

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–JUNI 2020



BESQAB

JANUARI–JUNI 2020



Utökad byggrättsportfölj och nya produktionsstarter

”Bostadsmarknaden har under första halvan av 2020 gått från optimistisk till osäker där oron för coronapandemins effekt på samhällsekonomin har påverkat bostadskonsumenter. Intresset för Besqabs projekt har dock varit stort och god marknadskontakt möjliggjorde produktionsstart av 129 bostäder i kvartalet. Vi fortsätter att utöka vår byggrättsportfölj och har under kvartalet tecknat avtal om 220 nya byggrätter i attraktiva lägen. Med en stark finansiell ställning, eftertraktade byggrätter och vår stora kompetens och erfarenhet har vi goda förutsättningar att möta kommande möjligheter och utmaningar. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Besqab med siktet inställt på nya förvärv, fler produktionsstarter och en starkt lönsamhet.”

– Carola Lavén, VD

Januari–juni 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 466,5 Mkr (593,7) och rörelseresultatet till 34,5 Mkr (34,7)
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 32,5 Mkr (33,5) motsvarande 2,11 kr per aktie (2,18)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per den 30 juni till 1 385,1 Mkr (1 317,9) motsvarande 89,94 kr per aktie (85,76)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 534,2 Mkr (483,2)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 129 (138)
- Antal sålda bostäder uppgick till 167 (392), varav 167 bostads-/äganderätter (139) och 0 hyresrätter (253)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 722,9 Mkr (659,0) och rörelseresultatet till 59,3 Mkr (89,0). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 50,7 Mkr (72,1) motsvarande 3,30 kr per aktie (4,69)

April–juni 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 257,1 Mkr (361,3) och rörelseresultatet till 11,3 Mkr (24,0)
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 10,4 Mkr (23,4) motsvarande 0,68 kr per aktie (1,52)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 129 (105)
- Antal sålda bostäder uppgick till 67 (356), varav 67 bostads-/äganderätter (103) och 0 hyresrätter (253)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 445,8 Mkr (199,4) och rörelseresultatet till 32,6 Mkr (–10,1). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 32,7 Mkr (–4,7) motsvarande 2,13 kr per aktie (–0,31)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Besqab förvärvade 50,6 procent av aktierna i RAW Property AB
- Carola Lavén tillträdde som VD för Besqab den 1 maj 2020.
- Ett markanvisningsavtal avseende byggrätter för cirka 50 småhus i Viksjö, Järfälla, tecknades efter att Besqab vunnit en markanvisningstävling.
- Besqab erhöll sin grundlicens för Svanenmärkning av bostäder.
- Detaljplanen för Besqabs projekt för 240 bostäder på Norrberget i Vaxholm vann laga kraft.
- Produktionsstart av Sveriges första RAW-projekt i Uppsala.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 22.

² Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 Redovisningsprinciper på sida 21. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas på sida 20–21 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Förändringen jämfört med tidigare redovisningsprincip innebär att de bostadsrättsföreningar, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras under produktionsfasen. Den nya redovisningsprincipen innebär också att intäktsredovisningen sker vid en viss tidpunkt istället för över tid (så kallad successiv vinstavräkning). Den förändrade redovisningsprincipen kan medföra stora kvartalsvisa variationer i Besqabs finansiella rapportering enligt IFRS.

Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2019 och för balansposter motsvarande balansdag 2019.

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 27.

VD-kommentar

Det här är min första delårsrapport sedan jag tillträdde som VD för Besqab den 1 maj. Jag har ägnat mina första två månader åt att lära känna medarbetarna, besöka våra projekt och arbetsplatser samt sätta mig in i strategier och processer. Jag har träffat kunder, samarbetsparter och flertalet kommuner där vi är verksamma. Att mötas och bygga relationer är utmanande i tider då vi uppmanas att hålla avstånd. För oss har det varit viktigt att vara fortsatt tillgängliga liksom att säkerställa uppfyllandet av våra kundlöften. Våra projekt följer tidplanerna och vi har anpassat både oss själva och verksamheten efter de nya förutsättningarna.

Osäker men uthållig bostadsmarknad

Bostadsmarknaden har under första halvåret 2020 gått från optimistisk till osäker och svårbedömd. Det är tydligt att oron för coronapandemins effekt på samhällsekonomin har påverkat bostadskonsumenter, även om vi ser tecken på viss återhämning i slutet av perioden. Bostadsrättspriserna har fallit måttligt från höga nivåer, sett till den omfattande ekonomiska kris världen befinner sig i, och villapriserna har fortsatt att öka under det andra kvartalet.

En avgörande faktor för hur bostadsmarknaden utvecklas framåt är hur bostadsefterfrågan påverkas av krisen, exempelvis på grund av inkomstbortfall, ränteutveckling och amorteringskrav. Statliga ekonomiska och finansiella åtgärder såsom stödpaket till regioner, kommuner och företag, möjlighet till korttidspermittering och tillfälliga amorteringslättnader, är viktiga för att dämpa effekterna. Riksbanken har dessutom beslutat att lämna reporäntan oförändrad och räntan bedöms vara låg en lång tid framöver.

Stort intresse för Besqabs projekt

I Besqabs projekt har försäljningen legat på en bra och stabil nivå med sålda bostäder i samtliga pågående projekt med såväl kort som lång tid kvar till inflyttning. Försäljningstakten minskade dock under andra kvartalet i samband med den ökade osäkerheten kopplat till coronapandemin. Hittills i år har 167 bostads- och äganderätter (139) sålts i våra projekt. Under andra kvartalet såljer startades Smultronstället, 19 rad- och parhus vid Drevviken i Farsta, samt vårt första ägarlägenhetsprojekt, Legera i Haga-staden. Båda projekten mottogs väl av marknaden.

”Försäljningen har legat på en bra nivå med sålda bostäder i samtliga pågående projekt.”

Förseningar i myndighetsbeslut fördröjer tyvärr flera planerade sälj- och produktionsstarter. Det är därför mycket glädjande att detaljplanen för Norrberget i Vaxholm vunnit laga kraft. Planen har varit överklagad till högsta instans men samtliga överklaganden avslogs i juni. Det innebär att vi nu kan gå vidare med 240 bostäder i en ny attraktiv stadsdel. Vi planerar för en första säljstart under hösten och hoppas på en snar produktionsstart efter det.

Utökad byggrättsportfölj och nya produktionsstarter

Vi fortsätter att utöka vår byggrättsportfölj och har under det andra kvartalet tecknat avtal om 220 nya byggrätter i attraktiva

lägen. Dels småhus i Viksjö i Järfälla och Rönninge i Salem, dels lägenheter i Rosendal i Uppsala och Vallastaden i Linköping genom att gå in som huvudägare i RAW Property AB. Byggrättsportföljen innehöll vid halvårsskiftet cirka 3 800 byggrätter.

”Totalt kunde vi produktionsstarta 129 bostäder under kvartalet.”

RAW-konceptet med ”råa” oinredda lägenheter är ett spännande tillskott till Besqab med stor potential att växa. I projektet RAW Rosendal har förhandsavtal tecknats för drygt hälften av bostäderna och vi kunde produktionsstarta Sveriges första RAW-projekt under andra kvartalet. Därtill har vi produktionsstartat ett nytt projekt med bostadsrättslägenheter i Ultuna Trädgårdsstad, samt en ny etapp i vårt pågående projekt i Nacka Strand. Totalt

kunde vi produktionsstarta 129 bostäder under andra kvartalet och vi fortsätter arbeta för att produktionsstarta fler projekt i år. Vid periodens slut hade vi 945 bostäder i pågående produktion, att jämföra med 856 vid samma tidpunkt 2019.

Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under första halvåret 2020 till 466,5 Mkr (593,7) och rörelseresultatet till 34,5 Mkr (34,7). Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 procent (5,9). Vi hade en svagare lönsamhetsutveckling under andra kvartalet, i huvudsak påverkat av en projektmix med färre antal bostads- och äganderätter i pågående produktion, i kombination med lägre försäljningstakt. Vinstavräkningen från de projekt som produktionsstartades i kvartalet är hittills marginell.

Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick vid balansdagen till 64,0 procent (61,2) och Besqabs starka finansiella ställning är en god grund i arbetet för ökad tillväxt.

Framtidsutsikter

Det är fortsatt mycket osäkert hur det andra halvåret av 2020 kommer att se ut. Den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden beror på hur virusspridningen utvecklas när Sverige och omvärlden börjar öppna upp och därmed indirekt hur samhällsekonomin utvecklas. Hittills har bostadsmarknaden visat sig vara förhållandevis motståndskraftig och det finns ett stort underliggande behov av bostäder på Besqabs marknader. Det återstår att se hur stor effekten av varsel och en ökad arbetslöshet blir.

Med mer än 30 års framgångsrik bostadsutveckling bakom oss har vi goda förutsättningar att möta kommande möjligheter och utmaningar. Tillsammans med alla medarbetare ser jag nu fram emot att fortsätta utveckla Besqab med sikte inställt på nya förvärv, fler produktionsstarter och en starkt lönsamhet.

