
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

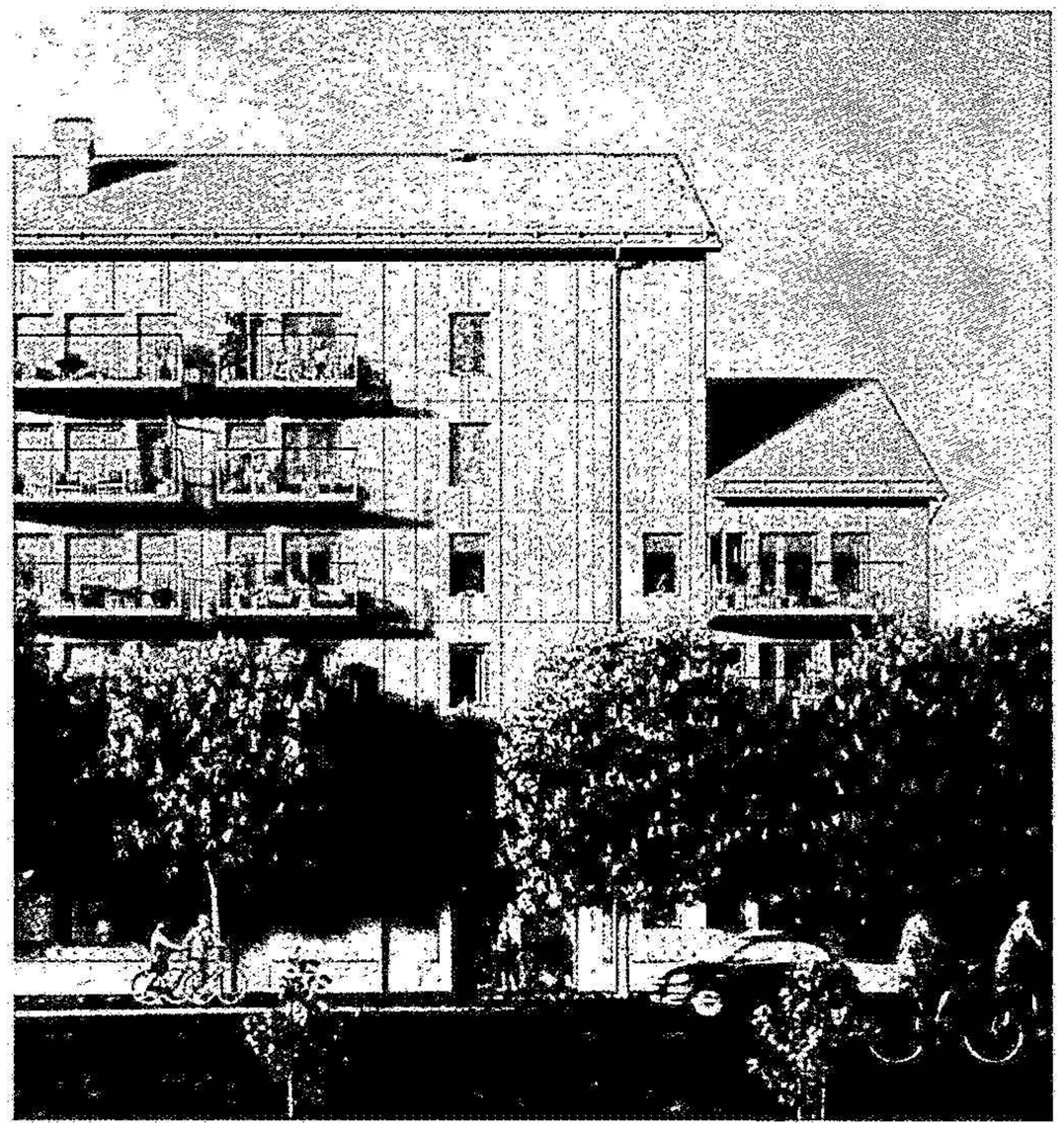
Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Året i korthet

2023 var ett utmanande år där omvärldsutvecklingen kraftigt påverkade bostadsmarknaden för både oss och våra kunder. Här är några händelser som fångar både bredden och djupet i det arbete vi utför för att skapa hållbara boendemiljöer.



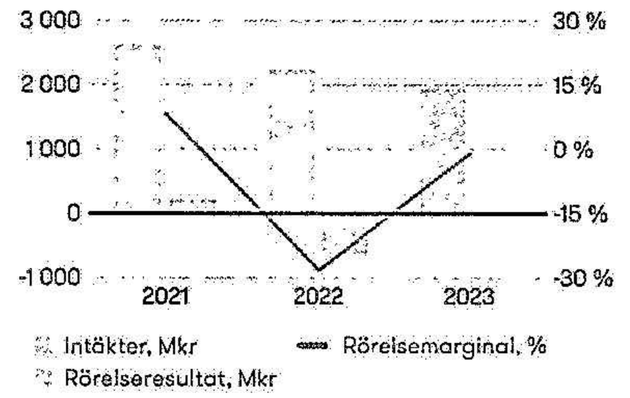
Färdigställda projekt
Under 2023 hade vi 1 104 bostäder i pågående produktion (1 638) och färdigställde 585 bostäder (528) vilket är ett all time high i antal familjer som tog emot en nyckel till sitt nya hem. Vi färdigställde Lindallén i Uppsala, 253 hyresrätter för NREP, Legera i Hagastaden, 98 bostadsrättslägenheter, Verkstaden i Nacka strand, 90 bostadsrättslägenheter, Skutan och Eken i Norrberget i Vaxholm, 58 bostadsrättslägenheter samt RAW Vallastaden i Linköping genom vårt dotterbolag RAW Property, 25 "råa" bostadsrättslägenheter. Vi färdigställde också Besqabs första hyresrättsprojekt för egen förvaltning; Hemmaplan i Uppsala med 146 hyresrätter där samtliga lägenheter är uthyrda. Läs mer om vår Projektutveckling på sidan 19 >

Företrädesemission
För att stärka kapitalstrukturen beslutade Besqabs styrelse den 24 februari om en fullt garanterad företrädesemission vilken tillförde 833 Mkr. Nettolikviden användes till att i förtid återbetala bolagets obligationslån om totalt 800 Mkr.

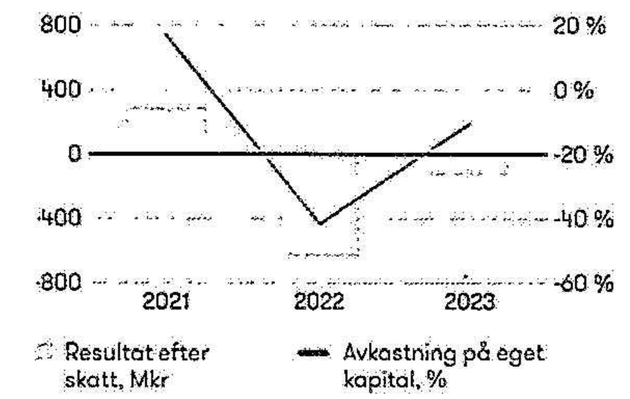
Svag marknad påverkar resultatet 2023

Marknaden för nyproduktion av bostäder var fortsatt svag under hela 2023. Med anledning av det förändrade marknadsläget genomfördes en försäljning av 100 byggrätter till Solna kommun samt en försäljning av fastigheter om 85 byggrätter i Tyresö. Den utamanande marknaden till trots lyckades vi sälja 302 bostäder under året.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal



Årets resultat och avkastning på eget kapital



Ärendereferens: 3131118

20240618103330

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
> **Året i korthet 03**
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

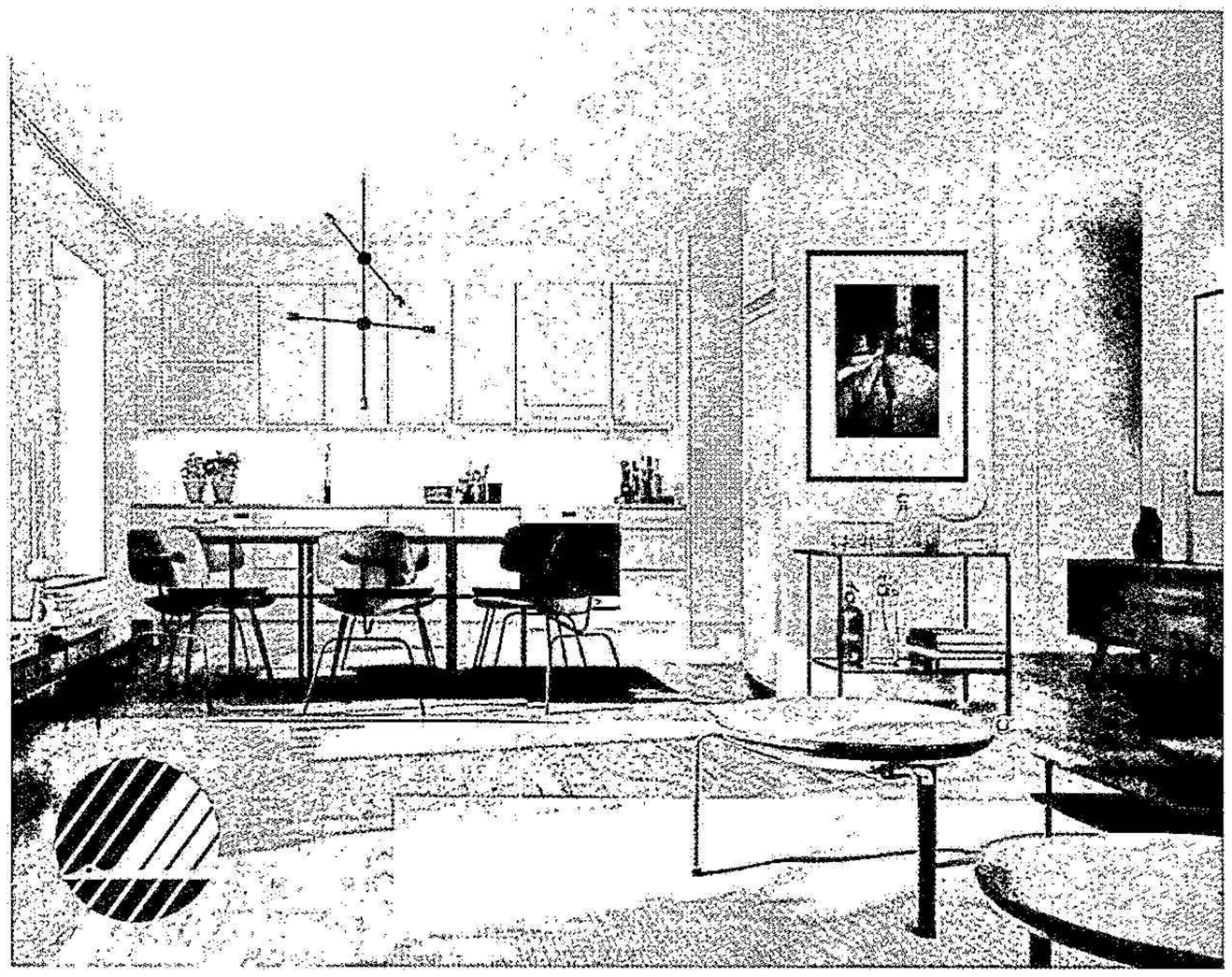
Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



Branschens nöjdaste kunder - för tredje året i rad!
Besqab fick återigen höga betyg av våra kunder. Genom att engagerat och systematiskt arbeta nära våra kunder lyckades vi ta hem förstaplatsen igen med ett NKI (Nöjd Kund Index) om 81. Branschundersökningen genomförs av det oberoende mätinstitutet Prognoscentret där branschens snitt var 72. Vårt projekt Verkstaden i Nacka strand vann också utmärkelsen Sverige Bästa projekt och projektet Magasinet i Nacka strand fick en plats bland Topp 10! Läs mer om vårt kundfokus på sidan 32 >



Svanencertifiering – en viktig del i vårt hållbarhetsarbete
Besqab utvecklar hållbara boendemiljöer där du ska kunna leva ett hälsosamt liv. Där ingår att certifiera våra bostadsprojekt för Svanen. Under 2023 certifierade vi Smultronstället i Farsta (19 par- och radhus), Lindallén i Uppsala (253 hyresrättslägenheter), Nacka strand (139 bostadsrättslägenheter), Hemmaplan i Uppsala (146 hyresrättslägenheter) samt Solna Estrad i Solna centrum (62 bostadsrättslägenheter). Läs mer om vårmiljöcertifieringar på sidan 33 >

Händelser efter periodens slut

Besqab och Aros går samman
Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling.

Försäljning av vårdfastigheter
Den 30 januari ingicks avtal om försäljning av tre vårdfastigheter till Nrep. Som en följd av försäljningen har fastigheterna per den 31 december 2023 värderats till överenskommet fastighetsvärde i avtalet. Försäljningen medför en negativ resultateffekt efter skatt om 52,4 Mkr på 2023 års resultat samt ett positivt nettokassaflöde under 2024 om 242 Mkr.

57
Produktionsstartade bostäder (373)

1 104
Bostäder i produktion vid årets utgång (1 638)

302
Sålda bostäder (311)

77%
Andel sålt/bokat i pågående bostads-/ äganderättsprojekt (61)

608
Antal Svanencertifierade bostäder

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103331

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Omvärld och trender

Vår omvärld är i ständig förändring och 2023 liksom året innan, kom att domineras av väsentliga omvärldsförändringar som påverkade bostadsmarknaden väsentligt. Besqab bedriver en aktiv omvärldsbevakning där vi kontinuerligt analyserar de trender som påverkar ekonomin, samhället och vår affär.

Bostadsmarknaden

TREND
- Plånbok framför yta
- Ökad efterfrågan på energieffektivt boende
- Läget allt viktigare

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

VÅRT SVAR
- Välplanerade, yteffektiva och energieffektiva bostäder
- Attraktiva och kollektivtrafiknära lägen
- 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

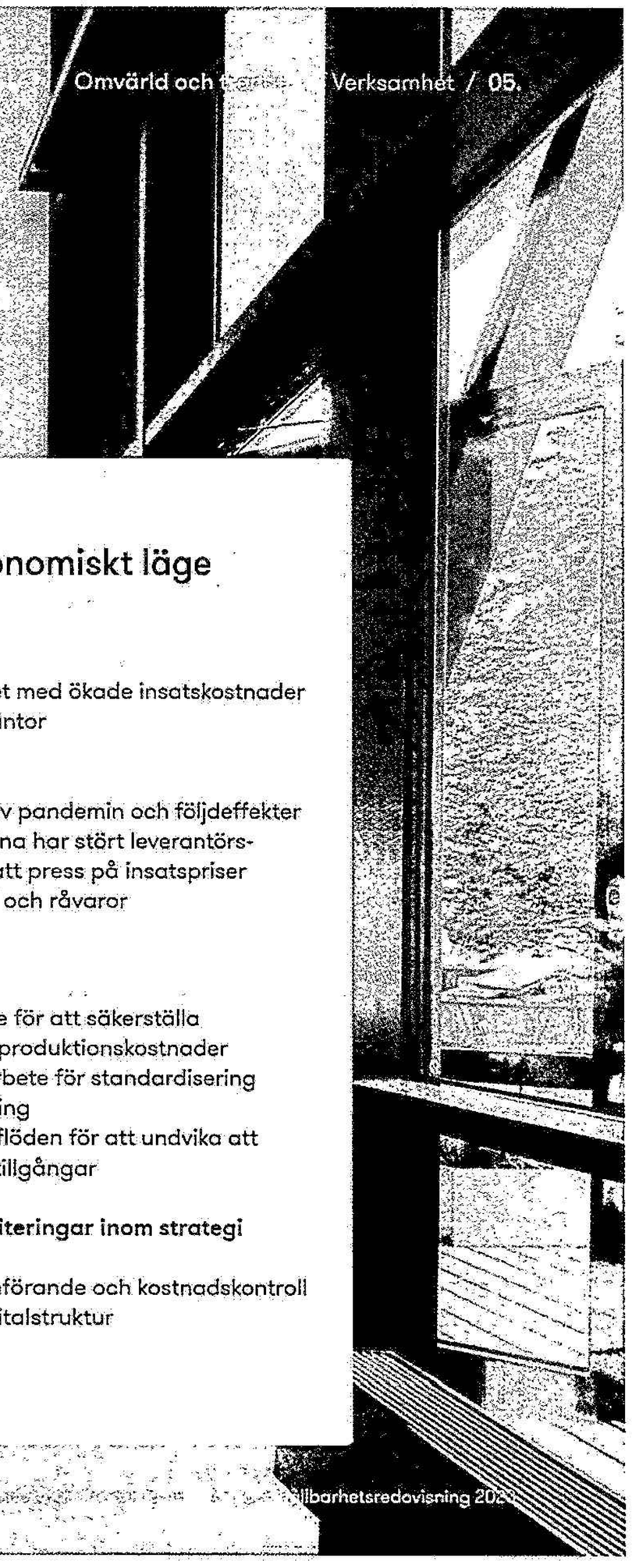
Globalt ekonomiskt läge

TREND
- Större osäkerhet med ökade insatskostnader och stigande räntor

Drivs av
- Konsekvenser av pandemin och följdeffekter 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



BESQAB

20240618103332

Innehåll

Verksamhet

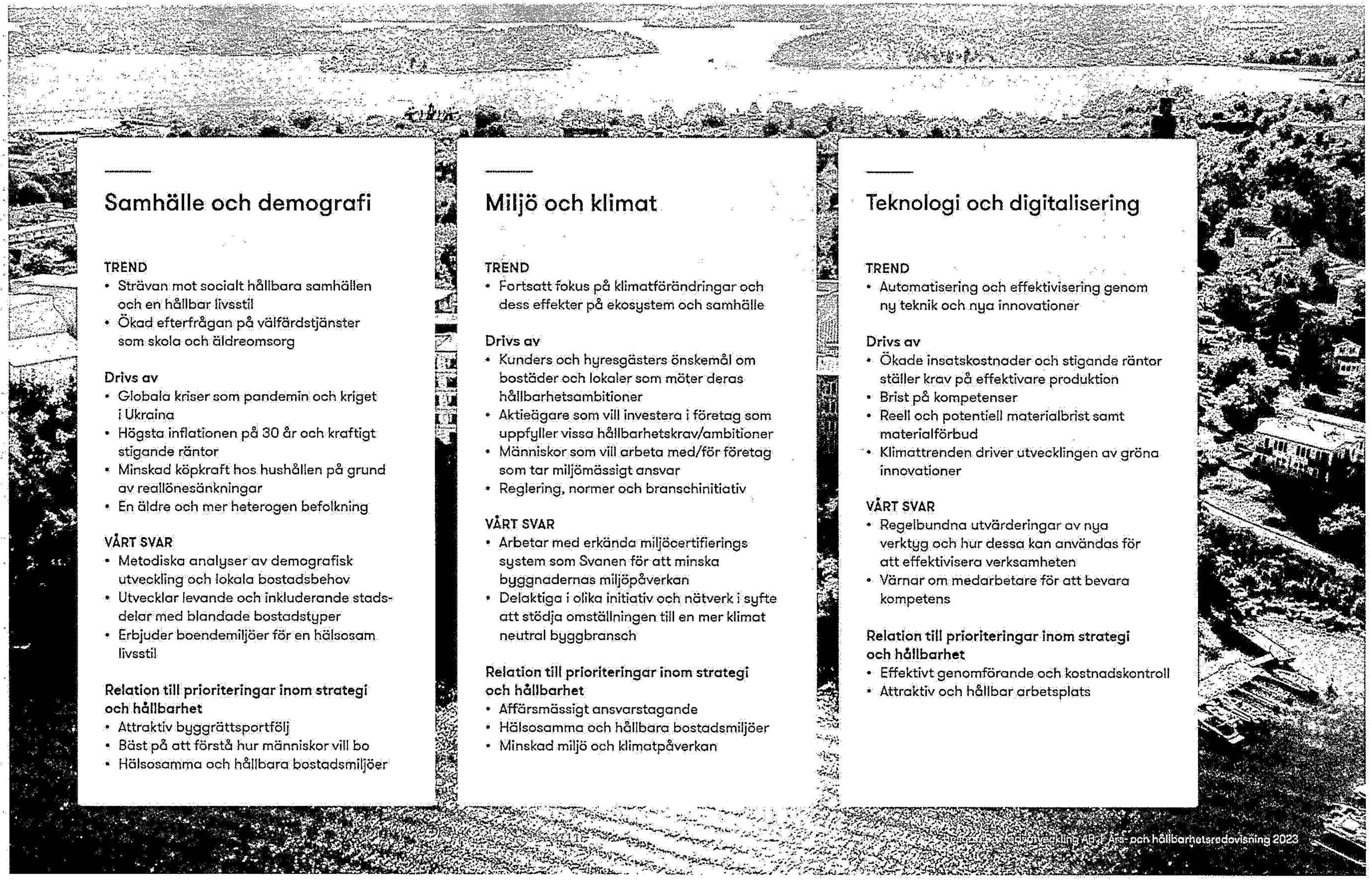
Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

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 byggrättsportfölj
- 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 miljöcertifierings system som Svanen för att minska byggnadernas miljöpåverkan
- Delaktiga i olika initiativ och nätverk i syfte att stödja omställningen till en mer klimat neutral 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

BESQAB

20240618103353

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
> **Varumärke och erbjudande** 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

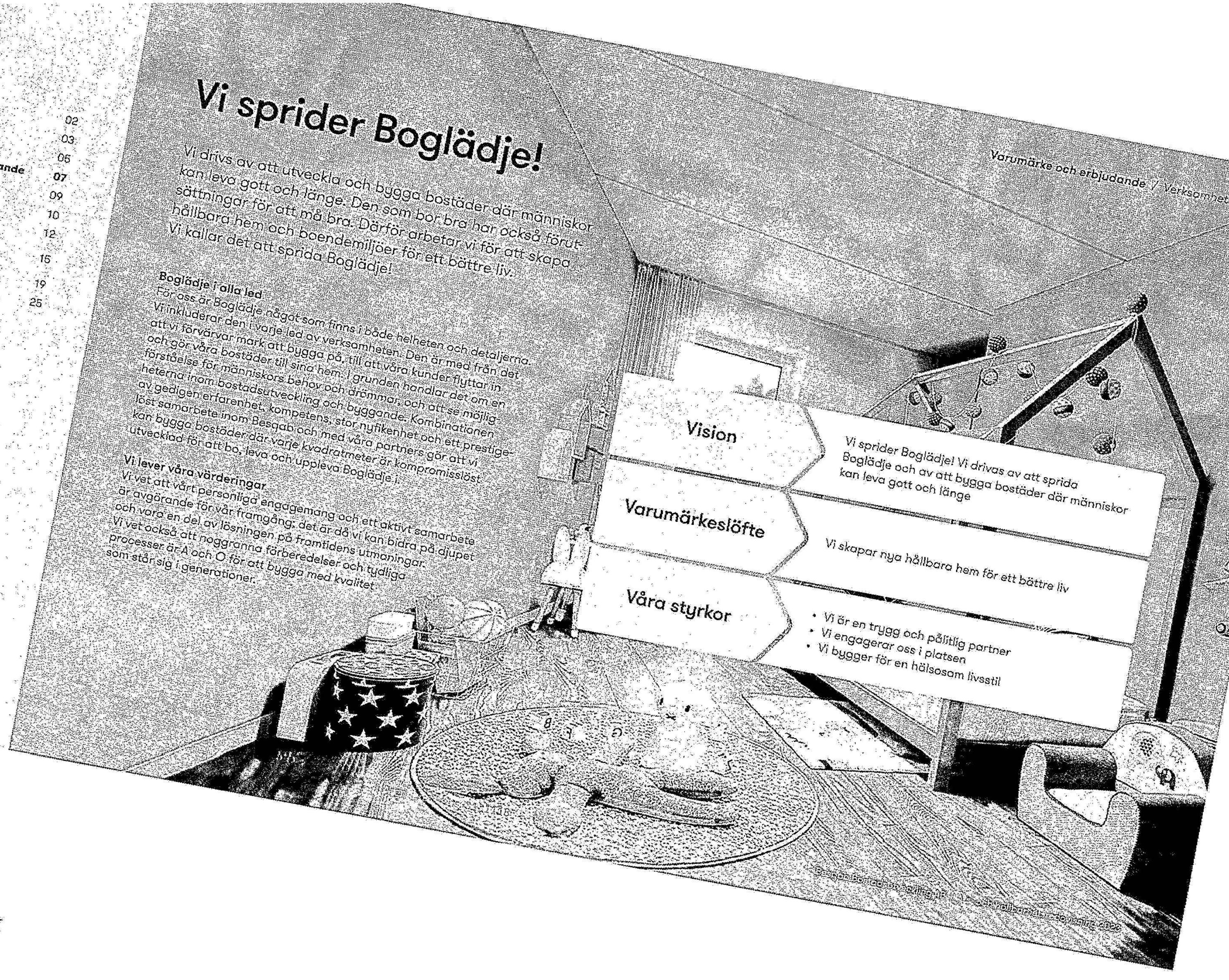
20240618103354

Vi sprider Boglädje!

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

Boglädje i alla led
För oss är Boglädje 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 att se 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 Boglädje 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.



Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Värdeskapande i alla led

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 storlek och väl intrimmade organisation ger möjlighet till snabb avkastning på processförbättrande insatser i respektive led.

Vår Affärsidé

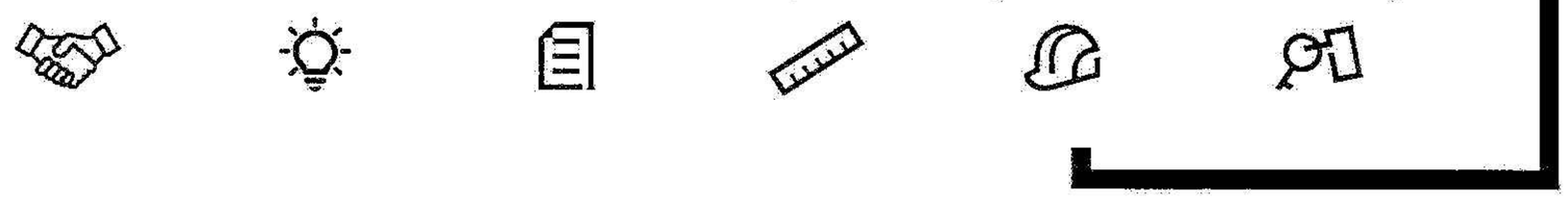
Vi utvecklar nya hem med kunskap om och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

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 vår kompetens inom bostadsutveckling.



Ärendereferens: 3131118

20240618103335

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Verksamhetsområden

Vår bostadsaffär är uppdelad i två områden inom Projektutveckling. Basen i vår verksamhet är utveckling av bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt med bostadskonsumenter som målgrupp och slutkund. Vi har också ett område där vi utveckla hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till investerare. Vårt tredje verksamhetsområde är att äga och förvalta de egenutvecklade fastigheterna och exploateringsfastigheter avsedda för kommande bostadsutveckling.



Projektutveckling av bostadsrätter och äganderätter

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.

868
Bostäder i pågående produktion vid utgången av 2023

77 %
Sålda/bokade bostäder i pågående produktion

Projektutveckling av hyresrätter, vårdbostäder och samhällsfastigheter

Detta affärsområde utvecklar 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.

236
Bostäder i pågående produktion vid utgången av 2023

30 Mkr
Bedömt årligt driftnetto i pågående projekt för eget ägande

Ägande av egenutvecklade hyres- och vårdbostäder

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 i gång. 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.

19 400
Uthyrbar yta, kvm

41 Mkr
Årligt driftnetto

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103336

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Strategier

Våra strategier syftar till att skapa förutsättningar för långsiktigt värdeskapande för företaget, 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 löfte att sprida Boglädje.

Attraktiv byggrättsportfölj

Vi fokuserar på möjligheter och affärer där vi kan skapa värde och lönsamhet genom att tillvarata våra styrkor och vår kompetens 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 ackvisition 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 kollektivtrafiknära lägen i närförort eller i attraktiva mer perifiera lägen med höga bostadskvaliteter
- Vi gör gedigna plats- och marknadsanalyser samt träffar lokala beslutsfattare och tjänstemän
- Vi värderar goda samarbeten, är lyhörda för och söker kontinuerligt förbättringar och nya affärer
- Vi har egen kompetens i hela utvecklingskedjan och en 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

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 projekteringsskedet för att optimera system-, teknik-, design- och materialval
- Vi arbetar metodiskt med att utnyttja vår samlande kunskap och olika kompetenser för att säkerställa kontroll och kvalitet i hela kedjan
- Med tidig involvering av produktionskompetens i utvecklingsskedet 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

Ärendereferens: 3131118

20240618103337

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



99

Vi värdesätter maximal yteffektivitet och en modern hållbar bostad. Processen var supersmidig och professionell i alla led från säljare, projektledning, inredning och inflyttningshjälpen.

