

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–SEPTEMBER 2020



BESQAB

JANUARI–SEPTEMBER 2020



God försäljningstakt på stark bostadsmarknad

”De senaste månaderna har vi sett en vändning i marknaden med flera tecken på optimism gällande både den egna och Sveriges ekonomi. Det tredje kvartalet har präglats av rekordhög aktivitet på bostadsmarknaden. Framtidstron hos konsumenterna har bidragit till en stark försäljning och stor efterfrågan på våra produkter. Försäljningsgraden är hög och den goda försäljningstakten möjliggjorde i kvartalet produktionsstart av 55 lägenheter i Uppsala. Vi arbetar aktivt för ett flertal produktionsstarter under fjärde kvartalet. Vårt fokus ligger på att öka starterna, stärka lönsamheten och växa bolaget.”

– Carola Lavén, VD

Januari–september 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 662,0 Mkr (865,2) och rörelseresultatet till 48,8 Mkr (79,7)
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 45,9 Mkr (75,1) motsvarande 2,98 kr per aktie (4,89)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 398,3 Mkr (1 359,9) motsvarande 90,93 kr per aktie (88,49)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 594,1 Mkr (580,4)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 184 (391)
- Antal sålda bostäder uppgick till 260 (487), varav 260 bostads-/äganderätter (234) och 0 hyresrätter (253)
- Bedömt övervärde i färdigställda utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 160 Mkr (82)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 1 135,2 Mkr (1 263,7) och rörelseresultatet till 98,0 Mkr (123,2). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 83,5 Mkr (98,9) motsvarande 5,46 kr per aktie (6,43)

Juli–september 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 195,4 Mkr (271,5) och rörelseresultatet till 14,3 Mkr (44,9)
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 13,4 Mkr (41,5) motsvarande 0,87 kr per aktie (2,71)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 55 (253)
- Antal sålda bostäder uppgick till 93 (95), varav 93 bostads-/äganderätter (95) och 0 hyresrätter (0)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 412,2 Mkr (604,7) och rörelseresultatet till 38,9 Mkr (34,1). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 33,0 Mkr (26,7) motsvarande 2,15 kr per aktie (1,74)

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Detaljplanen som innefattar Besqabs projekt Ella Allé i centrala Täby vann i september laga kraft efter ett beslut i Mark- och miljööverdomstolen.
- I september tecknade RAW Property markanvisningsavtal avseende cirka 80 lägenheter i den nya stadsdelen Mälaräng i södra Stockholm. Detaljplanen är lagakraftvunnen och produktionsstart planeras till 2022.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, 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 jämförd med tidigare redovisningsprincip innebär att de bostadsrättsföreningar, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konso-lideras. 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 28.

VD-kommentar

Mina första månader som VD ägnades åt att sätta mig in i verksamheten. Besqab har många goda kvaliteter – vi har en stark kärna med engagerade och kompetenta medarbetare och vi är duktiga på att utveckla bra projekt i attraktiva bostadslägen där människor vill bo och leva. Under tredje kvartalet har jag, tillsammans med ledningen, fokuserat på att se över vad vi kan göra för att ytterligare stärka lönsamheten och tillväxten. Vi har redan flera intressanta uppslag och räknar med att konkretisera vägen framåt under de kommande månaderna.

Fler tecken på optimistisk framtidstro

De senaste månaderna har vi sett en vändning i marknaden med flera tecken på optimism gällande både den egna och Sveriges ekonomi. Börsen har haft en stark utveckling, lågräntemiljön består och tilltron till bostadsprisutvecklingen har stärkts. Samtliga faktorer är viktiga drivkrafter för nyproduktionsmarknaden. Det mesta talar för att vi har det värsta bakom oss men än är det för tidigt att ropa att faran är över. Flera risker kvarstår, såsom risken för en andra covid-19-våg och att det är ovisst hur stor eftersläpningen är avseende varsel och permitteringar. De finanspolitiska åtgärderna för att lindra pandemins negativa effekter är dock mer omfattande än någonsin. Förslaget om att från årsskiftet 2020/2021 avskaffa uppskovsräntan på reavinster kommer sannolikt också ha en positiv effekt på rörligheten på bostadsmarknaden inklusive nyproduktionsmarknaden.

Stark efterfrågan och hög försäljningsgrad

De senaste månaderna har präglats av rekordhög aktivitet på bostadsmarknaden. Bostadspriserna har stadigt ökat och ligger åter på toppnoteringar. Vi har haft en stark försäljning, både i projekt med lång tid till inflyttning och i projekt med kortare tid till inflyttning.

”I Besqabs första projekt med ägarlägenheter har vi haft en hög bokningstakt sedan säljstarten i juni.”

Försäljningsgraden är hög och andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid kvartalets slut till 74 procent. I Legera i Hagastaden, Besqabs första projekt med ägarlägenheter, har vi haft en hög bokningstakt sedan säljstarten i juni. Satsningen på att ta fram visningslägenheter i detta tidiga skede har varit mycket lyckosam. Det är glädjande att framtidstron hos konsumenterna bidrar till en stark försäljning och hög efterfrågan på våra produkter. Det ser jag som ett bevis på att vi är duktiga på att pricka rätt i våra projekt.

Fokus på produktionsstarter

Den goda försäljningstakten i Arboristen möjliggjorde i september en produktionsstart av den andra etappen med 55 lägenheter. Nu är hela projektet startat och inflyttning planeras från andra kvartalet 2022.

Vid periodens slut hade vi 1 000 bostäder i pågående produktion, varav 184 produktionsstartats under 2020. Vi arbetar aktivt för ett flertal produktionsstarter under fjärde kvartalet,

med ambitionen att öka vår produktionsstakt. Framförallt myndighetsbeslut behöver falla på plats för att möjliggöra de planerade starterna. Ett viktigt projekt i närtid är Ella Allé:

110 bostäder och en förskola längs Stockholmsvägen i Täby. I september vann detaljplanen laga kraft och vi arbetar nu vidare med utvecklingen av kvarteret och bostäderna. Säljstart planeras till årsskiftet, med produktionsstart under 2021.

”Vi arbetar aktivt för att öka vår produktionsstakt.”

På balansdagen innehöll portföljen cirka 3 850 byggrätter. Under tredje kvartalet tecknade RAW Property markanvisningsavtal med Stockholms stad avseende byggrätt för 80 lägenheter i Mälarräng i södra Stockholm. Det är glädjande att se att RAW-konceptet med oinredda lägen-

heter till ett lägre pris har mottagits så snabbt och väl av marknaden med en stark försäljning och en produktionsstart i Uppsala och en planerad säljstart till vintern för RAW:s kommande projekt i Linköping.

Bibehållen finansiell styrka

Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–september 2020 till 662,0 Mkr (865,2) och rörelseresultatet till 48,8 Mkr (79,7). Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 procent (9,2). Trots god försäljning i projekten och hög försäljningsgrad är vinstavräkningen låg. Det beror i hög grad på nuvarande projektsammansättning och att en betydande andel av pågående produktion är i ett tidigt skede vilket innebär en lägre vinstavräkning.

Besqabs finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick vid balansdagen till 62,2 procent (65,1). Den starka balansräkningen är en god grund i arbetet för ökad tillväxt.

Framtidsutsikter

Hittills har bostadsmarknaden återhämtat sig snabbt, men vi vågar ännu inte andas ut. Det är oroande att smittspridningen ökar igen. Vi fortsätter givetvis att arbeta proaktivt för att skydda medarbetare och kunder, och för att fortsätta leverera i våra projekt. Vi är dock trygga i att det finns ett stort underliggande behov av bostäder på Besqabs marknader. Vi har därför goda förutsättningar att möta kommande möjligheter och utmaningar.