Danderyd i juli 2020

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jul 2019– jun 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	466,5	593,7	257,1	361,3	1 162,3	1 289,6
Rörelseresultat, Mkr	34,5	34,7	11,3	24,0	109,2	109,4
Resultat efter skatt, Mkr	32,5	33,5	10,4	23,4	101,4	102,4
Rörelsemarginal, %	7,4	5,9	4,4	6,7	9,4	8,5
Räntabilitet på eget kapital, % ²	4,7	5,1	–	–	7,5	7,6
Soliditet, %	64,0	61,2	–	–	–	67,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,11	2,18	0,68	1,52		6,66
Eget kapital per aktie, kr	89,94	85,76	–	–	–	90,31

Finansiell utveckling – IFRS ³	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jul 2019– jun 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	722,9	659,0	445,8	199,4	1 855,7	1 791,8
Rörelseresultat, Mkr	59,3	89,0	32,6	–10,1	143,7	173,6
Resultat efter skatt, Mkr	50,7	72,1	32,7	–4,8	124,8	146,2
Rörelsemarginal, %	8,2	13,5	7,3	neg	7,7	9,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	8,2	12,7	–	–	17,7	12,4
Soliditet, %	36,8	29,1	–	–	–	37,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,30	4,69	2,13	–0,31		9,52
Eget kapital per aktie, kr	80,85	75,17	–	–	–	80,03

Försäljning och produktion	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jul 2019– jun 2020	jan–dec 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	129	138	129	105	500	509
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	945	856	–	–	–	964
Antal sålda bostäder, st ⁵	167	392	67	356	341	566
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	65	59	–	–	–	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	7	1	–	–	–	5
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	–	–	–	1

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2.

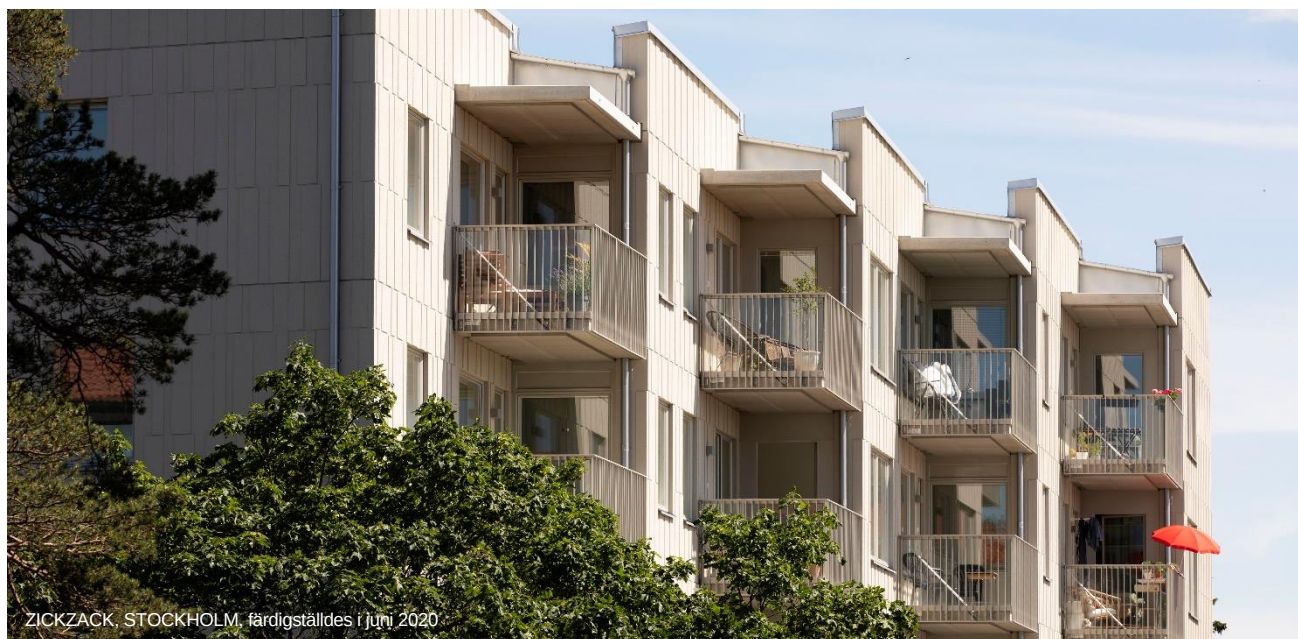
² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 redovisningsprinciper. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

⁴ Bostads-/ägarandelen, hyresbostäder samt vårdbostäder.

⁵ Bostads-/ägarandelen samt hyresbostäder.

⁶ Bostads-/ägarandelen.



Marknad, försäljning och produktionsstarter

Marknadsutveckling

Det första halvåret 2020 har präglats av det nya coronavirusets spridning över världen. Omfattade nedstängningar av hela samhällen har fått stor påverkan på världens finansiella marknader. Det finns tecken på en återhämtning när flera länder den senaste tiden har börjat öppna upp men den fortsatta utvecklingen är mycket osäker.

I Sverige har oron för de ekonomiska konsekvenserna under det andra kvartalet skapat en mer avvaktande bostadsmarknad, jämfört med inledningen av året. Försäljningarna tar lite längre tid än tidigare och köparna är mer selektiva – attraktiva bostäder säljs snabbt till bra priser medan mindre attraktiva bostäder är svårare att sälja. Många som har möjlighet att skjuta på sina flyttplaner väljer att avvakta till dess marknadssituationen klarnar.

Sett till den globala ekonomiska kris som pågår har bostadsmarknaden hittills stått emot coronakrisen förhållandevis väl. Utvecklingen för villor har varit positiv under 2020 medan krisen har haft en synligare effekt på bostadsrättsmarknaden. Efter ett måttligt prisfall för bostadsrätter i mars och april har prisutvecklingen varit förhållandevis stabil med marginella förändringar. Även antalet genomförda bostadsaffärer minskade i april och maj jämfört med de höga nivåerna samma period 2019, men vände sedan uppåt i juni och uppnådde nya toppnoteringar.

Den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden är mycket svårbedömd. Prognoser om sjunkande BNP och ökande arbetslöshet kan medföra en nedgång i bostadspriserna. Oro för arbetslöshet är sannolikt en anledning till att hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen sjönk drastiskt under andra kvartalet, vilket SEB:s Boprisindikator visar. Efter det stora fallet i april, när Boprisindikatorn sjönk från 47 till -20, har förväntningarna stabiliserats i maj och juni. Den senast publicerade Boprisindikatorn för juni uppgick till -23. Drygt 40 procent av de tillfrågade hushållen trodde då på sjunkande bostadspriser under det kommande året.

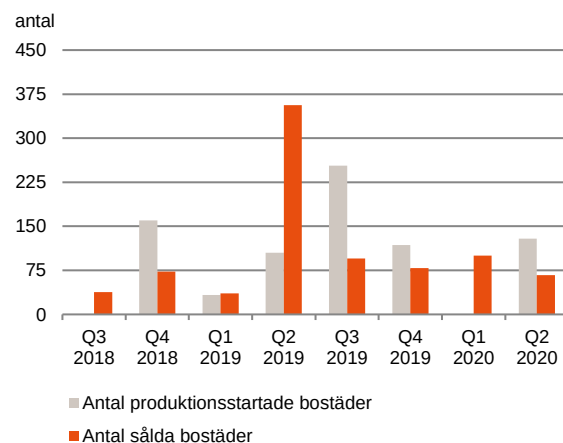
I den andra vågskålen finns det fortsatt ett stort underskott av bostäder i storstadsregionerna, särskilt efter den dämpade nyproduktionstakten de senaste åren. Riksbanken valde vid sitt senaste beslut att lämna reporäntan oförändrad och räntorna förväntas vara låga en lång tid framöver. Finansinspektionen har temporärt tagit bort amorteringskravet och statliga ekonomiska och finansiella åtgärder såsom stödpaket till regioner, kommuner och företag samt möjlighet till korttidspermittering har införts för att dämpa effekterna. Regeringen har också föreslagit avskaffning av uppskovsräntan för uppskjuten skatt på vinst vid bostadsförsäljning för befintliga och nya uppskov. De nya reglerna syftar till att främja rörligheten på bostadsmarknaden och föreslås träda i kraft från det kommande årsskiftet.

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder i form av tecknade avtal uppgick under det första halvåret 2020 till 167 bostäder (392). Per den 30 juni 2020 var 945 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (856). Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Hittills under 2020 har 129 bostäder produktionsstartats: 35 lägenheter i Brf Arboristen och 50 lägenheter i Brf RAW Rosendal i Uppsala, samt 44 lägenheter i Brf Verkstaden i Nacka. Under andra kvartalet färdigställdes 93 lägenheter i Brf ZickZack i Kärntorp i Stockholm.