Fredrik och Liselott, kunder i Nivå i Mariehäll, inflyttade hösten 2023

Bäst på att förstå hur människor vill bo

Vi vill vara bäst på att förstå hur människor vill bo och leva sina liv. Därför för vi 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 tredjepartscertifieringar såsom TryggBRF och Svanen.
- Vi genomför ett systematiskt förbättringsarbete av kundresan, bland annat med stöd i löpande NKIundersökningar (Nöjd Kund Index)

Optimerad kapitalstruktur

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

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

Ärendereferens: 3131118

20240618103838

Innehåll

Verksamhet
- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- **Mål och utfall 12**
- Fastighets- och projektportföljen 15
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

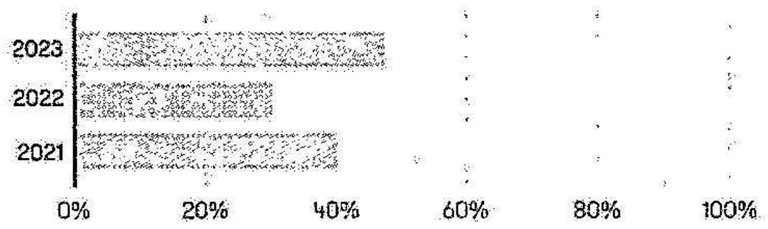
BESQAB

Mål och utfall

För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande och framgångsrikt utveckla verksamheten arbetar Besqab mot uppsatta mål med tydlig koppling till våra strategier. Målen fokuserar på tillväxt och lönsamhet med en bibehållen stark finansiell ställning.

Finansiella mål

Soliditet



Mål

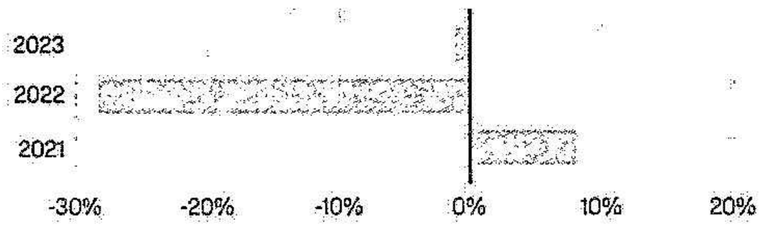
>35 %

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Utfall

Besqabs soliditet stärktes för 2023 uppgick vid årets slut till 47,4 procent. En effekt av företrädesemissionen och förtida lösen av obligatinslån om 800 Mkr.

Rörelsemarginal



Mål

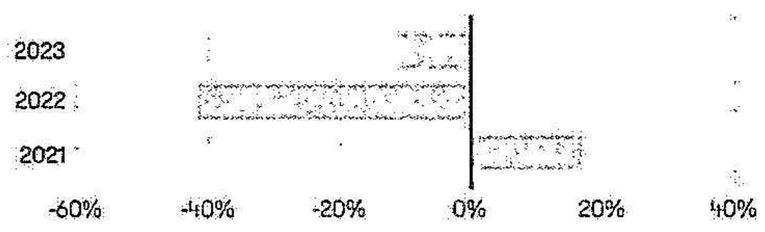
>10 %

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Utfall

Rörelsemarginalen för 2023 var negativ. Rörelseresultatet och rörelsemarginalen påverkades väsentligt av ökade kostnader och prisjusteringar till följd av den kraftigt försvagade konjunkturen.

Avkastning på eget kapital



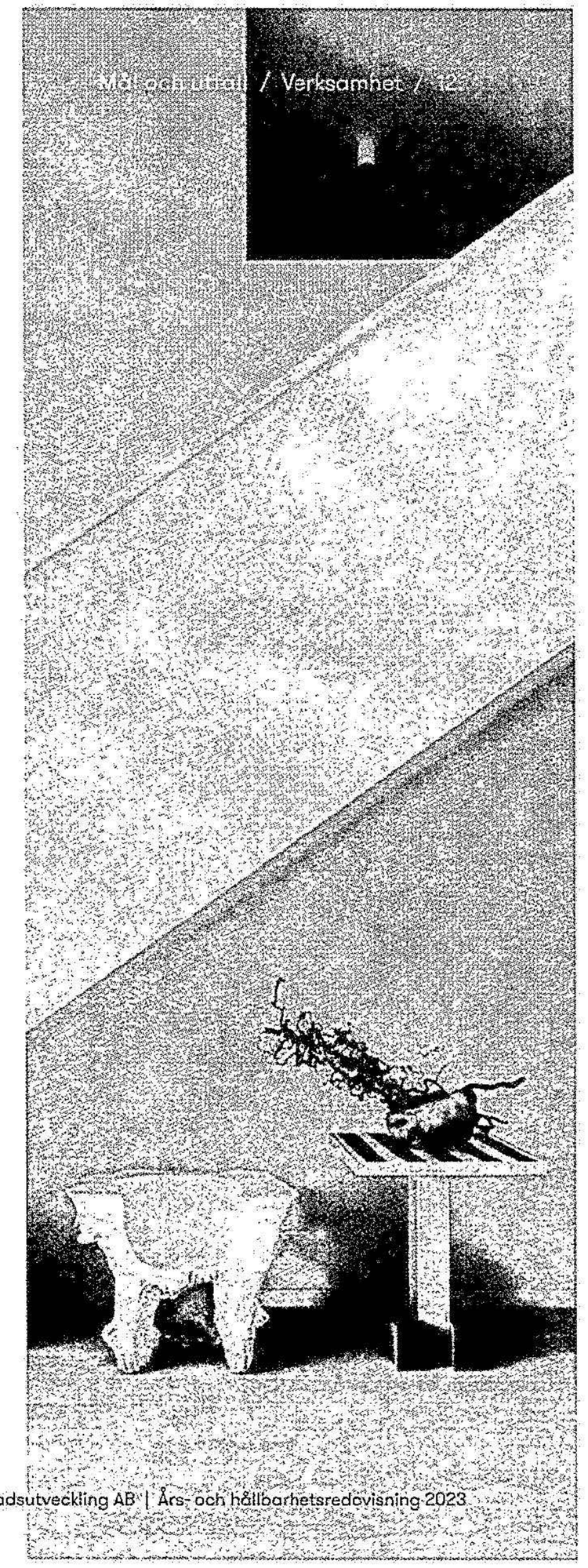
Mål

>15 %

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Utfall

För 2023 var avkastningen på eget kapital negativ eftersom Besqab redovisade en förlust för året. Resultatet, och därmed avkastningen, påverkades negativt av den rådande konjukturen och av engångsposter.



Ärendereferens: 3131118

20240618103339

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- **Mål och utfall 12**
- Fastighets- och projektportföljen 15
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

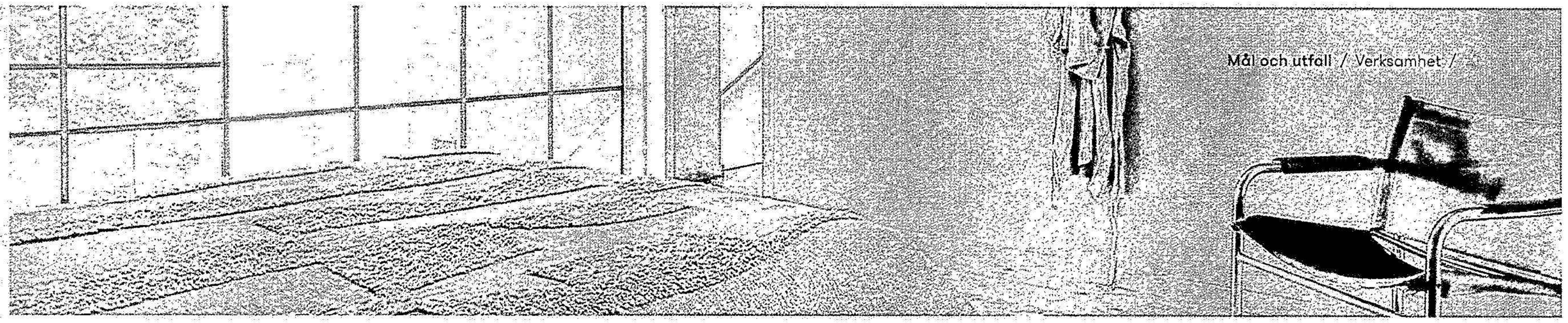
Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

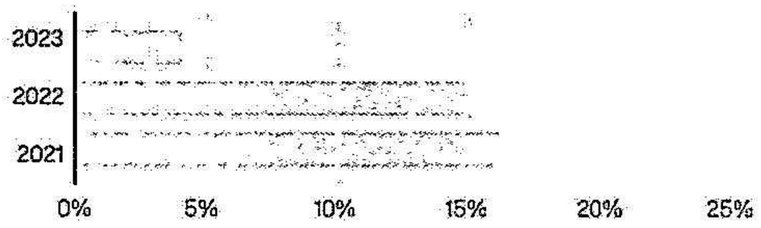
Övrigt

BESQAB



Operativa mål

Vinstmarginal brf/är



Mål

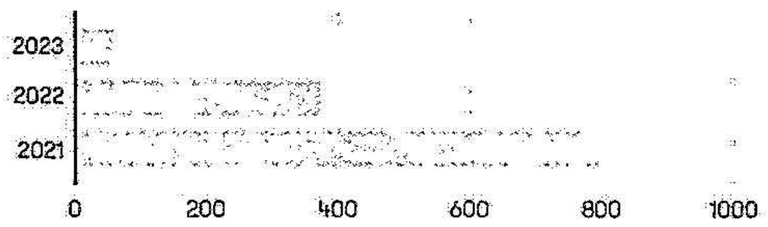
>15 %

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 2023 understeg målet om minst 15 procent.

Produktionsstartade bostäder



Mål

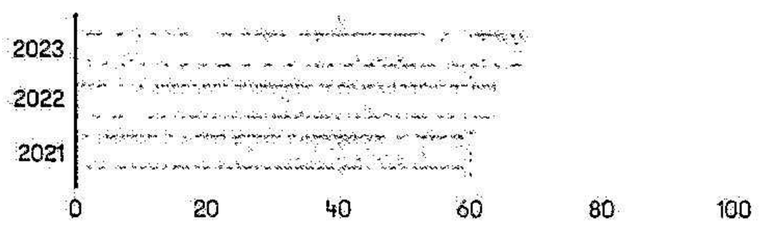
>1000

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

Utfall

Under 2023 produktionsstartade Besqab totalt 57 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 bedöms med nuvarande marknadsförutsättningar ej längre vara realistisk att nå i närtid.

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 2023 bedömdes uppgå till cirka 68 Mkr.

20240618103401

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

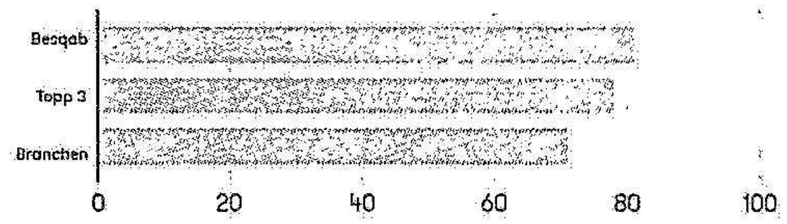
Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Hållbarhetsmål

Nöjd-Kund-Index Inflyttning[1]



Mål

^ 3

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

Utfall

Besqabs resultat för NKI Inflyttning uppgick för 2023 till 81, vilket är högsta värde i branschen för året. Med detta NKI-värde tog Besqab hem förstaplatsen med nöjdast kunder bland bostadsutvecklare. Branschsnittet för 2023 uppgick till 71.

Nöjd-Medarbetar-Index[2]



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 72, en minskning med 3 enheter jämfört med 2022, och resultatet för Lojalitet uppgick till 82, en minskning med 2 enheter jämfört med 2022.

Svanenmärkning i pågående produktion

77 %

(2023: 77%, 2022: 77%, 2021: 73%)

Mål

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

Utfall

Besqab har fortsatt det systematiska arbetet med att Svanenmärka nya bostadsprojekt. Av samtliga 1 104 bostäder i pågående produktion vid utgången av 2023 genomgick 77 procent processen för att Svanenmärkas och utgjordes av fem olika projekt.

Andel grön finansiering

25 %

(2023: 28%, 2022: 37%, 2021: 37%)

Mål

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

Utfall

Vid utgången av 2023 var 25 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

100 %

(2023: 100%, 2022: 93%, 2021: 100%)

Mål

Alla nya bostadsrättsföreningar ska certifieras med Trygg BRF.

Utfall

Av 15 bostadsrättsföreningar i pågående produktion vid utgången av 2023 genomgick samtliga föreningar processen för att certifieras med Trygg BRF.

[1] Branschsnittet för 2023 baseras på 12 040 inkomna svar och omfattar 39 olika bostadsutvecklare av projektbyggda bostäder.
[2] Benchmark avser GELx Sverige (småföretag).



Ärendereferens: 3131118

20240618103541

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- Mål och utfall 12
- **Fastighets- och projektportföljen 15**
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fastighets- och projektportföljen

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 boendemiljöer för en hållbar livsstil.

Välbalanserad projektportfölj

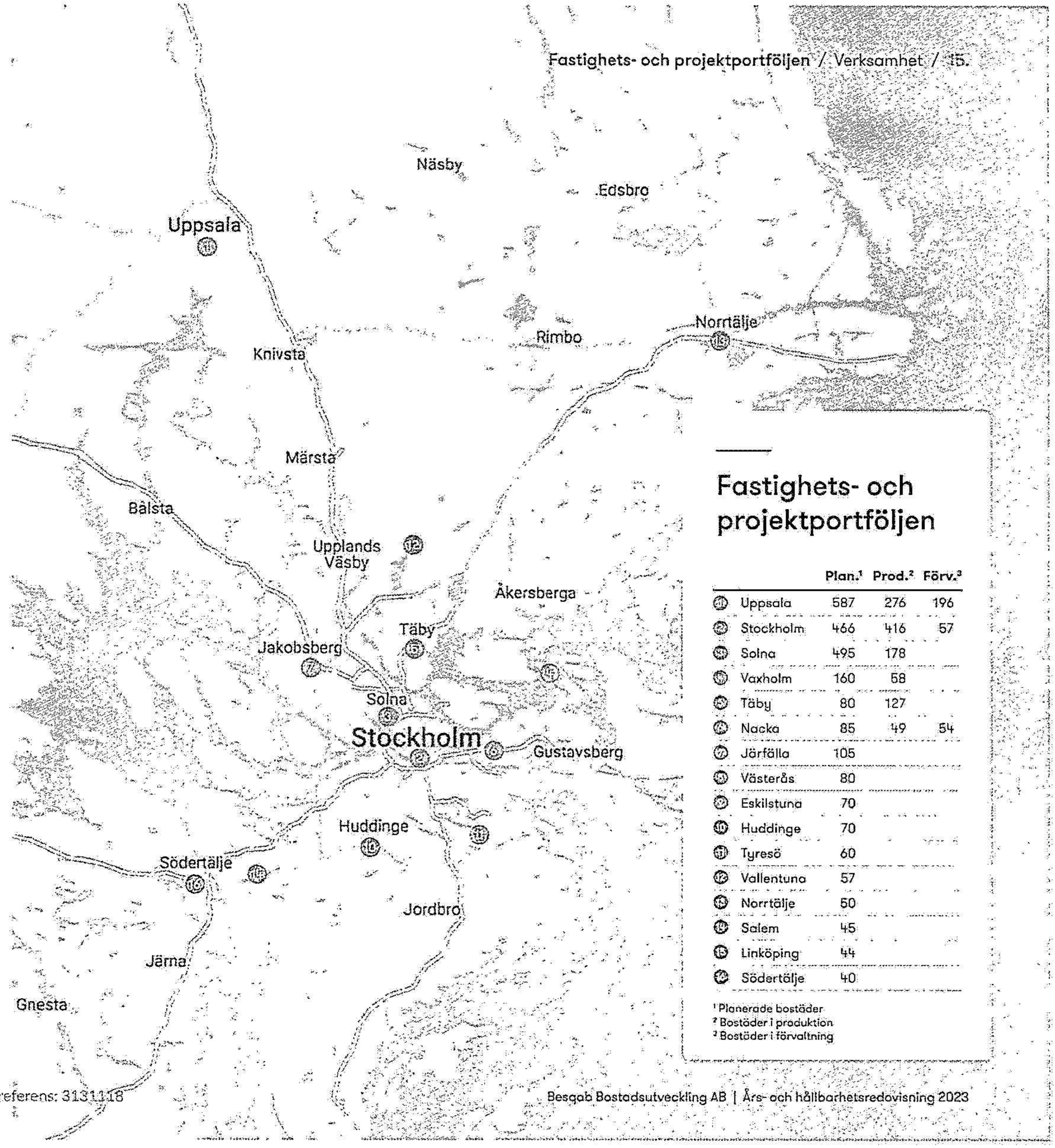
Vi har flera projekt i bebyggda och etablerade områden i centrala Stockholm och Uppsala. Här har vi skapat nya trivsamma kvarter och bostadshus som tillför värden i sitt sammanhang. Utanför stadskärnan satsar vi även på mer storskaliga platser där vi genom vår kunskap och erfarenhet inom bostadsutveckling 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.

1104
Antal bostäder i pågående produktion

3000
Antal byggrätter (inkl del i Wallin)

40
Attraktiva unika platser som portföljen innehåller

16
Olika kommuner som är representerade i portföljen



Fastighets- och projektportföljen

	Plan.[1]	Prod.[2]	Förv.[3]
1 Uppsala	587	276	196
2 Stockholm	466	416	57
3 Solna	495	178	
4 Vaxholm	160	58	
5 Täby	80	127	
6 Nacka	85	49	54
7 Järfälla	105		
8 Västerås	80		
9 Eskilstuna	70		
10 Huddinge	70		
11 Tyresö	60		
12 Vallentuna	57		
13 Norrtälje	50		
14 Salem	45		
15 Linköping	44		
16 Södertälje	40		

[1] Planerade bostäder
[2] Bostäder i produktion
[3] Bostäder i förvaltning

20240618103442

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- Mål och utfall 12
- **Fastighets- och projektportföljen 15**
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

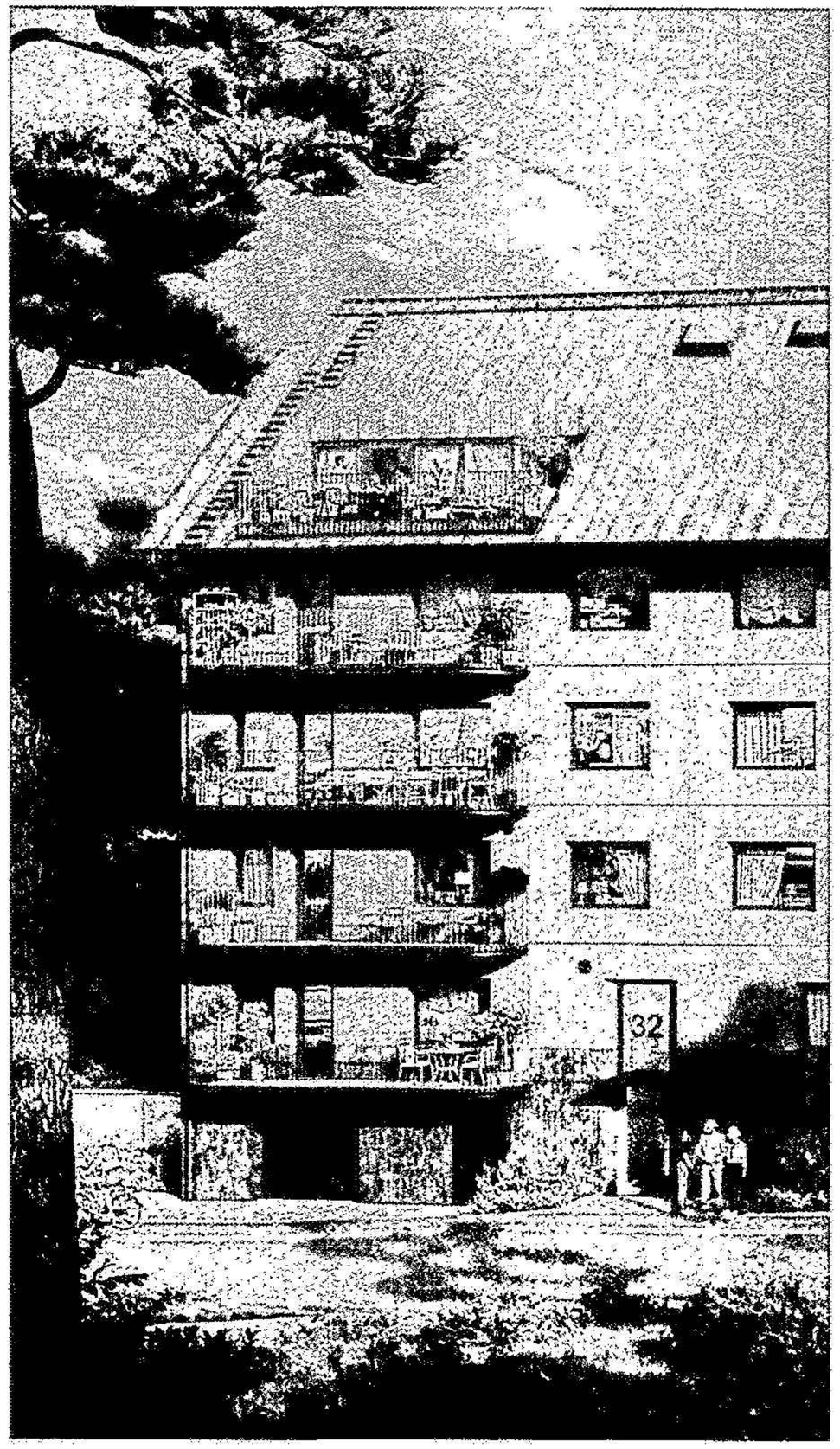
Projektöversikt

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION PER 2023-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Lägenheter, hr	19	Q4 2020	2024
Nivå	Stockholm	Lägenheter, brf	251	Q4 2021/Q1 2022	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdbostäder	80	Q4 2020	2024
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2024
Solna Parad	Solna	Lägenheter, brf	116	Q3 2022	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	127	Q2 2021	2025
Lilla Häll	Stockholm	Lägenheter, brf	48	Q4 2023	2025
Summa			1 104		

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER 2023

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Färdigställt
Lindallén HR	Uppsala	Lägenheter, hr	103	Q3 2019	Q1 2023
Verkstaden Nacka Strand	Nacka	Lägenheter, brf	90	Q4 2019	Q2 2023
Legera Brf	Stockholm	Lägenheter, brf	98	Q1 2021	Q2 2023
RAW Vallastaden et 1	Linköping	Lägenheter, brf	25	Q4 2022	Q3 2023
Kapellgärdet HR, Uppsala E1 & 3	Uppsala	Lägenheter, hr	93	Q4 2020	Q3 2023
Häggviks Dunge	Sollentuna	Lägenheter, brf	86	Q3 2021	Q4 2023
Nacka Strand Magasinet	Nacka	Lägenheter, brf	56	Q4 2020	Q4 2023
Kapellgärdet HR, Uppsala E2	Uppsala	Lägenheter, hr	34	Q4 2020	Q4 2023
Summa			585		



Ärendereferens: 3131118

20240618103443

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- Mål och utfall 12
- **Fastighets- och projektportföljen 15**
- Projektutveckling 19
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Attraktiv byggrättsportfölj

Vid utgången av 2023 förfogade Besqab över cirka 3 000 bostadsbyggrätter (3 800). 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 ägande rätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader. Cirka 50 procent av byggrätterna i Besqabs portfölj har färdiga detaljplaner som vunnit laga kraft och resterande del är byggrätter i pågående detaljplaneprocesser eller där planarbetet ännu inte påbörjats.

3 000

Bostadsbyggrätter (3 800) i portföljen.

50 %

Andel med lagakraftvunnen detaljplan

BESQABS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ (EXKL. ANDEL I WALLIN). 2023-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Aspudden	Stockholm	46	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Norrberget	Vaxholm	160	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Saltängen	Nacka	45	Brf	Granskning	2025
Solna Centrum	Solna	195	Brf, hyresrätt	Lagakraftvunnen	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Samråd	2025
Skeppskajen	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Fullerö Hage	Uppsala	47	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Kapellgärdet	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Samråd	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Samråd	2026
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Stureby	Stockholm	50	Brf	Startskede	2026
Beckomberga	Stockholm	60	Brf	Startskede	2026
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Startskede	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2026
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2026
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Samråd	2026
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Trollbäcken	Tyresö	60	Brf	Startskede	2027
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2027
Solna Huvudsta	Solna	300	Brf, hyresrätt	Startskede	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2028
Roslags Näsby	Täby	80	Brf	Planbesked	2028
Summa		2 494			

20240618103444

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

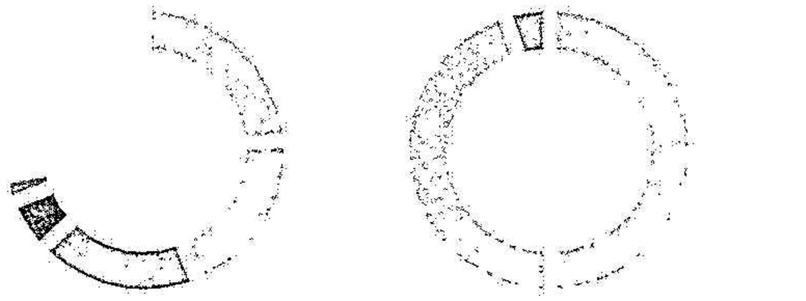
BESQAB

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 exploaterings fastigheter uppgick vid årets slut till 1 344,2 Mkr (1 159,5) enligt segmentsredovisningen. Värdet varierar under året beroende av tidpunkter för tillträden och avyttringar av fastigheter inför kommande projekt.

