

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI–DECEMBER 2020



BESQAB

JANUARI–DECEMBER 2020



Goda projektvinster i färdigställda förvaltningsfastigheter

”När jag summerar 2020 kan jag konstatera att vi har en svag rörelsemarginal, men också att vi åstadkommit betydande projektvinster i våra förvaltningsfastigheter. Vårt arbete under året har resulterat i flera fina byggrättsförvärv, en stark försäljning och det högsta antalet produktionsstartar som Besqab har haft. Vi har också lanserat nya mål och presenterat hur vi ser vägen framåt. Med en stolt historia, engagerade och duktiga medarbetare och en stark finansiell ställning har vi en bra grund för nästa steg i Besqabs utveckling. Jag har en stor tillförsikt till den plan vi lagt för de kommande åren där vi fokuserar på att öka produktionstakten, växa byggrättsportföljen och stärka lönsamheten.”

– Carola Lavén, VD

Januari–december 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick årets intäkter till 949,6 Mkr (1 289,6) och rörelseresultatet till 60,8 Mkr (109,4)
- Årets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 256,8 Mkr (102,4) motsvarande 16,63 kr per aktie (6,66)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 236,1 Mkr (–)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 613,8 Mkr (1 387,9) motsvarande 104,49 kr per aktie (90,31)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 416,6 Mkr (417,9)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 563 (509)
- Antal sålda bostäder uppgick till 341 (566), varav 341 bostads-/äganderätter (313) och 0 hyresrätter (253)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 1 352,7 Mkr (1 791,8) och rörelseresultatet till 94,4 Mkr (173,6). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 275,3 Mkr (146,2) motsvarande 17,98 kr per aktie (9,52).
- För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kr per aktie (2,50)

Händelser efter rapportperiodens utgång

I januari vann detaljplanen för Besqabs projekt i Solna Centrum laga kraft. Projektet omfattar totalt cirka 380 bostäder.

Oktober–december 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 287,6 Mkr (424,3) och rörelseresultatet till 12,0 Mkr (29,7)
- Kvartalets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 210,9 Mkr (27,3) motsvarande 13,70 kr per aktie (1,78)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 236,1 Mkr (–)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 379 (118)
- Antal sålda bostäder uppgick till 81 (79), varav 81 bostads-/äganderätter (79) och 0 hyresrätter (0)
- Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 217,6 Mkr (528,1) och rörelseresultatet till –3,8 Mkr (50,3). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 191,5 Mkr (47,2) motsvarande 12,52 kr per aktie (3,08)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Besqab har beslutat att bredda verksamheten till att även innefatta ägande och förvaltning av egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice. Strategi-förändringen innebär att dessa fastigheter har omklassificerats till förvaltningsfastigheter och omvärderats till verkligt värde.
- I december fastställdes nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy att gälla från 1 januari 2021.
- Besqab har tecknat avtal med Niam om förvärv av ett bostadsprojekt i Mariehäll, Bromma, med cirka 270 bostäder, ett LSS-boende och en förskola. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 385 Mkr. Tillträde och betalning sker under sommaren 2021.

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 på sida 24.

² Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS, se not 1 Redovisningsprinciper på sida 22. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas på sidorna 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. 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 sida 28.

Nya finansiella och operativa mål från 2021

Det övergripande målet för Besqab är att växa lönsamt och stärka positionen som en ledande bostadsutvecklare. Som ett led i arbetet med att fortsätta utveckla och växa bolaget har Besqab beslutat att bredda verksamheten. Utöver nuvarande fokus på bostadsutveckling ska Besqab också äga och förvalta egenutvecklade hyresrätter, vårdboenden och annan samhällsservice. Ambitionen är att successivt bygga upp en långsiktig förvaltningsportfölj av egenutvecklade fastigheter med stabila operativa kassaflöden parallellt med ett fortsatt fokus på bostadsutveckling.

För att bättre avspegla den framtida affären, förstärka inriktningen och öka takten i bolagets utveckling har Besqab sett över och fastställt nya finansiella och operativa mål som kommer att styra arbetet för en lönsam tillväxt. Målen gäller från och med 1 januari 2021. De finansiella målen inklusive utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

Soliditet

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Mål
 $\geq 35 \%$

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Mål
 $\geq 10 \%$

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Mål
 $\geq 15 \%$

Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till minst 30 procent av resultatet efter skatt (exklusive orealiserade värdeförändringar).

Operativa mål

Produktionsstartade bostäder

Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder.

Mål
1 000

Vinstmarginal bostads-/äganderätter

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

Mål
 $\geq 15 \%$

Underliggande årligt driftnetto

Besqab ska senast år 2023 nå ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr (inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande vid periodens utgång).

Mål
100 Mkr



VD-kommentar

Breddad affär skapar tillväxtmöjligheter

2020 var ett år vi kommer att minnas av många anledningar. Samtidigt som coronapandemin förändrade vår vardag har vi arbetat fokuserat med att bygga en plattform för framtida tillväxt och stärkt lönsamhet. Ett strategiskt viktigt steg på resan mot ökad tillväxt och en viktig milstolpe för Besqab var vårt beslut i november att bredda verksamheten till att också äga egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice. Vi har redan en attraktiv fastighetsportfölj att utgå ifrån med de vårbostäder vi utvecklat och äger, inklusive Juliahemmet i Uppsala som färdigställs under första kvartalet 2021 samt hyresbostäderna, vårdboendet och förskolan i Kapellgården i Uppsala som vi produktionsstartade i december. Jag ser fram emot att bygga vidare och utveckla fastighetsaffären som ett viktigt komplement till vår kärnaffär – projektutveckling av bostäder.