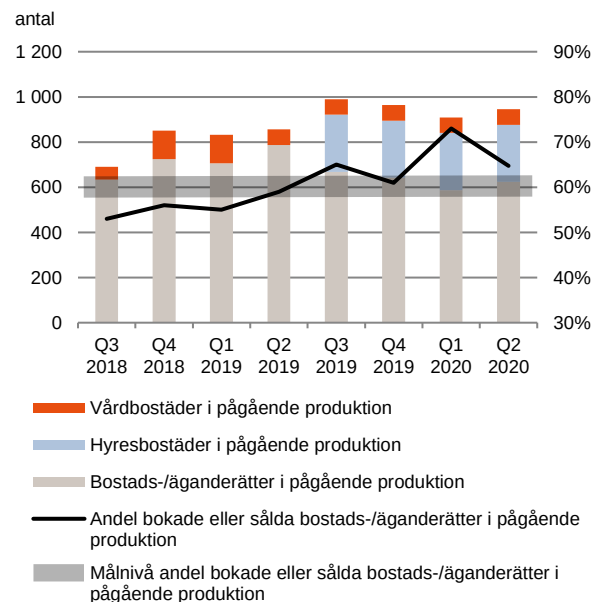
Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick per den 30 juni 2020 till 65 procent (59), varav 63 procenten avser sålda bostäder. Per balansdagen var sju bostäder i avslutad produktion osålda (1). Bostäderna avser en visningslägenhet i Brf Björkallén i Uppsala samt sex lägenheter i nyligen färdigställda Brf ZickZack i Stockholm.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal*



* Hyresbostäder ingår i produktionsstartade och sålda bostäder. Vårbostäder ingår i produktionsstartade bostäder men inte i sålda bostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Region Stockholm

Marknad och försäljning

Oro över coronapandemins effekter skapade en mer avvaktande marknad under våren och antalet genomförda bostadsaffärer minskade jämfört med fjolårets höga nivåer. I juni vände utvecklingen och antalet transaktioner uppnådde nya toppnoteringar. Köparna är dock fortsatt försiktiga och mer selektiva i sina val av projekt och bostad. Under det andra kvartalet uppgick det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm till 57 200 respektive 71 700 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen vilket är en minskning med 4–5 procent jämfört med första kvartalet 2020. Priset skedde i huvudsak i april varefter priserna haft en mer stabil utveckling med marginella ökningar i juni. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med omkring två procent.

Försäljningen i Region Stockholm uppgick under första halvåret 2020 till 132 bostäder (104). Under andra kvartalet genomfördes två framgångsrika säljstarter. Smultronstället, 19 rad- och parhus med bostadsrätt belägna ett stenkast från Drevviken i Farsta, fick ett gott mottagande vid säljstarten i mitten av juni. Besqabs första ägarlägenhetsprojekt Legera i Hagastaden säljstartades i slutet av juni. Legera kommer att bestå av totalt cirka 200 lägenheter inklusive ett antal stadsradhus.

Verksamhetens utveckling

Per den 30 juni 2020 hade Region Stockholm 500 bostäder (641) i pågående produktion, varav 66 procent (54) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberg (172 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Tetris i Hökarängen (100 lägenheter), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter) samt Brf Verkstaden i Nacka (90 lägenheter). I Region Stockholm pågår även byggnationen av ett garage för det säljstartade projektet Legera i Hagastaden. Under andra kvartalet färdigställdes Brf ZickZack i Kärrtorp (93 lägenheter). Per balansdagen fanns sex osålda bostäder i färdigställda projekt. Samtliga avser lägenheter i Brf ZickZack.

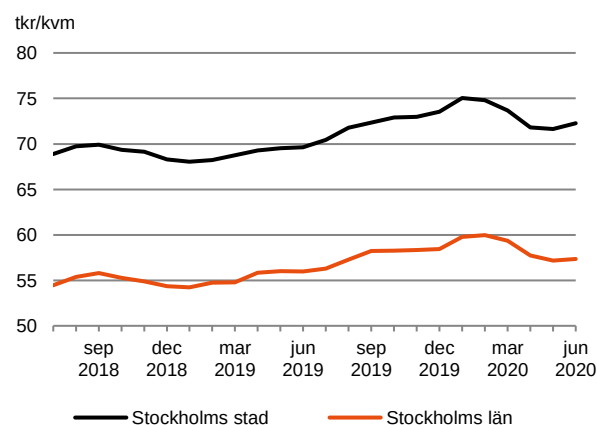
Vid periodens slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Uppdraget avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–juni 2020 till 333,3 Mkr (487,3). Under perioden ökade försäljningen, vilket stärkte segmentets rörelseresultat till 35,5 Mkr (30,4) och ger en rörelsemarginal på 10,6 procent (6,2).



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–jun 2020	jan–jun 2019	jul 2019–jun 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	333,3	487,3	881,1	1 035,1
Rörelseresultat, Mkr	35,5	30,4	100,2	95,1
Rörelsemarginal, %	10,6	6,2	11,4	9,2
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	309,9	252,4	–	257,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	44	105	157	218
Antal sålda bostäder, st	132	104	282	254
Antal bostäder i pågående produktion, st	500	641	–	604

Region Uppsala

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala har de senaste åren kännetecknats av ett överutbud av nyproducerade lägenheter som successivt sålts av och gjort marknaden mer balanserad. Inledningen av 2020 var optimistisk med god omsättning och stabila priser. I takt med spridningen av covid-19 ökade oron för pandemins finansiella effekter och marknaden blev mer avaktande. Under det andra kvartalet uppgick genomsnittspriset för en bostadsrätt i Uppsala till cirka 37 900 kronor per kvadratmeter, jämfört med 38 600 kronor under första kvartalet 2020, motsvarande en minskning med två procent. Prisfallet skedde i huvudsak i mars varefter priserna varit stabila med marginella ökningar. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med knappt 4 procent.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under första halvåret 2020 till 35 bostäder (35), varav 10 bostäder avser projekt i Ultuna Trädgårdsstad och 25 bostäder avser RAW Rosendal.

Verksamhetens utveckling

I april produktionsstartades 35 lägenheter, det första av två flerbostadshus med totalt 90 lägenheter, i Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. I juni produktionsstartades RAW Rosendal, 50 lägenheter strax söder om centrum. RAW Rosendal är det första projektet i RAW Property som Besqab blev huvudägare till i april 2020.

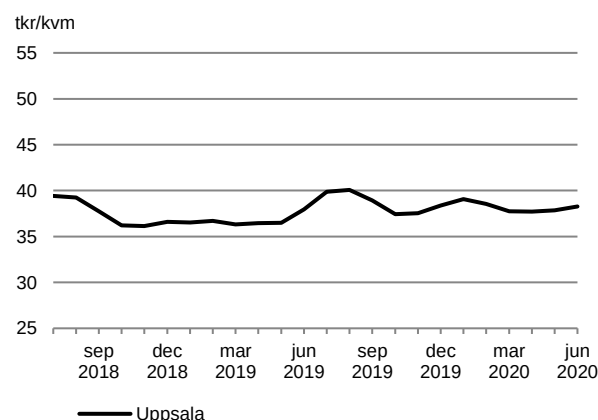
Per den 30 juni 2020 hade Region Uppsala 123 bostäder (146) i pågående produktion, varav 60 procent (80) var bokade eller sålda. Pågående produktion avser Ekparken (33 småhus med bostads- och äganderätt), Parkvillorna (5 villor med äganderätt) och Brf Arboristen (35 lägenheter) i Ultuna Trädgårdsstad, samt Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Per balansdagen fanns en osåld bostad i färdigställda projekt, vilket avser en visningslägenhet i Brf Björkallén som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019.

Intäkter och resultat

Ett lågt antal bostäder i pågående produktion medför att intäkter och rörelseresultat har sjunkit jämfört med föregående år. Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–juni 2020 till 80,1 Mkr (101,1). Nyligen produktionsstartade projekt har endast marginell resultatpåverkan. Oktat goda marginaler i projekten är den totala volymen dessvärre låg, vilket medför ett negativt rörelseresultat om -2,1 Mkr (7,8) och en negativ rörelsemarginal (7,7).



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan–jun 2020	jan–jun 2019	jul 2019–jun 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	80,1	101,1	163,1	184,1
Rörelseresultat, Mkr	-2,1	7,8	8,6	18,5
Rörelsemarginal, %	neg	7,7	5,3	10,0
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	105,1	109,9	–	70,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	85	33	90	38
Antal sålda bostäder, st	35	35	59	59
Antal bostäder i pågående produktion, st	123	146	–	38

Fastighetsutveckling

Vårdbostäder

Besqab hade per den 30 juni 2020 ett vårdboende under produktion, Juliahemmet i Uppsala, vilket produktionsstartades under det fjärde kvartalet 2018. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Vid periodens slut hade Besqab två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Mandelblomman (Villa Solhem) med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes under andra kvartalet 2019 och drivs av vårdoperatören Vardaga. Det andra vårdboendet under förvaltning är Sarahemmet i Nacka med 54 vårdplatser. Där driver Ersta diakoni verksamheten sedan april 2018.

Besqab planerar att uppföra ett vårdboende med cirka 80 lägenheter på Kapellgärdet i Uppsala. En förskola kommer att inrymmas i delar av bottenvåningen till vårdboendet. Detaljplanen är lagakraftvunnen och arbetet med bygglov pågår.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Godkännande av detaljplanen planeras till september 2020 och ett antagande i kommunfullmäktige till december 2020.

Hyresbostäder

Pågående produktion av hyresbostäder avser 253 hyresrätter i projektet Lindallén, beläget i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Lindallén såldes till NREP i maj 2019. Bostäderna produktionsstartades i september 2019 och produktionen beräknas pågå fram till 2022 med överlämning till NREP i olika etapper under 2021 och 2022.

Enligt segmentsredovisningen redovisar Besqab intäkter och resultat från Lindallén successivt under projektets genomförande. Projektet finansieras till cirka 70 procent via bankfinansiering. Köparen står för uthyrningsrisken.

Besqab planerar att uppföra ytterligare ett hyresrättsprojekt med cirka 150 lägenheter på Kapellgärdet i Uppsala. Projektet ligger i anslutning till det planerade vårdboendet och arbetet med bygglov pågår.



KAPELLGÄRDET, planerat vårdboende samt förskola

Intäkter och resultat

Segmentets intäkter för perioden januari–juni 2020 uppgick till 53,1 Mkr (5,3). Intäkterna består av successiv vinstavräkning från hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt från förvaltningstjänster. Periodens bruttoresultat uppgick till 13,7 Mkr (4,6), varav driftnettot från Besqabs vårdboenden under förvaltning uppgick till 8,5 Mkr (4,2). Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 6,6 Mkr (2,1).