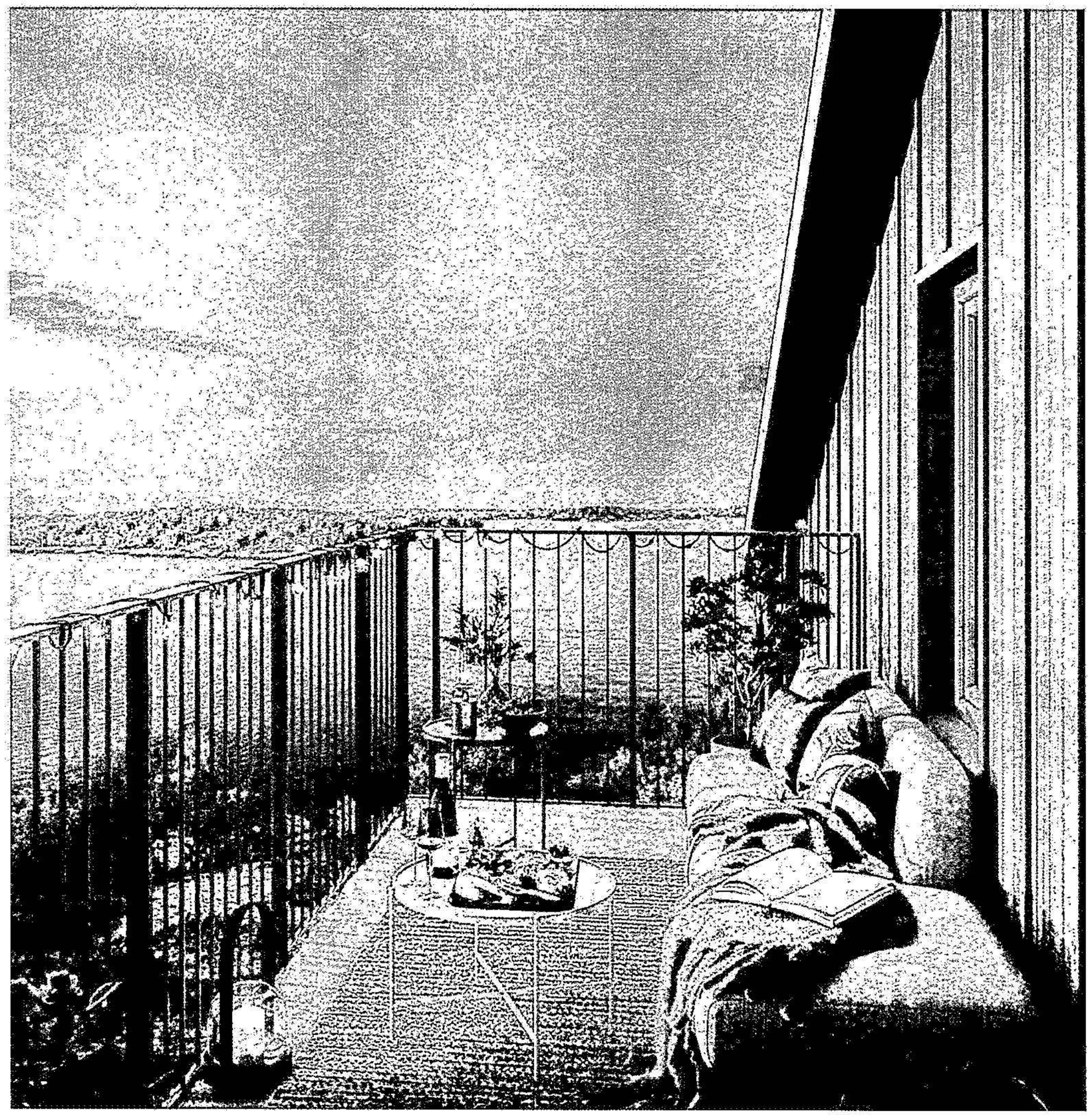
Vid utgången av 2023 var cirka 32 procent (20) av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2023-12-31



- Solna (24%) 587
- Uppsala (20%) 495
- Stockholm (19%) 466
- Vaxholm (6%) 160
- Täby (3%) 80
- Övriga (28%) 706

- Lagakraftvunnen detaljplan (50%) 1 244
- Pågående detaljplanearbete (45%) 1 120
- Översiktsplanering (5%) 130



Ärendereferens: 3131118

20240618103457

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

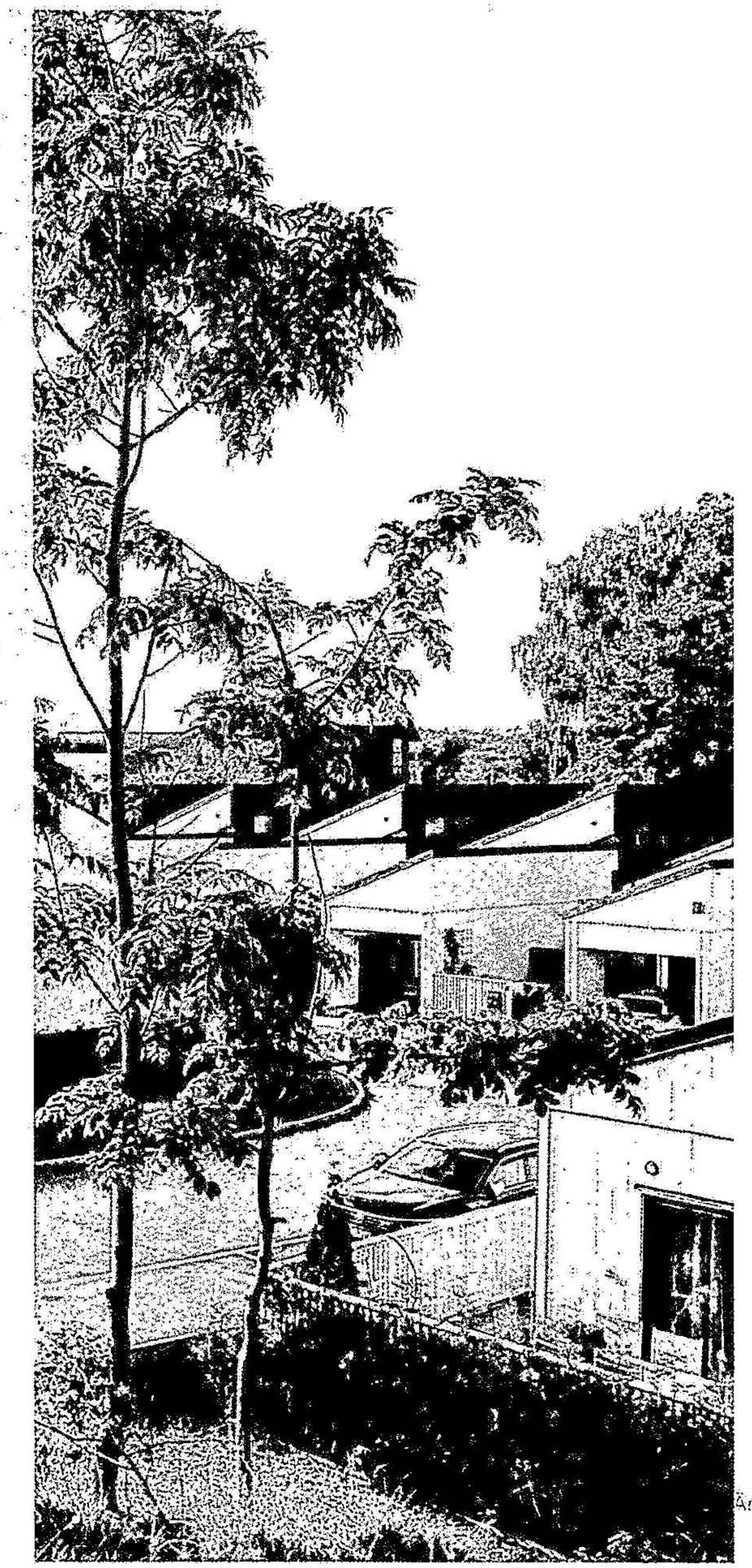
Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Projektutveckling

Bostäder med olika upplåtelseform

Ett osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och höjda räntor kom att få fortsatt stor inverkan på bostadsmarknaden även under 2023. Ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut.

Marknad och försäljning
Sjunkande bostadspriser och osäkerhet kring framtidsutsikterna har haft en negativ påverkan på försäljningen av nyproduktion där köpbeslut ofta behöver fattas långt innan bostaden kan tillträdas. Efterfrågan kvarstod dock på bostäder i eftertraktade lägen med liten konkurrens från annan nyproduktion, även om köpprocessen tar längre tid än vanligt även där.

Besqab har haft många pågående projekt under året och ett stort antal bostäder till salu. Ett fåtal nya bostadsrättsprojekt säljstartades under 2023 men huvuddelen av försäljningen har avsett bostäder i projekt som sälj och produktionsstartades under 2021. Antalet sålda bostäder, det vill säga tecknade bindande kontrakt, uppgick till 302 (311) vilket får ses som ett gott försäljningsresultat på rådande marknad.

Totalt har Besqab produktionsstartat 57 bostäder (373) med bostadsrätt under 2023. Årets produktionsstarter var Lilla Häll med 48 bostadsrättslägenheter i Hägersten och och 9 radhus i Ella Allé i Täby.

Vid årets utgång hade vi 868 bostäder (1 172) i pågående produktion för försäljning till slutkund. Av dessa var 77 procent (61) bokade eller sålda, varav samtliga avsåg sålda bostäder.

Bostadsutveckling
Under året färdigställdes Lindallén i Uppsala, 253 hyresrätter för NREP, Legera i Hagastaden, 98 bostadsrättslägenheter, Verkstaden i Nacka strand, 90 bostadsrättslägenheter, Skutan och Eken i Norrberget i Vaxholm, 58 bostadsrättslägenheter samt RAW Vallastaden i Linköping genom vårt dotterbolag RAW Property, 70 "råa" bostadsrättslägenheter. Vi färdigställde också Besqabs första hyresrättsprojekt för egen förvaltning; Hemmaplan i Uppsala med 146 hyresrätter där samtliga lägenheter är uthyrda. Samtliga färdigställda projekt var i februari 2023 slutsålda med undantag för två olsålda lägenheter i RAW Vallastaden. Vid årsskiftet 2023/2024 pågick inflyttning i bostadsrättsprojektet Nivå i Bromma och Fabriken i Nacka Strand som beräknas färdigställas under 2024.

1104
I pågående produktion

585
Färdigställda bostäder

Ärendereferens: 3131118

20240618103446

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Besqab 02
- Året i korthet 03
- Omvärld och trender 05
- Varumärke och erbjudande 07
- Våra affärsområden 09
- Strategier 10
- Mål och utfall 12
- Fastighets- och projektportföljen 15
- **Projektutveckling 19**
- Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

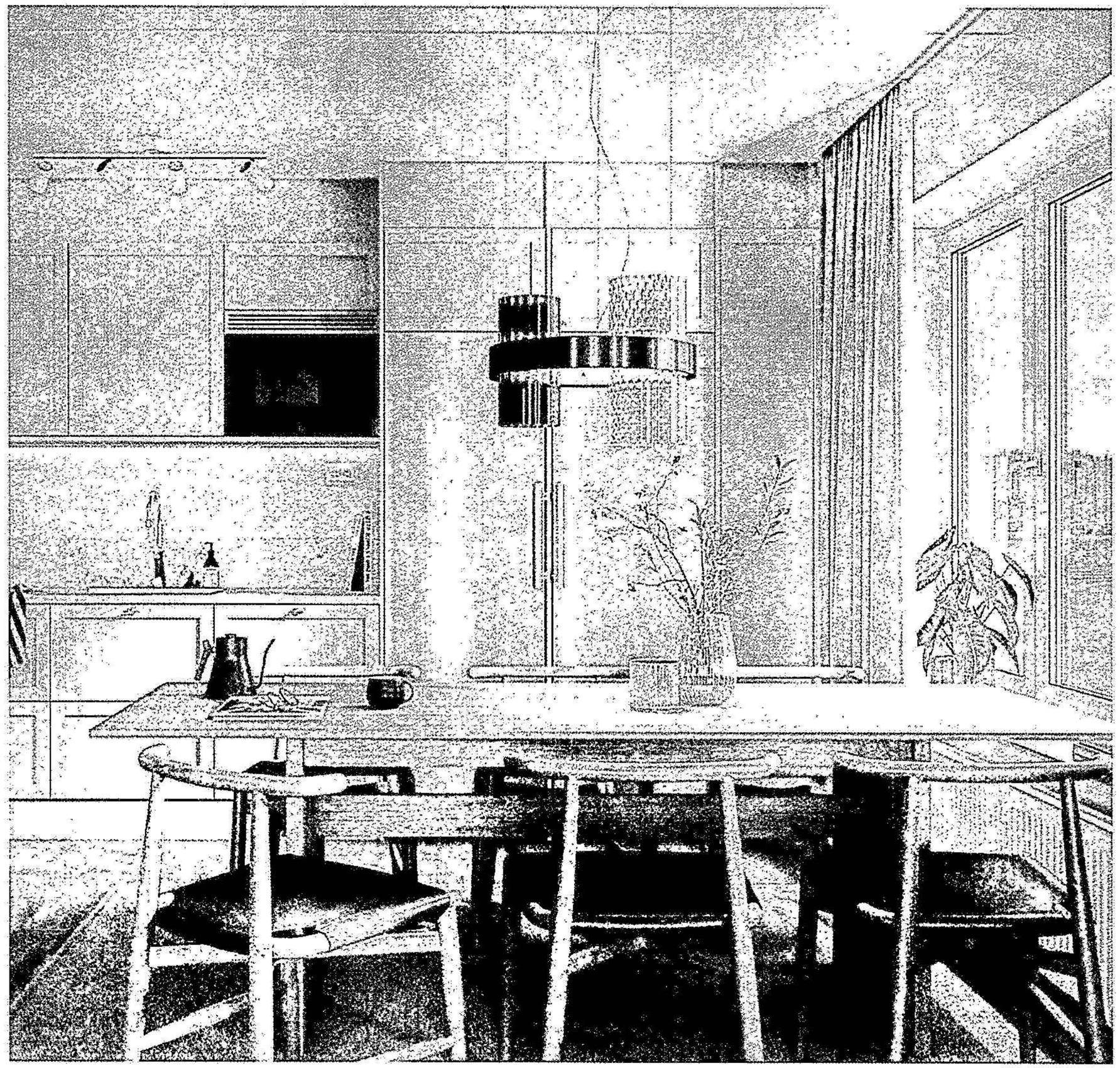
99

Låg risk i pågående produktion med en försäljningsgrad om 77 %

Finansiell utveckling
Intäkterna för Projektutveckling uppgick under 2023 till 1 880 Mkr (2 022). Minskningen i intäkter beror i huvudsak på färre antal bostäder i pågående produktion och att antalet produktionsstartade bostäder minskat. Segmentets rörelseresultat uppgick till –50 Mkr (-688) vilket gav en negativ rörelsemarginal (neg).

Det negativa rörelseresultatet är främst en konsekvens av engångsposter i form av avyttringar av byggrätter och nedskrivningar om totalt 77 Mkr men även färre bostäder i pågående produktion och ökade kostnader

Projektutveckling Bostad	2023	2022
Intäkter, Mkr	1 880	2 022
Bruttomarginal, %	4,6%	neg
Rörelseresultat, Mkr	-50	-688
Rörelsemarginal, %	neg	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	660	830
Antal produktionsstartade bostäder, st	57	373
Antal sålda bostäder, st	302	311
Antal bostäder i pågående produktion, st	868	1 172
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	61



20240618103447

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Projektutveckling

Investeringsfastigheter och 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 2023 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 hyresrättsprojektet Syrenbersån med totalt 137 lägenheter vilka beräknas färdigställas under vintern 2023/2024. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgärdet i Uppsala. Kapellgärdet består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Hyresrätterna Hemmaplan med 146 hyresrättslägenheter färdigställdes under året och är helt inflyttat. Femtonåriga 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 2023 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 år.

236
Bostäder i pågående produktion

3
Vårdboenden under förvaltning

100
Procent inlyttat i färdigställda hyresbostäder

1344
Mkr i redovisat värde för förvaltningsfastigheter



Ärendereferens: 3131118

20240618103 48

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Intäkter och resultat

Intäkterna för 2023 minskade till 60 Mkr (216). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 37 Mkr (30). Segmentets rörelseresultat för 2023 minskade till 31 Mkr (58). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till -141 Mkr (13).

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2023 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder och 127 hyresbostäder med en uthyrbar yta om cirka 19 400 kvm. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 156 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 12 430 kvm och uthyrningsgraden för hyresrätter, vårdboendet och förskolan är 100 procent.

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärde ring utförd av ett externt värderingsföretag. Värderingen bygger på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontrakts villkor, 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 2023 till 1 344 Mkr (1 159), varav 938 Mkr (779) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 406 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar uppgick under 2023 till -141 Mkr (13) varav 13 Mkr (13) avsåg färdigställda förvaltningsfastigheter och 0 Mkr (0) avsåg förvaltningsfastigheter i produktion.

Fastighetsutveckling och Fastigheter	2023	2022
Intäkter, Mkr	60	216
Rörelseresultat, Mkr	31	58
Rörelsemarginal, %	52,4	26,7
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	236	466

Förvaltningsfastigheter	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	42,1	33,5
Driftnetto, Mkr	37,1	29,5
Värdeförändring, Mkr	–141	13
Fastighetsvärde, Mkr	1 344	1 159
varav färdigställda fastigheter, Mkr	*938*	*779*
varav fastigheter i produktion, Mkr	*406*	*380*

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årlig driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sorahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4800		100 %	Q1 2021
Kapellgärdet	Uppsala	Hyresbostäder	127	6540		100 %	Q4 2023
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			**307**	**19 390**	**42**	**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	19	760		42 %	Q4 2020	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdboende	80	5 050		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Förskola	-	560		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 060		23 %	Q1 2021	2023/2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			**236**	**12 430**	**30**			

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 1 624 Mkr (1 637) och det underliggande driftnettot uppskattades till cirka 68 Mkr (64). I värderingen har indexreglerade hyresavtal räknats upp med 10,9 procent mellan 2023 och 2024.

20240618103449

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

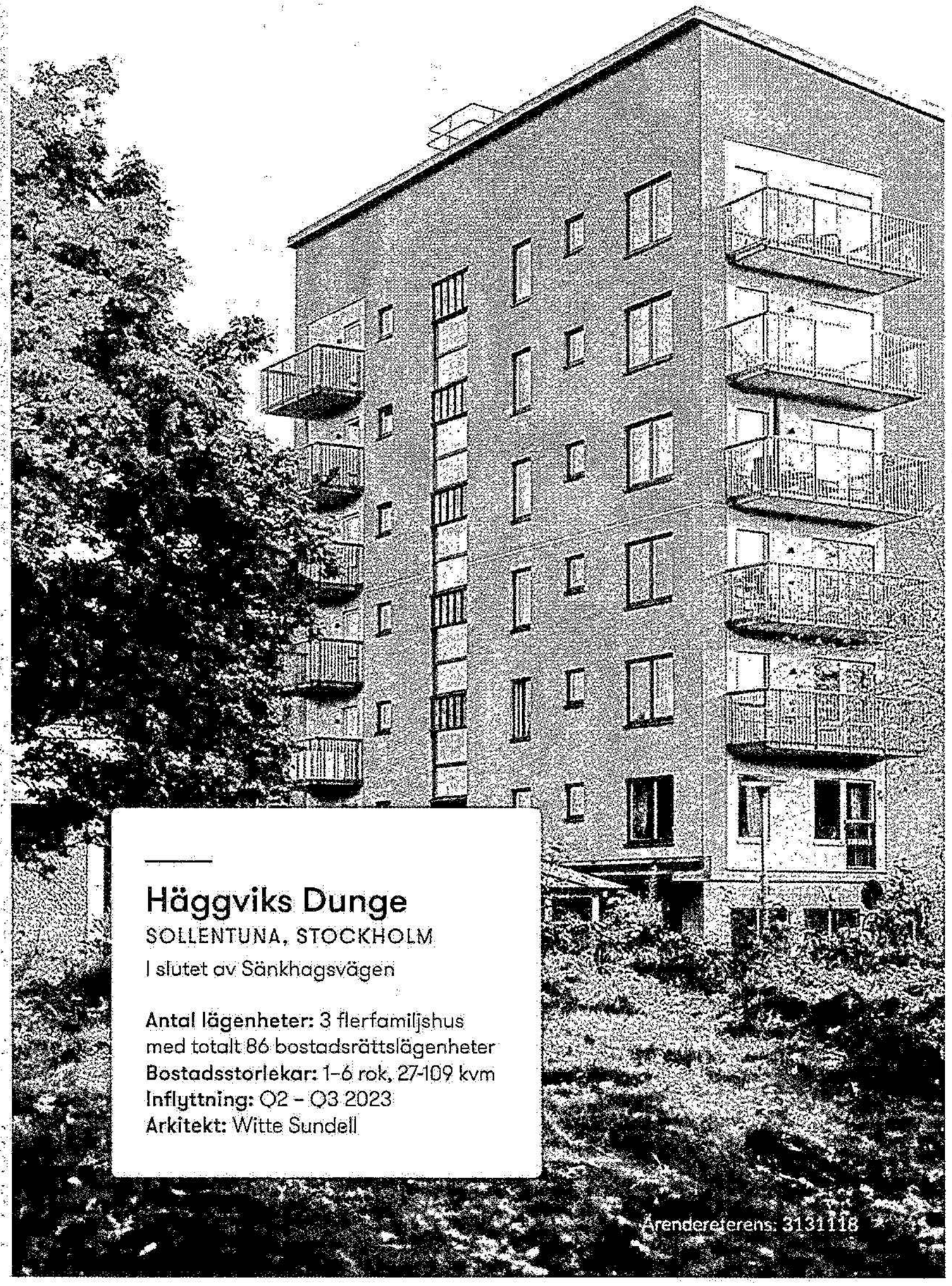
Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Häggviks Dunge

SOLLENTUNA, STOCKHOLM

I slutet av Sänkhagsvägen

Antal lägenheter: 3 flerfamiljshus med totalt 86 bostadsrättslägenheter
Bostadsstorlekar: 1–6 rok, 27-109 kvm
Inflyttning: Q2 – Q3 2023
Arkitekt: Witte Sundell

Ärendereferens: 3131118

Färdigställt 2023 – Häggviks Dunge

Boglädje i centrum

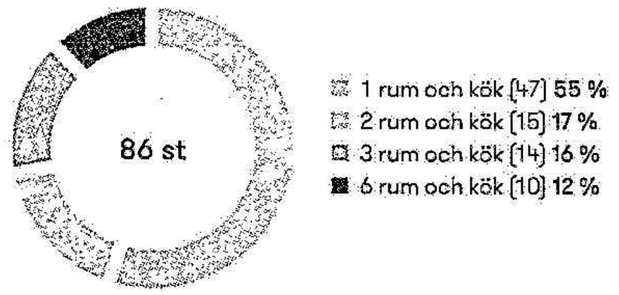
Mitt i Häggvik ligger en skogsdunge. Där har vi genom ett så kallat infill-projekt i ett redan uppbyggt område med blandad bebyggelse skapat en ny årsring genom en ny hållbar boendemiljö som blivit något av en oas.

En skogsdunge mitt i Häggvik

Denna gröna oas i kombination med närhet till allt vad Sollentuna har att erbjuda i form av handelsplatser, skolor, idrottshallar och kommunikationer ger en enklare och mer bekväm vardag. Häggviksskolan är närmsta granne och Norrvikens möjligheter till bad och populär skridskoåkning finns på promenadavstånd. När vi väljer ut platser att utveckla nya boendemiljöer så genomgår vi en noggrann intern process för att våra kunder i förlängningen ska kunna leva hållbart och att vardagen blir enkel. Här bor du pendelvänligt med Häggviks pendeltågstation och bussar några minuter bort.

Besqab förser området med 86 nya bostadsrättslägenheter med höga kvalitéer som ljusa välplanerade lägenheter, sunda materialval och generösa balkonger i sydvästläge. De tre husen bildar en U-form för att ge en trygg och lugn innergård där vi även uppfört ett orangeri för att uppmuntra till samvaro och gemensam odling och förstärka den sociala vi-känslan. Träfasader mot gården ger en varm och ombonad känsla.

Bostadsrätter per storlek



En trygg och pålitlig partner

Ett av våra varumärkeslöften är att vara en trygg och pålitlig partner som det ska vara enkelt att samarbeta med. Detta krävs när vi går in i redan uppvuxna bostadsområden där vi samarbetar med befintliga grannar, kommunen, arkitekter och andra intressenter för att det både under byggtiden och när

202406181035O

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

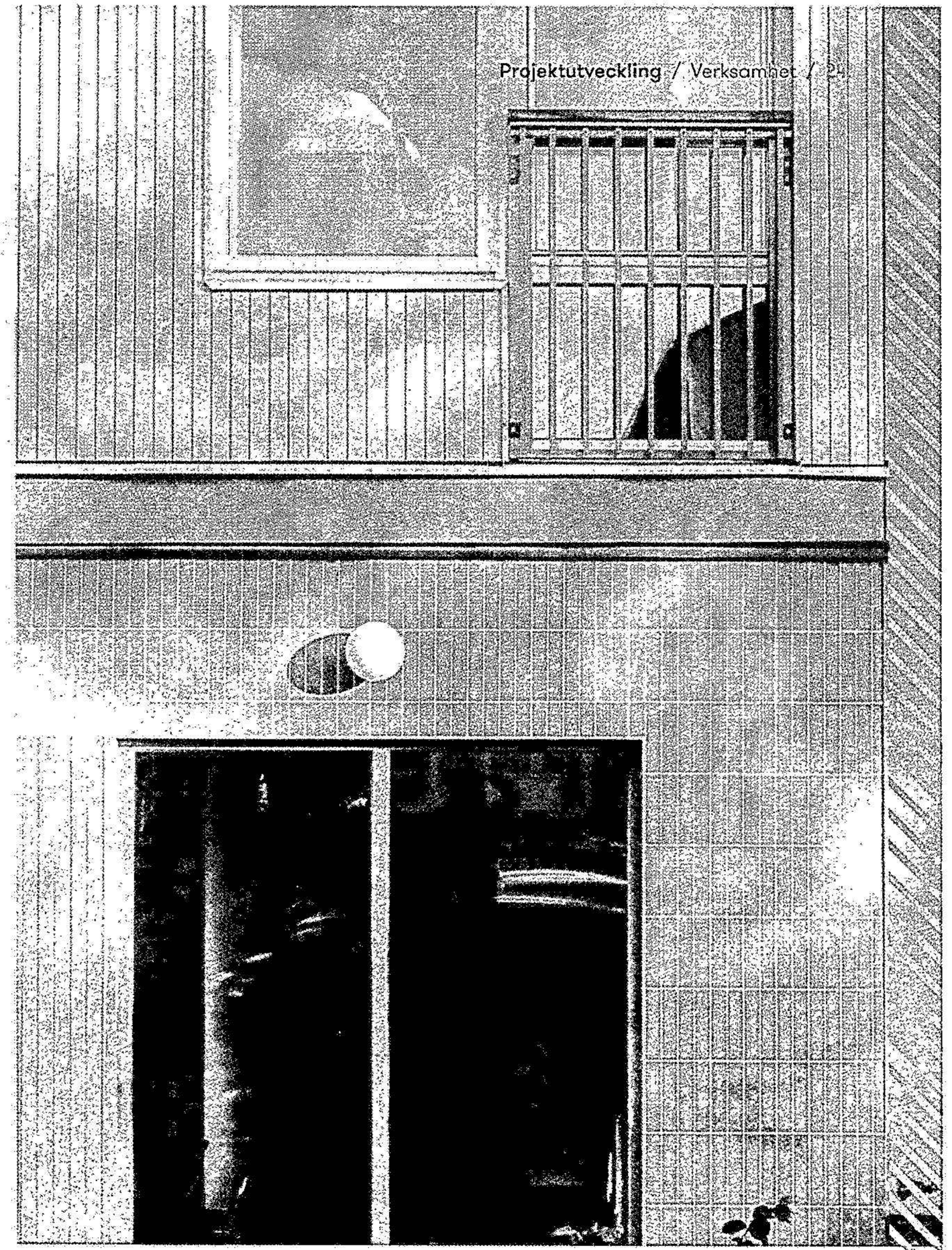


"Det var viktigt för oss att skapa en långsiktigt hållbar boendemiljö, med mycket boglädje i tanken. Orangeriet i kombination med de hemtrevliga lägenheterna ger de bästa förutsättningarna för det."

Thomas Nyström,
Platschef Häggviks Dunge

bostäderna är klara ska bli så bra som möjligt för alla. Vi vill inte bara uppföra nya bostäder utan vill tillföra nya värden för området i stort.

Svanen - hälsosam bostad med låg miljöpåverkan
Vi Svanenmärker våra projekt och arbetar aktivt med att skapa energieffektiva system. En Svanenmärkning innebär att det ställs höga krav på material som används för att kunna säkerställa en sund boendemiljö och minskad miljöpåverkan. Bostaden har en låg energianvändning och höga krav har ställts på en kvalitetssäkrad byggprocess där bland annat avfallshantering och återanvändning är en viktig del. De boende i Häggviks Dunge kan därför känna sig trygga med att de bor i ett hälsosamt hus med låg miljöpåverkan. Svanenmärkningen har även inneburit att vi har kunnat erbjuda våra kunder att ta gröna bolån.



Ärendereferens: 3131118

20240618103S1

Innehåll

Verksamhet

Kort om Besqab 02
Året i korthet 03
Omvärld och trender 05
Varumärke och erbjudande 07
Våra affärsområden 09
Strategier 10
Mål och utfall 12
Fastighets- och projektportföljen 15
Projektutveckling 19
Delägarskap Wallin 25

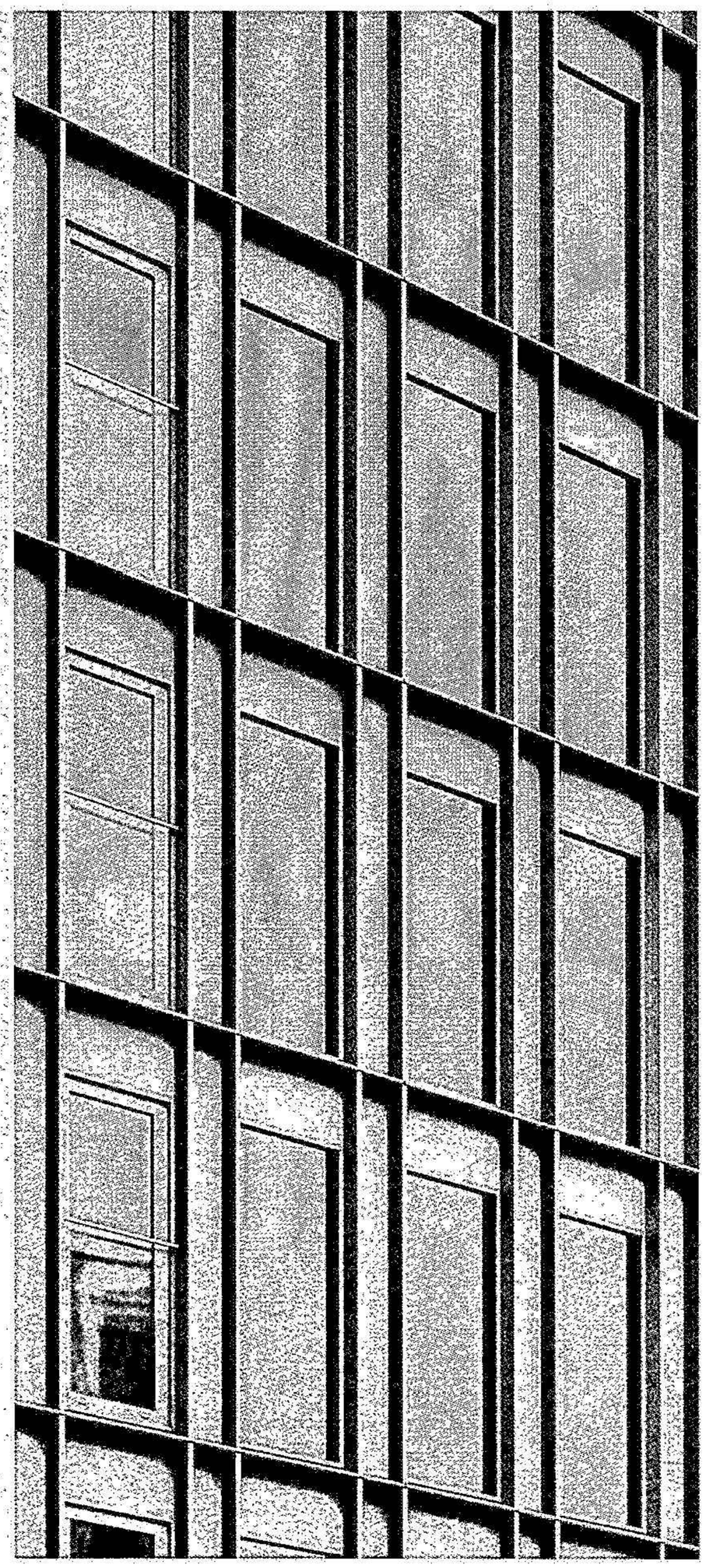
Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



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

Verksamhetens utveckling
Under 2023 avslutade Wallin produktionen i två projektsom har utvecklats i JV-bolag delägt med Nrep: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Haga-staden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Under sista kvartalet produktionsstartades projektet Nytorget. Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2023 uppgick till -9,7 Mkr.