Stark marknad trots global pandemi

Bostadsmarknaden stod emot coronakrisen oväntat väl under 2020 och utvecklades starkt efter den tillfälliga nedgången under våren. Andra halvåret präglades av rekordhög aktivitet, stigande priser och stärkt framtidstro. Även om boprisförväntningarna bromsade in något under årets sista månader, kopplat till coronapandemins andra smittvåg, ligger de fortsatt på höga nivåer. Ännu är det dock svårt att säga vilka bestående konsekvenser pandemin får i samhället och på bostadsmarknaden.

Försäljningen i våra projekt har varit bra och intresset för de nya projekt som vi säljstartat under året är stort. Vårt första ägarlägenhetsprojekt, Legera i Hagastaden, har haft en hög bokningstakt sedan säljstarten i juni och den första etappen i Norrberget i Vaxholm som säljstartades i november fick ett mycket gott mottagande med närmare hälften av bostäderna bokade vid årets slut.

Mycket talar för att bostadsmarknaden också fortsatt kommer att vara stark. Antaganden om långsiktigt låga räntor talar för en god efterfrågan, vilket tillsammans med det relativt låga utbudet håller priserna uppe. Från 1 januari 2021 togs räntan på reavinstuppskov bort i syfte att främja rörligheten på bostadsmarknaden, vilket även antas främja nyproduktionsmarknaden. Pandemin har bidragit till att sätta boendet i centrum när hemmet har blivit både bostad och arbetsplats, vilket sannolikt också kommer att påverka den framtida bostadsefterfrågan.

Historiskt många produktionsstartade bostäder

Vi har en tydlig ambition att öka produktionstakten och har arbetat aktivt med ett flertal produktionsstarter under fjärde kvartalet. Tack vare god marknadskontakt produktionsstartades ägarlägenheterna i Legera samt en ny etapp bostadsrättslägenheter i vårt projekt i Nacka Strand. I december kunde vi glädjande nog också starta vårt projekt Kapellgården i Uppsala – ett viktigt tillskott till förvaltningsportföljen och det nya målet om att successivt bygga upp ett årligt driftnetto om cirka 100 Mkr vid utgången av 2023 avseende egenutvecklade hyresrätter, vårbostäder och övrig samhällsservice.

Vi avslutade året starkt och startade sammanlagt 379 bostäder under fjärde kvartalet. Det summerar till 563 starter under 2020

och är för helåret det högsta antalet produktionsstarter i Besqabs historia. Vi har nu siktt inställt på att nå en årlig takt om 1 000 produktionsstartade bostäder per år senast 2023.



Vi har en stark och attraktiv byggrättsportfölj med många av våra kommande produktionsstarter. Flera större detaljplaner har vunnit laga kraft det senaste året, bland annat Norrberget i Vaxholm, Ella Allé i Täby och nu senast vårt projekt i Solna Centrum. Vi har även stärkt portföljen med nya fina projekt – inte minst förvärvet i Mariehäll i Bromma under det fjärde kvartalet – liksom mindre bostadsprojekt i attraktiva lägen i Tyresö, Järfälla, Salem och Stockholm. På balansdagen innehöll portföljen cirka 3 800 byggrätter och vi siktar på att utöka den med fler attraktiva projekt under 2021.

Marginalmässigt svagt år men väl rustade framåt

Trots god försäljning och ett högt antal bostäder i produktion vid årets slut har vinstavräkningen varit förhållandevis låg, till viss del beroende på en lägre andel bostads- och äganderättsprojekt i nuvarande projektsammansättning. Rörelseresultatet minskade till 60,8 Mkr (109,4) och rörelsemarginalen sjönk till 6,4 procent (8,5). Vi är inte nöjda med den svaga marginalen och har under året tagit viktiga steg för att stärka våra förutsättningar att förbättra såväl resultat som lönsamhet för kommande år. Årets resultat före skatt ökade emellertid till 295,1 Mkr (106,8) och inkluderar omvärderingseffekter från förvaltningsfastigheter om cirka 236 Mkr (-). Omvärderingen synliggör de fina fastighetsvärden vi byggt upp i våra egenutvecklade vårdboenden de senaste åren.

Besqabs finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick vid balansdagen till 66,2 procent (67,9). Den starka balansräkningen är en viktig bas i vårt arbete för ökad tillväxt.

Tillförsikt inför framtiden

När jag summerar 2020 kan jag konstatera att vi har en svag rörelsemarginal, men också att vi åstadkommit betydande projektvinster i våra förvaltningsfastigheter. Något vi nu också synliggör när vi breddar vår affär. Jag är stolt över de insatser vi gjort under året – beslutet att bredda vår affär, flera fina byggrättsförvärv, en stark försäljning och det högsta antalet produktionsstartade bostäder i Besqabs historia. Vi har lanserat nya finansiella och operativa mål och presenterat hur vi ser vägen framåt.

Vi har en stolt historia, engagerade och duktiga medarbetare, en starkt finansiell ställning och en bra grund för nästa steg i Besqabs utveckling. Jag har en stor tillförsikt till den plan vi lagt för de kommande åren där vi fokuserar på att öka produktionsstakten, växa byggrättsportföljen och stärka lönsamheten.