Vi går nu in i årets sista kvartal och har flera spännande projekt framför oss som vi planerar att sälj- och produktionsstarta. Vårt fokus ligger på att öka produktionsstarterna, stärka lönsamheten och växa bolaget.

Danderyd i oktober 2020

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–sep 2020	jan–sep 2019	jul–sep 2020	jul–sep 2019	okt 2019– sep 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	662,0	865,2	195,4	271,5	1 086,4	1 289,6
Rörelseresultat, Mkr	48,8	79,7	14,3	44,9	78,5	109,4
Resultat efter skatt, Mkr	45,9	75,1	13,4	41,5	73,2	102,4
Rörelsemarginal, %	7,4	9,2	7,4	16,5	7,2	8,5
Räntabilitet på eget kapital, % ²	4,4	7,5	–	–	5,3	7,6
Soliditet, %	62,2	65,1	–	–	–	67,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,98	4,89	0,87	2,71	4,77	6,66
Eget kapital per aktie, kr	90,93	88,49	–	–	–	90,31

Finansiell utveckling – IFRS ³	jan–sep 2020	jan–sep 2019	jul–sep 2020	jul–sep 2019	okt 2019– sep 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	1 135,2	1 263,7	412,2	604,7	1 663,3	1 791,8
Rörelseresultat, Mkr	98,0	123,2	38,9	34,1	148,4	173,6
Resultat efter skatt, Mkr	83,5	98,9	33,0	26,7	130,8	146,2
Rörelsemarginal, %	8,6	9,7	9,4	5,6	8,9	9,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	8,9	11,4	–	–	10,7	12,4
Soliditet, %	44,6	33,3	–	–	–	37,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,46	6,43	2,15	1,74	8,52	9,52
Eget kapital per aktie, kr	82,99	76,94	–	–	–	80,03

Försäljning och produktion	jan–sep 2020	jan–sep 2019	jul–sep 2020	jul–sep 2019	okt 2019– sep 2020	jan–dec 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	184	391	55	253	302	509
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	1 000	990	–	–	–	964
Antal sålda bostäder, st ⁵	260	487	93	95	339	566
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	74	65	–	–	–	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	1	5	–	–	–	5
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	–	–	–	1

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, 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-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter och hyresbostäder.

⁶ Bostads-/äganderätter.



Marknad, försäljning och produktionsstarter

Marknadsutveckling

I takt med att länder öppnar upp och minskar restriktionerna visar ekonomin allt fler tecken på återhämtning. På Besqabs marknader i Stockholm och Uppsala är det framför allt en stark utveckling på börsen i kombination med tron på långsiktigt låga räntor som stimulerar marknaden. De bidrar också till att hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, som visas i SEB:s Boprisindikator, ökat under det tredje kvartalet. Boprisindikatorn låg i oktober på 58, vilket är den högsta noteringen på tre år. Cirka 65 procent av de tillfrågade hushållen tror nu på stigande bostadspriser under det kommande året.

Aktiviteten på bostadsmarknaden har varit rekordhög de senaste månaderna. I Stockholms län ökade antalet sålda bostadsrätter i september med 26 procent jämfört med september 2019 och för perioden januari–september är antalet genomförda bostadsrättsaffärer det högsta någonsin. Villamarknaden präglas av lägre utbud men visar ändå en marginell ökning för niomånadersperioden jämfört med samma period ifjol. Den positiva utvecklingen syns också på nyproduktionsmarknaden. Många som sålt under sommaren söker ny bostad och allt fler vågar köpa nytt innan de säljer jämfört med i våras.

Den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden är fortsatt svårbedömd. Det mesta talar för att vi har det värsta bakom oss men återhämtningen kommer att vara lång och det finns fortsatt risker framför oss. I synnerhet kvarstår risken för en andra covid-19-våg som kan få ihållande negativa effekter på den globala ekonomin.

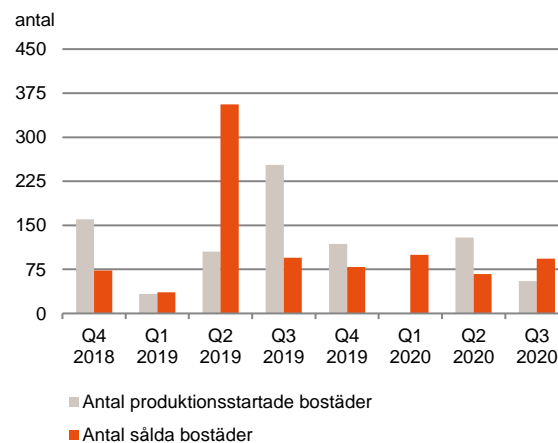
Besqabs marknader har emellertid goda underliggande drivkrafter som ett stort underskott av bostäder i storstadsregionerna, särskilt efter en lägre nyproduktionstakt de senaste åren, och en fortsatt låg ränta som bedöms vara låg en lång tid framöver. Därtill har Finansinspektionen temporärt tagit bort amorteringskravet och statliga ekonomiska och finansiella åtgärder såsom stödpaket till regioner, kommuner och företag samt möjlighet till korttidspermittering har införts för att dämpa effekterna av covid-19-pandemin. Regeringen har också föreslagit avskaffning av uppskovsräntan för uppskjuten skatt på vinst vid bostadsförsäljning för befintliga och nya uppskov. Förslaget förväntas främja rörligheten på bostadsmarknaden och föreslås träda i kraft från det kommande årsskiftet.

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–september 2020 till 260 bostäder (487). Per den 30 september 2020 var 1 000 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (990). Utöver marknads efterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter. Hittills under 2020 har 184 bostäder produktionsstartats: 90 lägenheter i Brf Arboristen och 50 lägenheter i Brf RAW Rosendal i Uppsala, samt 44 lägenheter i Brf Verkstaden i Nacka. Under tredje kvartalet har inget projekt färdigställts.

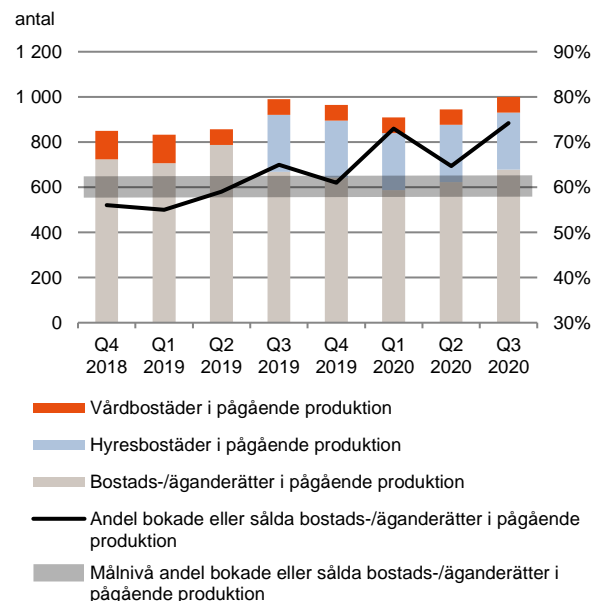
Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick per den 30 september 2020 till 74 procent (59), varav 65 procentenheter avser sålda bostäder. Per balansdagen var en bostad i avslutad produktion osåld (1), vilken avser en visningslägenhet i Brf Björkallén i Uppsala.

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. Efter en kraftig nedgång i bostadspriser och antal genomförda bostadsaffärer vände utvecklingen under sommaren. I september nåddes nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som antal sålda bostäder på bostadsrättsmarknaden i Stockholm. Under det tredje kvartalet uppgick det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm till 60 140 respektive 75 800 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen vilket är en ökning med drygt fem procent jämfört med andra kvartalet 2020. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med cirka fem procent och villapriserna med drygt tio procent.