Nyckeltal Wallin[1]	2023	2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	8	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	8	207
Antal sålda bostäder, st	6	13
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	–	97
Antal byggrätter, st	940	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, 2023-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka[1]	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart[2]
Magelungen	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Hagastaden	Stockholm	–	Kontor/lokal	Lagakraftvunnen	2026
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	Startskede	2026
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Årsta Etapp 1[3]	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Farsta strand	Stockholm	35	Brf	Samråd	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Årsta Etapp 4	Stockholm	108	Hyresrätt	Planförslag till granskning	2028
Summa		**470**			

[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.

20240618103S2

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

- Hållbarhetsstrategi 27
- Våra fokusområden 29
- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
- Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
- Affärsmässigt ansvarstagande 35
- Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
- Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Hållbarhet

20240618103S3

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

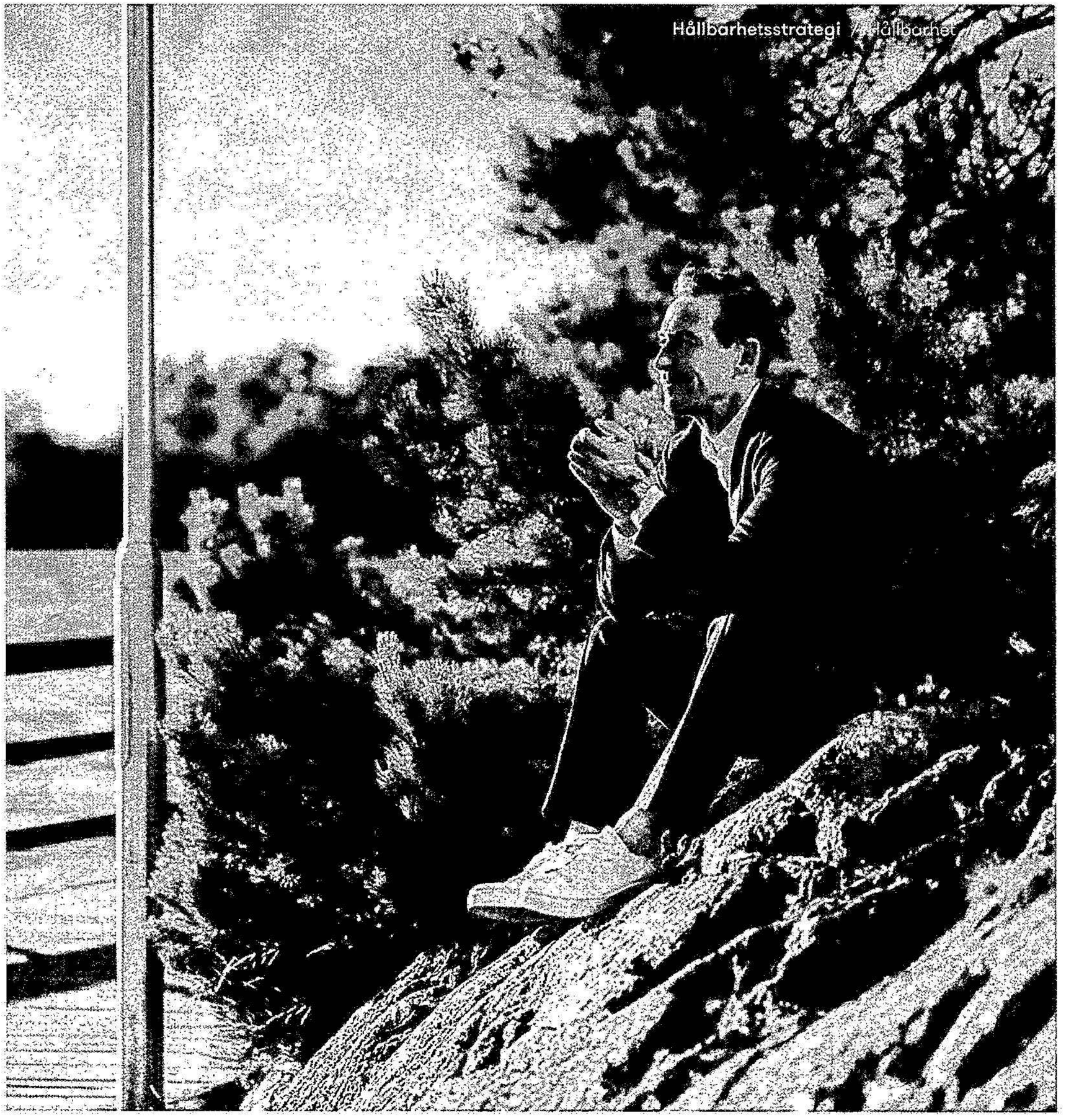
Övrigt

BESQAB

Hållbar affär för hållbart 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 vår verksamhet och vi vill att vårt arbete ska göra skillnad – för våra bostadsköpare, våra medarbetare, våra samarbetspartners, våra ägare och för samhället i stort.

Hållbarhet 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 samt värna om den biologiska mångfalden. 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 och hälsosamt liv.



20240618103544

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

› **Hållbarhetsstrategi** **27**

Våra fokusområden 29

Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31

Minskad miljö- och klimatpåverkan 33

Affärsmässigt ansvarstagande 35

Attraktiv och hållbar arbetsplats 38

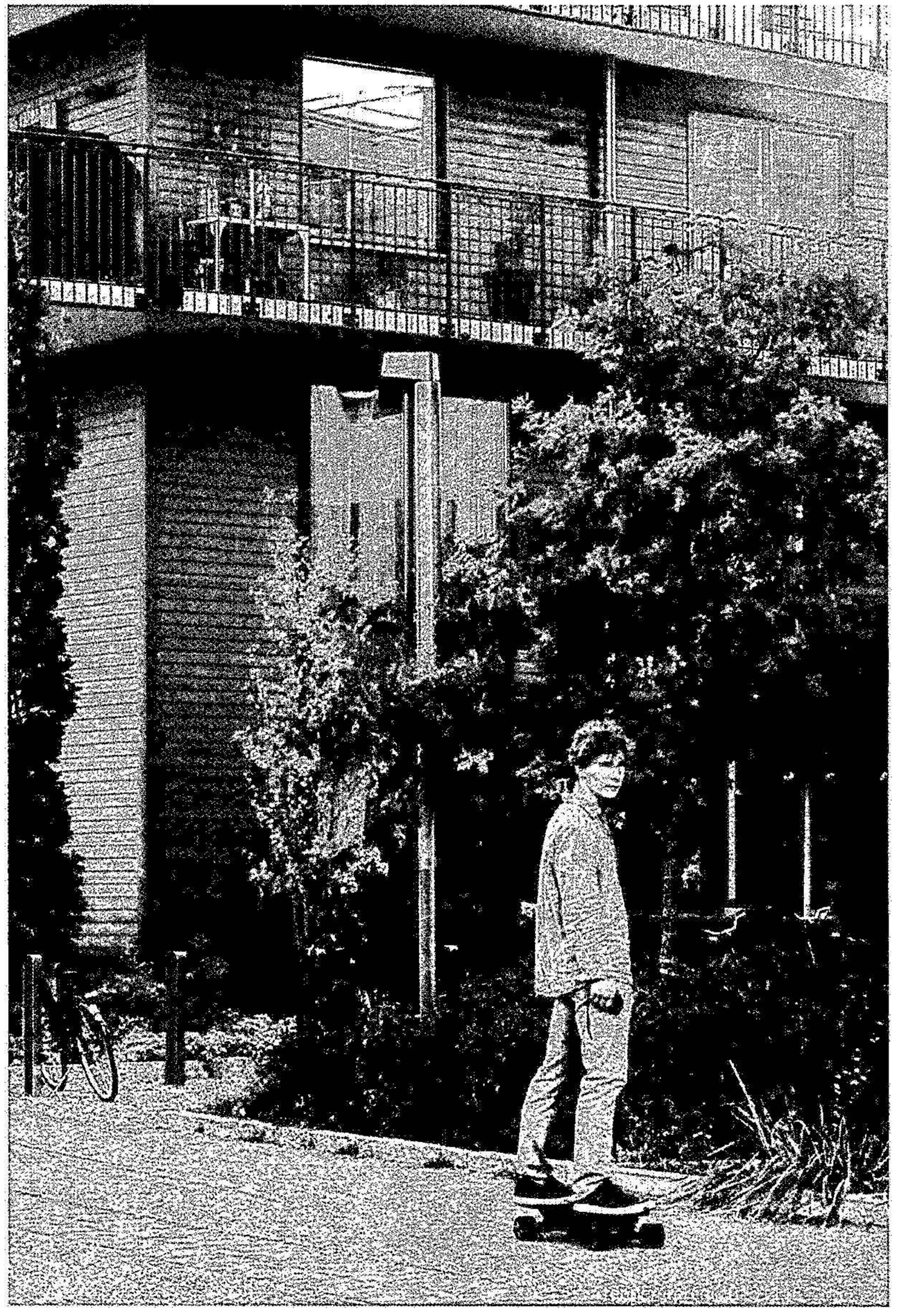
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



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 sprida Boglädje.

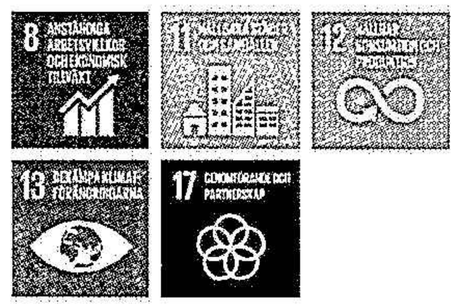
”De bostadsmiljöer vi är med och skapar ska vara levande, trygga och hållbara och där människor ska kunna leva ett hälsosamt liv under många år.”

De fyra områdena är hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer, minskad miljö- och klimatpåverkan, affärsmässigt ansvarstagande samt en attraktiv och säker 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.

Besqab bidrar till globala mål:



20240618103555

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27

Våra fokusområden **29**

Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31

Minskad miljö- och klimatpåverkan 33

Affärsmässigt ansvarstagande 35

Attraktiv och hållbar arbetsplats 38

Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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. Vi ska även bidra till en ökad boendekvalitet i området.

Highlights 2023

Bostadsrättsprojekten Häggviks Dunge färdigställdes med tydligt hållbarhetsfokus i ett grönt läge med gångavstånd till både Norrvikens naturområde och Häggviks pendeltågstation samt att bostäderna erhöll en Svanencertifiering.

Besqab fick, för tredje året i rad, utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder i branschmätningen för projektbyggda bostäder.

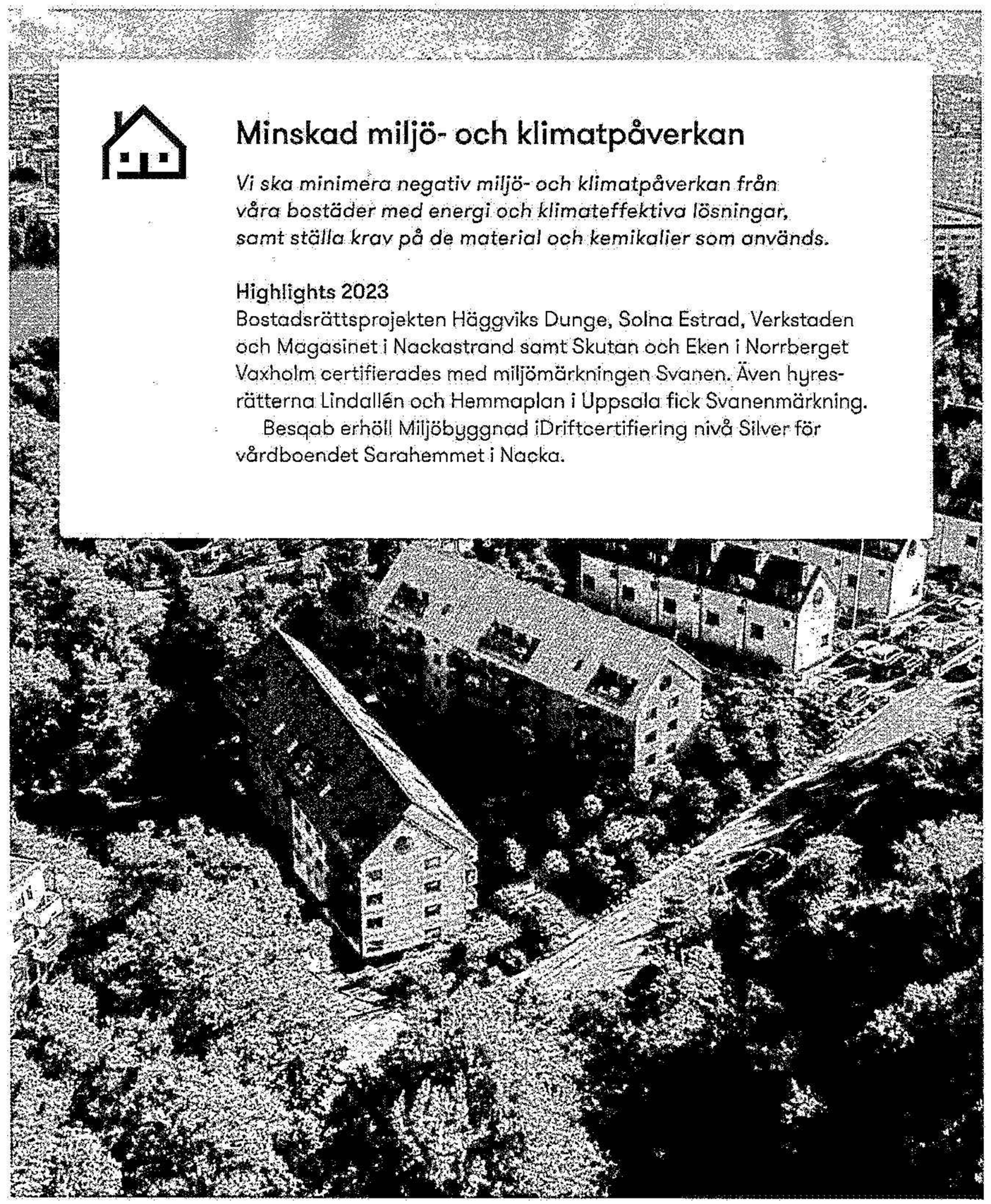
Minskad miljö- och klimatpåverkan

Vi ska minimera negativ miljö- och klimatpåverkan från våra bostäder med energi och klimateffektiva lösningar, samt ställa krav på de material och kemikalier som används.

Highlights 2023

Bostadsrättsprojekten Häggviks Dunge, Solna Estrad, Verkstaden och Magasinet i Nackastrand samt Skutan och Eken i Norrberget Vaxholm certifierades med miljömärkningen Svanen. Även hyresrätterna Lindallén och Hemmaplan i Uppsala fick Svanenmärkning.

Besqab erhöll Miljöbyggnad iDriftcertifiering nivå Silver för vårdboendet Sarahemmet i Nacka.



Ärendereferens: 3131118

20240618103356

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Affärsmässigt ansvarstagande

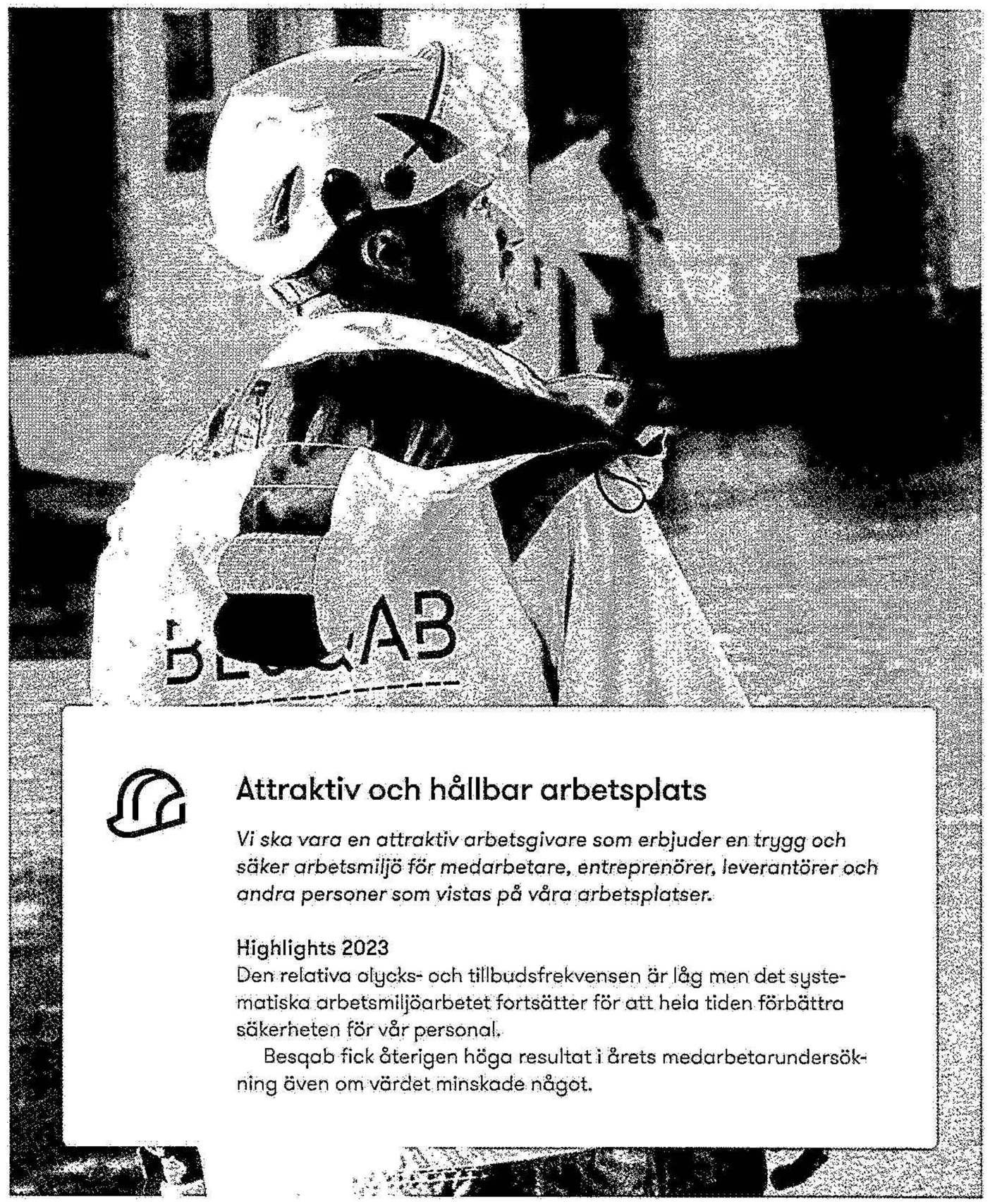
Vi ska verka för finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för Besqab och dess ägare, kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetsparter samt för samhället i stort.

Highlights 2023
Besqab är aktiva medlemmar i Uppsala Klimatprotokoll.

Besqab medverkar i Hållbart Stockholm 2030 (HS30), forumet för en snabb omställning till en hållbar bostadsbransch.

Besqab är en av initiativtagarna till TryggBRF, ett branschsamarbete för en transparant och trygg bostadsrättsmarknad, vilket bland annat ledde till en förbättring av bostadsrättslagen för att trygga bostadskonsumenten.





Attraktiv och hållbar arbetsplats

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en trygg och säker arbetsmiljö för medarbetare, entreprenörer, leverantörer och andra personer som vistas på våra arbetsplatser.

Highlights 2023
Den relativa olycks- och tillbudsfrekvensen är låg men det systematiska arbetsmiljöarbetet fortsätter för att hela tiden förbättra säkerheten för vår personal.

Besqab fick återigen höga resultat i årets medarbetarundersökning även om värdet minskade något.

20240618103S7

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer **31**
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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. Bostadsmiljöerna ska dessutom bidra till en ökad boendekvalitet i området.

Anpassat efter 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 tillföra värden för kommunen i stort, grannar, besökare och övriga intressenter i närområdet. Det inkluderar allt från bostadshusets utformning och dess placering till bland annat tillgänglighet till gårdar, planteringar, parkeringar, cykel- och gångbanor och belysning. Alla detaljer som kan bidra till att höja 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 har även nära tillgång till hållbara transportsystem såsom kollektivtrafik och bil- och cykelpooler.

Planlösningarna i våra bostäder är funktionella och flexibla där rumsfördelningen smidigt kan anpassas i takt med förändrade behov. Besqabs inredningskoncept och tillval är väl genomtänkta sett till material, färger och vitvaror.



Ärendereferens: 3131118

20240618103538

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer **31**
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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 kvalitetssäkras enligt Svanen.

Det är viktigt att de utöver krav på miljö- och klimatpåverkan också klarar slitage samt kan tilltala många för att minimera risken för onödiga renoveringar.

Boendemiljöer som främjar rörelse
Vi vill att våra bostadsprojekt ska bidra till en mer hälsosam livsstil där rörelse blir 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 vi planerar ofta för cykelparkeringar och cykelverkstäder i anslutning till bostäderna. Även när det gäller placeringen av bostadsmiljöerna är hänsyn tagen till att du ska kunna gå eller cykla till skola, arbete eller kollektivtrafik.

Några av våra bostadsrättsprojekt utrustas med gemensam gymlokal för föreningens medlemmar, vilket är mycket uppskattat hos de boende. I projekt med gårdar och innergårdar skapar vi inbjudande aktiva lekytor och ibland även ett utegym. Vi prioriterar även gemensamhetslokaler och terrasser för att främja och underlätta sociala sammankomster. I våra vårdboenden 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 innemiljö 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 ljudnivåer. Insläpp av dagsljus påverkar trivseln och välbefinnandet samtidigt som det är en utmaning att behålla byggnadens temperaturbalans. För stora fönster riskerar att läcka värme på vintern och kan släppa in för mycket värme 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 oss. Goda relationer byggs genom hela kundresan och vi arbetar löpande med att stärka kundinsikten ytterligare, från första kontakt till inflyttning och boende. Under 2023 har vi med stort engagemang, hjärta och kompetens fortsatt vårt systematiska arbete med kundresan och för tredje året i rad belönades Besqab med utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder 2023[1].

[1] Utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder delas ut av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. NKI-undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och bygger på cirka 13 000 svar från köpare av nyproducerade bostäder under 2023. Undersökningen omfattar cirka 65 företag.

20240618103 59

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Minskad miljö- och klimatpåverkan

Fortsatt fokus på bostäder med låg klimatpåverkan

Miljö- och klimatpåverkan är en viktig fråga för oss 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.

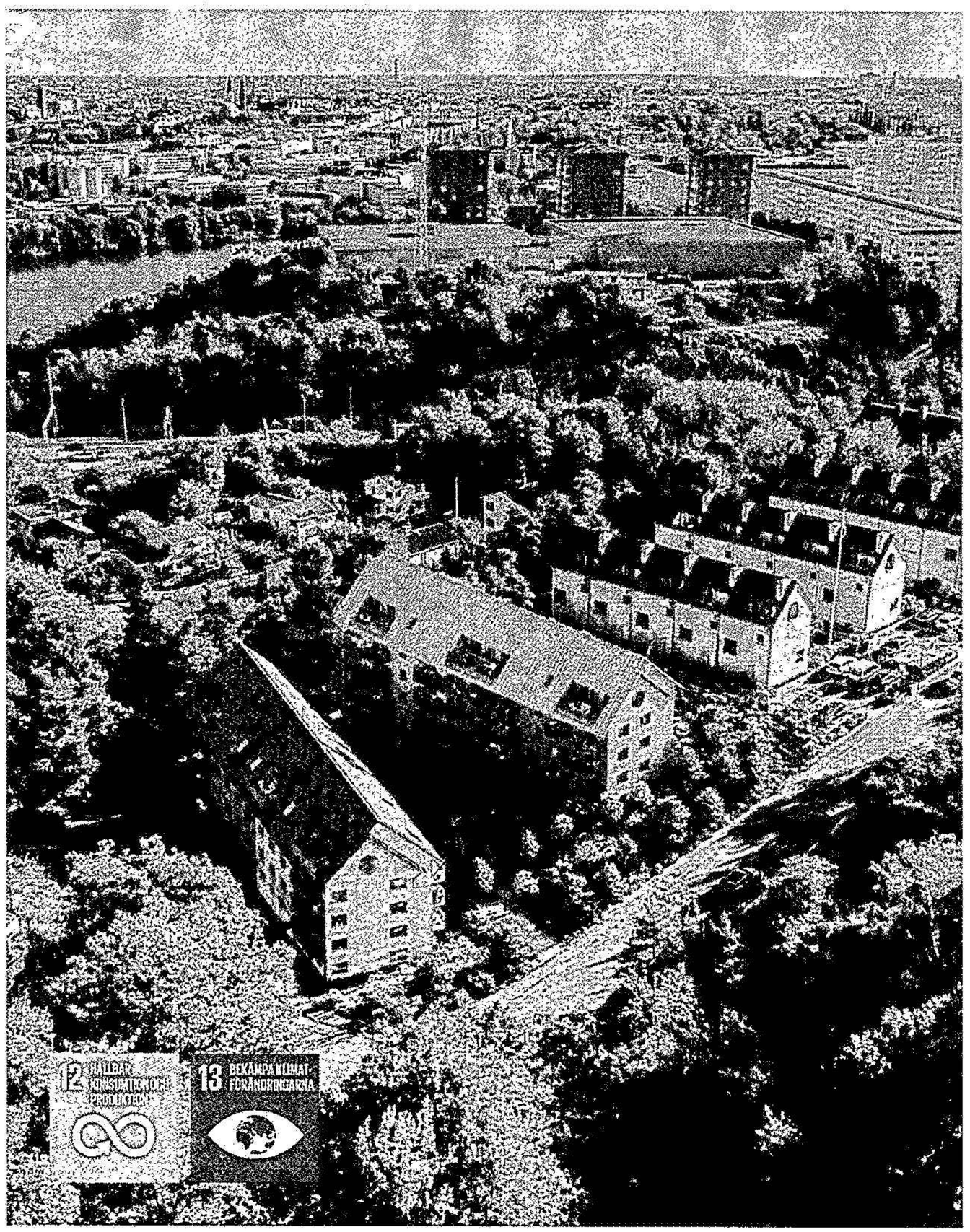
Proaktiv miljö- och klimatanpassning
Förutsättningarna för hur en fastighet kommer att påverka och påverkas av miljö och klimat under en livscykel formas redan under planarbetet. Där beaktas bland annat kriterier för miljöcertifiering samtidigt som hänsyn tas till byggnadernas långsiktiga motståndskraft 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. En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning.

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

Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats; byggnaden ska också leva upp till tuffa krav på låg energianvändning. Besqab har som målsättning att alla



20240618103 60

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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.

nya bostadsprojekt ska miljömärkas med Svanen. Vid årsskiftet 2023/2024 genomgick 77 procent av den pågående produktionen processen för Svanenmärkning. Sedan arbetet påbörjades har sammanlagt nio bostadsprojekt erhållit sin Svanenmärkning. Under 2023 fick följande projekt sin Svanenmärkning; småhusprojektet Smultronstället i Farsta, hyresrättsprojekten Lindallén och Hemmaplan i Uppsala, bostadsrättsprojekten Skutan och Eken i Vaxholm, Magasinet och Verkstaden i Nacka strand samt Solna Estrad i Solna Centrum.