Danderyd i februari 2021

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–dec 2020	jan–dec 2019	okt–dec 2020	okt–dec 2019
Intäkter, Mkr	949,6	1 289,6	287,6	424,3
Rörelseresultat, Mkr	60,8	109,4	12,0	29,7
Resultat efter skatt, Mkr	256,8	102,4	210,9	27,3
Rörelsemarginal, %	6,4	8,5	4,2	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	17,1	7,6	–	–
Soliditet, %	66,2	67,9	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	16,63	6,66	13,70	1,78
Eget kapital per aktie, kr	104,49	90,31	–	–

Finansiell utveckling – IFRS ³	jan–dec 2020	jan–dec 2019	okt–dec 2020	okt–dec 2019
Intäkter, Mkr	1 352,7	1 791,8	217,6	528,1
Rörelseresultat, Mkr	94,4	173,6	–3,8	50,3
Resultat efter skatt, Mkr	275,3	146,2	191,5	47,2
Rörelsemarginal, %	7,0	9,7	neg	9,5
Avkastning på eget kapital, % ²	20,4	12,4	–	–
Soliditet, %	45,7	37,5	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	17,98	9,52	12,52	3,08
Eget kapital per aktie, kr	95,57	80,03	–	–

Försäljning och produktion	jan–dec 2020	jan–dec 2019	okt–dec 2020	okt–dec 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	563	509	379	118
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	1 194	964	–	–
Antal sålda bostäder, st ⁵	341	566	81	79
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	65	61	–	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	1	5	–	–
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	–	–

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

² Avkastning 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

Marknadens utveckling under 2020

Bostadsmarknaden 2020 präglades av prisökningar och stora försäljningsvolym, trots den rådande pandemin. Aktiviteten på marknaden var rekordhög under det andra halvåret och bostadspriserna är tillbaka på rekordnivåer. 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. Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, som visas i SEB:s Boprisindikator, bromsade in något under årets sista månader kopplat till coronapandemins andra smittvåg. Boprisförväntningarna ligger dock fortsatt på höga nivåer – drygt 60 procent av de tillfrågade hushållen i Boprisindikatorn för januari 2021 trodde på stigande priser det kommande året.

Det finns flera faktorer som talar för en fortsatt positiv utveckling på Besqabs marknader – framförallt ett stort underskott av bostäder, särskilt efter en lägre nyproduktionstakt de senaste åren, i kombination med en låg ränta som bedöms vara låg en lång tid framöver. Det relativt låga utbudet håller uppe priserna, särskilt vad gäller villor. Därtill har Finansinspektionen temporärt tagit bort amorteringskravet och statliga ekonomiska och finansiella åtgärder har införts för att dämpa effekterna av coronapandemin. En annan faktor som väntas gynna rörligheten och prisutvecklingen på våra marknader är att räntan på reavinstuppskov vid bostadsförsäljning togs bort från årsskiftet 2020/2021.

Coronapandemins framtida utveckling vad gäller smittspridning, restriktioner och förbud är dock fortsatt en riskfaktor för mer bestående negativa effekter på arbetsmarknaden och därmed även bostadsmarknaden. Samtidigt ger den påbörjade massvaccineringen runtom i världen förhoppningar om en mer normal tillvaro framöver.

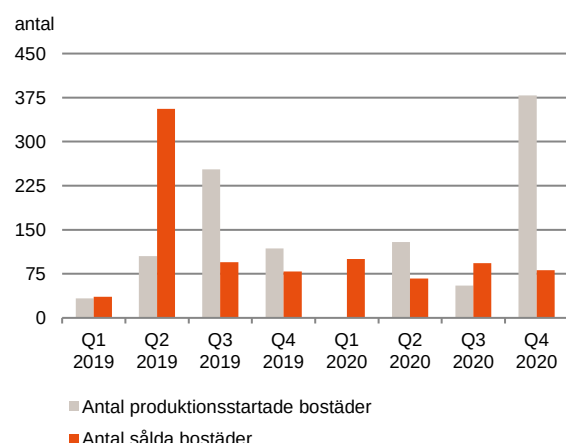
Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder uppgick under helåret 2020 till 341 bostäder (566). Utöver marknads efterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Under 2020 produktionsstartades totalt 563 bostäder: 90 lägenheter i Brf Arboristen i Uppsala, 50 lägenheter i Brf RAW Rosendal i Uppsala, 44 lägenheter i Brf Verkstaden och 56 lägenheter i Brf Magasinet i Nacka, 97 ägarlägenheter i Legera i Stockholm, samt 146 hyreslägenheter och 80 vård-bostäder i Uppsala. Under fjärde kvartalet färdigställdes Brf Tetris i Stockholm, Brf Myntan i Tyresö samt småhusprojekten Ekparken och Parkvillorna i Uppsala.

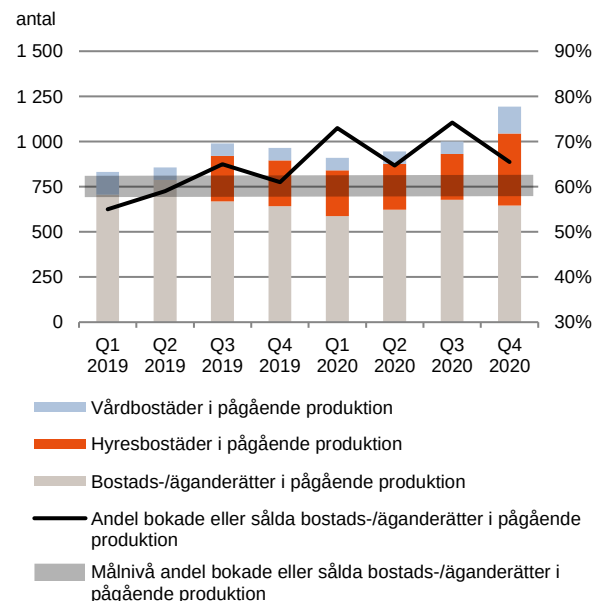
Per den 31 december 2020 var 1 194 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (964). Andelen bokade och sålda bostads-/ägarlägenheter i pågående produktion uppgick per den 31 december 2020 till 65 procent (61), varav 58 procenten avser sålda bostäder. Per balansdagen var 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.
Vårdbostäder ingår i produktionsstartade bostäder men inte i sålda bostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad – Region Stockholm