Försäljningen i Region Stockholm uppgick under januari–september 2020 till 205 bostäder (189). Försäljningen har varit god i samtliga projekt. Besqabs första ägarlägenhetsprojekt Legera i Hagastaden säljstartades under sommaren 2020 med stort intresse och hög bokningstakt under tredje kvartalet. I september invigdes tre visningslägenheter i de våningsplan som byggts ovan det garage Besqab tidigare uppfört i projektet. Legera kommer att bestå av totalt cirka 200 lägenheter inklusive ett antal stadsradhus.

Verksamhetens utveckling

Per den 30 september 2020 hade Region Stockholm 500 bostäder (550) i pågående produktion, varav 80 procent (61) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberget (172 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Tetriss i Hökarängen (100 lägenheter), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter) samt Brf Verkstaden i Nacka (90 lägenheter). Inflyttning pågår i Brf Tetriss och Brf Myntan. Inget projekt har färdigställts under kvartalet. Per balansdagen fanns inga osålda bostäder i färdigställda projekt.

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.

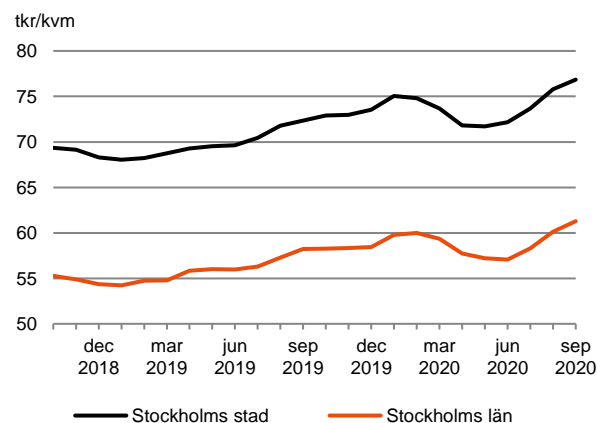
Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–september 2020 till 431,0 Mkr (673,7). Segmentets rörelseresultat uppgick till 48,6 Mkr (70,7) och rörelsemarginalen ökade till 11,3 procent (10,5). Resultatminskningen förklaras av färre antal produktionsstartade bostäder och minskat antal bostäder i den pågående produktionen.



ZICKZACK, STOCKHOLM, färdigställdes juni 2020

Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–sep 2020	jan–sep 2019	okt 2019–sep 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	431,0	673,7	792,4	1 035,1
Rörelseresultat, Mkr	48,6	70,7	73,0	95,1
Rörelsemarginal, %	11,3	10,5	9,2	9,2
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	385,5	258,6	–	257,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	44	105	157	218
Antal sålda bostäder, st	205	189	270	254
Antal bostäder i pågående produktion, st	500	550	–	604

Region Uppsala

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala hade en stark inledning på 2020 med god omsättning och stabila priser. I takt med spridningen av covid-19 ökade oron för pandemins finansiella effekter under våren och både köpare och säljare blev mer osäkra. Avmattningen var dock kortvarig och både antalet transaktioner och bostadspriserna har ökat sedan maj. Under det tredje kvartalet uppgick genomsnittspriset för en bostadsrätt i Uppsala till cirka 40 900 kronor per kvadratmeter, jämfört med 37 900 kronor under föregående kvartal. Det motsvarar en ökning med åtta procent. Det tredje kvartalet är säsongsmissigt starkt med hög omsättning på smålägenheter, vilket driver upp kvadratmeterpriset. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med drygt 2 procent medan villapriserna har ökat med cirka 9 procent och ligger nu på rekordnivåer.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under perioden januari–september 2020 till 55 bostäder (45), varav 25 bostäder avser projekt i Ultuna Trädgårdsstad och 30 bostäder avser RAW Rosendal.

Verksamhetens utveckling

Under det tredje kvartalet produktionsstartades det andra av två flerbostadshus med totalt 90 lägenheter i Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Per balansdagen hade därmed 140 bostäder produktionsstartats (33) i regionen under 2020.

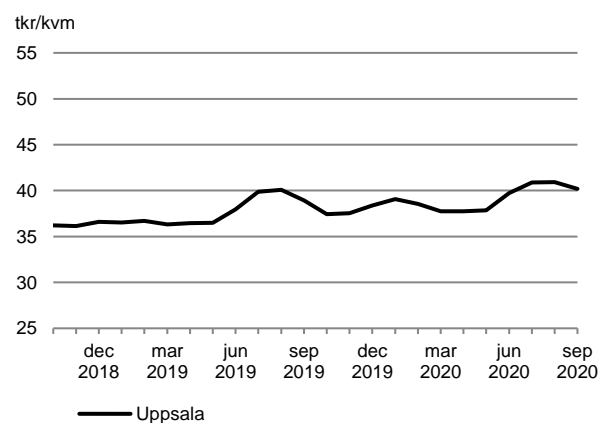
Per den 30 september 2020 hade Region Uppsala 178 bostäder (118) i pågående produktion, varav 57 procent (80) var bokade eller sålda. Pågående produktion avser Ekiparken (33 småhus med bostads- och äganderätt), Parkvillorna (5 villor med äganderätt) och Brf Arboristen (90 lägenheter) i Ultuna Trädgårdsstad samt Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Inflyttning pågår i Ekiparken. 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

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–september 2020 till 131,4 Mkr (135,5). Oaktat goda marginaler i projekten är den totala volymen om 178 bostäder i pågående produktion låg, vilket medför ett negativt rörelseresultat om -1,8 Mkr (12,9) och en negativ rörelsemarginal (9,5). Rörelseresultatet påverkas dessutom av att nyligen produktionsstartade projekt endast har marginell resultatpåverkan.



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan–sep 2020	jan–sep 2019	okt 2019–sep 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	131,4	135,5	180,0	184,1
Rörelseresultat, Mkr	-1,8	12,9	3,8	18,5
Rörelsemarginal, %	neg.	9,5	2,1	10,0
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	17,6	70,0	–	70,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	140	33	145	38
Antal sålda bostäder, st	55	45	69	59
Antal bostäder i pågående produktion, st	178	118	–	38

Fastighetsutveckling

Vårdbostäder

Besqab hade per den 30 september 2020 två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes 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.

Vid periodens slut hade Besqab ett vårdboende under produktion, Juliahemmet i Uppsala. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Besqab planerar att uppföra ett vårdboende med cirka 80 lägenheter på Kapellgården 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 beräknas under våren 2021.

Hyresbostäder

Pågående produktion av hyresbostäder avser 253 hyresrätter i projektet Lindallén, beläget i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Färdigställande beräknas till 2022 med överlämning till NREP i etapper under 2021 och 2022. Köparen står för uthyrningsrisken.

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

Marknadsvärde

Besqabs två färdigställda vårdboenden, redovisade som utvecklingsfastigheter, är värderade till anskaffningsvärdet. Vid årsskiftet 2019/2020 genomfördes en värdering i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet bedömdes i samband med detta till cirka 82 Mkr.



VILLA SOLHEM I SPÅNGA, vårdboende under förvaltning

Besqabs bedömning är att övervärdet sedan dess har utvecklats i en starkt positiv riktning varför en ny extern värdering har genomförts i samband med rapporteringen av perioden januari–september 2020. Övervärdet på de två vårdfastigheterna bedömdes vid den nya värderingen uppgå till cirka 160 Mkr. Värdeökningen förklaras främst av att de genomsnittliga direktavkastningskraven för vårdbostäder har sjunkit under perioden.