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	jan–jun 2020	jan–jun 2019	jul 2019– jun 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	53,1	5,3	118,2	70,4
Bruttoresultat, Mkr	13,7	4,6	24,0	14,9
Rörelseresultat, Mkr	6,6	2,1	11,7	7,2
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	394,1	314,5	–	352,9
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	99,3	–	–	56,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	253	253
Antal sålda hyresbostäder, st	0	253	0	253
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	69	–	322
Yta vid periodens slut, kvm ¹	8 220	8 220	–	8 220

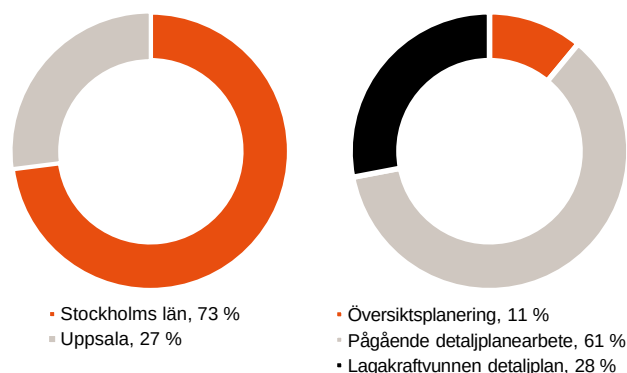
¹ Avser vårdboenden under förvaltning.

Byggrättsportföljen

Vid periodens utgång hade Besqab cirka 3 800 byggrätter i byggrättsportföljen jämfört med 3 500 byggrätter vid årets början. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplane-skede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 30 juni 2020 var cirka 20 procent av Besqabs 3 800 byggrätter upptagna i balansräkningen, varav hälften i Uppsala och hälften i Stockholms län.

Under andra kvartalet har byggrättsportföljen fyllts på med cirka 220 byggrätter. De nya byggrätterna avser dels småhus i Viksjö i Järfälla samt i Rönninge, Salem, dels lägenheter i Rosendal i Uppsala samt Vallastaden i Linköping genom förvärvet av majoriteten av aktierna i RAW Property. Lägenheterna i Rosendal kunde även produktionsstartas under kvartalet.

Byggrättsportföljen, fördelning per 30 juni 2020



Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Uppskattning produktionsstart
Barkarby Centrum	Järfälla	70	Brf	Startskede	2025
Viksjö	Järfälla	50	Brf/äganderätter	Planbesked	2023
Vallastaden (RAW Vallastaden)	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Nacka Strand	Nacka	110	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2021
Saltängen	Nacka	50	Brf	Planförslag	2023
Kvisthamra	Norrtälje	50	Brf/hyresrätter/vård	Startskede	2022
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2023
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	95	Brf	Granskning	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Antagandeskede	2021
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2024
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Antagandeskede	2021
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Startskede	2023
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2023
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Startskede	2023
Hagastaden (Legera)	Stockholm	196	Ägarlägenheter, brf	Lagakraftvunnen	2020/2021
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2021
Lövholmen ¹	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2023
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Brf	Lagakraftvunnen	2020
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2022
Årsta	Stockholm	86	Brf	Antagen Q1 2020	2021
Bergvik	Södertälje	37	Brf	Antagen Q2 2020	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Antagen Q4 2019	2021
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Översiktsplan	2023
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	135	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2023
Eriksberg	Uppsala	140	Brf, hyresrätter	Antagen Q4 2018	2021
Kapellgårdet	Uppsala	240	Hyresrätter, vård-bostäder, radhus (brf)	Lagakraftvunnen	2020
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Malma gård	Uppsala	30	Brf	Planbesked	2022
Ubby	Vallentuna	50	Brf/äganderätter	Granskning	2020/2021
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2021

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

² Joint venture (50/50) med Ikano Bostad, totalt ca 1 000 byggrätter varav 500 för Besqab

Övrig information

Transaktioner med närstående

Besqab har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Personal

Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 111 (104), varav 43 kvinnor (42) och 68 män (62).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2020 uppgick till 5,5 Mkr (5,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -2,5 Mkr (-2,1) och periodens resultat till 35,9 Mkr (37,1). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 213,6 Mkr (208,9) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 771,3 Mkr (769,2).

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 och 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.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2019 på sidorna 61–63 och i not 23.

Ökad osäkerhet orsakad av spridningen av covid-19

Under det första halvåret 2020 har den globala och den svenska ekonomin påverkats väsentligt genom spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen covid-19. Den makroekonomiska utvecklingen har försämrats påtagligt och osäkerheten har ökat. På bostadsmarknaden har successionsmarknaden stått sig förhållandevis bra fram till halvårsskiftet, även om antalet transaktioner har minskat jämfört med samma period 2019. Nyproduktionsmarknaden är mer känslig för förändringar rörande bostadsköparnas framtidstro vilket inneburit en större nedgång för nyproduktionsförsäljningen.

Den samlande påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras. Besqab är endast verksamt i Stockholms län och Uppsala där det finns ett stort underliggande behov av bostäder. Samtidigt är hushållens disponibla inkomst en drivande faktor för efterfrågan på bostäder. Arbetsmarknaden har drabbats hårt av pandemin och i Stockholms län har antalet arbetslösa ökat med drygt 30 000 personer sedan mitten av mars. Drygt 16 procent av de sysselsatta i länet har permitterats eller varslats om uppsägning. Hur stor andel av dessa som omvandlas till uppsägningar återstår att se och beror i hög grad på krisens längd, effekterna av de olika stödåtgärder som införts samt hur djupgående konsekvenserna blir för ekonomin.

Besqab arbetar aktivt med riskhantering utifrån olika scenarier för att hela tiden ha beredskap inför hur situationen utvecklas. Av största prioritet är att hålla projektens tidplaner så att kunderna kan tillträda sina nya bostäder på avtalade datum. Produktionen har under det första halvåret i stort sett löpt på som vanligt och för närvarande pågår arbete på samtliga byggarbetsplatser.

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

Besqab har inför upprättandet av delårsrapporten särskilt värderat behovet av ändrade uppskattningar och bedömningar som en konsekvens av covid-19. Denna värdering har inte resulterat i någon särskild justering. Bedömningen är att förväntade kundkreditförluster är i nivå med tidigare och har historiskt varit på en mycket låg nivå. Det har inte framkommit någon indikation på att betalningsförmågan hos Besqabs kunder, avseende de hyreskontrakt som löper på vårdboenden under förvaltning, är påverkade av covid-19. Inte heller vid bedömningen av andra fordringar har något särskilt funnits att beakta vid bedömningen av förväntade kreditförluster. Bolaget har inte heller identifierat något nedskrivningsbehov eller justeringar av omsättningstillgångarna innefattande utvecklings- och exploateringsfastigheter samt bostäder under produktion. Vid årsbokslutet fanns övervärden i såväl utvecklings- som exploateringsfastigheter. Dessa övervärden kvarstår enligt bolagets bedömning.

Återköp av egna aktier

Den 27 april 2020 beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier med syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Mandatet innebär att Besqab under perioden fram till årsstämman 2021 får förvärva maximalt 130 000 aktier. Förvärven får endast ske på Nasdaq Stockholm AB.

I enlighet med detta beslutade styrelsen vid sitt konstituerande möte den 27 april att förvärv av högst 130 000 egna aktier för Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram kan ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2020.

Under andra kvartalet 2020 har inga aktier återköpts. Per den 30 juni 2020 hade Besqab 136 496 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 juni 2020 var 107,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 645,5 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 245,3 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 2 872. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 83 procent av kapital och röster per den 30 juni 2020.

Ägarfördelning 30 juni 2020

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 534 833	35,7 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	6,9 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	898 607	5,8 %
Lupinia AB	814 900	5,2 %
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1 %
Carl Wale med familj	585 730	3,8 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	570 799	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	336 606	2,2 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 863 273	82,9 %
Övriga aktieägare	2 651 556	17,1 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2020-06-30

Besqab har fått grundlicens för Svanenmärkning

I juni erhöll Besqab sin grundlicens av Svanen, vilket innebär att Besqab uppfyller Svanens grundkriterier och därmed kan erbjuda kunderna Svanenmärkta bostäder. Svanenmärkningen utgår från ett livscykelperspektiv och ställer krav på bland annat materialval och inomhusmiljö, energieffektivitet, sortering och gröna grepp.

Årsstämma 2020

Vid Besqabs årsstämma den 27 april 2020 beslutades att styrelsen ska bestå av fem ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande. Carola Lavén valdes till ny styrelseledamot.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 2,50 kronor per aktie. Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2020) för samtliga Besqabanställda. LTI 2020 löper från 1 december 2020 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2023. Programmet innebär en maximal tilldelning av 100 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 130 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden, inklusive sociala avgifter, enligt villkoren för LTI 2020.