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholms län har varit stark under 2020, undantaget en period under våren då oro över coronapandemins effekter skapade en avvaktande marknad med nedgång i prisutvecklingen. Utvecklingen tog fart igen under sommaren och under andra halvåret nåddes nya rekordnivåer för såväl bostadspriser som antal sålda bostäder på bostadsrättsmarknaden i Stockholm. Under fjärde kvartalet uppgick det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm till 62 500 respektive 78 950 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen, vilket är en ökning med närmare 4 procent jämfört med tredje kvartalet 2020. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 7–8 procent och villapriserna med drygt 15 procent.

Försäljningen i Region Stockholm uppgick under 2020 till 252 bostäder (254). Försäljningen har varit god i samtliga projekt. Under fjärde kvartalet såljestartades Besqabs första etapper i Norrberget i Vaxholm samt Solna Estrad som är den första etappen i Solna Centrum. Intresset har varit mycket stort och bokningstakten för de såljestartade bostäderna är hög.

Verksamhetens utveckling

Per den 31 december 2020 hade Region Stockholm 506 bostäder (604) i pågående produktion, varav 68 procent (59) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberg (172 lägenheter), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter), Brf Verkstaden i Nacka (90 lägenheter), Legera i Hagastaden (97 ägarlägenheter) och Brf Magasinet i Nacka (56 lägenheter). Inflyttningar pågår i Vackra Vägen. Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus) och Brf Tetris i Hökarängen (100 lägenheter) färdigställdes under fjärde kvartalet. Per balansdagen fanns inga osålda bostäder i färdigställda projekt.

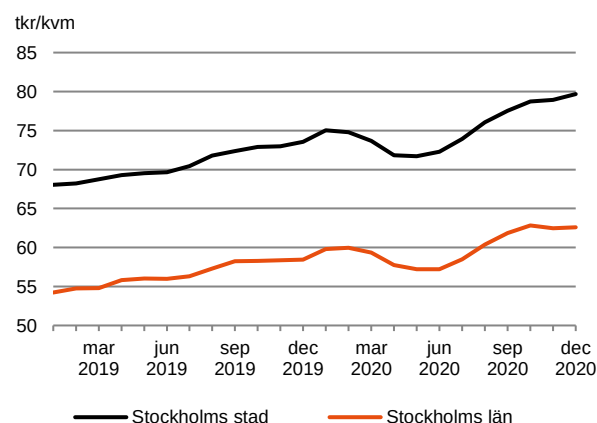
Vid årets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Uppdraget avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen, med inflyttning under januari 2021.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–december 2020 till 625,6 Mkr (1 035,1). Segmentets rörelseresultat uppgick till 57,8 Mkr (95,1), vilket gav en rörelsemarginal på 9,2 procent (9,2). Resultatminskningen förklaras främst av färre antal produktionsstartade bostäder och minskat antal bostäder i pågående produktion.



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–dec 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	625,6	1 035,1
Rörelseresultat, Mkr	57,8	95,1
Rörelsemarginal, %	9,2	9,2
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	384,7	257,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	197	218
Antal sålda bostäder, st	252	254
Antal bostäder i pågående produktion, st	506	604

Projektutveckling Bostad – Region Uppsala

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala har varit stark under 2020 med god omsättning och stabila priser. Efter en kortare avvaktande period under våren, präglad av oron för pandemins finansiella effekter, ökade både antalet transaktioner och bostadspriserna i Uppsala. Under det fjärde kvartalet uppgick genomsnittspriset för en bostadsrätt till cirka 39 800 kronor per kvadratmeter. Priserna har sjunkit något jämfört med det säsongsmissigt starka tredje kvartalet, som ofta präglas av hög omsättning på smålägenheter vilket driver upp kvadratmeterpriset, men ligger fortsatt på höga nivåer. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 6 procent. Villapriserna har ökat med över 15 procent på årsbasis och ligger på rekordnivåer.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under 2020 till 89 bostäder (59), varav 57 bostäder avser projekt i Ultuna Trädgårdsstad och 32 bostäder avser RAW Rosendal.