Intäkter och resultat

Segmentets intäkter för perioden januari–september 2020 uppgick till 99,6 Mkr (56,0). Intäkterna består av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt intäkter från förvaltnings-tjänster. Periodens bruttoresultat uppgick till 22,2 Mkr (9,9), varav driftnettot från Besqabs vårdboenden under förvaltning uppgick till 12,6 Mkr (7,8). Rörelseresultatet för perioden januari–september 2020 uppgick till 10,6 Mkr (4,7).

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	jan–sep 2020	jan–sep 2019	okt 2019– sep 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	99,6	56,0	114,0	70,4
Bruttoresultat, Mkr	22,2	9,9	27,2	14,9
Rörelseresultat, Mkr	10,6	4,7	13,1	7,2
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	420,1	341,6	–	352,9
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	232,2	46,5	–	56,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	253	0	253
Antal sålda hyresbostäder, st	0	253	0	253
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	322	–	322
Yta vid periodens slut, kvm ¹	8 220	8 220	–	8 220

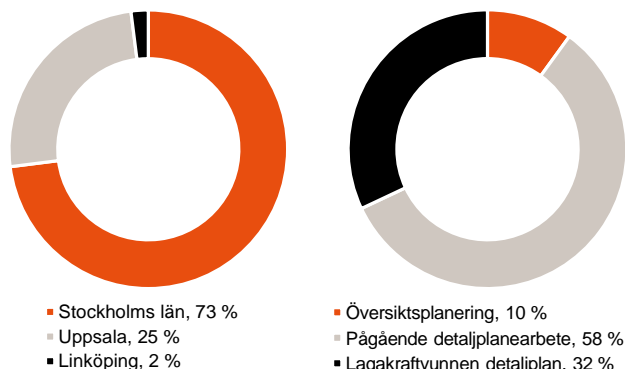
¹ Avser vårdboenden under förvaltning.

Byggrättsportföljen

Vid periodens utgång hade Besqab cirka 3 850 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 detaljplanskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 30 september 2020 var cirka 20 procent av Besqabs 3 850 byggrätter upptagna i balansräkningen, varav 40 procent i Uppsala och 60 procent i Stockholms län.

Under kvartalet har markanvisningsavtal tecknats i RAW Property för cirka 80 lägenheter i den nya stadsdelen Mäläräng i södra Stockholm. Portföljen har under perioden minskat med 55 byggrätter genom produktionsstarten av den andra etappen i Brf Arboristen i Uppsala.

Byggrättsportföljen, fördelning per 30 september 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/äganderätt	Planbesked	2023
Vallastaden (RAW)	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Nacka Strand	Nacka	110	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Saltängen	Nacka	40	Brf	Samråd	2023
Kvisthamra	Norrtälje	50	Brf/hyresrätt/vård	Startskede	2022
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2023
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	90	Brf	Granskning	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Antagandeskede	2021
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2025
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Antagandeskede	2021
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Startskede	2023
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2024
Gröndal	Stockholm	35	Brf	Startskede	2023
Hagastaden (Legera)	Stockholm	195	Ägarlägenhet, brf	Lagakraftvunnen	2020/2021
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2022
Lövholmen ¹	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2023
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Mäläräng (RAW)	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Brf	Lagakraftvunnen	2020
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2023
Årsta	Stockholm	85	Brf	Antagen Q1 2020	2021
Bergvik	Södertälje	35	Brf	Antagen Q2 2020	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2025
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	80	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2022
Eriksberg	Uppsala	140	Brf, hyresrätt	Antagen Q4 2018	2023
Kapellgärdet	Uppsala	240	Hyresrätt, vårdbostäder, radhus (brf)	Lagakraftvunnen	2020
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Malma gård	Uppsala	40	Brf	Planbesked	2022
Ubby (två detaljplaner)	Vallentuna	50	Brf/äganderätt	Antagandeskede/planbesked	2021
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2021

¹ Joint venture (50/50) med Järmtorget, 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 (96), varav 42 kvinnor (38) och 69 män (58).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2020 uppgick till 7,8 Mkr (7,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –2,9 Mkr (–3,4) och periodens resultat till 35,5 Mkr (35,8). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 212,9 Mkr (208,0) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 770,7 Mkr (768,4).

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäcks- 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

Sedan våren 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. Allt fler länder har under det tredje kvartalet öppnat upp sina ekonomier och lättat på restriktioner och det syns allt fler tecken på att återhämtningen är igång. Detaljhandel och industriproduktion har vänt upp liksom framåtblickande förtroendeindikatorer som inköpschefsindex.

Den samlande påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras. Risken för en andra covid-19-våg skulle riskera att få ihållande negativa effekter på den globala ekonomin. Besqab är endast verksam 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. Hotet om arbetslöshet har hittills inte påverkat dem som köper nyproduktion i någon större utsträckning med det återstår att se hur stor eftersläpning som finns gällande varsel och permitteringar.

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 hittills under året 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. Detaljplanprocesser påverkas av en mängd faktorer och Besqab har en nära dialog med kommuner och andra inblandade parter för att följa utvecklingen av varje enskilt projekt.

Besqab har inför upprättandet av denna delårsrapport särskilt värderat behovet av ändrade uppskattningar och bedömningar som en konsekvens av covid-19. Detta har inte resulterat i någon särskild justering. Bedömningen är att förväntade kundkreditförluster är i nivå med tidigare och har historiskt varit på en mycket låg nivå. Det har inte framkommit någon indikation på att betalningsförmågan hos Besqabs kunder, avseende de hyreskontrakt som löper på vårdboenden under förvaltning, är påverkade av covid-19. Inte heller 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 bolagets exploateringsfastigheter vilka bedöms kvarstå. Uppdaterade externvärderingar av bolagets utvecklingsfastigheter har genomförts vilka också redovisar betydande övervärden.

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 år 2021 får förvärva maximalt 130 000 aktier. Förvärven får endast ske på Nasdaq Stockholm.

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

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

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 september 2020 var 115,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 768,5 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 278,0 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 2 911. 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 september 2020.

Ägarfördelning 30 september 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	922 669	5,9 %
Lupinia AB	814 900	5,3 %
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	600 230	3,9 %
Carl Wale med familj	585 730	3,8 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	342 014	2,2 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 922 174	83,3 %
Övriga aktieägare	2 592 655	16,7 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2020-09-30

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernen – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-dec 2019
Intäkter	662,0	865,2	195,4	271,5	1 289,6
Kostnader för produktion och drift	-517,3	-697,8	-155,1	-202,5	-1 051,4
Bruttoresultat	144,7	167,4	40,3	69,0	238,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-94,4	-86,5	-25,5	-23,7	-125,1
Resultat från andelar i joint ventures	-1,5	-1,2	-0,5	-0,4	-3,7
Rörelseresultat	48,8	79,7	14,3	44,9	109,4
Finansiella intäkter	0,8	0,8	0,3	0,3	1,1
Finansiella kostnader	-2,1	-2,8	-0,7	-1,3	-3,7
Resultat före skatt	47,5	77,7	13,9	43,9	106,8
Skatter	-1,6	-2,6	-0,5	-2,4	-4,4
Periodens resultat	45,9	75,1	13,4	41,5	102,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,98	4,89	0,87	2,71	6,66
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 375 915	15 362 705	15 378 333	15 368 141	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–september 2020 till 662,0 Mkr (865,2). Kostnader för produktion och drift uppgick till -517,3 Mkr (-697,8) och bruttoresultatet summerade till 144,7 Mkr (167,4). 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.