Årsstämman godkände även styrelsens förslag beträffande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt förslaget om ändring av bolagsordningens § 1 och § 9.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernen – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jan–dec 2019
Intäkter	466,5	593,7	257,1	361,3	1 289,6
Kostnader för produktion och drift	–362,2	–495,3	–211,2	–304,6	–1 051,4
Bruttoresultat	104,3	98,4	45,9	56,7	238,2
Försäljnings- och administrationskostnader	–68,9	–62,8	–33,9	–32,4	–125,1
Resultat från andelar i joint ventures	–0,9	–0,9	–0,7	–0,3	–3,7
Rörelseresultat	34,5	34,7	11,3	24,0	109,4
Finansiella intäkter	0,5	0,5	0,2	0,3	1,1
Finansiella kostnader	–1,4	–1,5	–0,7	–1,0	–3,7
Resultat före skatt	33,6	33,7	10,8	23,3	106,8
Skatter	–1,1	–0,2	–0,4	0,1	–4,4
Periodens resultat	32,5	33,5	10,4	23,4	102,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,11	2,18	0,68	1,52	6,66
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 374 693	15 359 942	15 378 333	15 367 777	15 364 075

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–juni 2020 till 466,5 Mkr (593,7). Kostnader för produktion och drift uppgick till –362,2 Mkr (–495,3) och bruttoresultatet summerade till 104,3 Mkr (98,4). Den lägre omsättningen jämfört med samma period föregående år förklaras av att det föregående år produktionsstartades projekt där markförsäljningen initialt bidrog till en betydande omsättning.

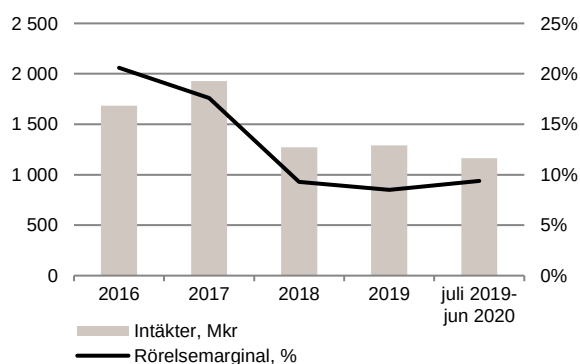
Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–juni 2020 till 34,5 Mkr (34,7) och rörelsemarginalen uppgick till 7,4 procent (5,9). God försäljningstakt i projekt med hög färdigställandegrad har bidragit till att rörelseresultatet är i nivå med föregående år och att rörelsemarginalen stärkts. Vinstavräkningen från de projekt som produktionsstartats under slutet av perioden är marginell.

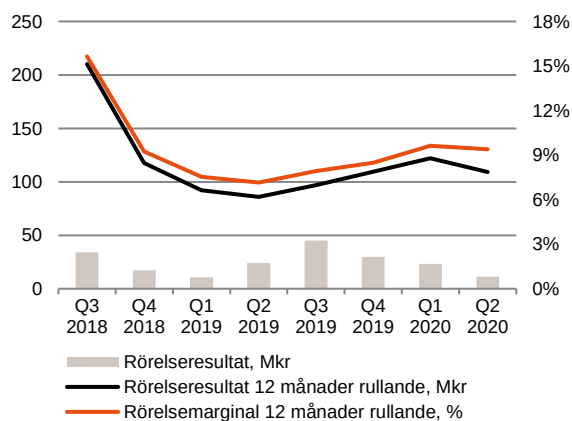
Resultat före skatt och periodens resultat

Periodens finansnetto uppgick till –0,9 Mkr (–1,0) och resultat före skatt till 33,6 Mkr (33,7). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 32,5 Mkr (33,5).

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	58,9	66,2	63,4
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	394,1	314,5	352,9
Exploateringsfastigheter	514,3	362,3	383,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	4,4
Räntebärande fordringar	121,1	120,5	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	535,4	803,5	699,1
Likvida medel	534,2	483,2	417,9
Summa omsättningstillgångar	2 102,9	2 088,4	1 979,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 161,8	2 154,6	2 042,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 385,1	1 317,9	1 387,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	5,1	8,0	7,9
Övriga långfristiga skulder	29,8	–	33,7
Summa långfristiga skulder	34,9	8,0	41,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	9,1	8,4	7,9
Räntebärande skulder	461,9	379,5	308,4
Övriga kortfristiga skulder	270,9	440,8	297,1
Summa kortfristiga skulder	741,9	828,7	613,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 161,8	2 154,6	2 042,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<i>Eget kapital</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 387,9	1 321,5	1 321,5
Periodens resultat	32,5	33,5	102,4
Incitamentsprogram	1,2	1,3	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	1,9	–	–
Utgående eget kapital	1 385,1	1 317,9	1 387,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Besqab har en stark balansräkning som ger goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt. Koncernens starka finansiella ställning ger även möjlighet att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen.

Utvecklingsfastigheter

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 juni 2020 till 394,1 Mkr (314,5), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 112 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Övervärdet för Besqabs två färdigställda vårdboenden har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och bedömdes vid årsskiftet 2019/2020 till cirka 82 Mkr. Övervärdet kvarstår enligt bolagets bedömning.

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 514,3 Mkr (362,3) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Exploateringsmarken som utgörs av ägda fastigheter har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet 2019/2020 till cirka 130 Mkr. Bolagets bedömning är att övervärdet kvarstår.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 535,4 Mkr (803,5) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 348,1 Mkr (456,9).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 461,9 Mkr (379,5) och hänförs till banklån för färdigställda vårdboenden samt kreditiv i pågående projekt avseende vårbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

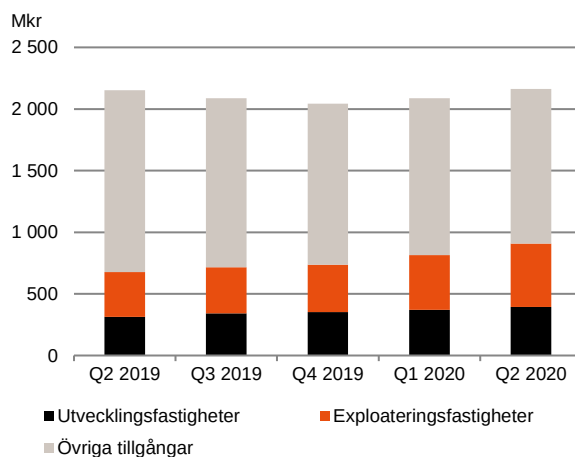
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,1 Mkr (120,5) och räntebärande skulder till 461,9 Mkr (379,5). Beaktat likvida medel om 534,2 Mkr (483,2) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 193,4 Mkr (224,2).

Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till det vid årsskiftet 2019/2020 bedömda marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 64,0 procent (53,3). Den starka balansräkningen ger förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av utvecklings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 1,5 procent (1,4).

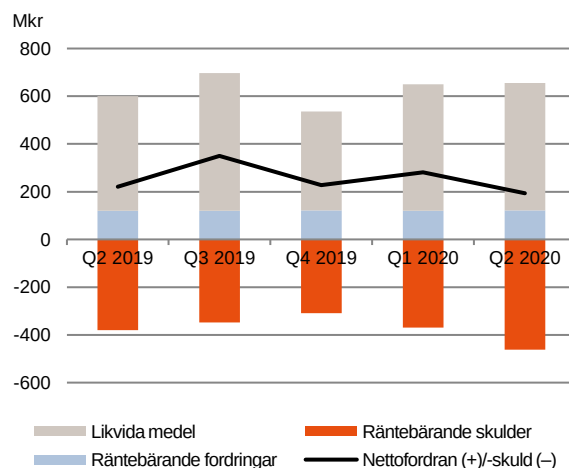
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick till 64,0 procent (61,2) vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 4,7 procent (5,1) vilket är i nivå med motsvarande period 2019, men fortfarande lägre än målet om minst 15 procent.

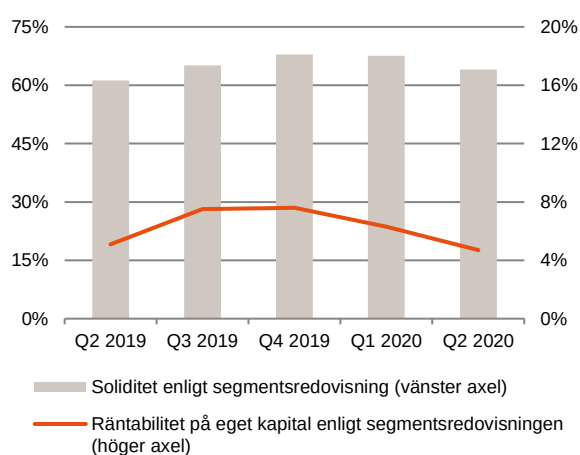
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	34,5	34,8	11,3	24,0	109,3
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,6	6,6	4,5	3,9	15,0
Erhållen ränta	0,5	0,5	0,2	0,3	1,1
Betald ränta	-1,4	-1,5	-0,7	-1,0	-3,7
Betald skatt	-12,5	-40,9	-6,2	-5,4	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26,7	-0,5	9,1	21,8	84,9
Förändring exploateringsfastigheter	-130,7	149,5	-69,6	143,2	128,2
Förändring färdigställda bostäder	0,7	0,9	-3,8	-4,4	1,0
Förändring rörelsefordringar	176,6	-149,4	27,3	-153,8	-52,9
Förändring rörelseskulder	-29,9	38,7	8,3	62,4	-71,9
Investering i utvecklingsfastigheter	-41,2	-24,4	-23,7	-8,7	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,2	14,8	-52,4	60,5	26,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,0	-2,9	-0,5	-1,0	-4,0
Förändring andelar i joint ventures	-	-	-	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,0	-2,9	-0,5	-1,0	-9,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	154,6	40,4	92,9	-	170,5
Amortering av skulder	-1,1	-0,2	-0,5	-	-201,3
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4	-38,4	-38,4	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115,1	1,8	54,0	-38,4	-69,2
Periodens kassaflöde	116,3	13,7	1,1	21,1	-51,6
Likvida medel vid periodens början	417,9	469,5	533,1	462,1	469,5
Likvida medel vid periodens slut	534,2	483,2	534,2	483,2	417,9