Svanenmärkningen har ett särskilt fokus på miljöaspekter men också på hälsa, kvalitet och vissa sociala aspekter. 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 klimateffektiva byggsystem, ökad resurseffektivitet och hållbara material är viktiga frågor för oss. Med välplanerade, flexibla och funktionella ytor som tillgodoser de boendes behov kan vi bygga bostäder som ökar resurseffektiviteten och minskar materialåtgången. En sådan bostad har även förutsättningar 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 osorterat 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. 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 2023, jämfört med 2022. Utfallet om 29,4 kg/kvm BTA är dock fortfarande en bra bit från målet om högst 22,0 kg/kvm BTA. Byggavfallet kan variera stort mellan projekten beroende på exempelvis 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 2023 erhöll vårt vårdboende Sarahemmet i Nacka certifieringen Miljöbyggnad iDrift nivå Silver. Det innebär att Besqabs samtliga tre vårdboenden i förvaltning nu har en miljö- certifiering. 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 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 2023 har vi installerat solceller i totalt sex färdigställda projekt med en sammanlagd kapacitet att årligen generera cirka 158 MWh. Det bedöms motsvara en utsläppsbesparing om drygt 11 ton CO_2ekvivalenter.

120 MWh
Egen årsproduktion av solenergi

14,8 ton
CO2-ekvivalenter i utsläppsbesparing

Byggavfall exklusive metall, kg/kvm bruttoarea (BTA)

Färdigställda projekt under året	Mål	2023	2022	2021	2020
Småhus	30,0	–	27,8	-	44,7
Flerbostadshus	22,0	29,4	30,4	33,2	26,8
Osorterat avfall i % av totalt byggavfall	3,0	9,3	7,3	3,5	14,0

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.

20240618103611

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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 naturlig 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 2023 har två anmälningar inkommit vilka har hanterats. Det har inte rapporterats något fall av föroreningar eller andra miljöskador.

Stärkt kapitalstruktur
Med anledning 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.

833 Mkr
Tillfördes Besqab via företrädesemissionen

5
Bostadsprojekt har erhållit Svanen i år



20240618103621

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
› **Affärsmässigt ansvarstagande** **35**
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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 kvalitetsmärkningen 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.

Åtgärderna påverkade inte kassaflödet.

Mot bakgrund av styrelsens beslut gjorde styrelsen bedömningen att Bolaget inte längre uppfyllde vissa finansiella nyckeltal 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 Företrädesemissionen för att möjliggöra en förtida återbetalning av Obligationslånen under den andra hälften av det andra kvartalet 2023. Det slutliga utfallet visade att företrädesemissionen tecknades till 97,2 procent och Besqab tillfördes cirka 833 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Avsikten med Företrädesemissionen var att använda nettolikviden från Företrädesemissionen till att i förtid återbetala obligationslånen vilket skedde i maj 2023.

Anledningen till Företrädesemissionen var att förändra och stärka Besqabs kapitalstruktur, stärkt balansräkning, säkerställa en långsiktig och stabil finansiering och minska den finansiella risken. Vidare bidrar Företrädesemissionen till lägre finansieringskostnader vilket medför ett starkare kassaflöde. Det ger även Besqab fortsatt goda förutsättningar att kunna tillvarata framtida affärsmöjligheter i linje med bolagets strategi för god lönsamhet och värdetillväxt.

”Vår bostadsaffär är bred och flexibel vilket gör att vi kan erbjuda ett varierat utbud av bostäder vad gäller prisklass, läge, typ och upplåtelseform.”

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 klimatmässigt hållbara initiativ och tillgångar, till exempel energieffektiva bostäder, och som i regel medför ränterabatter. Rabatterna gäller framför allt bolån för bostadskonsumenten 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.

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 även hyresfastigheter för eget ägande och förvaltning, vilket gör vårt erbjudande tillgängligt för en bredare målgrupp. Vi uppför även vårdboenden för eget ägande och förvaltning.

Ett mer unikt komplement traditionellt bostadserbjudande är de oinredda lägenheter som Besqabs dotterbolag RAW Property utvecklar. Där har köparen full frihet vad gäller planlösning, ytskikt och interiör utformning. Eftersom lägenheterna inte är fullt ut färdigställda blir ingångspriset lägre. Med en större och varierad produktportfölj skapas förutsättningar för en sundare och mer motståndskraftig bostadsmarknad med ett utbud som bättre möter behovet.

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 bostadsutvecklingssektorn. 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.

Uppsala klimatprotokoll
TRYGG BRF
Fossilfritt Sverige
HS30

Besqab är engagerade i flera branschinitiativ som arbetar för att främja en hållbar utveckling.

20240618103631

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

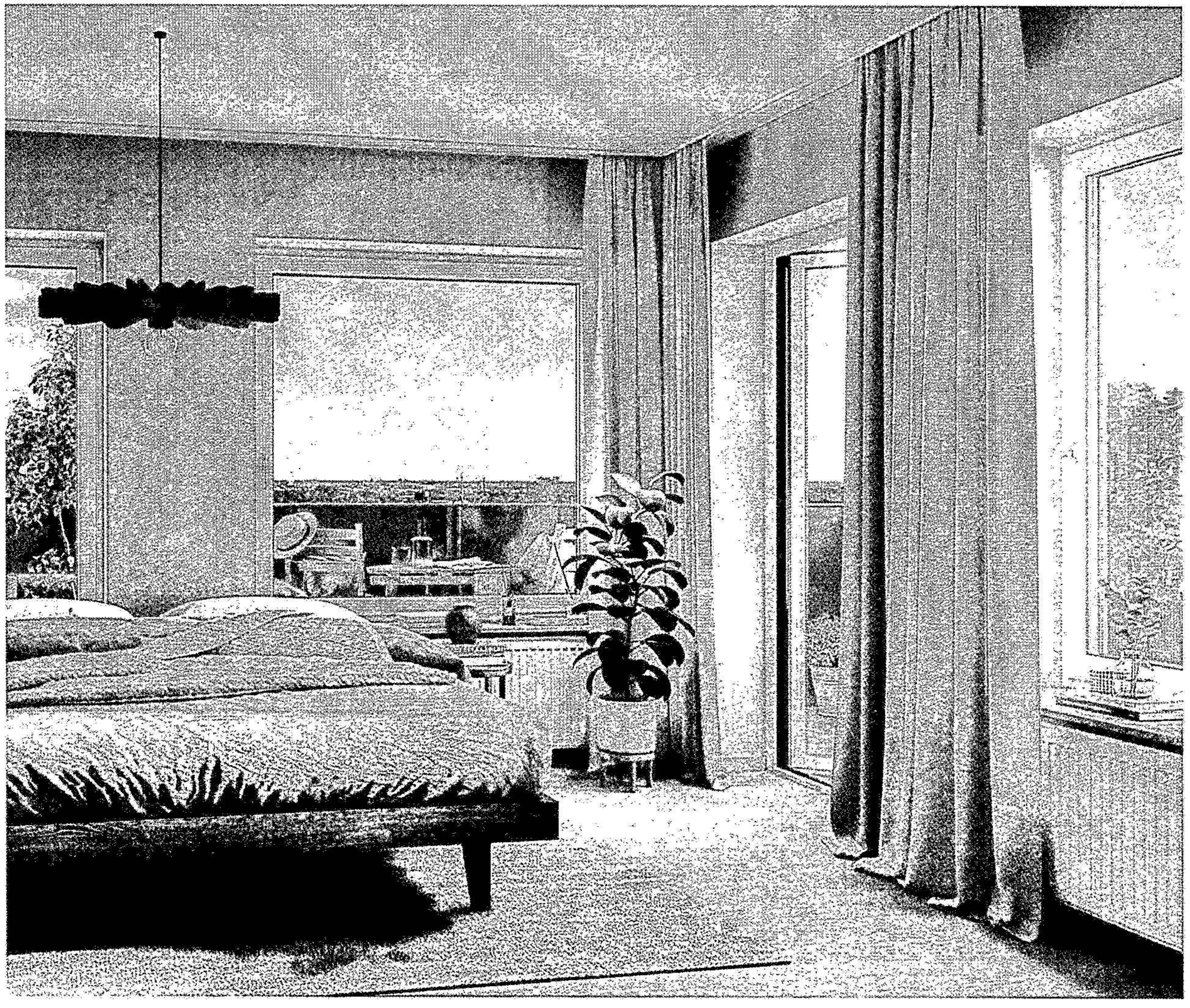
BESQAB

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 kvalitetsmärkningen 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 bostadsrätts- för- eningens ekonomi och redovisning kvalitetssäkras 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 strängare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver, även efter skärpningen i bostadsrättslagen som infördes under 2023.

Sedan arbetet påbörjades har 24 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering. Det motsvarar samtliga nya föreningar med undantag förening-arna i dotterbolaget RAW Propertys pro-jekt RAW Rosendal och RAW Vallastaden. Vid utgången av 2023 hade sammanlagt sex bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering.

24
av Besqabs bostadsrätts-föreningar har ansökt om certifiering i TryggBRF

6
bostadsrättsföreni-ngar har hittills erhållit certifiering



Ärendereferens: 3131118

20240618103564

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Attraktiv och hållbar arbetsplats

Attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

Besqab tar socialt ansvar i det egna bolaget, i våra bostadsprojekt och på de platser där vi är verksamma. Vi arbetar för att vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare och samhällsbyggare med stort fokus på en säker och 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.

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 2023 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.

72 (66)
Arbetsglädje 2023, mål 80 (benchmark)

82 (75)
Lojalitet 2023, mål 88 (benchmark)



Ärendereferens: 3131118

20240618103657

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats **38**
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

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.

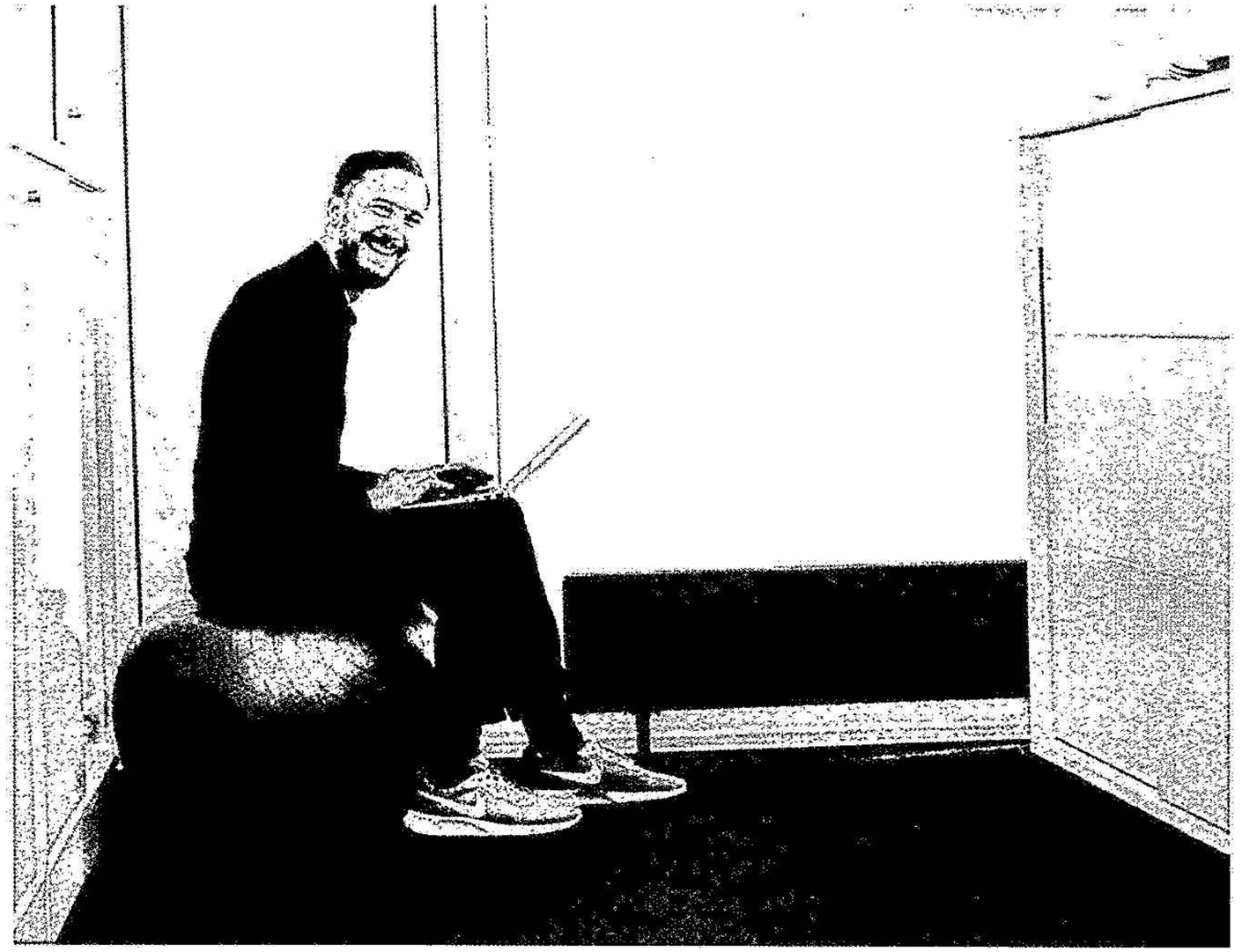
Under 2023 har den utmanande marknaden gjort att vi har behövt anpassa organisationen till en lägre produktionsvolym. Vi genomförde en omorganisation där vi slog ihop Projektutvecklings två olika inriktningar till en enhet. Organisationen anpassades till en mindre produktionsvolym där vi lade ett varsel om ca 40 medarbetare. Vi genomförde processen med mesta möjliga transparens och internkommunikation och erbjöd stöd till våra medarbetare via TRR och Mindler. Cheferna fick utbildning och träning i varselprocessen.

Vi arbetar förebyggande för att arbetsförhållanden, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran, kompetensutveckling samt möjlighet till att förena arbete och föräldraskap ska vara jämställda.

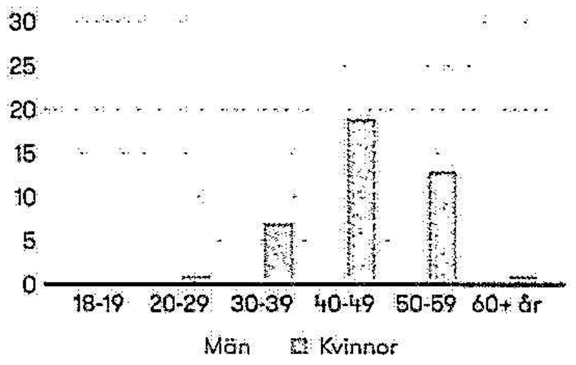
En jämställd och inkluderande arbetsplats fri från diskriminering är attraktiv för både medarbetare och samarbetsparter. Under den årliga säkerhetsdagen 2023 var temat "Sila Snacket" där organisationen fick tillfälle att belysa och diskutera den psykosociala miljön på arbetsplatsen som har mycket med företagskulturen att göra.

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.

Besqabs 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.



Antal medarbetare uppdelat per kön och ålder



Nöjd-medarbetarindex[2]

	Mål	2023	2022	2021	2020
Arbetsglädje (benchmark)	80	72 (66)	75 (69)	77 (71)	76 (72)
Lojalitet (benchmark)	88	82 (75)	84 (77)	84 (79)	83 (80)

Medarbetare

	2023	2022	2021	2020
Antal anställda vid årets slut	110	143	119	111
Genomsnittligt antal anställda	128	131	115	106
Personalomsättning avslutade anställningar	36,4	9,1	7,0	6,3

[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 GELx Sverige småföretag.

Ärendereferens: 3131118

20240618103666

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

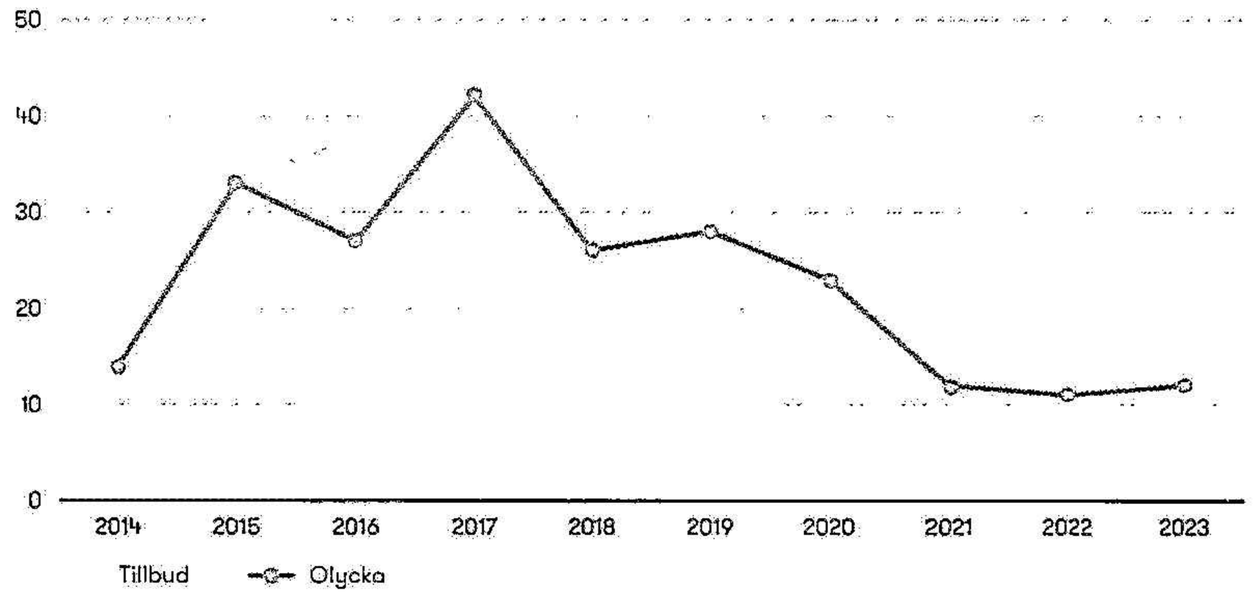
BESQAB

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 2023 har sådana korsrevisioner genomförts i sju projekt.

Under 2023 rapporterades totalt 11 tillbud (26) och 17 olyckor (15) på Besqabs arbetsplatser. Fyra av de 11 tillbuden och fyra av de 17 olyckorna betraktas som allvarliga enligt Arbetsmiljöverkets definition. Ingen av olyckorna var av livshotande karaktär. Olyckorna har i absoluta tal ökat jämfört med föregående år men bör sättas i relation till att produktionsvolymen har varit hög och att vi hela tiden förbättrar rutiner för inrapportering. I förhållande till produktionsvolymen var olycks- och tillbudsfrekvensen 2023 till 8 respektive 12, jämfört med 19 respektive 11 under 2022.

Olyckor och tillbud i relation till produktionsvolym (relativ frekvens)



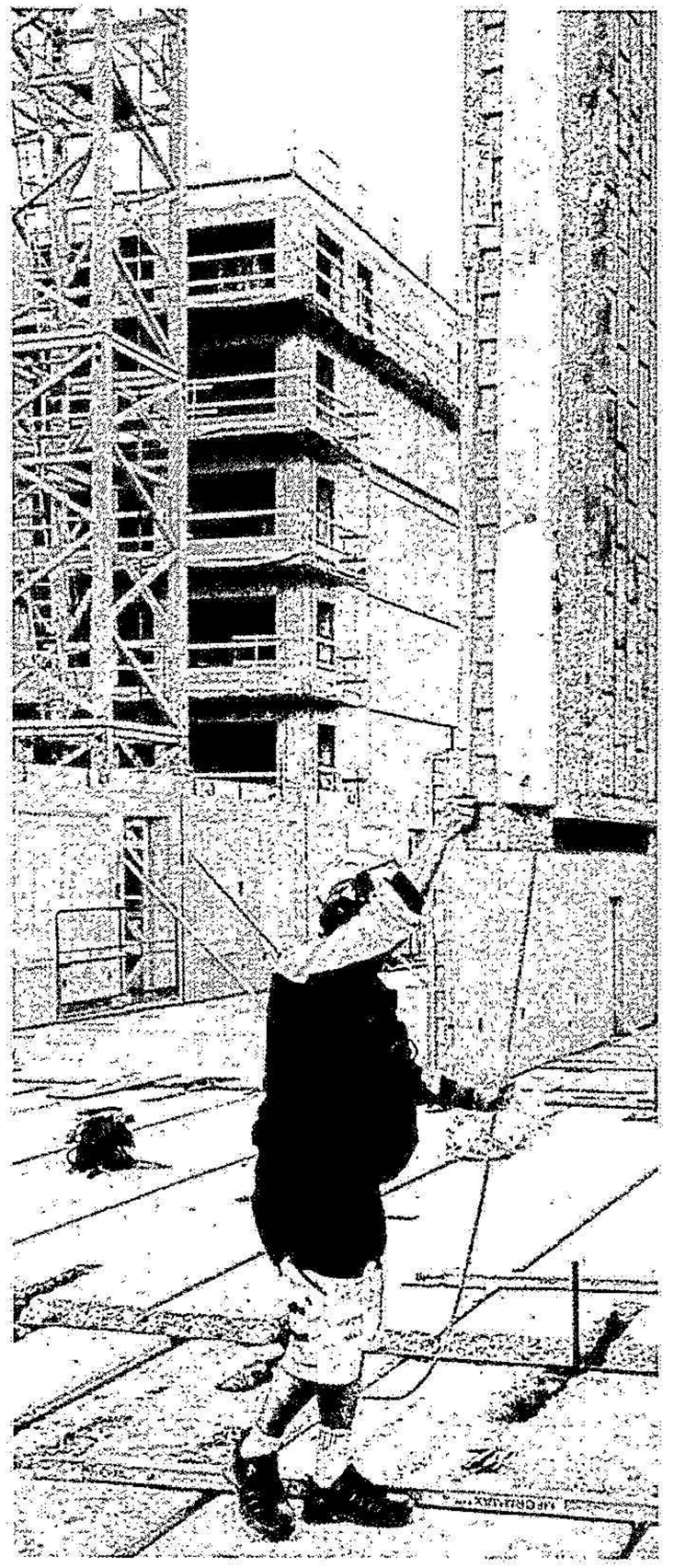
Beräkningen av den relativa olycks- och tillbudsfrekvensen baseras på antalet olyckor respektive tillbud, delat med omsättningen i produktionsrelaterade aktiviteter i miljoner kronor, gånger 1 000. Definitionen på en olycka är när man behöver uppsöka läkare. Ett tillbud är en händelse som hade kunnat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

Hållbara inköp och leverantörsrelationer
Besqab har en bred bas av leverantörer som vi upphandlar och samordnar i projektverksamheten. Valet av leverantörer har en väsentlig påverkan på Besqabs förmåga att kunna leverera enligt uppsatta mål. Det är centralt att leverantörerna har rätt kompetens för att säkerställa kvaliteten och ekonomin i projekten, 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 leverantörskedjan genomförs leverantörskontroller inför upphandling och löpande kontroller under arbetets gång. Leverantörerna kontrolleras utifrån ett antal parametrar såsom till exempel skatter, arbetsgivaravgifter och skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten. Upphandlade leverantörer skall också vara anslutna till ett svenskt kollektivavtal.

Sedan 2021 använder Besqab även ett tredjepartsföretag som gör oannonserade revisioner på slumpmässigt utvalda byggarbetsplatser, där vi bland annat kontrollerar att de personer som befinner sig på byggarbetsplatsen är inskrivna i personliggaren och att legitimation stämmer överens med ID06-kort.

Under 2023 deltog Besqab i Byggföretagens kontroll av byggarbetsplatser. Undersökningen bestod av såväl fysiska arbetsplatskontroller som digital arbetsplatsanalys. Kontrollerna gjordes av ett oberoende säkerhetsföretag.



20240618103 67

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Boendemiljö för en hälsosam livsstil

Läget visar vägen mot en hälsosam livsstil

”Läget, läget, läget”, heter det på mäklarsvenska. Just i det här fallet handlar det inte om badrocksavstånd eller milsvida ängar utan om ett fantastiskt pendlingsavstånd som skapar möjlighet till en hälsosam livsstil, bekymmersfri vardag och om projektet Vélo.

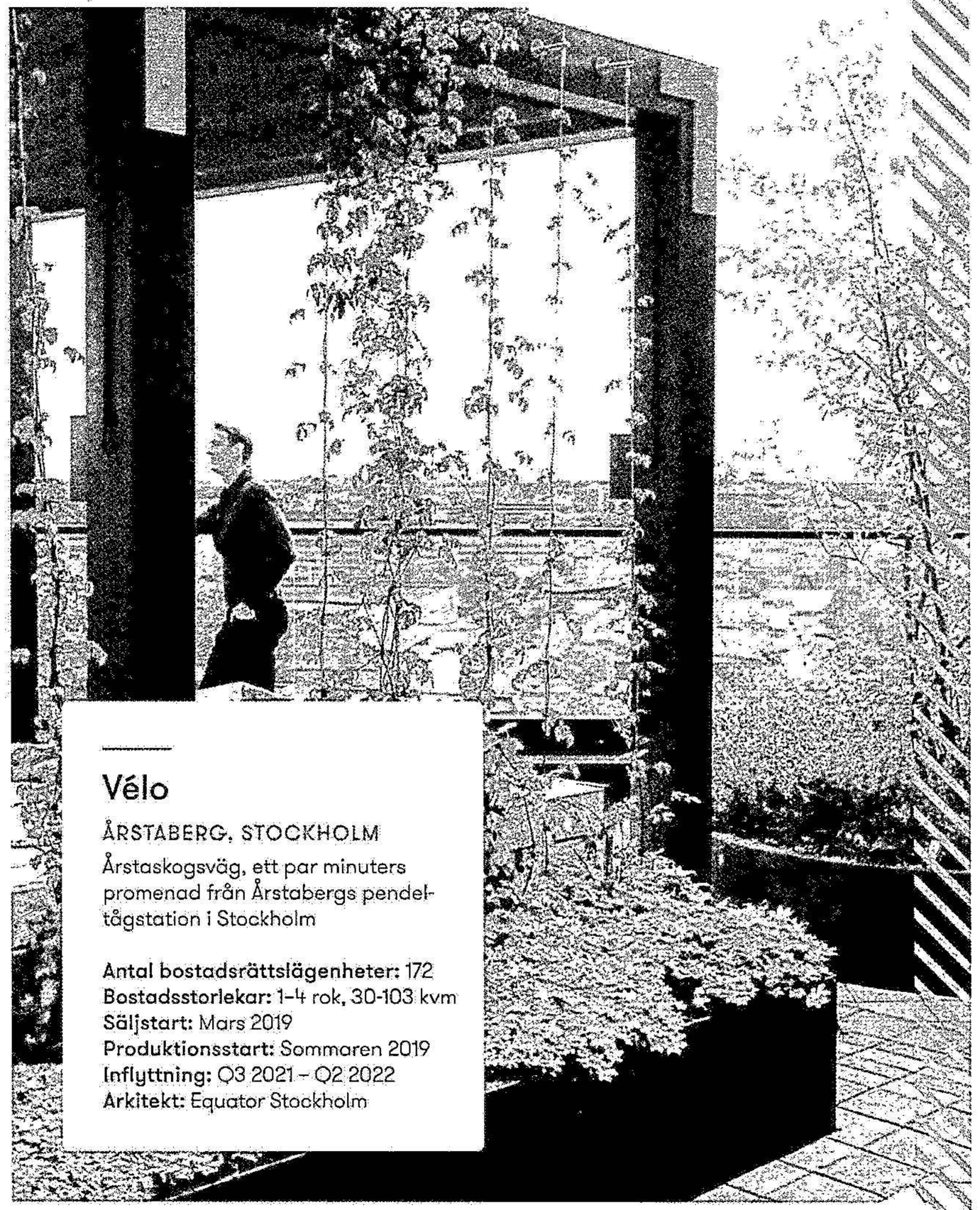
Vélo betyder inte bara cykel på franska, det är också namnet på det cykelvänliga bostadsprojekt som Besqab låtit uppföra i Årstaberg. För Vélo har ett otroligt läge. Det är nära innerstaden, med ett imponerande kollektivtrafik- och cykelpendlarläge och promenadavstånd till flera grönområden. I direkt 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. Sammantaget bildar projektet urtypen för vad Besqab menar när vi säger att vi bygger för en hälsosam livsstil.

Besqab förvärvade projektet av Ikano Bostad i slutet av 2015. Två år senare togs de första skisserna fram av Equator Arkitekter. De anslöt sig snabbt till insikten om att det här läget gav stora möjligheter för en hälsosam livsstil.

> *Vår vision var att skapa attraktiva och flexibla lägenheter som tillvaratar läget. Vélo, med den gemensamma gården och grönskande terrasser att samlas kring, skulle bli ett nav mitt i detta brokiga och spännande nya område, berättar Mia Åberg från Equator.*

Samtidigt började Patrik Ström och Cecilia Rydell, affärschef respektive projektledare på Besqab, att fundera på hur de skulle marknadsföra projektet. Det innebär inte att man hittar på faktorer som man tror att kunderna vill ha, utan att man bygger vidare på de faktiska fördelar och möjligheter som boendet kan erbjuda kunderna.