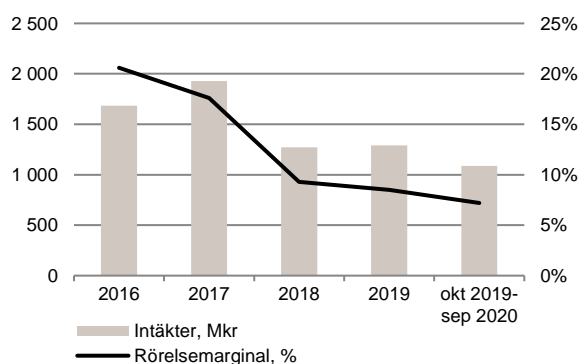
Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–september 2020 till 48,8 Mkr (79,7) och rörelsemarginalen uppgick till 7,4 procent (9,2). Minskning i rörelseresultatet hänförs till att vinstavräkningen från de projekt som produktionsstartats under slutet av perioden är marginell samt att det finns projekt i pågående produktion där vinstavräkningen under perioden varit låg då projekten är i sin slutfas.

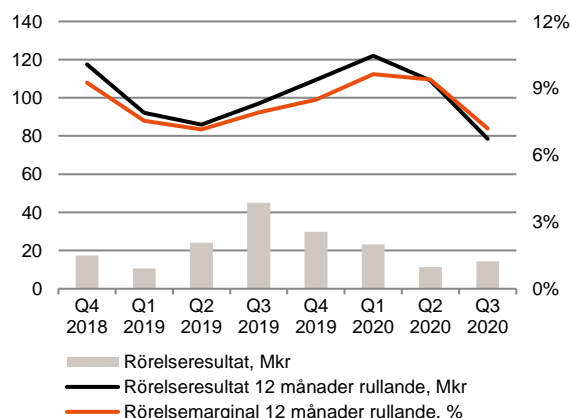
Resultat före skatt och periodens resultat

Periodens finansnetto uppgick till -1,3 Mkr (-2,0) och resultat före skatt till 47,5 Mkr (77,7). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 45,9 Mkr (75,1).

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	56,2	63,9	63,4
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	420,1	341,6	352,9
Exploateringsfastigheter	635,3	375,1	383,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	4,4
Räntebärande fordringar	121,3	121,2	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	416,0	601,1	699,1
Likvida medel	594,1	580,4	417,9
Summa omsättningstillgångar	2 190,6	2 023,8	1 979,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 246,8	2 087,7	2 042,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 398,3	1 359,9	1 387,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	5,2	8,1	7,9
Övriga långfristiga skulder	29,8	–	33,7
Summa långfristiga skulder	35,0	8,1	41,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	7,9
Räntebärande skulder	521,9	347,3	308,4
Övriga kortfristiga skulder	287,5	368,3	297,0
Summa kortfristiga skulder	813,5	719,7	613,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 246,8	2 087,7	2 042,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
<i>Eget kapital</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 387,9	1 321,5	1 321,5
Periodens resultat	45,9	75,1	102,4
Incitamentsprogram	1,0	1,7	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	1,9	–	–
Utgående eget kapital	1 398,3	1 359,9	1 387,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Sedan årsskiftet har koncernens kassa stärkts och likvida medel uppgår till 594,1 Mkr per 30 september 2020. Koncernens starka finansiella ställning ger möjlighet att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Utvecklingsfastigheter

Redovisat värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 september 2020 till 420,1 Mkr (341,6), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 138 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Besqabs två färdigställda vårdboenden är värderade till anskaffningsvärdet. Vid årsskiftet 2019/2020 genomfördes en värdering i samarbete med ett externt värderingsföretag. Övervärdet bedömdes i samband med detta till cirka 82 Mkr. Bolagets bedömning är att övervärdet sedan dess har utvecklats i en starkt positiv riktning varför en ny extern värdering har genomförts i samband med rapporteringen av perioden januari–september 2020. Övervärdet på Besqabs färdigställda vårdboenden bedömdes vid den nya värderingen uppgå till cirka 160 Mkr. Värdeökningen förklaras främst av att de genomsnittliga direktavkastningskraven för vårdbostäder har sjunkit under perioden.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 635,3 Mkr (375,1) och består av fastigheter, obebbyggda 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 416,0 Mkr (601,1) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 281,8 Mkr (373,8).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 521,9 Mkr (347,3) och hänförs till banklån för färdigställda vårdboenden samt kreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

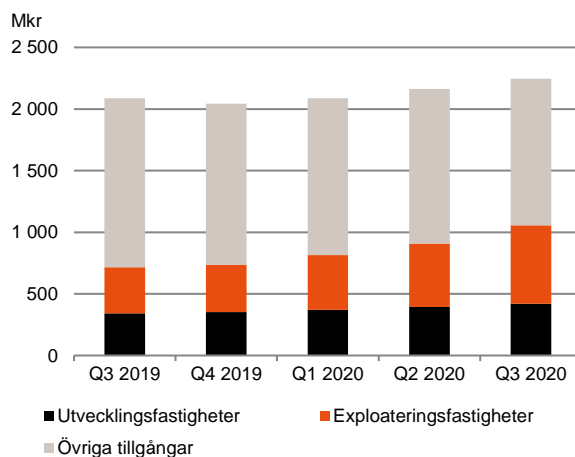
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,3 Mkr (121,2) och räntebärande skulder till 521,9 Mkr (347,3). Beaktat likvida medel om 594,1 Mkr (580,4) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 193,5 Mkr (354,3).

Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till det bedömda marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 45,8 procent (49,2). 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).

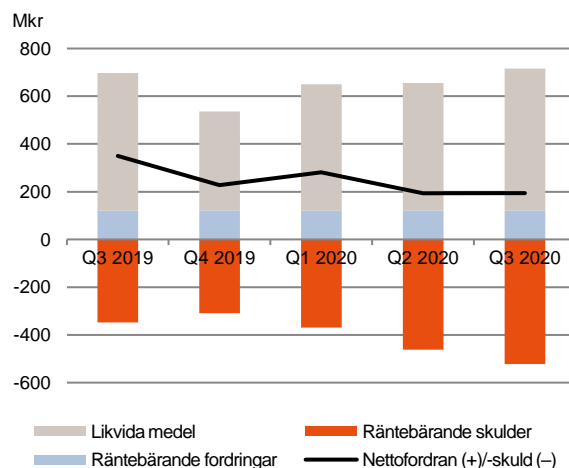
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick till 62,2 procent (65,1) vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 4,4 procent (7,5) vilket är lägre än målet om minst 15 procent.

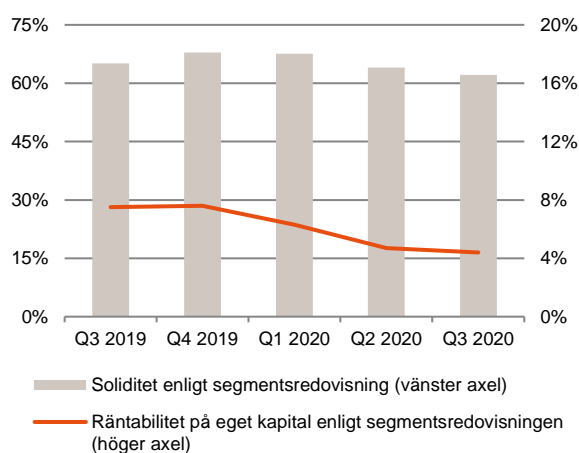
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2020	jan–sep 2019	jul–sep 2020	jul–sep 2019	jan–dec 2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	48,8	79,7	14,3	44,9	109,3
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,8	9,7	0,3	3,2	15,0
Erhållen ränta	0,8	0,8	0,3	0,3	1,1
Betald ränta	-2,1	-2,8	-0,7	-1,3	-3,7
Betald skatt	-18,0	-46,3	-5,5	-5,4	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35,3	41,1	8,7	41,7	84,9
Förändring exploateringsfastigheter	-251,7	136,7	-121,0	-12,8	128,2
Förändring färdigställda bostäder	0,7	0,9	-	-	1,0
Förändring rörelsefordringar	301,2	55,2	124,6	204,6	-52,9
Förändring rörelseskulder	-16,4	-37,8	13,4	-76,5	-71,9
Investering i utvecklingsfastigheter	-67,2	-51,4	-26,0	-27,0	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,9	144,7	-0,3	130,0	26,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,8	-3,5	0,2	-0,6	-4,0
Förändring andelar i joint ventures	-	-	-	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,8	-3,5	0,2	-0,6	-9,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	215,8	71,3	61,2	30,8	170,5
Amortering av skulder	-2,3	-63,2	-1,2	-63,0	-201,3
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4	-	-	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175,1	-30,3	60,0	-32,2	-69,2
Periodens kassaflöde	176,2	110,9	59,9	97,2	-51,6
Likvida medel vid periodens början	417,9	469,5	534,2	483,2	469,5
Likvida medel vid periodens slut	594,1	580,4	594,1	580,4	417,9