Verksamhetens utveckling

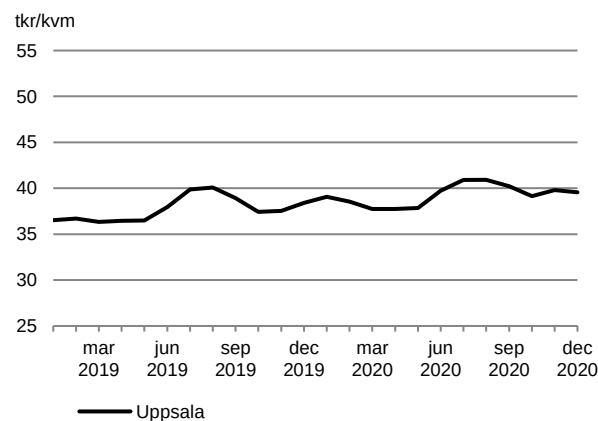
Under 2020 produktionsstartade Besqab totalt 140 bostäder (38) i Region Uppsala. Inga bostäder produktionsstartades under det fjärde kvartalet. Per den 31 december 2020 hade Region Uppsala 140 bostäder (38) i pågående produktion, varav 56 procent (95) var bokade eller sålda. Pågående produktion avser Brf Arboristen (90 lägenheter) i Ultuna Trädgårdsstad och Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Ekparken (33 småhus med bostads- och äganderätt) och Parkvillorna (5 villor med äganderätt) i Ultuna Trädgårdsstad färdigställdes under det fjärde kvartalet. Per balansdagen fanns en osäld 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–december 2020 till 177,1 Mkr (184,1). Rörelseresultatet uppgick till 4,9 Mkr (18,5) och rörelsemarginalen till 2,7 procent (10,0). Rörelseresultatet har påverkats av att den successiva vinstavräkningen är lägre initialt i produktionsstartade projekt.



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan–dec 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	177,1	184,1
Rörelseresultat, Mkr	4,9	18,5
Rörelsemarginal, %	2,7	10,0
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	25,3	70,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	140	38
Antal sålda bostäder, st	89	59
Antal bostäder i pågående produktion, st	140	38

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Under fjärde kvartalet beslutade Besqab att bredda affären inom Fastighetsutveckling till att också inkludera ägande av egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice.

Marknad

Intresset för hyres- och samhällsfastigheter är stort och ökade ytterligare under året. Låg tillväxt och inflation i kombination med låga räntor gör fastigheter till intressanta investeringar. Den ökande konkurrensen har bidragit till stigande priser och fortsatt låga eller sjunkande avkastningskrav som följd. Trots den relativt låga avkastningen bedöms bostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice vara en trygg investering tack vare det stora underliggande behovet och de stabila kassaflödena. Coronapandemin har ytterligare ökat fokuset på bostäder, medan segment såsom handel och kontor bedöms mer osäkra.

Tillväxten och intresset bedöms fortsatt vara gott på fastighetsmarknaden då det finns god tillgång på både eget och lånat kapital. Förväntad ekonomisk återhämtning i kombination med låga räntor ger goda förutsättningar för en fortsatt stark fastighetsmarknad under 2021.

Verksamhetens utveckling

Besqab hade per den 31 december 2020 två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och i Sarahemmet i Nacka driver Ersta diakoni verksamheten. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen var vid årsskiftet cirka 14,5 år.

Vid årets slut pågick produktion i två projekt som uppförs för eget ägande och förvaltning. Juliahemmet i Uppsala, med 69 vårdbostäder, färdigställs första kvartalet 2021. Hyresavtal på 18 år är tecknat med Ersta diakoni. Under fjärde kvartalet 2020 produktionsstartade Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Projekt består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Kapellgården kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal är upprättade för såväl vårdboendet som förskolan.



Produktion pågår även i projektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet som omfattar 253 hyreslägenheter såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Färdigställande beräknas till 2022 med överlämning till köparen i etapper under 2021 och 2022. NREP står för uthyrningsrisken.

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 andra halvåret 2021.

Intäkter och resultat

Segmentets intäkter för perioden januari–december 2020 uppgick till 146,9 Mkr (70,4). Intäkterna består av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt intäkter från förvaltnings-tjänster. Driftnettot från Besqabs vårdboenden under förvaltning uppgick till 17,3 Mkr (11,9). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–december 2020 ökade till 16,3 Mkr (7,2). Ökningen är främst hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén.

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–dec 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	146,9	70,4
Rörelseresultat, Mkr	16,3	7,2
Rörelsemarginal, %	11,1	10,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	236,1	–
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	758,8	–
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	–	352,9
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	184,8	56,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	80	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	146	253
Antal sålda hyresbostäder, st	0	253
Antal bostäder i pågående produktion, st	548	322

Förvaltningsfastigheter

Besqabs beslut att äga egenutvecklade hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice har resulterat i en omklassificering av bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Från och med det fjärde kvartalet 2020 klassificeras dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Värdering

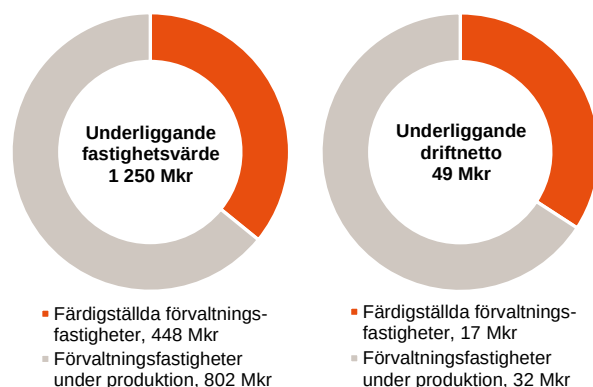
En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr, varav 448,3 Mkr avser två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och 310,5 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultat med 236,1 Mkr.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,2 procent. Inflationsantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år.

Fastighetsvärde, Mkr	2020-12-31
Färdigställda förvaltningsfastigheter	448,3
Förvaltningsfastigheter under produktion	310,5
Summa	758,8

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2020-12-31



Portföljen

Färdigställda förvaltningsfastigheter består av två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem med 57 vårdplatser i Spånga som 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.

Förvaltningsfastigheter under uppförande innefattar ett vårdboende med 69 vårdplatser som färdigställs under första kvartalet 2021 samt uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Belåningsgraden för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick till 48 procent (53) och den genomsnittliga räntan var 1,43 procent (1,12).