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-juni 2020 till 2,2 Mkr (14,8), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -24,5 Mkr (15,3). Nedlagda kostnader i exploateringsfastigheter har belastat kassaflödet samtidigt som minskning av posten upparbetat ej fakturerat gett ett positivt löpande kassaflöde för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -1,0 Mkr (-2,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 115,1 Mkr (1,8). Upptagna banklån har ökat med 154,6 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var 116,3 Mkr (13,7). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 534,2 Mkr (483,2).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2020	jan–jun 2019 ¹	apr–jun 2020	apr–jun 2019 ¹	jan–dec 2019 ¹
Intäkter	722,9	659,0	445,8	199,4	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	–594,1	–503,1	–378,1	–175,7	–1 487,3
Bruttoresultat	128,8	155,9	67,7	23,7	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	–68,6	–66,4	–34,4	–33,5	–128,0
Resultat från koncernbolag	–	–	–	–	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	–0,9	–0,5	–0,7	–0,3	–3,6
Rörelseresultat	59,3	89,0	32,6	–10,1	173,6
Finansiella intäkter	0,5	0,5	0,2	0,3	1,1
Finansiella kostnader	–1,4	–1,5	–0,7	–1,0	–3,7
Resultat före skatt	58,4	88,0	32,1	–10,8	171,0
Skatter	–7,7	–15,9	0,6	6,1	–24,8
Periodens resultat	50,7	72,1	32,7	–4,7	146,2
Hänförligt till moderbolagets ägare	50,8	72,1	32,8	–4,7	146,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–0,1	–	–0,1	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,30	4,69	2,13	–0,31	9,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,29	4,68	2,12	–0,31	9,49
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 378 333	15 368 141	15 378 333	15 368 141	15 368 141
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 374 693	15 359 942	15 378 333	15 367 777	15 364 075
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 425 848	15 393 132	15 429 557	15 402 185	15 403 749
Periodens övriga totalresultat					
Poster som kan komma att återföras till resultatet					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	–	0,0	–	0,0	–0,7
Övrigt totalresultat, efter skatt	–	0,0	–	0,0	–0,7
Periodens totalresultat	50,7	72,1	32,7	–4,7	145,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	50,8	72,1	32,8	–4,7	145,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–0,1	–	–0,1	–	–

¹ Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020.

² Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019. Se not 4.

Kommentarer till rapport över totalresultat – IFRS

Bruttoresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under perioden januari–juni 2020 till 722,9 Mkr (659,0). Bruttoresultatet uppgick till 128,8 Mkr (155,9).

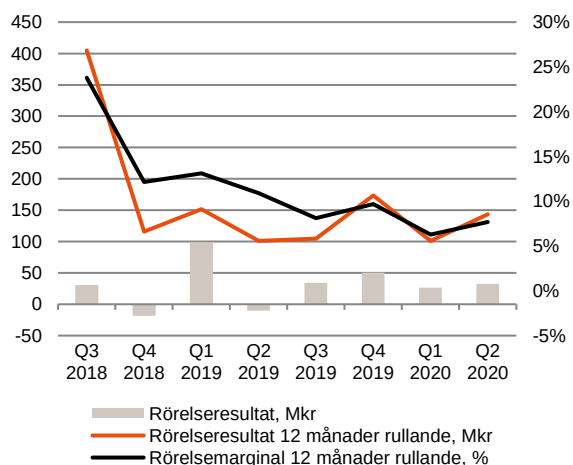
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 59,3 Mkr (89,0) och rörelsemarginalen till 8,2 procent (13,5). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av lägre marginal i färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt.

Resultat före skatt och periodens resultat

Periodens finansnetto uppgick till –0,9 Mkr (–1,0) och resultat före skatt summerade till 58,4 Mkr (88,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 50,7 Mkr (72,1).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019 ¹	31 dec 2019 ¹
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	70,9	90,9	83,1
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	394,1	314,5	352,9
Exploateringsfastigheter	507,9	362,3	381,6
Bostäder under produktion	1 246,4	2 094,3	1 573,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	4,4
Räntebärande fordringar	121,1	120,5	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	246,7	278,7	228,4
Likvida medel	787,1	701,8	532,6
Summa omsättningstillgångar	3 307,1	3 876,5	3 195,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 378,0	3 967,4	3 278,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 243,4	1 155,2	1 229,9
Innehav utan bestämmande inflytande	1,9	–	–
Summa eget kapital	1 245,3	1 155,2	1 229,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,6	7,1	7,2
Övriga långfristiga skulder	29,8	–	33,3
Summa långfristiga skulder	34,4	7,1	40,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,3	4,1
Förskott från kunder	325,7	986,7	398,0
Räntebärande skulder	1 545,2	1 547,6	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	223,3	266,5	249,5
Summa kortfristiga skulder	2 098,3	2 805,1	2 007,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 378,0	3 967,4	3 278,1

¹ Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 229,9	1 120,4	1 120,4
Periodens totalresultat	50,8	72,1	145,5
Incitamentsprogram	1,2	1,3	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4	–38,4
Utgående eget kapital	1 243,4	1 155,2	1 229,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	–	–	–
Förvärv dotterföretag	2,0	–	–
Periodens totalresultat	–0,1	–	–
Utgående eget kapital	1,9	–	–
Totalt utgående eget kapital	1 245,3	1 155,2	1 229,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Utvecklingsfastigheter

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 juni 2020 till 394,1 Mkr (314,5), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 112 Mkr avser vårdboenden under uppförande.

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick på balansdagen till 507,9 Mkr (362,3) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick vid periodens slut till 1 246,4 Mkr (2 094,3) varav 1 207,9 Mkr avser bostadsrätter och 38,5 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 787,1 Mkr (701,8). Av de likvida medlen hänför sig 252,9 Mkr (222,3) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Räntebärande skulder och fordringar

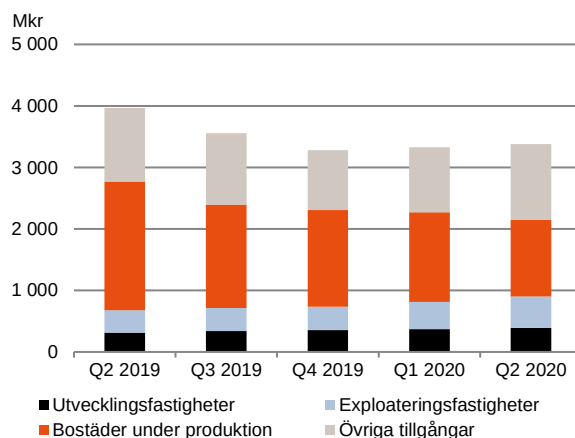
Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 545,2 Mkr (1 547,6) varav 1 083,3 Mkr avser skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) och 461,9 Mkr avser skulder till kreditinstitut i övriga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (1,5). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiven) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att produktionsfasen avslutas och bostadsrättsföreningarna inte längre är en del av koncernen.

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,1 Mkr (120,5). Beaktat likvida medel om 787,1 Mkr (701,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 637,0 Mkr (725,3).

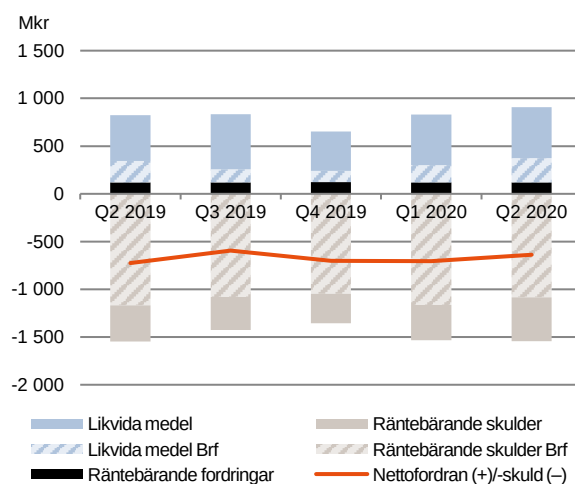
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 36,8 (29,1) procent vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 8,2 procent (12,7) vilket är lägre än målet om minst 15 procent.