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2020 till 1,9 Mkr (144,7), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -33,4 Mkr (103,6). Nedlagda kostnader i exploaterings- och utvecklingsfastigheter 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 -0,8 Mkr (-3,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 175,1 Mkr (-30,3). Upptagna banklån har ökat med 215,8 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var 176,2 Mkr (110,9). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 594,1 Mkr (580,4).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2020	jan–sep 2019 ¹	jul–sep 2020	jul–sep 2019 ¹	jan–dec 2019 ¹
Intäkter	1 135,2	1 263,7	412,2	604,7	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	–940,4	–1 049,5	–346,2	–546,5	–1 487,3
Bruttoresultat	194,8	214,2	66,0	58,2	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	–95,3	–89,9	–26,6	–23,4	–128,0
Resultat från koncernbolag	–	–	–	–	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	–1,5	–1,1	–0,5	–0,7	–3,6
Rörelseresultat	98,0	123,2	38,9	34,1	173,6
Finansiella intäkter	0,8	0,8	0,3	0,3	1,1
Finansiella kostnader	–2,1	–2,8	–0,7	–1,3	–3,7
Resultat före skatt	96,7	121,2	38,5	33,1	171,0
Skatter	–13,2	–22,3	–5,5	–6,4	–24,8
Periodens resultat	83,5	98,9	33,0	26,7	146,2
Hänförligt till moderbolagets ägare	83,7	98,9	33,1	26,7	146,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–0,2	–	–0,1	–	–
Periodens övriga totalresultat					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	–	–	–	–	–0,7
Övrigt totalresultat, efter skatt	–	–	–	–	–0,7
Periodens totalresultat	83,5	98,9	33,0	26,7	145,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	83,7	98,9	33,1	26,7	145,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–0,2	–	–0,1	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,46	6,43	2,15	1,74	9,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,45	6,41	2,14	1,73	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	15 375 915	15 362 705	15 378 333	15 368 141	15 364 075
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 424 932	15 397 443	15 423 121	15 405 924	15 403 749

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 januari–september 2020 till 1 135,2 Mkr (1 263,7). Bruttoresultatet uppgick till 194,8 Mkr (214,2).

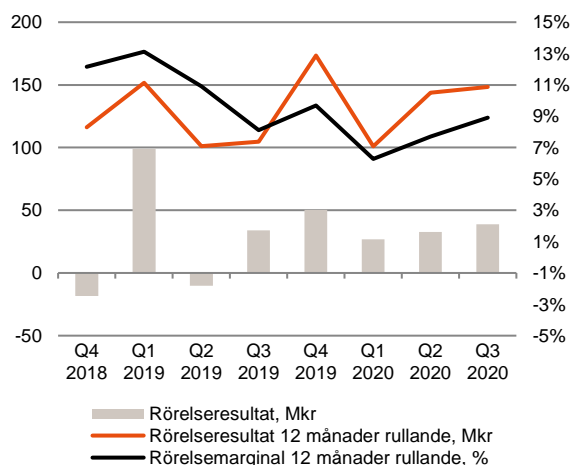
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 98,0 Mkr (123,2) och rörelsemarginalen till 8,6 procent (9,7). 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 –1,3 Mkr (–2,0) och resultat före skatt summerade till 96,7 Mkr (121,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 83,5 Mkr (98,9).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019 ¹	31 dec 2019 ¹
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	62,9	84,7	83,1
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	420,1	341,6	352,9
Exploateringsfastigheter	625,2	373,6	381,6
Bostäder under produktion	846,5	1 681,9	1 573,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4	4,4
Räntebärande fordringar	121,3	121,2	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	169,1	234,8	228,4
Likvida medel	615,8	712,4	532,6
Summa omsättningstillgångar	2 801,8	3 469,9	3 195,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 864,7	3 554,6	3 278,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 276,3	1 182,6	1 229,9
Innehav utan bestämmande inflytande	1,7	–	–
Summa eget kapital	1 278,0	1 182,6	1 229,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	2,7	7,3	7,2
Övriga långfristiga skulder	29,8	–	33,3
Summa långfristiga skulder	32,5	7,3	40,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	4,1
Förskott från kunder	25,3	654,8	398,0
Räntebärande skulder	1 299,5	1 427,5	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	225,3	278,3	249,5
Summa kortfristiga skulder	1 554,2	2 364,7	2 007,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 864,7	3 554,6	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 eventualityförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 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	83,7	98,9	145,5
Incitamentsprogram	1,1	1,7	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4	–38,4
Utgående eget kapital	1 276,3	1 182,6	1 229,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	–	–	–
Förvärv dotterföretag	1,9	–	–
Periodens totalresultat	–0,2	–	–
Utgående eget kapital	1,7	–	–
Totalt utgående eget kapital	1 278,0	1 182,6	1 229,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Utvecklingsfastigheter

Redovisat värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 september 2020 till 420,1 Mkr (341,6), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 138 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Övervärdet på färdigställda vårdboenden, enligt nyligen genomförd extern värdering, bedömdes vid periodens utgång uppgå till cirka 160 Mkr.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick på balansdagen till 625,2 Mkr (373,6) och består av fastigheter, obebbyggda 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 846,5 Mkr (1 681,9) varav 834,3 Mkr avser bostadsrätter och 12,2 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 615,8 Mkr (712,4). Av de likvida medlen hänför sig 24,9 Mkr (135,7) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Räntebärande skulder och fordringar

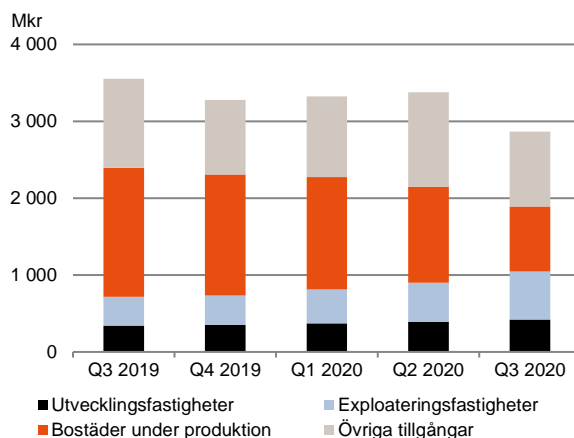
Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 299,5 Mkr (1 427,5) varav 777,6 Mkr avser skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) och 521,9 Mkr avser skulder till kreditinstitut i övriga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,7 procent (1,5). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (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.

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,3 Mkr (121,2) och räntebärande skulder till 1 299,5 Mkr (1 427,5). Beaktat likvida medel om 615,8 Mkr (712,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 562,4 Mkr (593,9).