Förvaltningsfastigheter	jan–dec 2020	jan–dec 2019 ¹
Hysesintäkter, Mkr	18,7	13,4
Driftnetto, Mkr	17,3	11,9
Värdeförändring, Mkr	236,1	–

¹ Besqabs förvaltningsfastigheter motsvarar tidigare redovisade utvecklingsfastigheter för perioden januari–december 2019.

Färdigställda förvaltningsfastigheter, 2020-12-31

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Ältadalen, Nacka	Vårdboende	54	3 930	100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Spånga, Stockholm	Vårdboende	57	4 194	100 %	Q2 2019
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			111	8 124	100 %	

Förvaltningsfastigheter under produktion, 2020-12-31

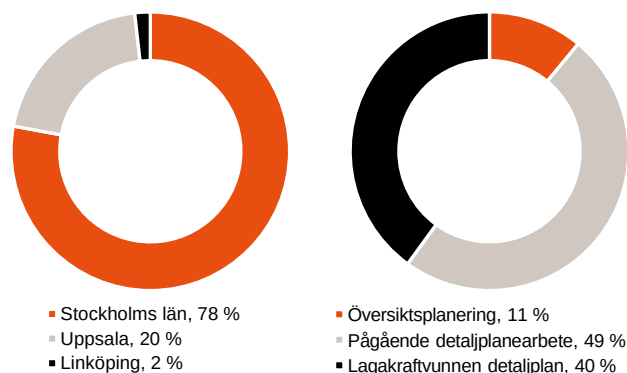
Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Juliahemmet	Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala	Vårdboende	69	4 800	Q4 2018	Q1 2021
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Hysesbostäder	146	7 270	Q4 2020	2023
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Vårdboende	80	4 900	Q4 2020	2024
Kapellgården	Kapellgården, Uppsala	Förskola	–	550	Q4 2020	2024
Summa förvaltningsfastigheter under produktion			295	17 520		

Byggrätter

Besqab tecknade i december avtal om förvärv av ett bostadsprojekt i Mariehäll, Bromma, med cirka 270 bostäder, ett LSS-boende och förskola. Avsiktsförklaring finns med Stockholms stad avseende förvärv av LSS-bostäderna samt förskolan. Under fjärde kvartalet förvärvades också ett projekt med cirka 40 bostadsbyggrätter i ett attraktivt läge i Trollbäcken i Tyresö.

Vid årets 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 detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 december 2020 var cirka 13 procent av Besqabs 3 800 byggrätter upptagna i balansräkningen.

Byggrättsportföljen, fördelning per 31 december 2020



Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Bedömd produktionsstart ¹
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Nacka Strand	Nacka	54	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Mariehäll	Stockholm	270	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Hagastaden (Legera)	Stockholm	98	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Vallastaden (RAW)	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	90	Brf	Granskning	2021
Årsta	Stockholm	85	Brf	Antagen Q1 2020	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Antagandeskede	2022
Bergvik	Södertälje	35	Brf	Antagen Q2 2020	2022
Kvisthamra	Nortälje	50	Brf/hyresrätt/vård	Startskede	2022
Mälaräng (RAW)	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	80	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2022
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2022
Saltängen	Nacka	40	Brf	Samråd	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Startskede	2023
Gröndal	Stockholm	35	Brf	Startskede	2023
Kapellgårdet	Uppsala	16	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Viksjo	Järfälla	50	Brf/äganderätt	Planbesked	2024
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2024
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2024
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2024
Malma gård	Uppsala	40	Brf	Planbesked	2024
Eriksberg	Uppsala	140	Brf, hyresrätt	Antagen Q4 2018	2024
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2025
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	70	Brf	Startskede	2025
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2025
Trollbäcken	Tyresö	40	Brf	Planprogram	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026

¹ Produktionsstarter för stora projekt sker ofta i etapper över flera år

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

³ Joint venture (50/50) med Järntorget, totalt ca 600 byggrätter varav 300 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 tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 111 (100), varav 41 kvinnor (40) och 70 män (60).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2020 uppgick till 10,2 Mkr (10,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –5,2 Mkr (–3,9) och periodens resultat till 34,2 Mkr (39,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 214,3 Mkr (217,0) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 769,9 Mkr (772,5).

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäkts- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkts- 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 försämrades påtagligt under våren för att sedan visa tydliga tecken på återhämtning under hösten. Under fjärde kvartalet kom en andra våg av smittspridning, med kraftig ökning av insjuknande och hårdare restriktioner, vilket gjorde att återhämtningen bröts. De offentliga finanserna är dock fortfarande starka och att vaccination av befolkningen inletts under början av 2021 medför att många tror att återhämtningen kan ta fart igen till sommaren.

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. Hotet om arbetslöshet har hittills inte påverkat dem som köper nyproduktion i någon större utsträckning men det återstår att se hur stor påverkan pandemin får på arbetsmarknaden och hushållens köpkraft.

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

Besqab har inför upprättandet av denna 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 beträffande andra fordringar har något särskilt funnits att beakta vid bedömningen av förväntade kreditförluster. Bolaget har inte heller identifierat något nedskrivningsbehov eller justeringar av omsättningstillgångarna innefattande exploateringsfastigheter samt bostäder under produktion.

Återköp av egna aktier

Den 27 april 2020 beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. 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 fjärde kvartalet 2020 har inga aktier återköpts. Per den 31 december 2020 hade Besqab 136 496 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2020 var 124,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 914,6 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 474,4 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 047. 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 december 2020.