> *Det första som jag minns är att en av de stora fördelar vi tidigt såg var det otroligt fördelaktiga pendlarläget, säger Patrik. Både kommunalt, och framför allt med cykel. Här fanns jättefina cykelvägar rakt över till Södermalm. Man kunde cykla dit på ett par minuter.*



Vélo

ÅRSTABERG, STOCKHOLM

Årstaskogsväg, ett par minuters promenad från Årstabergs 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

20240618103 68

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
› **Boendemiljö för en hälsosam livsstil** **41**

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



99

Många av de som bor där idag har cykel. Och det är som en cykelmotorväg rakt in till stan. Det finns gott om platser att ställa cykeln på här. Och dessutom en cykelverkstad

Cecila Rydell, Projektledare

Den insikten blev bärande och cykeltemat fick gå som en röd tråd genom hela projektet. På entréplan gjordes plats för en välutrustad cykelverkstad som även fungerar som samlingsplats och festlokal. Här kan bjudas in till afterwork, yoga eller födelsedagskalas. På gården finns också väl tilltagna cykelrum och cykelparkeringar. Allt för ett så enkelt och bekvämt cykelliv som möjligt.

› *Många av de som bor där idag har cykel. Och det är som en cykelmotorväg rakt in i stan, säger Cecilia. Det finns gott om platser att ställa cykeln på här.*

För de tillfällen resan kräver bil så finns också en bilpool i området, med flera bilar tillgängliga att boka när behovet uppstår.

› *Då var det faktiskt lite nytt med bilpooler som en del av erbjudandet. Idag är det ju ganska vanligt, men på den tiden var det en ovanlig fördel, säger Cecilia.*

› *Ja, jag hade faktiskt inte sett det så mycket då, fyller Patrik i. Vi hade kanske haft det i ett annat projekt. Idag har vi ju det i många projekt.*

När de boende inte tar cykeln eller pendeltåget in till stan så kan de njuta av att stanna hemma. Husen är byggda med två stora och härligt inredda takterrasser som rymmer många sällskap samtidigt, en ljus innergård som är ljusare än de flesta och så rikligt med balkonger.

› *Vi tyckte att det var viktigt att få in så mycket grönska som möjligt. Det man inte har på backen, det kan man i alla fall ha på ett carport-tak, säger Patrik och syftar på sedumtaket som anlades på carporten.*

Sedumtak är ett miljövänligt och dekorativt tak av örter och suckulenter, växter med ett ytligt rotsystem som klarar sig med ett tunt lager jord. Tack vare de varierande sorterna som växer på taket skiftar färgerna under året i rött, rosa, gult, vitt och grönt. Taket blir ett naturskönt inslag för de boende. Genom att placera sedumtaket på carporten har de boende möjlighet att njuta av det, till skillnad mot när det ligger placerat högst upp på byggnaden.

202406181036 9

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

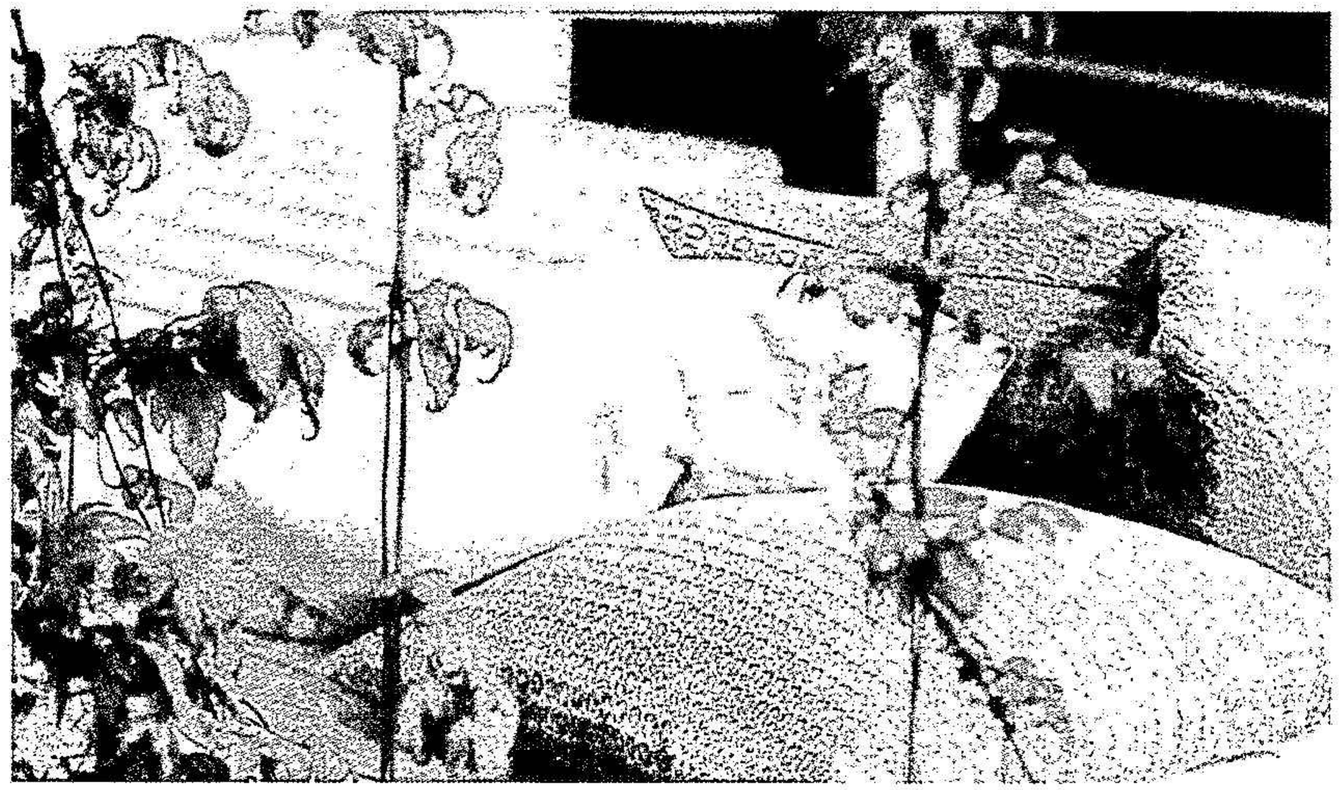
Hållbarhetsstrategi 27
Våra fokusområden 29
Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer 31
Minskad miljö- och klimatpåverkan 33
Affärsmässigt ansvarstagande 35
Attraktiv och hållbar arbetsplats 38
Boendemiljö för en hälsosam livsstil 41

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Sedumtaken blir upplevelse som de boende kan se och njuta av. Det blir väldigt trivsamt, säger Patrik.

Takterrasserna utgör en samlingspunkt, inte bara när man vill bjuda sina vänner på långlunch i eftermiddagssolen, utan även för de som söker spontant sällskap och fika med grannarna.

Jag föreställer mig att de som bor där nu lever ett liv där de kan promenera med barnen genom parken till skolan, ta cykeln in till stan och vid dagens slut njuta av terrassen, säger Cecilia. Jag skulle vilja vara en fluga på väggen där uppe och ser hur det är på de där terrasserna. För skulle jag bo där, och det är skugga på min balkong när jag kommer hem, då skulle jag definitivt flytta min middag upp till terrassen och kanske träffa på någon av grannarna.

Hållbarhet betyder inte bara att miljövänliga materialval eller smarta pendlingsmöjligheter, det handlar också om att hemmet ska hålla över tid – även när livets förutsättningar förändras. Ibland vill vi göra plats för en ny familjemedlem, i andra fall kanske njuta av friare ytor när någon flyttar hemifrån. Därför lades en hel del tid och engagemang i att skapa hem med flexibla planlösningar där lägenheterna kunde anpassas med fler sovrum eller större sällskapsytor, beroende på livssituation.

Bakom varje projekt ligger mycket tid och engagemang i att skapa värde för våra kunder. Det är ett ganska komplext pussel med många variabler. Sann ingenjörskonst om du frågar mig, säger Cecilia med ett leende.

Idag är hälsosam livsstil ett uttalat mål för Besqab i alla bostadsprojekt. Vi vill att våra boende ska främja ett rörligt liv, att våra kunder ska leva gott – inte bara för att har hittat sin drömlägenhet, utan även för att platsen och funktionerna runt omkring skapar en bekymmersfri vardag som är hållbar på lång sikt. Bor du bra, så mår du bra helt enkelt.



20240618103 70

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB



Styrning

Besqab Fastighetsförvaltning AB | Års- och hållbarhetsredovisning 2023

20240618103711

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

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 bokning- och försäljningskrav, möjlighet till etappindelning i projekten samt flexibel upphandling av entreprenörer kan Besqab hantera risken för plötsliga förändringar i efterfrågan.
Politiska och regulatoriska	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, prisbilden och därmed även Besqabs lönsamhet. Förmåga att rekrytera och behålla skickliga medarbetare är en viktig parameter.	Analyser 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.

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103172

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Projekt	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 projektekonomin samt rutiner för avstämning och viktiga beslut.
Pris	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.
Miljö	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.
Skatte	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
Ränte	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.
Finansierings	Finanseringsrisk 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 långivare. Låneförfall ska vara jämnt fördelade över tiden för ett jämnare refinansieringsflöde.
Kredit	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.
Likviditets	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.

BESQAB

20240618103731

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Miljö och Klimat	Effekterna av klimatförändringar kan påverka Besqab på olika sätt. Dels risker och möjligheter med omställningen till en ekonomi med lägre koldioxidutsläpp, dels risker och möjligheter som hänför till de fysiska effekterna av klimatförändringarna. Ett bristande klimatarbete kan vara negativt för varumärket och leda till ökade kostnader i framtiden.	Besqabs hållbarhetspolicy styr mot en bostadsutveckling och fastighetsförvaltning som sker med långsiktighet och med stor hänsyn till miljön och klimatet. Med ambition att bygga mer energieffektivt och med mindre klimatpåverkan så bygger och certifierar vi våra projekt enligt Svanen där projektet följs utifrån ett livscykelperspektiv samt värnar om den biologiska mångfalden. Bostäderna utvecklas för att ha sunda miljöer både inomhus och utomhus och där hus och bostad är robusta för klimatförändringar. Besqab deltar också i branschinitiativ såsom Fossilfritt Sverige och Uppsala Klimatprotokoll för att medverka i omställningen till en klimatneutral och hållbar byggbransch.
Sociala förhållanden	Byggarbetsplatser utför 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 adresseras.	Enligt Besqabs Arbetsmiljöpolicy för förebyggande av ohälsa och olycksfall. 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.
Personal	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. Besqabs medarbetarpolicy syftar till att tydliggöra Besqabs personalpolitik och beskriver vår grundsyn på relationen mellan arbetsgivare och arbetstagare. Målsättningen är en välfungerande verksamhet där engagerade, kompetenta och professionella medarbetare och chefer når resultat i en god arbetsmiljö.
Mänskliga rättigheter	Bristande kontroll i leverantörsledet kan innebära risk för arbetsförhållanden, säkerheten 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.	Besqabs hållbarhetspolicy styr verksamheten i linje med globala och nationella mål. Vi verkar för en sund konkurrens genom god affärsetik såväl inom företaget som i förhållande till kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. I leverantörsleden på våra arbetsplatser skapar vi sunda och trygga arbetsplatser, fria från kriminalitet, korruption och bedrägerier samt verkar för bättre arbetsvillkor i branschen. Besqabs kontroll av nya leverantörer och underentreprenörer omfattar bland annat ekonomisk utveckling, arbetsgivaransvar och ekonomisk brottslighet. Avtalsstyrda krav på leverantörer och underentreprenörer avser framför allt aspekter och rutiner inom arbetsmiljö, säkerhet, miljö samt kvalitet.
Motverkande av korruption	Risk för ett otillbörligt /oetiskt agerande i samband med affärsuppgörelser eller dålig hantering av affärsetiska risker kan skada bolaget både operativt och finansiellt.	Besqabs Policy för affärsetik och antikorruption fastställer hur chefer och medarbetare ska agera i sitt dagliga arbete i kontakter med leverantörer, konkurrenter och andra externa parter. Besqab ska verka för en sund och attraktiv byggbransch genom att motverka olagligt och olämpligt agerande i branschen och inom företaget. Besqab följer byggföretagens uppförandekod. Arbetsplatsen och relationer till affärspartners ska präglas av personligt engagemang, respekt, nytänkande, lyhördhet och kompetens. Finns även visselblåsarfunktion för både internt och externt bruk för att på så sätt att anmäla oegentligheter.

BESQAB

20240618103174

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

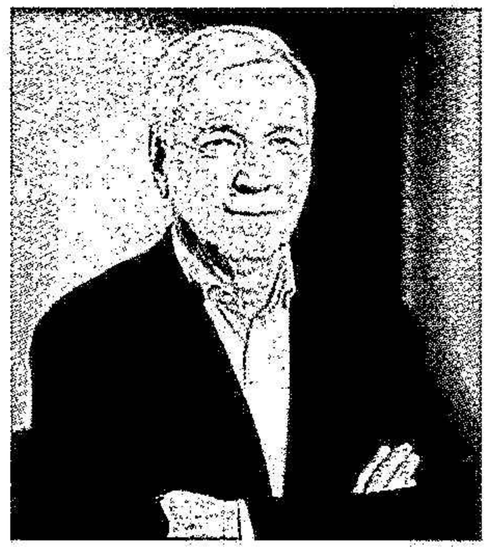
Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Styrelse



OLLE NORDSTRÖM
Styrelseledamot sedan 2024
Styrelseordförande i Besqab 2015-2024

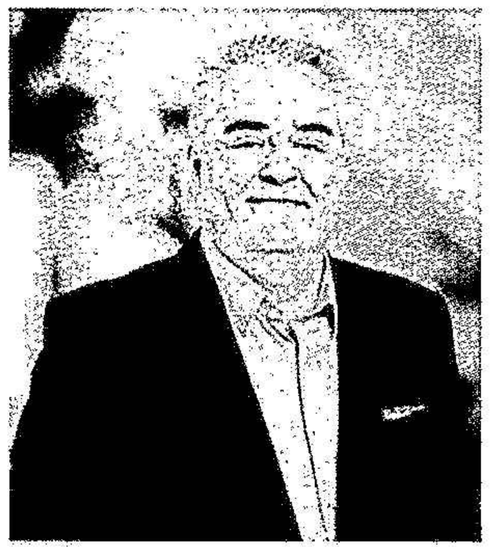
Född: 1958

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Arbetslivserfarenhet: Styrelseordförande i Besqab 2015-2024, partner Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Grippen AB

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Skirner AB, styrelseledamot i Tilia Fastigheter AB

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen: Ej oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget



ZDRAVKO MARKOVSKI
Styrelseledamot
Styrelseledamot i Besqab 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

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare i bolaget



SARA MINDUS
Styrelseledamot
Styrelseledamot i Besqab sedan 2017

Född: 1972

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

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

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

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare i bolaget



ANDREAS PHILIPSON
Styrelseledamot
Styrelseledamot i Besqab sedan 2016

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Grundare och senior rådgivare TAM Group AB, tidigare VD TAM Group AB 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: Styrelseledamot i TAM Group AB, dotterbolag inom TAM Group och Stendörren Fastigheter AB

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare i bolaget

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103753

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

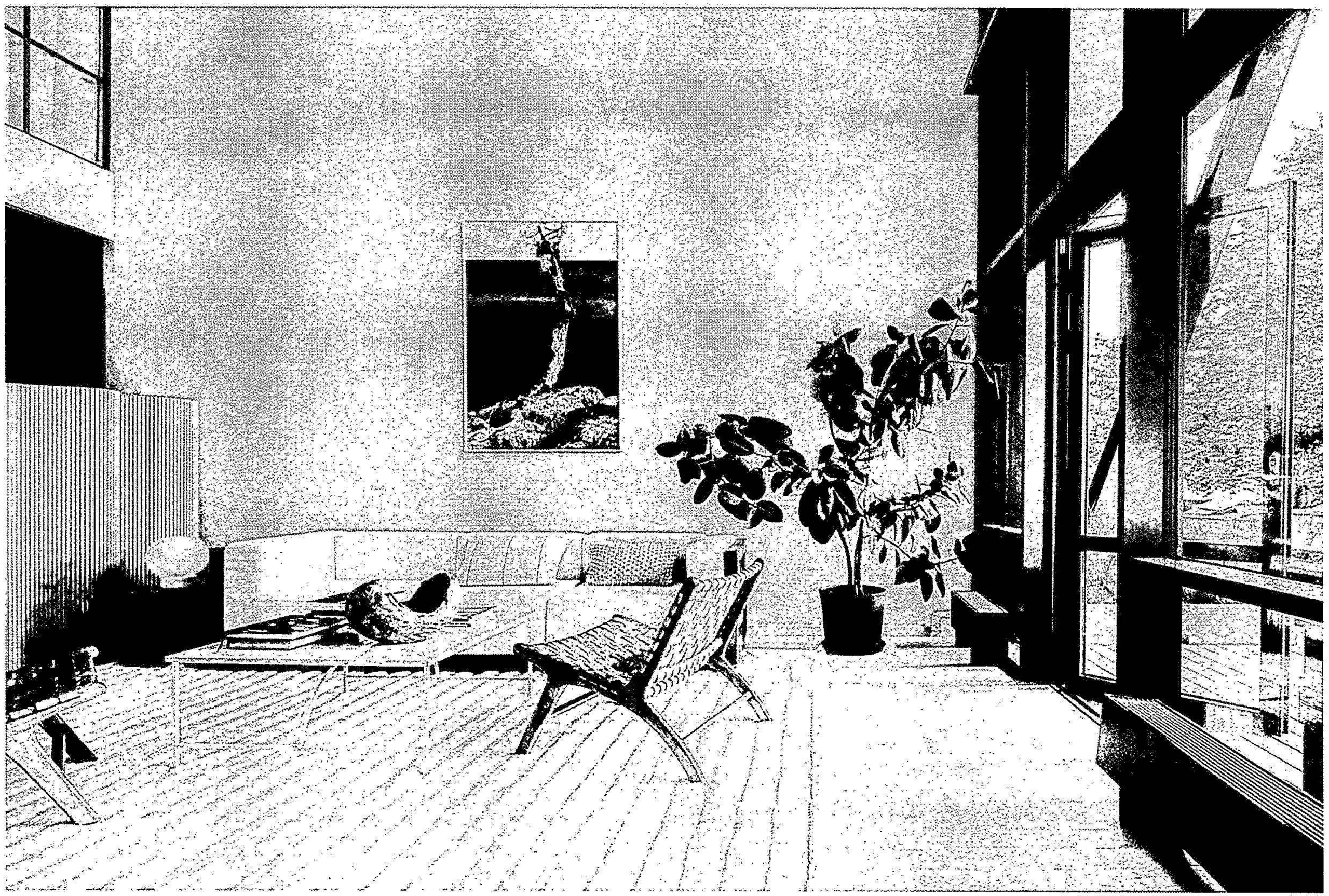
Riskhantering 46

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt



BESQAB

20240618103776

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag **50**

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fem år i sammandrag – Segmentsredovisning

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	1 939,2	2 238,0	2 617,9	949,6	1 289,6
Produktions- och driftkostnader	-1 809,4	-2 719,8	-2 295,4	-750,6	-1 051,4
Bruttoresultat	129,8	-481,8	322,5	199,0	238,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,1	-140,9	-123,3	-135,4	-125,1
Resultat av fastighetsförsäljning	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i joint ventures	-22,7	-9,0	13,9	-2,8	-3.7
Rörelseresultat	-21,0	-631,7	213,1	60,8	109,4
Finansiella intäkter och kostnader	-30,6	-8,1	-5,6	-1,8	-2,6
Resultat efter finansiella poster	-51,6	-639,8	207,5	59,0	106,8
Orealiserade värdeförändringar	-141,0	13,0	110,4	236,1	–
Resultat före skatt	-192,6	-626,8	317,9	295,1	106,8
Skatt	63,3	-8,0	-25,3	-38,3	-4,4
Årets resultat	-129,3	-634,8	292,6	256,8	102,4
Hänförligt till moderbolagets ägare	-129,3	-621,8	292,5	255,7	102,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	-13,0	0,1	1,1	–
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	1 344,2	1 159,5	929,8	758,8	–
Övriga anläggningstillgångar	197,6	183,0	174,4	55,5	63,4
Summa anläggningstillgångar	1 541,8	1 342,5	1 104,2	814,3	63,4
Utvecklingsfastigheter	–	–	–	–	352,9
Exploateringsfastigheter	667,4	994,6	1 013,6	594,8	383,6
Färdigställda bostäder	–	–	–	3,8	4,4
Kortfristiga fordringar	794,9	404,1	917,3	285,2	344,3
Upparbetad ej fakturerad intäkt	601,6	827,1	1 034,9	321,6	476,3
Likvida medel	302,7	327,4	594,8	416,6	417,9
Summa omsättningstillgångar	2 366,6	2 553,2	3 560,6	1 622,0	1 979,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 908,4	3 895,7	4 664,8	2 436,3	2 042,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 854,3	1 178,9	1 863,1	1 606,9	1 387,9
Innehav utan bestämmande inflytande	–	-5,2	9,0	6,9	–
Långfristiga avsättningar	12,3	341,0	2,7	4,2	7,9
Långfristiga räntebärande skulder	172,1	799,2	800,6	–	–
Övriga långfristiga skulder	30,8	35,3	90,2	68,5	33,7
Summa långfristiga skulder	215,2	1 175,5	893,5	72,7	41,6
Kortfristiga avsättningar	63,9	72,8	7,0	7,4	7,9
Kortfristiga räntebärande skulder	851,2	927,8	1 057,3	495,8	308,4
Övriga kortfristiga skulder	923,8	545,9	834,9	246,6	297,0
Summa kortfristiga skulder	1 838,9	1 546,5	1 899,2	749,8	613,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 908,4	3 895,7	4 664,8	2 436,3	2 042,8

Ärendenummer: 3131116

20240618103777

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Fem år i sammandrag – Segmentsredovisning, fortsättning

	2023	2022	2021	2020	2019
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Årets kassaflöde	–24,7	–267,4	178,2	–1,3	–51,6
Likvida medel vid årets slut	302,7	327,4	594,8	416,6	417,9
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/–FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/–fordran vid årets början	1 399,6	1 263,1	–42,4	–231,0	–233,0
Förändring av räntebärande nettoskuld/–fordran	–679,0	136,5	1 305,5	188,6	2,0
Räntebärande nettoskuld/–fordran vid årets slut	720,6	1 399,6	1 263,1	–42,4	–231,0
NYCKELTAL					
Resultat efter skatt per aktie (kr)	–3,49	–40,34	19,01	16,63	6,66
Eget kapital per aktie (kr)	40,08	76,44	121,03	104,49	90,31
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	8,1	6,4	8,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	neg	16,8	17,1	7,6
Soliditet (%)	47,4	30,1	40,1	66,2	67,9
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	–3,49	–40,34	19,01	16,63	6,66
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	–3,49	–40,13	18,91	16,57	6,65
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	40,08	76,44	121,03	104,49	90,31
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	40,07	76,12	120,26	104,08	89,99
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	–0,67	–17,34	11,58	–0,08	–3,36
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	–0,67	–17,26	11,52	–0,08	–3,35
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	37 021 658	15 417 759	15 390 382	15 376 523	15 364 075
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	37 038 634	15 494 324	15 468 027	15 428 329	15 403 749
Antal utestående aktier vid periodens slut	46 268 052	15 422 684	15 393 329	15 378 333	15 368 141
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	46 271 566	15 487 429	15 491 764	15 438 444	15 422 462

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103738

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fem år i sammandrag – IFRS

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Intäkter	2 384,9	2 166,6	539,6	1 352,7	1 791,8
Produktions- och driftkostnader	–2 390,6	–2 255,3	–444,6	–1 118,3	–1 487,3
Bruttoresultat	**–5,7**	**–88,7**	**95,0**	**234,4**	**304,5**
Försäljnings- och administrationskostnader	–128,2	–140,9	–123,5	–137,1	–128,0
Resultat från koncernbolag	–	–	–	–	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	–	–9,0	13,9	–2,9	–3,6
Rörelseresultat	**–156,6**	**–238,6**	**–14,6**	**94,4**	**173,6**
Finansiella intäkter och kostnader	–30,6	–8,1	–5,5	–1,8	–2,6
Resultat efter finansiella poster	**–187,2**	**–246,7**	**–20,1**	**92,6**	**171,0**
Orealiserade värdeförändringar	–141,0	13,0	110,4	236,1	–
Resultat före skatt	**–328,2**	**–233,7**	**90,3**	**328,7**	**171,0**
Skatt	74,4	–83,4	–9,9	–53,4	–24,8
Årets resultat	**–253,8**	**–317,1**	**80,4**	**275,3**	**146,2**
Hänförligt till moderbolagets ägare	–253,8	–304,4	78,4	276,5	146,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	–12,7	2,0	–1,2	–
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (Mkr)					
Förvaltningsfastigheter	1 344,2	1 159,5	929,8	758,8	–
Övriga anläggningstillgångar	195,6	181,2	172,5	53,5	83,1
Summa anläggningstillgångar	**1 539,8**	**1 340,7**	**1 102,3**	**812,3**	**83,1**
Utvecklingsfastigheter	–	–	–	–	352,9
Exploateringsfastigheter	667,4	1 008,3	978,1	610,7	381,6
Bostäder under produktion	2 791,5	3 285,3	3 074,3	1 009,1	1 573,6
Färdigställda bostäder	–	–	–	3,8	4,4
Kortfristiga fordringar	1 327,9	479,9	573,9	272,0	349,9
Likvida medel	332,2	360,2	630,8	510,4	532,6
Summa omsättningstillgångar	**5 119,0**	**5 133,7**	**5 257,1**	**2 406,0**	**3 195,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 658,8**	**6 474,4**	**6 359,4**	**3 218,3**	**3 278,1**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 695,8**	**1 145,0**	**1 511,8**	**1 469,7**	**1 229,9**
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–5,2	8,7	4,7	–
Långfristiga avsättningar	53,9	125,7	2,7	3,8	7,2
Långfristiga räntebärande skulder	172,1	799,2	800,6	–	–
Övriga långfristiga skulder	30,8	35,3	67,5	61,2	33,3
Summa långfristiga skulder	**256,8**	**960,2**	**870,8**	**65,0**	**40,5**
Kortfristiga avsättningar	4,7	2,9	3,7	4,1	4,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 841,3	3 772,5	3 017,1	1 406,3	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	1 860,2	599,0	947,3	268,5	647,5
Summa kortfristiga skulder	**4 706,2**	**4 374,4**	**3 968,1**	**1 678,9**	**2 007,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 658,8**	**6 474,4**	**6 359,4**	**3 218,3**	**3 278,1**

Ärendereferens: 3131118

20240618103779

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Riskhantering 45

Styrelse 48

Fem år i sammandrag 50

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

BESQAB

Fem år i sammandrag – IFRS, fortsättning

	2023	2022	2021	2020	2019
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (Mkr)					
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 088,2	-730,6	-2 078,8	-17,3	319,4
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-368,8	-232,2	-173,7	-16,7	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-747,3	692,2	2 372,9	11,8	-308,0
Årets kassaflöde	-28,0	-270,6	120,4	-22,2	2,4
Likvida medel vid årets slut	332,2	360,2	630,8	510,4	532,6
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN VID ÅRETS BÖRJAN					
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets början	4 211,5	3 186,9	774,3	702,0	985,0
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-1 530,3	1 024,6	2 412,6	72,3	-283,0
Räntebärande nettoskuld/-fordran vid årets slut	2 681,2	4 211,5	3 186,9	774,3	702,0
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	7,0	9,7
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	neg	5,4	20,4	12,4
Soliditet (%)	47,4	17,6	23,9	45,7	37,5
AKTIEDATA					
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-6,86	-19,76	5,22	17,98	9,52
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-6,86	-19,66	5,20	17,92	9,49
Eget kapital per aktie före utspädning (kr)	36,65	74,24	98,21	95,57	80,03
Eget kapital per aktie efter utspädning (kr)	36,65	73,93	97,59	95,20	79,75
Årets kassaflöde per aktie före utspädning (kr)	-0,76	-17,55	7,82	-1,44	0,16
Årets kassaflöde per aktie efter utspädning (kr)	-0,76	-17,46	7,78	-1,44	0,16
Utdelning per aktie (kr)	-[1]	-[1]	4,00	2 50	2,50
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	37 021 658	15 417 759	15 390 382	15 376 523	15 364 075
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	37 038 634	15 494 324	15 468 027	15 428 329	15 403 749
Antal utestående aktier vid periodens slut	46 268 052	15 422 684	15 393 329	15 378 333	15 368 141
Antal utestående aktier vid periodens slut efter utspädning	46 268 052	15 487 429	15 491 764	15 438 444	15 422 462
PERSONAL					
Antal anställda i medeltal (st)	128	133	113	106	98
Antal anställda vid årets slut (st)	110	143	119	111	100
– varav kvinnor (%)	37	39	37	37	40
– varav män (%)	63	61	63	63	60
BOSTADSPRODUKTION					
Antal produktionsstartade bostäder (st)[2]	57	373	802	563	509
Antal bostäder i pågående produktion (st)[2]	1 104	1 638	1 786	1 194	964
Antal sålda bostäder (st)[3]	302	311	552	341	566
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)[4]	77	61	70	65	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st)[4]	2	3	0	1	5
– varav upptagna i balansräkningen, st		0	0	1	1

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 98.