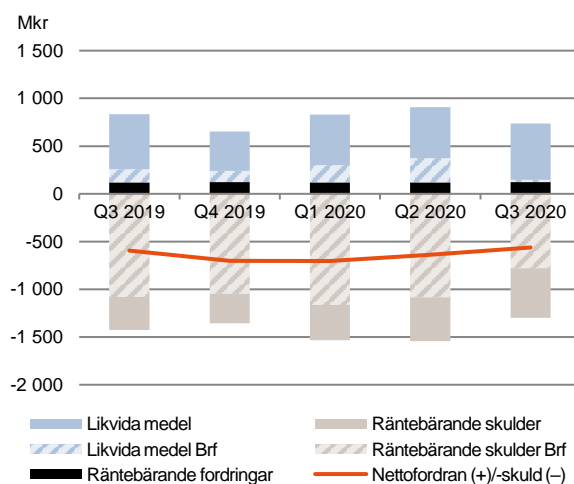
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 44,6 (33,3) procent vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 8,9 procent (11,4) vilket är lägre än målet om minst 15 procent.

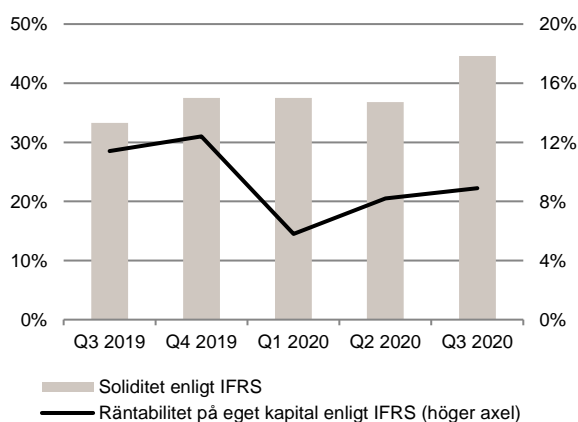
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2020	jan–sep 2019	jul–sep 2020	jul–sep 2019	jan–dec 2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	98,1	123,0	38,8	34,0	173,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	6,0	9,7	0,2	3,5	14,5
Erhållen ränta	0,8	0,8	0,3	0,3	1,1
Betald ränta	-2,1	-2,8	-0,7	-1,3	-3,7
Betald skatt	-18,0	-46,3	-5,5	-5,4	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	84,8	84,4	33,1	31,1	148,7
Förändring exploateringsfastigheter	-243,6	138,2	-117,3	-11,3	130,2
Förändring bostäder under produktion	727,0	415,3	399,9	412,4	523,6
Förändring färdigställda bostäder	0,7	1,0	-	-	1,0
Förändring rörelsefordringar	77,6	-43,4	82,9	46,0	-47,1
Förändring rörelseskulder	-400,3	-121,8	-298,4	-320,0	-374,3
Investering i utvecklingsfastigheter	-67,2	-51,4	-26,0	-27,0	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179,0	422,3	74,2	131,2	319,4
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,8	-3,5	0,2	-0,6	-4,0
Förändring andelar i joint ventures	-	-	-	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,8	-3,5	0,2	-0,6	-9,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	753,2	550,7	164,2	135,8	946,8
Amortering av skulder	-809,8	-748,9	-409,9	-255,8	-1 216,4
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4	-	-	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95,0	-236,6	-245,7	-120,0	-308,0
Periodens kassaflöde	83,2	182,2	-171,3	10,6	2,4
Likvida medel vid periodens början	532,6	530,2	787,1	701,8	530,2
Likvida medel vid periodens slut	615,8	712,4	615,8	712,4	532,6

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2020 till 179,0 Mkr (422,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion och posten förskott från kunder som minskat och påverkat posten rörelseskulder. Investering i exploateringsfastigheter har skett med 243,6 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -0,8 Mkr (-3,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -95,0 Mkr (-236,6). Upptagna banklån har ökat med 753,2 Mkr under perioden och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Posten amortering av skulder -809,8 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var 83,2 Mkr (182,2). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 615,8 Mkr (712,4). Av de likvida medlen hänförs sig 24,9 Mkr (135,7) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	556,4	554,4	555,3
Andelar i joint ventures	10,1	10,0	10,1
Summa anläggningstillgångar	566,5	564,4	565,4
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	186,0	186,1	192,1
Kassa och bank	26,9	21,9	24,9
Summa omsättningstillgångar	212,9	208,0	217,0
SUMMA TILLGÅNGAR	779,4	772,4	782,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	615,6	613,3	617,4
Summa eget kapital	770,7	768,4	772,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	8,7	4,0	9,9
Summa skulder	8,7	4,0	9,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779,4	772,4	782,4

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.



Noter

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, tryggandelagen 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. 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. Enligt tidigare redovisningsprincip resultatavräknade Besqab bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar över tid (successiv vinstavräkning).

Besqab ingår avtal med bostadsrättsföreningar gällande byggnation av bostäder. Besqab har gjort bedömningen att bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar föreligger. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför tills dess att slutkunderna har tillträtt. 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.

Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

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 vid en tidpunkt i samband med tillträdet. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr								
jan–sep 2020	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt	
<i>Intäktskategorier</i>								
Projektutveckling Bostad – äganderätt		45,8			45,8	25,6	71,4	
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	428,2	85,6			513,8	532,5	1 046,3	
Fastighetsutveckling – hyresrätt			84,9		84,9	-84,9	0,0	
Construction Management	2,8				2,8		2,8	
Hyresintäkter			14,0		14,0		14,0	
Övrigt			0,7		0,7		0,7	
Summa externa intäkter	431,0	131,4	99,6		662,0	473,2	1 135,2	
Kostnader för produktion och drift	-324,9	-115,0	-77,4		-517,3	-423,1	-940,4	
Bruttoresultat	106,1	16,4	22,2		144,7	50,1	194,8	
Försäljnings- och administrationskostnader	-56,0	-18,2	-11,6	-8,6	-94,4	-0,9	-95,3	
Resultat andelar joint ventures	-1,5				-1,5	0,0	-1,5	
Rörelseresultat	48,6	-1,8	10,6	-8,6	48,8	49,2	98,0	
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>11,3</i>	<i>neg</i>	<i>10,6</i>		<i>7,4</i>			
Finansnetto			-1,8	0,5	-1,3	0,0	-1,3	
Resultat före skatt	48,6	-1,8	8,8	-8,1	47,5	49,2	96,7	
Skatter				-1,6	-1,6	-11,6	-13,2	
Periodens resultat	48,6	-1,8	8,8	-9,7	45,9	37,6	83,5	
30 sep 2020								
Tillgångar								
Exploateringsfastigheter	385,5	17,6	232,2		635,3	-10,1	625,2	
Utvecklingsfastigheter			420,1		420,1		420,1	
Bostäder under produktion					-	846,5	846,5	
Övriga tillgångar				1 191,4	1 191,4	-218,5	972,9	
Summa tillgångar	385,5	17,6	652,3	1 191,4	2 246,8	617,9	2 864,7	
Eget kapital och skulder								
Eget kapital				1 398,3	1 398,3	-120,3	1 278,0	
Räntebärande skulder				521,9	521,9	777,6	1 299,5	
Övriga skulder				326,6	326,6	-39,4	287,2	
Summa eget kapital och skulder				2 246,8	2 246,8	617,9	2 864,7	
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>7,4</i>		<i>8,7</i>	
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>4,4</i>		<i>8,9</i>	
<i>Soliditet, %</i>					<i>62,2</i>		<i>44,6</i>	