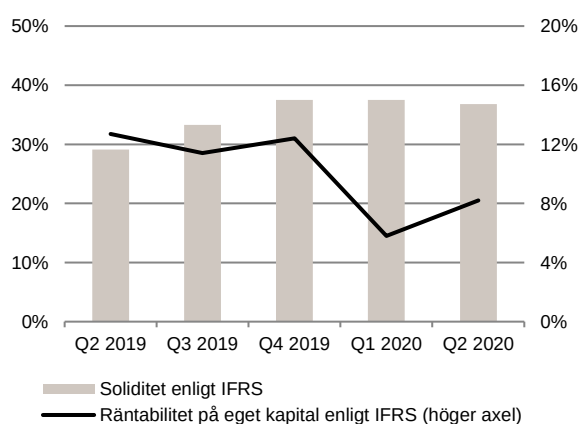
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jan–dec 2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	59,3	89,0	32,6	–10,1	173,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,9	6,2	4,6	3,9	14,5
Erhållen ränta	0,5	0,5	0,2	0,3	1,1
Betald ränta	–1,4	–1,5	–0,7	–1,0	–3,7
Betald skatt	–12,5	–40,9	–6,2	–5,4	–36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51,8	53,3	30,5	–12,3	148,7
Förändring exploateringsfastigheter	–126,3	149,5	–67,0	143,2	130,2
Förändring bostäder under produktion	327,1	2,9	215,1	–145,8	523,6
Förändring färdigställda bostäder	0,7	1,0	–3,8	–4,4	1,0
Förändring rörelsefordringar	–5,3	–89,4	–90,8	–69,9	–47,1
Förändring rörelseskulder	–102,0	198,2	45,0	145,6	–374,3
Investering i utvecklingsfastigheter	–41,2	–24,4	–23,7	–8,7	–62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104,8	291,1	105,3	47,7	319,4
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1,0	–2,9	–0,5	–0,9	–4,0
Förändring andelar i joint ventures	–	–	–	–	–5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1,0	–2,9	–0,5	–0,9	–9,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	589,0	414,9	237,2	233,9	946,8
Amortering av skulder	–399,9	–493,1	–225,4	–226,4	–1 216,4
Utbetald utdelning	–38,4	–38,4	–38,4	–38,4	–38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150,7	–116,6	–26,6	–30,9	–308,0
Periodens kassaflöde	254,5	171,6	78,2	15,9	2,4
Likvida medel vid periodens början	532,6	530,2	708,9	685,9	530,2
Likvida medel vid periodens slut	787,1	701,8	787,1	701,8	532,6

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2020 till 104,8 Mkr (291,1). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion och förskott från kunder samt en minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. Investering i exploateringsfastigheter har skett med 126,3 Mkr. Samma period föregående år minskade det bokförda värdet på exploateringsfastigheter i samband med att pågående produktion avslutades.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till –1,0 Mkr (–2,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 150,7 Mkr (–116,6). Upptagna banklån har ökat med 589,0 Mkr under perioden och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Posten amortering av skulder –399,9 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens totala kassaflöde var 254,5 Mkr (171,6). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 787,1 Mkr (701,8). Av de likvida medlen hänförs sig 252,9 Mkr (222,3) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Intäkter	5,5	5,5	2,9	3,0	10,2
Administrationskostnader	-8,0	-7,6	-4,4	-4,1	-14,1
Rörelseresultat	-2,5	-2,1	-1,5	-1,1	-3,9
Utdelning och liknande resultatposter	38,4	39,2	38,4	39,2	39,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	35,9	37,1	36,9	38,1	35,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4,0
Skatter	-	-	-	-	-0,1
Periodens resultat	35,9	37,1	36,9	38,1	39,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	556,5	554,0	555,3
Andelar i joint ventures	10,1	10,0	10,1
Summa anläggningstillgångar	566,6	564,0	565,4
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	188,7	183,8	192,1
Kassa och bank	24,9	25,1	24,9
Summa omsättningstillgångar	213,6	208,9	217,0
SUMMA TILLGÅNGAR	780,2	772,9	782,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	616,2	614,1	617,4
Summa eget kapital	771,3	769,2	772,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	8,9	3,7	9,9
Summa skulder	8,9	3,7	9,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780,2	772,9	782,4

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.



NOT 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2019 med undantag för bedömningen av bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna och därmed även redovisning av intäkter över tid avseende projektutveckling bostäder, enligt beskrivning nedan.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, trygglagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya standarder från och med 2020

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2020 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.

Ändrad redovisningsprincip avseende bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas på sida 20–21 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020.

Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras under produktionsfasen.

Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Besqab uppfyllt sitt prestationsåtagande. Tidigare resultat-avräknade Besqab bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar över tid (successiv vinstavräkning).

NOT 2 Segmentsredovisning

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 först vid färdigställande. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr

jan-jun 2020	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt		34,0			34,0	-2,4	31,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	331,6	46,1			377,7	302,1	679,8
Fastighetsutveckling – hyresrätt			43,3		43,3	-43,3	0,0
Construction Management	1,7				1,7		1,7
Hyresintäkter			9,3		9,3		9,3
Övrigt			0,5		0,5		0,5
Summa externa intäkter	333,3	80,1	53,1		466,5	256,4	722,9
Kostnader för produktion och drift	-252,2	-70,6	-39,4		-362,2	-231,9	-594,1
Bruttoresultat	81,1	9,5	13,7		104,3	24,5	128,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-44,7	-11,6	-7,1	-5,5	-68,9	0,3	-68,6
Resultat andelar joint ventures	-0,9				-0,9		-0,9
Rörelseresultat	35,5	-2,1	6,6	-5,5	34,5	24,8	59,3
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>10,6</i>	<i>neg</i>	<i>12,4</i>		<i>7,4</i>		<i>8,2</i>
Finansnetto			-1,2	0,3	-0,9		-0,9
Resultat före skatt	35,5	-2,1	5,4	-5,2	33,6	24,8	58,4
Skatter				-1,1	-1,1	-6,6	-7,7
Periodens resultat	35,5	-2,1	5,4	-6,3	32,5	18,2	50,7
30 jun 2020							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	309,9	105,1	99,3		514,3	-6,4	507,9
Utvecklingsfastigheter			394,1		394,1		394,1
Bostäder under produktion					-	1 246,4	1 246,4
Övriga tillgångar				1 253,4	1 253,4	-23,8	1 229,6
Summa tillgångar	309,9	105,1	493,4	1 253,4	2 161,8	1 216,2	3 378,0
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 385,1	1 385,1	-139,8	1 245,3
Räntebärande skulder				461,9	461,9	1 083,3	1 545,2
Övriga skulder				314,8	314,8	272,7	587,5
Summa eget kapital och skulder				2 161,8	2 161,8	1 216,2	3 378,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>7,4</i>		<i>8,2</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>4,7</i>		<i>8,2</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>64,0</i>		<i>36,8</i>

Belopp i Mkr

jan–jun 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	0,9	38,6			39,5	91,0	130,5
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	464,5	62,5			527,0	–25,7	501,3
Construction Management	21,9				21,9		21,9
Hysesintäkter			5,0		5,0		5,0
Övrigt			0,3		0,3		0,3
Summa externa intäkter	487,3	101,1	5,3		593,7	65,3	659,0
Kostnader för produktion och drift	–412,0	–82,6	–0,7		–495,3	–7,8	–503,1
Bruttoresultat	75,3	18,5	4,6		98,4	57,5	155,9
Försäljnings- och administrationskostnader	–44,0	–10,7	–2,5	–5,6	–62,8	–3,6	–66,4
Resultat andelar joint ventures	–0,9				–0,9	0,4	–0,5
Rörelseresultat	30,4	7,8	2,1	–5,6	34,7	54,3	89,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>	6,2	7,7			5,9		13,5
Finansnetto			–0,7	–0,3	–1,0		–1,0
Resultat före skatt	30,4	7,8	1,4	–5,9	33,7	54,3	88,0
Skatter				–0,2	–0,2	–15,7	–15,9
Periodens resultat	30,4	7,8	1,4	–6,1	33,5	38,6	72,1
30 jun 2019							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	252,4	109,9			362,3		362,3
Utvecklingsfastigheter			314,5		314,5		314,5
Bostäder under produktion					–	2 094,3	2 094,3
Övriga tillgångar				1 477,8	1 477,8	–281,5	1 196,3
Summa tillgångar	252,4	109,9	314,5	1 477,8	2 154,6	1 812,8	3 967,4
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 317,9	1 317,9	–162,7	1 155,2
Räntebärande skulder				379,5	379,5	1 168,1	1 547,6
Övriga skulder				457,2	457,2	807,4	1 264,6
Summa eget kapital och skulder				2 154,6	2 154,6	1 812,8	3 967,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>					5,9		13,5
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					5,1		12,7
<i>Soliditet, %</i>					61,2		29,1

Belopp i Mkr

jan-dec 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	1,2	71,1			72,3	63,0	135,3
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 002,5	113,0			1 115,5	495,2	1 610,7
Fastighetsutveckling – hyresrätt			56,0		56,0	-56,0	0,0
Construction Management	31,4				31,4		31,4
Hysesintäkter			13,7		13,7		13,7
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 035,1	184,1	70,4		1 289,6	502,2	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	-846,0	-149,9	-55,5		-1 051,4	-435,9	-1 487,3
Bruttoresultat	189,1	34,2	14,9		238,2	66,3	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,3	-15,7	-7,7	-11,4	-125,1	-2,9	-128,0
Resultat från avyttring koncernbolag						0,7	0,7
Resultat andelar joint ventures	-3,7				-3,7	0,1	-3,6
Rörelseresultat	95,1	18,5	7,2	-11,4	109,4	64,2	173,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>9,2</i>	<i>10,0</i>	<i>10,1</i>		<i>8,5</i>		<i>9,7</i>
Finansnetto			-1,9	-0,7	-2,6		-2,6
Resultat före skatt	95,1	18,5	5,3	-12,1	106,8	64,2	171,0
Skatter				-4,4	-4,4	-20,4	-24,8
Periodens resultat	95,1	18,5	5,3	-16,5	102,4	43,8	146,2
31 dec 2019							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	257,2	70,4	56,0		383,6	-2,0	381,6
Utvecklingsfastigheter			352,9		352,9		352,9
Bostäder under produktion					-	1 573,6	1 573,6
Övriga tillgångar				1 306,3	1 306,3	-336,3	970,0
Summa tillgångar	257,2	70,4	408,9	1 306,3	2 042,8	1 235,3	3 278,1
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 387,9	1 387,9	-158,0	1 229,9
Räntebärande skulder				308,4	308,4	1 047,7	1 356,1
Övriga skulder				346,5	346,5	345,6	692,1
Summa eget kapital och skulder				2 042,8	2 042,8	1 235,3	3 278,1
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>8,5</i>		<i>9,7</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>7,6</i>		<i>12,4</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>67,9</i>		<i>37,5</i>