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

Ärendereferens: 3131118

20240618103 80

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse	55
Finansiella rapporter	60
Noter	68
Styrelsens undertecknande	87
Revisionsberättelse	88

Övrigt



Årsredovisningshandlingar

BESQAB

202406181038I

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Besqab Bostadsutveckling AB (publ) tidigare Besqab AB 556693-8881 med säte i Danderyd, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. 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 tre affärsområden: Projektutveckling Ägda Hem, Projektutveckling Investeringsfastigheter samt Förvaltningsfastigheter. 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, vårdbostäder och annan samhällsservice. Affärsområdet innefattar också ägande och förvaltning av de egenutvecklade fastigheterna med ambition att bygga upp ett attraktivt bestånd som genererar stabila operativa kassaflöden. I våra projekt samarbetar vi med kommuner, företag och fastighetsägare i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

MARKNADSUTVECKLING

Nyproduktionsmarknaden

Året kännetecknades av fortsatt geopolitisk oro, hög inflation, höjda räntor och en rekordsvag krona. Riksbanken har höjtstyrräntan i olika omgångar för att i september höjas till 4,0 procent. Kraftigt höjda bolåneräntor i kombination med ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut.

Det minskade antalet genomförda bostadsaffärer har medfört ett historiskt högt utbud på successionsmarknaden och fallande bostadspriser. Priserna på successionsmarknaden har emellertid börjat stabilisera sig enligt Svensk Mäklarstatistik och priserna i snitt är nu tillbaka på 2020 års nivåer. Priserna ör bostadsrätter i Stockholms län slutade i stort oförändradesett över året. Jämfört med toppnoteringen i mars 2022 har priserna i länet minskat med 11 procent och jämfört med december 2022 har priserna ökat med 3 procent. Bostadsköparna är fortfarande avvaktande i sina köpbeslut och jämfört med förra året har antalet genomförda bostadsaffärer ökat något men är betydligt färre än normalt med hänsyn till det stora utbudet.

Höjda räntor samt ökade levnadskostnader påverkar hushållens betalningsförmåga och ovisshet kring prisutvecklingen på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Detta påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden. Hushållens förväntningar om den framtida prisutvecklingen på bostäder har dock skiftat i slutet av året. Enligt SEB:s Boprisindikator är det nu fler hushåll som tror på ökade bostadspriser om ett år än de som tror att priserna kommer att sjunka. Antalet produktionsstartade bostäder är fortsatt kvar på mycket låga nivåer. Jämfört med december 2022 har Byggfaktas Byggstartsindikator för bostäder fallit med cirka 25 procent. Den kraftiga nedgången i produktionsstarter i en bransch där ledtiderna är flera år innebär stora utmaningar för många aktörer. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

Enligt SCB har Byggkostnadsindex (BKI) ökat med 5,9 procentjämfört föregående år. Framtida kostnadsutveckling är osäker på grund av inflation, svag krona och geopolitisk oro. Kostnadsökningen signalerar fortsatt utmaningar för byggsektorn, med risk för fortsatt ökande kostnader för material och arbetskraft även om inflationstakten börjat avta.

Fastighetsmarknaden

Under hela 2023 har aktiviteten på fastighetsmarknaden varit svag, och transaktionsvolymen fram till december visar en betydande nedgång jämfört med samma period 2022. Trots den övergripande avmattningen genomfördes dock ett antal betydande transaktioner inom bostadssegmentet under årets inledning. Köpare och säljare har börjat mötas på nya direktavkastningsnivåer där miljöcertifierade nyproducerade hyresrättsprojekt med investeringsstöd särskilt har varit i fokus.

20240618103821

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Fastighetsmarknadens framtid förblir osäker på grund av påverkan från inflation, räntor, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget. Denna osäkerhet skapar försiktighet bland potentiella investerare och marknadsaktörer. Trots initiala tecken på återhämtning så är marknaden fortsatt påverkad. Kostnadsutvecklingen framåt är fortfarande svårbedömd med hänsyn till den ihållande inflationen och en historiskt svag krona.

VERKSAMHETENS UTVECKLING 2023

Försäljning

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–december 2023 till 302 bostäder (311), varav 122 bostäder (29) såldes under det fjärde kvartalet. Per den 31 december 2023 fanns därtill omkring 10 bokade eller sålda bostäder i säljstartade men inte produktionsstartade projekt. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandavtal, och först då inleds projektets resultatavräkning.

Per den 31 december 2023 var 868 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 77 procent (61), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns 2 osålda bostäder i avslutad produktion (3) av vilka båda avser projektet RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping som färdigställdes under det tredje kvartalet.

I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2024 fanns per den 31 december 2023 sammanlagt 116 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 83 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

Produktionsstarter och pågående produktion

Per den 31 december 2023 hade Besqab 1 104 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 638). Under det fjärde kvartalet färdigställdes 142 bostadsrättslägenheter samt 34 hyresbostäder. Bostadsrättsprojektensom färdigställdes var Häggviks Dunge i Sollentuna och Magasinet i Nacka och hyresbostäderna utgjordes av projektet Hemmaplan i Uppsala.

Med ökande byggkostnader, sjunkande bostadspriser och osäkerhet kring den framtida makroekonomiska utvecklingen har möjligheterna att produktionsstarta nya bostadsprojekt försämrats. Därutöver är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Under perioden januari–december 2023 har Besqab, trots dessa utmaningar, produktionsstartat 57 (373) bostäder. Åretsproduktionsstarter avser 48 bostadsrättslägenheter i Lilla Häll samt 9 stadsradhus i bostadsrättsform i Ella Allé som produktionsstartades under det fjärde kvartalet.

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2023 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, Syrenbersån. Lägenheterna beräknas färdigställas under 2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm.

Därtill uppför Besqab projektet Kapellgärdet i Uppsala. Kapellgärdet består av 146 hyresbostäder, varav 127 uppförs med beviljat investeringsstöd, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Projektet färdigställs i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan.

Per den 31 december 2023 hade Besqab tre vårdboenden och ett hyresrättsprojekt under förvaltning om totalt 180 vårdbostäder och 127 hyresbostäder med en uthyrbar yta om cirka 19 400kvm. 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 13 år.

DELÄGARE I BOSTADSUTVECKLAREN BYGGNADSFIRMAN 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.

Under 2023 avslutade Wallin produktionen i två projekt som har utvecklats i JV-bolag delägt med Nrep: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Haga-staden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Under sista kvartalet produktionsstartades projektet Nytorget. Under perioden januari–december 2023 såldes totalt sex bostäder. Samtliga tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2023 uppgick till -9,7 Mkr (1,6) och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

NYCKELTAL BOSTADS- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal produktionsstartade bostäder, st[1]	57	373	802	563	509
Antal bostäder i pågående produktion, st[1]	1 104	1 638	1 786	1 194	964
Antal sålda bostäder, st[2]	302	311	552	341	566
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	61	70	65	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	2	3	0	1	5
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	1	1

[1] Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.
[2] Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.
[3] Bostads-/äganderätter.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under 2023 till 1 939,2 Mkr (2 238,0). Kostnader för produktion och drift uppgick till –1 809,4 Mkr (–2 719,8) och bruttoresultatet summerade till 129,8 Mkr (–481,8).

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2023 uppgick till-21,0 Mkr (-631,7) och rörelsemarginalen var lik-

Ärendereferens: 3131118

20240618103831

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

som föregående år negativ. Rörelseresultatet har påverkats av resultat från andelar i joint ventures som var negativt. Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till -128,1 Mkr (-140,9), minskningen beror i huvudsak på neddragning av personalstyrkan samt återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år. Resultat före skatt uppgick till –192,6 Mkr (-626,8). Ökade finansiella kostnader är till övervägande del en följd av engångskostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –141,0 (13,0) varav -113,0 Mkr hänförs till värdejustering i samband med tecknat avtal om avyttring av tre vårdfastigheter som frånträds under 2024. Resultateffekten från den avtalade avyttringen uppgår till 52,4 Mkr efter återförd avsättning för uppskjuten skatt.

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–december 2023 till 2 384,9 Mkr (2 166,6,0). Bruttoresultatet uppgick till –5,7 Mkr (-88,7). Bruttoresultatet består av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–december 2023 har projektet Legera, sista etappen av Lindallén, projekten Verkstaden och Magasinet i Nacka, Häggviks Dunge, Norrberget Skutan, Solna Estrad, Boston, Fullerö och Vallastaden Etapp 1 färdigställts och avräknats. Utöver detta har bruttoresultatet påverkats negativt av justerade projektprognoser för projekt i pågående produktion. Rörelseresultatet uppgick till –156,6 Mkr (-238,6). Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till -128,2 Mkr (-140,9). Minskningen beror i huvudsak på neddragning av personalstyrkan samt återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år.

FINANSIELL STÄLLNING (IFRS)

Finansiering

Besqab har en stabil finansiell ställning. Soliditeten enligt IFRS uppgick vid årets slut till 25,5 procent (17,6).

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 013,4 Mkr (4 571,7). Av de räntebärande skulderna var 1 990,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 936.5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 86.8Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om 811 Mkr efter avdrag för kostnader. Företrädesemissionen blev klar den 5 maj 2023.

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig 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.

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5), varav cirka 938 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 406 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 667,4 Mkr (1 008,3) 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

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL (IFRS)

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2023 till 1 088,2 Mkr (–730,6). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 493,9 Mkr genom att balansposten minskat som en följd av färdigställda bostäder, ökning av rörelseskulder med 1 251,5 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 860,3 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 281,0 Mkr. Rörelseskulderna i form av förskott från kunder och rörelsefordringarna i form av kundfordringar ökar i samband med att de kommande bostadsrättsinnehavarna erhåller betalningsansvar inför tillträden. Vid tillträdet erhålls likvider vilket minskar rörelsefordringarna i form av minskning av kundfordringar.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2023 till –368,8 Mkr (–232,2) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med –325,7.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december till –747,3 Mkr (692,2). Upptagna lån uppgick till 1 358,4 Mkr (2 191,3). Upptagna lån under perioden hänförs främst till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –2 916,7 Mkr (–1 437,4) avsertill största del färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen samt lösen av obligationslånet om 800 mkr.

Kassaflödet för perioden januari–december 2023 var -28,0 Mkr (–270,6). Likvida medel uppgick per balansdagen till 332,2 Mkr (360,2).

SÄSONGSVARIATIONER

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

HÅLLBARHET

En hållbar affär och verksamhet är 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 38–40 samt i not 5.

20240618103841

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse **55**
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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 och i riskavsnittet.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten finns som en separat del i Besqabs årsredovisning 2023 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna. Hållbarhetsrapporten återfinns i kapitlet Hållbarhet på sidorna 26-43 samt Hållbarhetsnoter på sidorna 92-94.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2023 uppgick till 24,2 Mkr (24,0) och avser koncerninterna tjänster.

Rörelseresultatet uppgick till -4,5 Mkr (1,7) och periodens resultat till -2,6 Mkr (63,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 211,5 Mkr (1 138,6) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 1 574,7 Mkr (767,5). 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. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2023 till 3 150. 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 80 procent av kapital och röster per den 31 december 2023. Med avdrag för 92 145 återköpta aktier i eget förvar uppgick antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut till 46 268 052.



Sista betalkurs per sista handelsdagen i kvartalet, den 29 december 2023, var 31,8 kronor per aktie. Det motsvarar ett börsvärde om 1 471,3 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 695,8 Mkr.

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.

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

esqab hade per den 31 december 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkänts av årsstämman 2020. Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2023 uppgick sammanlagt till 8 243, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 26 227 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

20240618103853

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

Vid utgången av rapportperioden hade Besqab två utestående konvertibelprogram vilka godkänts av årsstämmorna 2021 respektive 2022. I april 2023 lämnade Besqab ett frivilligt återköpserbjudande riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom de två programmen. Konvertibler till ett nominellt värde om cirka 8,7 Mkr återköptes. Per den 31 december 2023 uppgick det nominella värdet av bolagets utestående konvertibler till 0,6 Mkr

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Inga återköp eller överlåtelser av egna aktier har skett under 2023. Per den 31 december 2023 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutades av årsstämman 2023 och presenteras i not 5. Styrelsen kommer inte att till årsstämman 2024 presentera något nytt förslag för godkännande då bolaget kommer att avnoteras under 2024 som ett led i det ogffentliga uppköpserbjudandet som Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("Aros Bostad") offentliggjorde den 31 januari 2024.

RISKER OCH OSÄKERHETER

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker, klimat- och miljörisker samt hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

FRAMTIDSUTVECKLING

De nedskrivningar i byggrättsportföljen och de avsättningar i pågående projekt som Besqab genomförde vid årsskiftet 2022/2023 har följts av flera viktiga åtgärder och nödvändiga beslut under året för att möta dagens och morgondagens bostadsmarknad.

För att stärka vår finansiella ställning genomförde Besqab en företrädesemission i början av 2023. Utfallet visar styrkan av att ha långsiktiga och starka ägare även i turbulenta tider. Likvidenfrån företrädesemissionen användes till att i förtid lösa obligationslån om 800 Mkr. Detta stärkte soliditeten. Genom åtgärden tog Besqab också bort refinansieringsrisken när obligationen skulle förfalla i maj 2024.

Under 2023 har Besqab haft en hög pågående produktion tack vare många produktionsstarter under 2021–2022. För att mötalägre produktionsvolymer framöver kommunicerad Besqab en anpassning av organisationen med cirka en fjärdedel av personalstyrkan ner till cirka 100 personer.

Samgående Aros Bostadsutveckling

Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling. Genom att gå samman skapas en stark och konkurrenskraftig aktör på bostadsmarknaden i Storstockholm och Uppsala. Det nya bolaget, som föreslås heta Besqab, kommer bygga på båda verksamheternas styrkor.

Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("Aros Bostad") offentliggjorde den 31 januari 2024 ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab AB (publ) ("Besqab") att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Acceptperioden i Erbjudandet löpte ut den 12 mars 2024 och utfallet visar att accepter har erhållits från aktieägare som representerar cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster i Besqab. Således är fullföljandevillkoret om minst 90 procents anslutningsgrad uppfyllt och Aros Bostad har därför beslutat om att fullfölja Erbjudandet.

STYRELSENS FÖRSLAG

Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	990 547 169
Balanserade vinstmedel	123 162 486
Årets vinst	-2 599 183
Summa	**1 111 110 472**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	1 111 110 472
Summa	**1 111 110 472**

Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar. Med anledning av det negativa resultatet har styrelsen för Besqab AB (publ) föreslagit att årsstämman beslutar att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2023.

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618103B6

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Koncernens rapport över totalresultatet - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	3	2 384,9	2 166,6
Kostnader för produktion och drift		-2 390,6	-2 255,3
Bruttoresultat		**-5,7**	**-88,7**
Försäljnings- och administrationskostnader	6,7	-128,2	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	13	-	-9,0
Rörelseresultat	3,4,5,6	**-156,6**	**-238,6**
Finansiella intäkter	8	13,1	3,2
Finansiella kostnader	8	-43,7	-11,3
Resultat efter finansiella poster		**-187,2**	**-246,7**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-141,0	13,0
Resultat före skatt		**-328,2**	**-233,7**
Skatter	9	74,4	-83,4
Årets resultat		**-253,8**	**-317,1**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-253,8	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-12,7
Årets övriga totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet		-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt		-	-
Summa totalresultat		**-253,8**	**-317,1**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-253,8	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-12,7
Resultat per aktie	27		
Resultat per aktie före utspädning, kr		-6,86	-19,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-6,86	-19,66

20240618103837

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Koncernens rapport över finansiell ställning - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	12	8,2	11,4
Förvaltningsfastigheter	11	1 344,2	1 159,5
Maskiner och inventarier	12	10,2	8,6
Summa materiella anläggningstillgångar		1 362,6	1 179,5
Finansiella tillgångar			
Andelar i joint ventures	13	160,5	161,2
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Andelar i bostadsrättsföreningar		16,7	–
Summa finansiella tillgångar		177,2	161,2
Summa anläggningstillgångar		1 539,8	1 340,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	15	667,4	1 008,3
Bostäder under produktion	18	2 791,5	3 285,3
Färdigställda bostäder		–	–
Kundfordringar		910,5	99,6
Räntebärande fordringar		250,0	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	17	108,8	175,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	58,6	4,7
Likvida medel		332,2	360,2
Summa omsättningstillgångar	21	5 119,0	5 133,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 658,8	6 474,4

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		463,6	155,1
Övrigt tillskjutet kapital			395,2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 232,2	594,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 695,8	1 145,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	-5,2
Summa eget kapital		1 695,8	1 139,8
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	22	4,9	2,3
Uppskjutna skatteskulder	9	49,0	123,4
Räntebärande skulder	21	172,1	799,2
Övriga långfristiga skulder	23	30,8	35,3
Summa långfristiga skulder	21	256,8	960,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	22	4,7	2,9
Leverantörsskulder		234,6	147,6
Förskott från kunder		1 310,6	138,0
Räntebärande skulder	21	2 841,3	3 772,5
Övriga kortfristiga skulder	23	147,7	225,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	167,3	87,9
Summa kortfristiga skulder	21	4 706,2	4 374,4
Summa skulder		4 963,0	5 334,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 658,8	6 474,4

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser Se not 25

Ärendereferens: 3131118

20240618103888

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital - IFRS

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
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
Eget kapital 1 januari 2023	155,1	395,3	–	594,7	1 145,0	-5,2	1 139,8
Årets resultat				-253,8	-253,8		-253,8
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat	–	–	–	-253,8	-253,8	0,0	-253,8
Incitamentsprogram		-1,2			-1,2		-1,2
Nyemissioner		811,0			811,0		811,0
Föränd. koncernens sammans.		-5,2			-5,2	5,2	0,0
Eget kapital 31 december 2023	155,1	1 199,9	–	340,8	1 695,8	–	1 695,8

20240618103B9

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

- Förvaltningsberättelse 55
- **Finansiella rapporter 60**
- Noter 68
- Styrelsens undertecknande 87
- Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-156,8	-238,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		92,0	323,1
Erhållen ränta		13,1	3,2
Betald ränta		-43,7	-11,3
Betald skatt		17,6	7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-77,8	83,9
Förändring exploateringsfastigheter		281,0	-349,7
Förändring bostäder under produktion		493,9	-211,0
Förändring rörelsefordringar		-860,3	85,8
Förändring rörelseskulder		1 251,5	-339,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 088,2	-730,6
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-325,7	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-3,9	-4,5
Lämnade tillskott till joint ventures		-22,5	-15,0
Erhållen uttag från joint ventures		-	4,0
Förändring andelar i bostadsrättsföreingar		-16,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-368,8	-232,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		1 358,4	2 191,3
Amortering av skulder		-2 916,7	-1 437,4
Nyemissioner		811,0	-
Utbetald utdelning		-	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-747,3	692,2
Årets kassaflöde		-28,0	-270,6
Likvida medel vid årets början		360,2	630,8
Likvida medel vid årets slut		332,2	360,2
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och utrangeringar		2,2	8,8
Förändring andelar i joint ventures		23,2	9,0
Nedskrivningar exploateringsfastigheter		60,0	319,5
Övriga avsättningar m m		6,5	-13,9
Summa		92,0	323,4

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2023	Vid årets början	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödes-påverkande förändringar	Vid årets slut
Skulder till kreditinstitut	4 571,7	-1 558,3	-	3 013,4
Summa	4 571,7	-1 558,3	-	3 013,4
2022				
Skulder till kreditinstitut	3 817,7	754,0	-	4 571,7
Summa	3 817,7	754,0	-	4 571,7

Ärendereferens: 3131118

20240618103900

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	10	24,2	24,0
Bruttoresultat		24,2	24,0
Administrationskostnader	5,7	-28,8	-22,3
Rörelseresultat		-4,5	1,7
Utdelning och liknande resultatposter	8	0,0	61,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42,8	51,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40,9	-51,9
Resultat efter finansiella poster		-2,6	63,2
Bokslutsdispositioner	9	-	-
Aktuell skatt	9	-	-
Årets resultat		-2,6	63,2

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2023	2022
Årets resultat	-2,6	63,2
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-
Summa årets totalresultat	-2,6	63,2

20240618103911

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	557,1	558,1
Andelar i joint ventures	13	10,1	10,1
Övriga värdepapper		0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	9	2,3	2,3
Summa anläggningstillgångar		**569,5**	**570,5**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	21		
Fordringar hos koncernföretag		1 068,1	1 034,9
Övriga kortfristiga fordringar		0,6	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	0,2
Summa kortfristiga fordringar		**1 068,9**	**1 138,6**
Kassa och bank	21	**142,6**	**–**
Summa omsättningstillgångar		**1 211,5**	**1 138,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 781,0**	**1 709,1**

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		463,6	155,1
Summa bundet eget kapital		**463,6**	**155,1**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		990,5	488,0
Balanserat resultat		123,2	61,2
Årets resultat		-2,6	63,2
Summa fritt eget kapital		**1 111,1**	**612,4**
Summa eget kapital		**1 574,7**	**767,5**
Skulder			
Långfristiga skulder	21		
Räntebärande skulder		0,6	799,2
Summa långfristiga skulder		**0,6**	**799,2**
Kortfristiga skulder	21		
Leverantörsskulder		–	–
Skulder till koncernföretag		201,0	131,0
Övriga kortfristiga skulder		1,8	0,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2,8	10,7
Summa kortfristiga skulder		**205,7**	**142,4**
Summa skulder		**206,3**	**941,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 781,0**	**1 709,1**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Se not 25

20240618103921

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
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
Eget kapital 1 januari 2023	155,1	488,0	61,2	63,2	767,5
Överfört i ny räkning			63,2	-63,2	
Utdelning					
Nyemission	308,1	502,5			811,0
Incitamentsprogram			-1,2		-1,2
Årets totalresultat				-2,6	-2,6
Eget kapital 31 december 2023	463,6	990,5	123,2	-2,6	1 574,7

Ärendereferens: 3131118

20240618103933

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4,5	1,7
Erhållen utdelning	0,0	61,6
Erhållen ränta	42,8	51,8
Betald ränta	-40,9	-51,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,3	-0,1
Betald skatt	0,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2,9**	**63,1**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	69,7	-153,8
Förändring kortfristiga skulder	63,3	122,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**130,2**	**31,6**
Investeringsverksamheten		
Förändring långfristiga fordringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skulder	-798,6	-1,4
Nyemission	811,0	-
Utbetald utdelning	0,0	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**12,4**	**-63,1**
Årets kassaflöde	**142,6**	**-31,5**
Likvida medel vid årets början	0,0	31,5
Likvida medel vid årets slut	**142,6**	**0,0**
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
LTI-program förändring	-0,3	-0,1
Summa	**-0,2**	**-0,1**

Ärendereferens: 3131118

20240618103944

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Noter

Innehåll Sida

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 68
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar 72
Not 3 Segmentsredovisning 73
Not 4 Leasing 75
Not 5 Anställda och ersättningar 75
Not 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag 77
Not 7 Ersättningar till revisorer 77
Not 8 Finansiella intäkter och kostnader 78
Not 9 Skatter och bokslutsdispositioner 78
Not 10 Transaktioner med närstående 79
Not 11 Förvaltningsfastigheter 79
Not 12 Övriga materiella anläggningstillgångar 80
Not 13 Andelar i joint ventures 80
Not 14 Andelar i koncernföretag 81
Not 15 Exploateringsfastigheter 81
Not 16 Färdigställda bostäder 82
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar 82
Not 18 Bostäder under produktion 82
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 82
Not 20 Eget kapital 82
Not 21 Finansiell riskhantering 82
Not 22 Övriga avsättningar 85
Not 23 Övriga skulder 85
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 85
Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 85
Not 26 Händelser efter balansdagen 86
Not 27 Resultat per aktie 86
Not 28 Förslag till vinstdisposition 86

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Års- och koncernredovisningen för Besqab för räkenskapsåret som slutar 31 december 2023 har den 30 april 2024 godkänts av styrelse och VD för publicering och kommer föreläggas årsstämman 2024 för fastställande. Besqab Bostadsutveckling AB (publ) tidigare Besqab AB 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 resultaterelaterade 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 2023. Ingen förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 har fått en väsentlig effekt på Besqabs redovisning

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas från 2024 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.

20240618103953

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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 bedömes 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.

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

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 leasingskuld (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 leasingskulden 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.

20240618103396

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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 2023.

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

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

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

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

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

20240618103917

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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

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

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

Eventualförpliktelser
Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom Besqabs kontroll, inträffar eller utebli. 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 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkänts av årsstämman 2020.

Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2023 uppgick sammanlagt till 8 243, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 26 227 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

För att fastställa det verkliga värdet för Matchnings- och Prestationsaktierna per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 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 rapporteringstillfälle visar i vilken utsträckning intjänandeperioden har avverkats med en uppskattning av det antal aktier som slutligen kommer att bli fullt intjänade. Vid varje bokslutstillfälle omprövar koncernen sin bedömning av hur många aktier som förväntas bli intjänade. Eventuella avvikelser mot de ursprungliga bedömningarna som omprövningen ger upphov till, redovisas i resultaträkningen och motsvarande justeringar görs i eget kapital.

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

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

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

20240618103398

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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

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

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

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 3,7 procent till 4,3 procent. Inflationsåtagande om 4,0 procent har tillämpats för år 2023.

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.

20240618103399

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

NOT 3 Segmentsredovisning

Koncernen 2023	Projekt-utveckling Bostad	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	22,9			22,9	9,0	31,9
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 852,8			1 852,8	254,0	2 106,8
Fastighetsutveckling – hyresrätt		17,5		17,5	182,7	200,2
Hyresintäkter		41,3		41,3		41,3
Övrigt	4,0	0,7		4,7		4,7
Summa externa intäkter	1 879,7	59,5		1 939,2	445,7	2 384,9
Kostnader för produktion och drift	-1 793,6	-15,8		-1 809,4	-581,2	-2 390,6
Bruttoresultat	86,1	43,7		129,8	-135,5	-5,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-113,4	-12,5	-2,3	-128,1	-0,1	-128,2
Resultat andelar joint ventures	-22,7			-22,7		-22,7
Rörelseresultat	-49,9	31,2	-2,3	-21,0	-135,6	-156,6
Finansnetto	10,5	-27,2	-14,0	-30,6		-30,6
Resultat efter finansiella poster	-39,4	4,0	-16,3	-51,6	-135,6	-187,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-141,0		-141,0		-141,0
Resultat före skatt	-39,4	-137,0	-16,3	-192,6	-135,6	-328,2
Skatt			63,3	63,3	11,1	74,4
Årets resultat	39,4	-137,0	47,0	-129,3	-124,5	-253,8
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		1 344,2		1 344,2		1 344,2
Exploateringsfastigheter	659,8	7,6		667,4		667,4
Bostäder under produktion				0,0	2 791,5	2 791,5
Övriga tillgångar			1 896,8	1 896,8	-41,1	1 855,7
Summa tillgångar	659,8	1 351,8	1 896,8		2 750,4	6 658,8
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 854,2	1 854,2	-158,5	1 695,8
Räntebärande skulder			1 023,3	1 023,3	1 990,1	3 013,4
Övriga skulder			1 030,8	1 030,8	918,8	1 949,6
Summa eget kapital och skulder			3 908,3	3 908,3	2 750,4	6 658,8

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

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

Ärendereferens: 3131118

20240618104O0

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

Not 3 fortsättning

Koncernen 2022

	Projekt-utveckling Bostad	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier						
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
Kostnader för produktion och drift	-2 582,2	-137,6		-2 719,8	464,5	-2 255,3
Bruttoresultat	-559,8	78,0		-481,8	393,1	-88,7
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
Finansnetto		-7,1	-1,0	-8,1		-8,1
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
Skatt			-8,0	-8,0	-75,4	-83,4
Årets resultat	-687,9	63,6	-10,5	-634,8	317,7	-317,1
Tillgångar						
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
Eget kapital och skulder						
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

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618104O1

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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	2023	2022
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	205,3	232,5
Summa	341,3	368,5
Årets minimileaseintäkter	27,2	27,2
Årets variabla intäkter	0,0	2,5
Summa	27,2	29,7

Leasetagare
Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Förvaltnings-/ Utvecklings-fastigheter[1]	Byggnader[2]	Inventarier[3]
Anskaffningsvärde			
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
1 januari 2023	23,3	28,0	15,4
Avgående nyttjanderätter	–	–	–5,0
Tillkommande nyttjanderätter	–	–	4,3
31 december 2023	23,3	28,0	14,7

Koncernen	Förvaltnings-/ Utvecklings-fastigheter[1]	Byggnader[2]	Inventarier[3]
Ackumulerade avskrivningar			
1 januari 2022	–	–11,9	–4,5
Årets avskrivningar	–	–4,1	–5,5
Avgående nyttjanderätter	–	–	2,8
31 december 2022	–	–16,0	–7,2
1 januari 2023		–16,0	–7,2
Årets avskrivningar		–	5,0
Avgående nyttjanderätter		–3,8	–5,0
31 december 2023		–19,8	–7,2
Redovisat värde			
31 december 2022	23,3	12,0	8,2
31 december 2023	23,2	8,2	7,5

[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	2023	2022
Avskrivning på nyttjanderätter	8,8	9,6
Räntekostnader för leasingskulder	0,7	0,2
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal [1]	8,6	9,6
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	0,1	0,1
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingskulden	–	–

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

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 18,9 (21,5).