Ägarfördelning 30 december 2020

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 544 833	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	895 133	5,8 %
Lupinia AB	815 277	5,3 %
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	605 883	3,9 %
Carl Wale med familj	585 730	3,8 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	362 117	2,3 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 930 771	83,3 %
Övriga aktieägare	2 584 058	16,7 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2020-12-30

Händelser efter rapportperiodens utgång

I januari vann detaljplanen för Besqabs projekt i Solna Centrum laga kraft. Projektet omfattar totalt cirka 380 bostäder. Projektet har säljstartats och produktionsstart av den första etappen är planerad till andra kvartalet 2021.



Koncernen – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Intäkter	949,6	1 289,6	287,6	424,3
Kostnader för produktion och drift	-750,6	-1 051,4	-233,3	-353,6
Bruttoresultat	199,0	238,2	54,3	70,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-135,4	-125,1	-41,0	-38,5
Resultat från andelar i joint ventures	-2,8	-3,7	-1,3	-2,5
Rörelseresultat	60,8	109,4	12,0	29,7
Finansiella intäkter	1,2	1,1	0,4	0,3
Finansiella kostnader	-3,0	-3,7	-0,9	-1,0
Resultat efter finansiella poster	59,0	106,8	11,5	29,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	236,1	–	236,1	–
Resultat före skatt	295,1	106,8	247,6	29,0
Skatter	-38,3	-4,4	-36,7	-1,7
Periodens resultat	256,8	102,4	210,9	27,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	16,63	6,66	13,70	1,78
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 376 523	15 364 075	15 378 333	15 368 141

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–december 2020 till 949,6 Mkr (1 289,6). Kostnader för produktion och drift uppgick till -750,6 Mkr (-1 051,4) och bruttoresultatet summerade till 199,0 Mkr (238,2). Den lägre omsättningen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av färre antal bostäder i pågående produktion.

Rörelseresultat

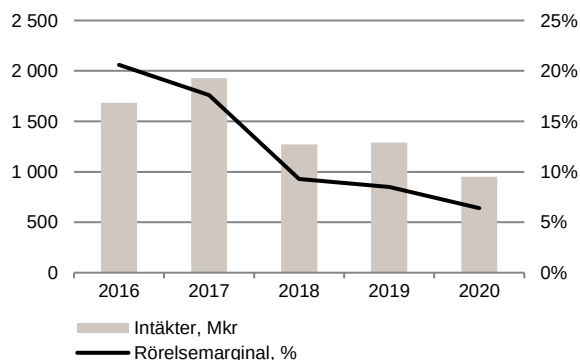
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–december 2020 till 60,8 Mkr (109,4) och rörelsemarginalen uppgick till 6,4 procent (8,5). Minskning i rörelseresultatet beror dels på att vinstavräkningen från de projekt som produktionsstartats under slutet av perioden är marginell och dels på färre antal bostäder i pågående produktion.

Resultat före skatt och periodens resultat

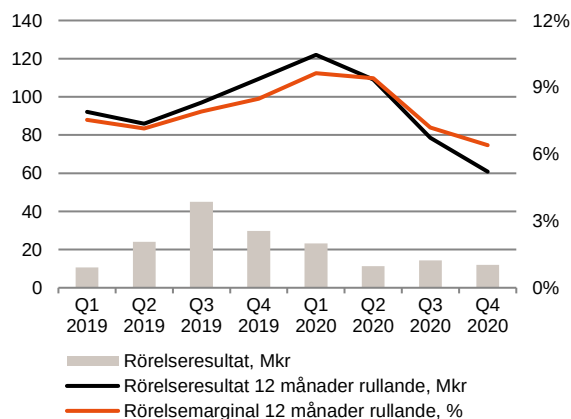
Resultat före skatt uppgick till 295,1 Mkr (106,8). Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter och med detta värdering till verkligt värde har gett en resultateffekt avseende realiserade värdeförändringar med 236,1 Mkr.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 256,8 Mkr (102,4). En högre skatt jämfört med tidigare perioder beror främst på skatt avseende realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	758,8	–
Övriga anläggningstillgångar	55,5	63,4
Summa anläggningstillgångar	814,3	63,4
Omsättningstillgångar		
Utvecklingsfastigheter	–	352,9
Exploateringsfastigheter	594,8	383,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4
Räntebärande fordringar	121,6	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	485,2	699,1
Likvida medel	416,6	417,9
Summa omsättningstillgångar	1 622,0	1 979,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 436,3	2 042,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 613,8	1 387,9
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	4,2	7,9
Övriga långfristiga skulder	68,5	33,7
Summa långfristiga skulder	72,7	41,6
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	7,4	7,9
Räntebärande skulder	495,8	308,4
Övriga kortfristiga skulder	246,6	297,0
Summa kortfristiga skulder	749,8	613,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 436,3	2 042,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 387,9	1 321,5
Periodens resultat	256,8	102,4
Incitamentsprogram	1,7	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	5,8	–
Utgående eget kapital	1 613,8	1 387,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning. Likvida medel uppgick till 416,6 Mkr per 31 december 2020. Detta möjliggör tillväxt och förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Förvaltningsfastigheter

Med avsikten att äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice har en omklassificering gjorts av bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter för hyresrätter, vårdfastigheter och annan samhällsservice avsedda att uppföras för eget ägande. Från och med det fjärde kvartalet 2020 klassificeras dessa fastigheter som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr, varav cirka 448 Mkr avser två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 311 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser ett vårdboende som färdigställs under första kvartalet 2021 samt uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 594,8 Mkr (383,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Exploateringsmarken som utgörs av ägda fastigheter har värderats av ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet 2020/2021 till cirka 120 Mkr (130).