Belopp i Mkr

jan–sep 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	49,6			50,5	84,6	135,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	642,6	85,9			728,5	360,4	1 088,9
Fastighetsutveckling – hyresrätt			46,5		46,5	–46,5	0,0
Construction Management	30,2				30,2		30,2
Hysesintäkter			9,1		9,1		9,1
Övrigt			0,4		0,4		0,4
Summa externa intäkter	673,7	135,5	56,0		865,2	398,5	1 263,7
Kostnader för produktion och drift	–540,6	–111,1	–46,1		–697,8	–351,7	–1 049,5
Bruttoresultat	133,1	24,4	9,9		167,4	46,8	214,2
Försäljnings- och administrationskostnader	–61,2	–11,5	–5,2	–8,6	–86,5	–3,4	–89,9
Resultat andelar joint ventures	–1,2				–1,2	0,1	–1,1
Rörelseresultat	70,7	12,9	4,7	–8,6	79,7	43,5	123,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>10,5</i>	<i>9,5</i>	<i>8,4</i>		<i>9,2</i>		<i>9,7</i>
Finansnetto			–1,4	–0,6	–2,0		–2,0
Resultat före skatt	70,7	12,9	3,3	–9,2	77,7	43,5	121,2
Skatter				–2,6	–2,6	–19,7	–22,3
Periodens resultat	70,7	12,9	3,3	–11,8	75,1	23,8	98,9
30 sep 2019							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	258,6	70,0	46,5		375,1	–1,5	373,6
Utvecklingsfastigheter			341,6		341,6		341,6
Bostäder under produktion					–	1 681,9	1 681,9
Övriga tillgångar				1 371,0	1 371,0	–213,5	1 157,5
Summa tillgångar	258,6	70,0	388,1	1 371,0	2 087,7	1 466,9	3 554,6
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 359,9	1 359,9	–177,4	1 182,5
Räntebärande skulder				347,3	347,3	1 080,2	1 427,5
Övriga skulder				380,5	380,5	564,1	944,6
Summa eget kapital och skulder				2 087,7	2 087,7	1 466,9	3 554,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>9,2</i>		<i>9,7</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>7,5</i>		<i>11,4</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>65,1</i>		<i>33,3</i>

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>	9,2	10,0	10,1		8,5		9,7
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>					8,5		9,7
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					7,6		12,4
<i>Soliditet, %</i>					67,9		37,5

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 resultatet.

NOT 4 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 30 september 2020 tre utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänts 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 september 2020 uppgick sammanlagt till 29 575, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 92 025 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2020	41 407
Anmälda	–
Förverkade	–1 640
Inlösta	–10 192
Förfallna	–
Utestående 30 september 2020	29 575

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–sep 2020	jan–sep 2019
Försäljnings- och administrationskostnader	0,9	2,6
Totalt	0,9	2,6

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 21 oktober 2020
Besqab AB (publ)

Carola Lavén
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.
Revisors granskningsrapport återfinns på sida 26.

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 sep 2020	31 dec 2019	30 sep 2020	31 dec 2019
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	959,1	808,9		–
Företagsinteckningar	3,0	3,0		–
Summa	962,1	811,9		–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	278,6	–	1 115,6	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	1 790,7	1 512,1	3 106,5	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 september 2020 till 915 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 venturesamverkan. 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 förvärsavtal.

Revisors granskningsrapport

BESQAB AB (PUBL) ORG.NR 556693-8881

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2020

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Intäkter, Mkr	195,4	257,1	209,4	424,3	271,5	361,3	232,4	359,8
Rörelseresultat, Mkr	14,3	11,3	23,2	29,7	45,0	24,0	10,7	17,3
Resultat före skatt, Mkr	13,9	10,8	22,8	29,0	44,0	23,3	10,4	16,8
Resultat efter skatt, Mkr	13,4	10,4	22,1	27,3	41,6	23,4	10,1	16,0
Rörelsemarginal, %	7,4	4,4	11,1	7,0	16,6	6,7	4,6	4,8
Räntabilitet på eget kapital, % ²	4,4	4,7	6,3	7,6	7,5	5,1	3,0	7,5
Soliditet, %	62,2	64,0	67,6	67,9	65,1	61,2	63,3	64,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,87	0,68	1,44	1,78	2,71	1,52	0,66	1,04
Eget kapital per aktie, kr	90,93	89,94	91,73	90,31	88,49	85,76	86,70	86,09
IFRS-redovisning ³	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Intäkter, Mkr	412,2	445,8	277,1	528,1	604,7	199,4	459,6	27,2
Rörelseresultat, Mkr	38,9	32,6	26,7	50,3	34,1	-10,1	99,1	-18,4
Resultat före skatt, Mkr	38,5	32,1	26,3	49,8	33,1	-10,8	98,8	-25,3
Resultat efter skatt, Mkr	33,0	32,7	18,1	47,3	26,7	-4,8	76,8	-20,0
Rörelsemarginal, %	9,4	7,3	9,6	9,5	5,6	neg	21,6	neg
Räntabilitet på eget kapital, % ²	8,9	8,2	5,8	12,4	11,4	12,7	26,5	8,3
Soliditet, %	44,6	36,8	37,5	37,5	33,3	29,1	31,1	29,6
Utvecklingsfastigheter, Mkr	420,1	394,1	370,4	352,9	341,6	314,5	305,9	266,8
Exploateringsfastigheter, Mkr	625,2	507,9	440,8	381,6	373,5	362,3	505,5	511,8
Bostäder under produktion, Mkr	846,5	1 246,4	1 461,6	1 573,6	1 681,9	2 094,3	1 948,5	2 097,2
Likvida medel, Mkr	615,8	787,1	708,9	532,6	712,4	701,8	685,9	530,2
Eget kapital, Mkr	1 278,0	1 243,4	1 248,7	1 229,9	1 182,5	1 155,2	1 198,0	1 120,4
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,3	121,1	120,8	121,5	120,5	120,5	120,5	110,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	1 299,5	1 545,2	1 533,4	1 356,1	1 427,5	1 547,6	1 540,1	1 625,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	74,2	105,3	-0,5	-102,9	131,2	47,7	243,4	-252,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	0,2	-0,5	-0,5	-5,5	-0,6	-0,9	-2,0	-0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-245,7	-26,6	177,3	-71,4	-120,0	-30,9	-85,7	241,5
Periodens kassaflöde, Mkr	-171,3	78,2	176,3	-179,8	10,6	15,9	155,7	-11,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,15	2,13	1,17	3,08	1,74	-0,31	5,00	-1,30
Eget kapital per aktie, kr	82,99	80,85	81,20	80,03	76,94	75,17	77,96	72,99
Aktiekurs vid periodens slut, kr	115,00	107,00	100,00	147,00	144,00	122,00	87,50	98,30
Försäljning och produktion	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	55	129	0	118	253	105	33	160
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	1 000	945	909	964	990	856	832	850
Antal sålda bostäder, st ⁵	93	67	100	79	95	356	36	73
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	74	65	73	61	65	59	55	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	1	7	2	5	5	1	0	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	0	1	1	0	0	1

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, 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 och vårdbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter och 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. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

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.

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 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.

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:

- Uppnä 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 21 oktober 2020 klockan 13:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2020	5 februari 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	27 april 2021

Pressmeddelanden under tredje kvartalet 2020

2020-09-18 Besqab och Nacka kommun tar första spadtag för nya bostäder i Nacka strand
2020-09-22 Besqab och Stockholms stad tog idag ett "första spadtag" för ägarlägenheter i Hagastaden
2020-09-23 Besqab bygger nya bostadskvarter centralt i Täby
2020-09-29 Valberedning inför Besqabs årsstämma 2021

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: onsdag den 21 oktober 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, ring 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: **2941368#**

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-q3-2020>

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