Löptidsanalys leasingskulder

Koncernen	2023	2022
Inom 1 år	9,1	7,5
År 2	8,5	6,5
År 3	2,0	4,5
År 4	–	1,0
År 5	–	–
Senare än 5 år	23,3	23,3
Klassificeras som:		
Långfristiga skulder	33,8	35,3
Kortfristiga skulder	9,1	7,5

NOT 5 Anställda och ersättningar

Medelantalet anställda uppgår till:	2023	2022
Koncernen		
Kvinnor	49	51
Män	79	82
Totalt	128	133

Samtliga är anställda i Sverige.

Moderbolaget		
Kvinnor	2	1
Män	1	2
Totalt	3	3

Koncernen	2023	2022
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	18,2	17,9
Övriga anställda	78,6	92,6
Totala löner och ersättningar	96,8	110,5
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	35,5	39,0
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 3,6 Mkr (4,5))	16,0	18,2
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	148,3	167,7

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 3,0 Mkr (0,0).

Moderbolaget	2023	2022
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelse och ledande befattningshavare	12,4	12,6
Övriga anställda	–	–
Totala löner och ersättningar	12,4	12,6
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4,7	2,7
Pensionskostnader (varav styrelse och ledande befattningshavare 2,7 Mkr (1,6))	3,3	2,6
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20,4	17,9

20240618104O2

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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

Avgifterna för avgiftsbestämd direktpension till tidigare anställda har inbetalats till kapitalförsäkringar. Pension kommer att utbetalas motsvarande marknadsvärdet på kapitalförsäkringarna, vilket per 31 december 2023 uppgick till 4,5 Mkr (4,1). 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 2024 uppgår till 3,5 Mkr (3,8) och ingår i redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen under 2022 och 2023 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 2023 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 15,9 Mkr (18,3).

Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse	2023	2022
Kvinnor	2	2
Män	4	3

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen	2023	2022
Kvinnor	3	3
Män	4	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

2023	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseledamöter					
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
Christian Olin, ledamot (fr.o.m 230501)	0,2				0,2
Ledande befattningshavare					
VD	4,0	0,2	0,2	1,2	5,6
Andra ledande befattningshavare [1]	11,6	0,4	0,4	3,7	16,1
Summa	17,2	0,6	0,6	4,9	23,3

2022	Styrelsearvode/ Lön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseledamöter					
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

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

20240618104O3

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Långsiktiga aktiekursrelaterade incitamentsprogram
Besqab hade per den 31 december 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkänts av årsstämman 2020. Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen

Konvertibelprogram
id utgången av rapportperioden hade Besqab två utestående konvertibelprogram vilka godkänts av årsstämmorna 2021 respektive 2022. I april 2023 lämnade Besqab ett frivilligt återköpserbjudande riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom de två programmen. Konvertibler till ett nominellt värde om cirka 8,7 Mkr återköptes. Per den 31 december 2023 uppgick det nominella värdet av bolagets utestående konvertibler till 0,6 Mkr. De kvarvarande konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 3,31 procent. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmen medför inte några löpande personalkostnader

Aktiesparprogram
Besqab hade per den 31 december 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkänts av årsstämman 2020. Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2023 uppgick sammanlagt till 8 243, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 26 227 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2023	17 261
Anmälda	-
Förverkade	-2 400
Inlösta	-
Förfallna	-6 618
Utestående 31 december 2023	8 243

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.

LTI 2020 som var det enda utestående LTI programmet per 31 december 2023 avslutades i februari 2024. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

Under 2023 har en justering gjorts av tidigare års reserveringar för LTI 2020 vilket medfört en kostnadsminskning.

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

	2023	2022
Försäljnings- och administrationskostnader	-1,2	-1,7
Totalt	-1,2	-1,7

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelat per kostnadsslag

Koncernen	2023	2022
Intäkter	2 384,9	2 166,6
Personalkostnader	-153,0	-171,7
Avskrivningar	-6,1	-8,9
Nedskrivningar	-60,0	-319,5
Resultatandelar joint ventures	-22,7	-9,0
Övrigt	-2 299,9	-1 896,1
Rörelseresultat	-156,8	-238,6

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

NOT 7 Ersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsarvoden	3,1	2,3	1,2	0,6
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	-	-	-	-
Summa	3,1	2,3	1,2	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.

20240618104O4

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

NOT 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Utdelning från dotterföretag	–	–	–	61,6
Ränteintäkter	13,1	3,2	42,8	51,8
Summa	**13,1**	**3,2**	**42,8**	**113,4**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	–43,7	–11,3	–40,9	–51,9
Summa	**–43,7**	**–11,3**	**–40,9**	**–51,9**

Aktiverade ränteutgifter i koncernen uppgår till 159,4 Mkr (120,1). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade ränteutgifterna uppgår till 6,2 procent (4,1).

NOT 9 Skatter och bokslutsdispositioner

Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	–	–0,9	–	–
Uppskjuten skatt	74,4	–82,5	–	–
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	74,4	–83,4	–	–
Resultat före skatt	–328,2	–233,7	–2,6	63,2
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	67,6	48,1	0,5	–13,0
Återföring uppskjuten skatt realiserade tillgångar	37,4	–	–	–
Påverkan av ej aktiverat skattemässigt underskott	–29,4	–77,7	–0,5	–
Ej skattepliktiga intäkter	38,6	25,9	–	13,0
Ej avdragsgilla kostnader	–39,8	–79,7	–	0,0
Inkomstskatt/Skatt på årets resultat	74,4	–83,4	0,0	0,0
Effektiv skattesats	neg.	neg.	neg	neg.

Koncernen
Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2023 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 2023 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 2023 är 20,6 (20,6) procent.

Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Koncernbidrag från dotterbolag i Sverige	–	–
Summa	**–**	**–**

Uppskjutna skatteskulder och -fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Pågående entreprenad	41,1	52,2
Förvaltningsfastigheter	20,7	84,1
Övrigt	0,2	0,1
Summa uppskjutna skatteskulder	62,0	136,4
Uppskjutna skattefordringar		
Pensionskostnader	0,4	0,2
Skattemässigt underskottsavdrag	12,6	12,6
Pågående entreprenader	–	–
Övrigt		0,2
Summa uppskjutna skattefordringar	13,0	13,0
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	49,0	123,4

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

20240618104O5

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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	2023	2022
Transaktioner med joint ventures		
Intäkter	0,8	0,3
Ränteintäkter	10,3	3,1
Kundfordringar	–	0,1
Kortfristiga fordringar	250,6	203,8
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,0
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	333,3	733,3

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	2023	2022
Transaktioner med dotterföretag		
Intäkter	24,2	23,8
Utdelning	–	61,6
Ränteintäkter	40,5	51,6
Kortfristiga räntebärande fordringar	1 068,0	1 034,9
Kortfristiga räntebärande skulder	201,0	131,0
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 029,9	1 013,9
Transaktioner med joint ventures		
Kortfristiga fordringar	0,1	0,1
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	333,3	733,3

NOT 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023	2022
Ingående verkligt värde	1 159,5	929,8
Omklassificeringar	–	–
Orealiserade värdeförändringar	-141,0	13,0
Investeringar och förvärv	325,7	216,7
Utgående verkligt värde	1 344,2	1 159,5

Fastighetsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Färdigställda förvaltningsfastigheter	938,1	779,3
Förvaltningsfastigheter i produktion	406,1	380,2
Summa	1 344,2	1 159,5

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5). Redovisat verkligt värde består av 3 färdigställda vårdboenden i egen förvaltning, 3 färdigställda hyresfastigheter med 127 hyresbostäder samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -141,0 varav -113,0 Mkr hänförs till värdejustering i samband med tecknat avtal om avyttring av tre vårdfastigheter som frånträds under 2024. Investeringar består av nedlagda kostnader i fastigheter under uppförande. Inga nya förvär har gjorts under året.

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Ältadalen, Nacka	Vårdboende	54	3 930	100	Q2 2018
Villa Solhem	Spånga, Stockholm	Vårdboende	57	4 120	100	Q2 2019
Juliahemmet	Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala	Vårdboende	69	4 800	100	Q1 2021
Kapellgärdet	Kapellgärdet, Uppsala	Hyresbostäder	127	6 540	100	Q4 2023
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			307	19 390	100	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2023-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgärdet	Kapellgärdet, Uppsala	Hyresbostäder	19	760	Q4 2020	2024
Kapellgärdet	Kapellgärdet, Uppsala	Vårdboende	80	5 050	Q4 2020	2024
Kapellgärdet	Kapellgärdet, Uppsala	Förskola	–	560	Q4 2020	2024
Ultuna	Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala	Hyresbostäder	137	6 060	Q4 2021	2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			236	12 430		

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 -141,0 Mkr (13,0).

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för repektive 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 3,7 procent till 4,3 procent. Inflationsantagande om 2,0 procent har tillämpats.

20240618104O6

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55

Finansiella rapporter 60

Noter 68

Styrelsens undertecknande 87

Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

NOT 12 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Nyttjanderätter	
Koncernen	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27,4	16,3
Nyanskaffningar	–	11,1
Utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27,4	27,4
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–16,0	–12,0
Årets avskrivningar	–3,2	–4,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	–19,2	–16,0
Utgående restvärde enligt plan	8,2	11,4

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

	Maskiner och inventarier	
Koncernen	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25,0	26,7
Nyanskaffningar	7,0	6,9
Utrangeringar	–7,0	–8,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25,0	25,0
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–16,3	–17,7
Årets avskrivningar	–5,5	–7,0
Utrangeringar	7,0	8,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	–14,8	–16,3
Utgående restvärde enligt plan	10,2	8,7

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	Organisations-nummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
NVB Beckomberga KB	969676-7772	Stockholm	33	1	–3,4	–3,4
Tipton Brown AB	556615-8159	Stockholm	33	125 000	15,0	15,0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	969715-4442	Stockholm	33	366 666	0,5	0,6
NVB Sköndalsbyggarna II AB	556814-3449	Stockholm	33	333	0,1	0,1
Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB	969699-4731	Täby	–	–	–	0,1
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	969755-7222	Täby	50	1	1,0	1,1
Margretero Holding AB	556789-4885	Stockholm	–	–	–	0,1
Centralparken Holding AB	556908-8833	Täby	–	–	–	0,1
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	0,0	0,0
Ångkvarnen AB	559030-8176	Stockholm	50	500	18,1	8,6
Byggnadsfirman Erik Wallin AB	556082-1166	Stockholm	50	500	129,2	138,9
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					160,5	161,2

Under året avvecklades bolagen Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson HB, Margretero Holding AB samt Centralparken Holding AB.

20240618104O7

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till –22,7 Mkr (–9,0). Nedan visas information avseende innehav som för koncernen bedöms som väsentliga respektive oväsentliga.

Upplysningar för väsentliga innehav	Ångkvarnen AB		Byggnadsfirman Erik Wallin AB	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	0,0	0,2	6,6	12,1
Resultat och summa totalresultat överensstämmer	–25,7	–9,0	–19,4	3,9
Omsättningstillgångar	793,0	810,0	165,8	50,5
Anläggningstillgångar	–	–	67,7	205,3
Kortfristiga skulder	756,5	792,8	13,7	21,7
Långfristiga skulder	–	–	15,3	15,8
Likvida medel	18,8	45,5	84,1	0,0
Kortfristiga skulder kreditinstitut	–	–	0,3	7,7
Långfristiga skulder kreditinstitut	–	–	15,1	15,4
Avskrivningar	–	–	–	–
Ränteintäkter	0,8	0,1	0,9	0,0
Räntekostnader	20,4	5,8	1,4	1,2
Skattekostnader	0,1	0,9	–	–
Nettotillgångar	36,5	17,2	204,5	218,3
Justering för Besqabs andel	–18,4	–8,6	–75,4	–79,4
Bokfört värde i koncernen	**18,1**	**8,6**	**129,2**	**138,9**

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	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter	4,0	4,0
Kostnader	–10,3	–10,5
Resultat	**–6,3**	**–6,5**

Resultat och Summa totalresultat överensstämmer.

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

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Omsättningstillgångar	30,0	30,7
Långfristiga skulder	15,0	15,0
Kortfristiga skulder	1,8	2,0
Nettotillgångar	**13,2**	**13,7**

Moderbolaget	Organisationsnummer	Säte	Andel av kapital, %	Antal aktier/andelar	2023-12-31	2022-12-31
JärnBesq Projektutveckling AB	556943-7204	Stockholm	50	500	10,1	10,1
Bokfört värde					**10,1**	**10,1**

NOT 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	558,1	558,8
Årets förändring	–1,0	–0,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**557,1**	**558,1**
Utgående bokfört värde	**557,1**	**558,1**

Årets förändring består i dotterbolags andel av personalkostnader avseende 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	

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

NOT 15 Exploateringsfastigheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringsmark	599,2	821,6
Övriga projekteringskostnader tidiga skeden	68,2	186,7
Summa	**667,4**	**1 008,3**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 327,8	978,1
Nyanskaffningar	82,1	782,7
Överfört till produktion	–192,0	–173,0
Försäljningar	–261,7	–260,0
Vid årets slut	**956,2**	**1 327,8**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–319,5	–
Återförda nedskrivningar	90,7	–
Årets nedskrivningar	–60,0	–319,5
Vid årets slut	**–288,8**	**–319,5**
Bokfört värde	**667,4**	**1 008,3**

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

20240618104O8

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

NOT 16 Färdigställda bostäder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Nyanskaffningar	16,7	–
Försäljningar	–	–
Vid årets slut	16,7	–

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

NOT 17 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar ingångna projektavtal	55,4	33,6
Skattefordringar	2,2	12,8
Fordringar sålda bostäder	43,8	8,7
Spärrade bankmedel	–	103,3
Övrigt	7,4	16,7
Summa	108,8	175,1

NOT 18 Bostäder under produktion

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 285,3	3 074,3
Nyanskaffningar	1 988,9	1 694,9
Avyttringar	–2 482,7	–1 483,9
Vid årets slut	2 791,5	3 285,3
Ackumulerade nedskrivningar	–	–
Bokfört värde	2 791,5	3 285,3

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	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda projektkostnader	50,5	–
Förutbetalda hyreskostnader	–	1,0
Övrigt	8,1	3,7
Summa	58,6	4,7

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 1 695,8 Mkr varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 0,0 Mkr. Aktiekapitalet för Besqab AB (publ) består av 46 360 197 aktier med en rösträtt per aktie. Kvotvärde för aktierna är 10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Per den 31 december 2023 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	
	2023	2022	2023	2022
Eget kapital	1 695,8	1 139,8	1 574,7	767,5
Soliditet (%)	25,5	17,6	88,4	44,9
Räntabilitet på eget kapital (%)	neg	neg	neg	8,2
Utdelning per aktie (kr)	–	–	–[1]	–

[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 910,6 Mkr (99,5) per 31 december 2023.

Koncernen har även fordringar inom koncernens övriga verksamhetsområden. Kundfordringar avseende dessa uppgick till 0,1 Mkr (0,1) per 31 december 2023.

20240618104O9

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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

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

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

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

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar 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 3 013,4 Mkr (4 571,7) per 31 december 2023. Av de räntebärande skulderna är 1 990,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 936,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 86,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 6,2 procent (4,9). 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 2023 är tre månader (tre månader). Koncernen har inte använt sig av räntederivat under 2023 eller 2022.

Valutarisk
Besqabkoncernens exponering mot valutarisk är begränsad då omfattningen av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är begränsad. Valutaderivat har inte ingåtts under 2023 eller 2022 men kan enligt finanspolicyn ingås om behov uppkommer.

Koncernen

2023-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	2 841,3	172,1	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	327,8	-	12,4	23,3
Summa	3 169,1	**172,1**	**12,4**	**23,3**

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**

Moderbolaget

2023-12-31	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	-	0,6	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	201,0	-	-	-
Summa	201,0	**0,6**		

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**	-	-

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om 811 Mkr.

Övriga lån löper i huvudsak med kort räntebindningstid (0-3 mån). Genomsnittlig ränta innefattande lång- och kortfristiga skulder på balansdagen uppgår till 6,2 procent (4,9). Koncernen har en checkräkningskredit på 10 Mkr som var outnyttjad på balansdagen.

20240618104104

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kundfordringar	910,5		910,5		910,5
Övriga kortfristiga fordringar	358,2		358,2	0,6	358,8
Likvida medel	332,2		332,2		332,2
Summa finansiella tillgångar	1 600,9		1 600,9	0,6	1 601,5
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder		172,1	172,1		172,1
Övriga långfristiga skulder		35,7	35,7	49,0	84,7
Leverantörsskulder		234,6	234,6		234,6
Kortfristiga räntebärande skulder		2 841,3	2 841,3		2 841,3
Övriga kortfristiga skulder		93,2	93,2	54,5	147,7
Summa finansiella skulder		3 376,9	3 376,9	103,5	3 480,4

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

Moderbolaget

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totala finansiella tillgångar respektive skulder	Icke-finansiella tillgångar respektive skulder	Summa bokfört värde
Finansiella tillgångar					
Kortfristiga fordringar koncernföretag	1 068,1		1 068,1		1 068,1
Kassa och bank	142,6		142,6		142,6
Summa finansiella tillgångar	1 210,7		1 210,7		1 210,7
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder		0,6	0,6		0,6
Kortfristiga skulder koncernföretag		201,0	201,0		201,0
Leverantörsskulder		0,0	0,0		0,0
Summa finansiella skulder		201,6	201,6		201,6

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

20240618104111

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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 (47,4) per 31 december 2023. Se not 3 Segmentsredovisning.

NOT 22 Övriga avsättningar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5,2	6,4
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	4,4	–1,2
Vid årets slut	9,6	5,2
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	4,9	2,3
Kortfristig del (inom ett år)	4,7	2,9
Summa	9,6	5,2

NOT 23 Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Leasingskulder	30,8	35,3
Summa	30,8	35,3

Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Momsskulder	49,4	1,0
Skulder förvärv exploateringsfastigheter	2,0	159,5
Leasingskulder	8,8	7,5
Övrigt	82,1	57,5
Summa	142,3	225,5

NOT 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade upplupna kostnader	28,1	28,8
Förutbetalda intäkter	5,7	3,3
Upplupna projektkostnader	84,1	28,9
Övriga upplupna kostnader	49,4	26,7
Summa	167,3	87,7

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesteriöner	1,8	1,6
Upplupna sociala avgifter	0,0	0,3
Upplupna räntekostnader	0,0	7,8
Övrigt	1,0	1,0
Summa	2,8	10,7

NOT 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
För egna skulder:				
Fastighetsinteckningar	1 881,4	1 957,4	–	–
Företagsinteckningar	–	3,0	–	–
Summa	1 881,4	1 960,4		–
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar[1]			2 993,9	4 016,4
Borgen till förmån för koncernföretag			1 029,9	1 013,9
Borgen till förmån för joint ventures[2]	333,3	733,3	333,3	733,3
Övriga borgensåtaganden[3]	–	159,5	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,0	–	–
Övriga[4]	69,0	55,8	–	–
Summa	406,0	952,2	4 426,1	5 763,6

[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 2023 till 2 526 Mkr (2 868). 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 förvärvsavtal. Per 31 december 2022 avser detta borgensåtagande tecknat förvärvsavtal Solna Centrum.
[4] En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på, och därefter under andra kvartalet 2023 även påkallat skiljeförfarande avseende, ytterligare betalning med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräkning. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning avseende köpeskillingens storlek. Nämnda 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 eventualförpliktelser föreligger åtaganden enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar och avtal med försäkringsbolag att förvärva osålda andelar avseende färdigställd produktion.

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

20240618104 12

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

NOT 26 Händelser efter balansdagen

Försäljning av vårdfastigheter
Den 30 januari 2024 ingicks avtal om försäljning av tre vårdfastigheter till Nrep. Som en följd av försäljningen har fastigheterna per den 31 december 2023 värderats till överenskommet fastighetsvärde i avtalet. Försäljningen medför en negativ resultateffekt efter skatt om 52,4 Mkr på 2023 års resultat samt ett positivt nettokassaflöde under 2024 om 242 Mkr.

Offentligt uppköpserbjudande
Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling.

NOT 27 Resultat per aktie

	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-253,8	-304,4
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	46 268 052	15 417 759
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	37 038 634	15 494 324
Resultat per aktie före utspädning, kr	-6,86	-19,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-6,86	-19,66

2023
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning avser antal utgivna aktier vid årets början ökat med eventuell tilldelning inom ramen för incitamentsprogramen. Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning avser antal utgivna aktier vid periodens början, justerat för Besqabs förpliktelser inom ramen för de aktierelaterade incitamentsprogrammen LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025 och Konvertibelprogram 2022/2026, se not 5. LTI 2019 avslutades 2023 och ingen tilldelning av aktier gjordes då förutsättningarna för tilldelning ej var uppfyllda. Effekten av förmodade utfall av de kvarvarande aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2020 beräknas uppgå till 0 aktier då förutsättningarna för tilldelning ej beräknas uppfyllas. Avseende Konvertibelprogramen 2021/2025 och 2022/2026 har Besqab lämnat ett återköpserbjudande riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom de två programmen. Inga konvertibler kommer därmed att konverteras till aktier.

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.

NOT 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning följande vinstmedel.

	2023	2022
Överkursfond	990,5	488,0
Balanserade vinstmedel	123,2	61,2
Årets vinst	-2,6	63,2
Summa	1 111,1	612,4

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	2023	2022
Till aktieägarna utdelas 0,00 (0,00) kronor per aktie	-	-
I ny räkning överförs	1 111,1	612,4
Summa	1 111,1	612,4

BESQAB

Ärendereferens: 3131118

20240618104 13

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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 12 juni 2023.

Danderyd den 10 maj 2024

Olle Nordström
Ordförande

Magnus Andersson
Extern VD

Zdravko Markovski
Ledamot

Sara Mindus
Ledamot

Andreas Philipson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3131118

20240618104 14

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab Bostadsutveckling AB (publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-53 samt 91-97. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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.

Ärendereferens: 3131118

20240618104152

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

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.

20240618104 16

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Förvaltningsberättelse 55
Finansiella rapporter 60
Noter 68
Styrelsens undertecknande 87
Revisionsberättelse 88

Övrigt

BESQAB

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab Bostadsutveckling AB (publ) för år 2023-12-31 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 10 maj 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

202406181041?

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB



Övrigt

Dokumentreferens: 3131119

20240618104 18

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB

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.

Policys 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 affärsetik och antikorruption samt riktlinjer för sponsring.

Processer för uppföljningsmetoder
Besqab arbetar efter ett kvalitetsprogram som omfattar alla projektets faser, från markförvärv till garantifasen. Kvalitetsprogrammet stöds av ett verksamhetssystem som beskriver de olika faser, processer och 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.



20240618104 19

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

> **Hållbarhetsnoter** 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB

Intressentgrupp	Hur vi för dialog	Betydande hållbarhetsfrågor i dialogen	Hur vi arbetar med frågorna
Kunder • 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	• Kundmöten på visningar och i försäljningsprocessen • Kundkontakt via e-post och telefon • Reklamationer och eftermarknad • Sociala medier • Information på webbplatsen, nyhetsbrev, marknadsföringsmaterial • Kundundersökningar	• Felfri och hållbar bostad • Genomtänkta lösningar för att verka och leva hållbart • Trygg bostadsaffär • Hälsosam miljö i bostaden	• 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 • 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.	• Daglig interaktion • Löpande avstämningar och möten • Konferenser och andra personalevenemang • Utbildningar • Medarbetarundersökningar • Regelbundna medarbetarsamtal	• Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare • Hälsa och säkerhet i arbetet • Energi- och materialeffektiv verksamhet • Undvika mental ohälsa • Digital arbetsmiljö	• Systematiskt arbetsmiljöarbete • Utbildningar inom prioriterade områden • Medarbetarengagemang och kompetensutveckling • Fokus på ledarskap • Investering i strukturkapital som processer, rutiner och system
Ägare • Ägarnas förtroende och vilja att investera i företaget är prioriterat för att verksamheten ska kunna drivas framgångsrikt. Ägarna är särskilt måna om att det finns en långsiktigt hållbar affärsmodell och att affärspotential och risker löpande analyseras och tas omhand.	• Webbsändningar/telefonkonferenser vid delårsrapporter • Presentationer vid exempelvis investerarluncher och seminarier • Kapitalmarknadsdagar • Enskilda investerarmöten • Bolagsstämma	• Långsiktig ekonomisk lönsamhet • Etiska och sunda affärsrelationer • Attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare • Hållbara inköp av material och tjänster	• Löpande rapportering och information • Kostnadskontroll • Effektivisering av produkt och produktion • Förvärv av attraktiva byggrätter • Rapporterings- och visselblåsarmekanismer • Employer branding • Aktiviteter för ökad medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet
Samhälle • 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.	• 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	• 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	• 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 • 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.	• Enskilda möten i upphandlingsprocessen • Leverantörsbedömningar • Startmöten • Produktionsmöten • Uppföljningar i projekten	• Etiska och sunda affärsrelationer • Hälsa och säkerhet i arbetet • Kompetenta branschkollegor • Tydligt ledarskap	• Löpande leverantörsbedömningar • Uppföljning av leverantörskedjan i ID06 • Ledarskapsutbildningar för plats- och produktionsledning • Tydligt kravställande i upphandlingsrutinen • Utbildningar av personal hos underentreprenörer

20240618104 20

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

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



BESQAB

20240618104 21

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB

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 2023-01-01 – 2023-12-31 på sidorna 26-43, 47 samt sidorna 94-96 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 10 maj 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20240618104222

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB

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.

20240618104 23

Innehåll

Verksamhet

Hållbarhet

Styrning

Årsredovisningshandlingar

Övrigt

Hållbarhetsnoter 92

Definitioner och ordlista 96

BESQAB

Form och produktion: Wardt
Foto:
Framsida: Olle Holdar
Sid 1: Sandra Birgersdotter
Sid 2: ETTELVA Arkitekter
Sid 3: Locka
Sid 4: Carbon White
Sid 5: Kristina Petrosiute
Sid 6: Studio Superb
Sid 7: Studio Superb
Sid 9: Olle Holdar
Sid 10: Locka
Sid 11: Kundens egen bild
Sid 12: Kristina Petrosiute
Sid 13: Kristina Petrosiute
Sid 14: Kristina Petrosiute
Sid 16: Locka
Sid 17: Locka
Sid 18: Locka
Sid 19: Olle Holdar
Sid 20: Locka
Sid 21: Erik Djurklou
Sid 23: Olle Holdar
Sid 24: Olle Holdar
Sid 25: Erik Wallin AB
Sid 26: Scandinav Bildbyrå
Sid 27: Erik Djurklou
Sid 28: Olle Holdar
Sid 29: Studio Superb och Locka
Sid 30: Olle Holdar
Sid 31: Studio Superb
Sid 32: Scandinav Bildbyrå
Sid 33: Locka
Sid 35: Olle Holdar
Sid 37: Locka
Sid 38: Olle Holdar
Sid 39: Olle Holdar
Sid 40: Olle Holdar
Sid 41: Olle Holdar
Sid 42: Olle Holdar
Sid 43: Olle Holdar
Sid 44: Scandinav Bildbyrå
Sid 45: ??
Sid 48: Sandra Birgersdotter (BQ-bilder) och Aros (fotograf vet ej)
Sid 49: Kristina Petrosiute
Sid 54: Scandinav Bildbyrå
Sid 58: Locka
Sid 91: Scandinav Bildbyrå
Sid 92: Olle Holdar

Ärendereferens: 3131118

20240618104224

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport. För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Olle Nordström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 16:11:40 GMT+02:00
Transaktions-ID: ce1f0df851f5431f847b5a0fbf1a19e6

Underskrift 2

Namn: Sara Mindus
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 16:17:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: ba2482b1bc644c47a41ac28eb8af8da8

Underskrift 3

Namn: Magnus Andersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 16:18:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2ac2f7790e2f4b8388f4b8bc99baa043

Underskrift 4

Namn: Andreas Philipson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 16:20:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: e09ee4466fa14125b59704271e6d28a7

Underskrift 5

Namn: Zdravko Markovski
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 16:33:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 46b92e6731844064b3729ae5b114cab5

Underskrift 6

Namn: Fredric Hävrén
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-22 17:21:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: fd946f05616a4e78815f6042e30c2ed2