NOT 3 Förvärv

Belopp i Mkr	Koncernen
Förvärvade verksamhetens nettotillgångar värderade till verkligt värde vid förvärvet	
Övriga tillgångar	0,1
Övriga skulder	0,0
Netto identifierbara tillgångar och skulder	0,1
Innehav utan beställande inflytande	0,0
Övervärde i exploateringsfastigheter	1,9
Förvärvspris (nyemission)	2,0
Likvida medel i förvärvad verksamhet	0,0
Kassautflöde, netto	0,0

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

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

NOT 4 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 30 juni 2020 tre utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänkts av årsstämorna 2017, 2018 respektive 2019. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda sparaktier per den 30 juni 2020 uppgick sammanlagt till 30 615, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 95 505 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2020	41 407
Anmälda	–
Förverkade	–600
Inlösta	–10 192
Förfallna	–
Utestående 30 juni 2020	30 615

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

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

Belopp i Mkr	jan–jun 2020	jan–jun 2019
Försäljnings- och administrationskostnader	0,9	1,7
Totalt	0,9	1,7

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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.

Danderyd den 9 juli 2020
Besqab AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Olle Nordström
Styrelsens ordförande

Carola Lavén
Styrelseledamot och VD

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 jun 2020	31 dec 2019	30 jun 2020	31 dec 2019
Ställda säkerheter				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	889,2	808,9		–
Företagsinteckningar	3,0	3,0		–
Summa	892,2	811,9		–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	935,6	999,2
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 154,9	1 154,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	660,0	660,0		–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,8	13,8		–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3		–
Summa	1 512,1	1 512,1	2 926,5	2 990,1

¹ Moderbolagets 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 30 juni 2020 till 1 021 Mkr (690). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

² Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint ventures-samverkan. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i relevanta joint ventures.

³ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärfsavtal.

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Intäkter, Mkr	257,1	209,4	424,3	271,5	361,3	232,4	359,8	247,7
Rörelseresultat, Mkr	11,3	23,2	29,7	45,0	24,0	10,7	17,3	33,9
Resultat före skatt, Mkr	10,8	22,8	29,0	44,0	23,3	10,4	16,8	34,7
Resultat efter skatt, Mkr	10,4	22,1	27,3	41,6	23,4	10,1	16,0	27,9
Rörelsemarginal, %	4,4	11,1	7,0	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	4,7	6,3	7,6	7,5	5,1	3,0	7,5	8,4
Soliditet, %	64,0	67,6	67,9	65,1	61,2	63,3	64,3	68,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,68	1,44	1,78	2,71	1,52	0,66	1,04	1,82
Eget kapital per aktie, kr	89,94	91,73	90,31	88,49	85,76	86,70	86,09	85,03
IFRS-redovisning ³	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Intäkter, Mkr	445,8	277,1	528,1	604,7	199,4	459,6	27,2	241,0
Rörelseresultat, Mkr	32,6	26,7	50,3	34,1	-10,1	99,1	-18,4	30,5
Resultat före skatt, Mkr	32,1	26,3	49,8	33,1	-10,8	98,8	-25,3	31,3
Resultat efter skatt, Mkr	32,7	18,1	47,3	26,7	-4,8	76,8	-20,0	27,9
Rörelsemarginal, %	7,3	9,6	9,5	5,6	neg	21,6	neg	12,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	8,2	5,8	12,4	11,4	12,7	26,5	8,3	13,4
Soliditet, %	36,8	37,5	37,5	33,3	29,1	31,1	29,6	35,3
Utvecklingsfastigheter, Mkr	394,1	370,4	352,9	341,6	314,5	305,9	266,8	223,9
Exploateringsfastigheter, Mkr	507,9	440,8	381,6	373,5	362,3	505,5	511,8	255,5
Bostäder under produktion, Mkr	1 246,4	1 461,6	1 573,6	1 681,9	2 094,3	1 948,5	2 097,2	1 751,0
Likvida medel, Mkr	787,1	708,9	532,6	712,4	701,8	685,9	530,2	541,4
Eget kapital, Mkr	1 243,4	1 248,7	1 229,9	1 182,5	1 155,2	1 198,0	1 120,4	1 139,9
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,1	120,8	121,5	120,5	120,5	120,5	110,5	110,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	1 545,2	1 533,4	1 356,1	1 427,5	1 547,6	1 540,1	1 625,7	1 384,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	105,3	-0,5	-102,9	131,2	47,7	243,4	-252,3	-197,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,5	-0,5	-5,5	-0,6	-0,9	-2,0	-0,4	-2,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-26,6	177,3	-71,4	-120,0	-30,9	-85,7	241,5	141,5
Periodens kassaflöde, Mkr	78,2	176,3	-179,8	10,6	15,9	155,7	-11,2	-58,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,13	1,17	3,08	1,74	-0,31	5,00	-1,30	1,82
Eget kapital per aktie, kr	80,85	81,20	80,03	76,94	75,17	77,96	72,99	74,26
Aktiekurs vid periodens slut, kr	107,00	100,00	147,00	144,00	122,00	87,50	98,30	131,60
Försäljning och produktion	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	129	0	118	253	105	33	160	0
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	945	909	964	990	856	832	850	690
Antal sålda bostäder, st ⁵	67	100	79	95	356	36	73	38
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	65	73	61	65	59	55	56	53
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	7	2	5	5	1	0	1	5
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	1	1	0	0	1	0

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 22.

² Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

³ Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i Besqabs delårsrapport för perioden januari–mars 2020.

⁴ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁶ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

Besqab presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Intäkter enligt segmentsredovisningen

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt. Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Räntabilitet 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.

Räntabilitet på eget kapital enligt segmentsredovisningen

Periodens resultat enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

Eget kapital enligt segmentsredovisningen i procent av balansomslutningen enligt segmentsredovisningen vid periodens slut.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

ORDLISTA

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, ett radhus eller ett fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskomelse, 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 bygglagen.

Planprocessen

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett *planbesked* om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett *planprogram*. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd, innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett *planförslag* tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på *samråd*. Ett samråd pågår vanligtvis i sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en *samrådsredogörelse* där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts.

Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på *granskning*. Granskningstiden är minst två veckor. Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat *granskningsutlåtande*. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om *antagande*. Efter antagande kan detaljplanen *överklagas*. Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, *vinner detaljplanen laga kraft*. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

Exploateringsfastigheter

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad. Avser främst utvecklingsbar mark med tillhörande byggrätter för framtida projekt.

Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vårdbostäder samt vårdfastigheter under utveckling.

Kort om Besqab

Affärsidé

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

Övergripande mål

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

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

Strategi

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper och samtidigt proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa mervärden och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt samt en större portfölj av vårdprojekt.

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att behålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i byggrätter för bostäder och fastigheter för utveckling av vårdbostäder.

- Räntabilitet om minst 15 procent på eget kapital
- Soliditet om minst 30 procent
- Utdelning om minst 30 procent av resultatet efter skatt

Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och starka finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma bostadsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaden.

Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 9 juli 2020 klockan 13:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–september 2020	21 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	5 februari 2021

Pressmeddelanden under andra kvartalet 2020

2020-04-08 Besqab ändrar redovisningsprincip avseende bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar
2020-04-17 Besqab förvärvar del av RAW Property AB
2020-04-28 Besqab återköper egna aktier
2020-04-29 Bra marknadskontakt för Besqab möjliggör produktionsstart för fler bostäder i Nacka strand
2020-06-04 Besqab utökar byggrättsportföljen med två nya markanvisningar i Järfälla
2020-06-23 Sveriges första RAW-projekt produktionsstartas i Uppsala
2020-06-26 Klart för Besqab att bygga 240 bostäder i Vaxholm

Kontaktinformation

Carola Lavén, VD
E-post: carola.laven@besqab.se
Tel: 08-409 415 57

Magnus Ekström, CFO
E-post: magnus.ekstrom@besqab.se
Tel: 08-409 415 52

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: torsdag den 9 juli 2020 klockan 14.00–15.00.

Carola Lavén, VD, och Magnus Ekström, CFO, presenterar delårsrapporten och presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, vänligen direktregistrera dig på <http://emea.directeventreg.com/registration/2524888>

Vid registrering erhålls ett bekräftelsemejl med lösenkod och deltagar-ID.

Vid konferenstillfället ringer du in på följande telefonnummer:

Sverige: +46 (0)8 506 921 80
Storbritannien: +44 (0)84 4571 8892
Övriga destinationer: +44 (0) 2071 928000

Ange konferens-ID: **2524888#**

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar.

För att följa konferensen online gå till <https://digital.vevent.com/rt/fronto2-besqab-q2-2020>

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen och senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan.

Mer information finns på investors.besqab.se.

BESQAB

BESQAB AB | Box 5 | 182 11 Danderyd | Besöksadress: Golfvägen 2 | +46 8 409 416 00
Dag Hammarskjölds väg 28 | 751 83 Uppsala | +46 18 470 58 00
info@besqab.se | www.besqab.se