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 485,2 Mkr (699,1) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 321,6 Mkr (476,2).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 495,8 Mkr (308,4) och hänförs till banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

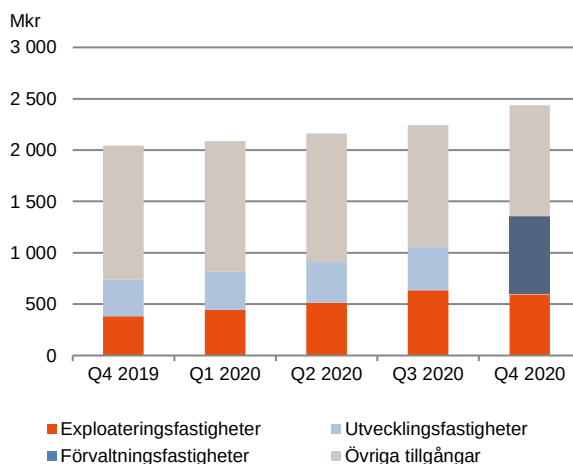
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,6 Mkr (121,5) och räntebärande skulder till 495,8 Mkr (308,4). Beaktat likvida medel om 416,6 Mkr (417,9) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 42,2 Mkr (231,0).

Belåningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 48 procent (53)¹. 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).

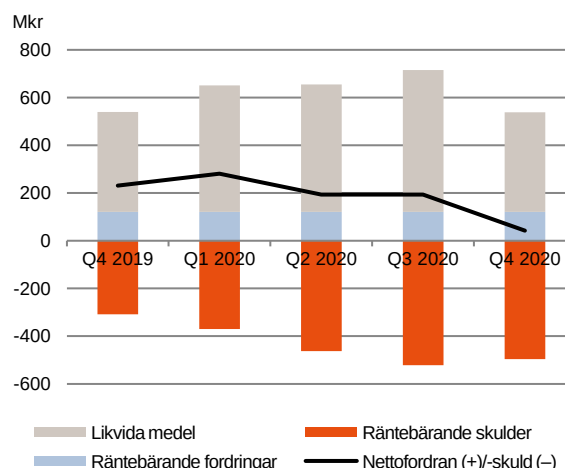
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 66,2 procent (67,9) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,1 procent (7,6) vilket per årsskiftet var högre än målet om minst 15 procent. Ökningen beror främst på orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

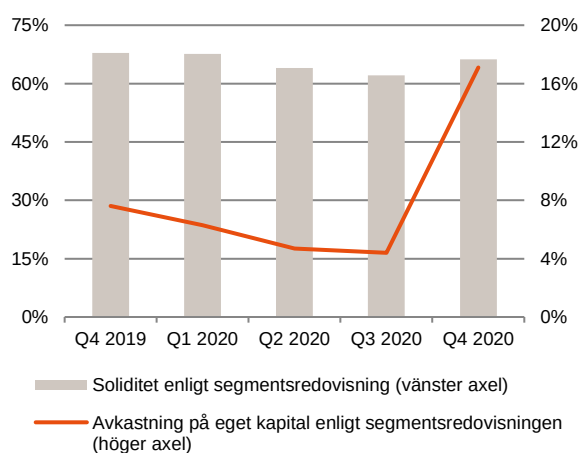
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran



Soliditet och avkastning på eget kapital



¹ Besqabs förvaltningsfastigheter motsvarar tidigare redovisade utvecklingsfastigheter för perioden. Jämförelsesiffran anger belåningsgrad i förhållande till tidigare kommunicerat verkligt värde för utvecklingsfastigheter.

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2020	jan–dec 2019	okt–dec 2020	okt–dec 2019
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	60,8	109,4	12,0	29,7
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-74,9	14,9	-80,6	5,3
Erhållen ränta	1,2	1,1	0,4	0,3
Betald ränta	-3,0	-3,7	-0,9	-1,0
Betald skatt	-3,7	-36,8	14,2	9,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19,6	84,9	-54,9	43,8
Förändring exploateringsfastigheter	-211,2	128,2	40,5	-8,5
Förändring färdigställda bostäder	0,7	1,0	–	0,1
Förändring rörelsefordringar	217,3	-52,9	-83,9	-108,1
Förändring rörelseskulder	-53,7	-71,9	-37,3	-34,1
Investering i utvecklingsfastigheter	-67,2	-62,7	–	-11,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133,7	26,6	-135,6	-118,1
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-12,0	–	-12,0	–
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,7	-4,0	-3,9	-0,5
Förändring andelar i joint ventures	–	-5,0	–	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16,7	-9,0	-15,9	-5,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	250,0	170,5	34,2	99,2
Amortering av skulder	-62,5	-201,3	-60,2	-138,1
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149,1	-69,2	-26,0	-38,9
Periodens kassaflöde	-1,3	-51,6	-177,5	-162,5
Likvida medel vid periodens början	417,9	469,5	594,1	580,4
Likvida medel vid periodens slut	416,6	417,9	416,6	417,9

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2020 till -133,7 Mkr (26,6), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -114,1 Mkr (-58,3). 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 -16,7 Mkr (-9,0). Investering i förvaltningsfastigheter har skett med 12,0 mkr och avser nedlagda kostnader i förvaltningsfastigheter under uppförande efter tidpunkten för omklassificeringen från utvecklingsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 149,1 Mkr (-69,2). Upptagna banklån har ökat med 250,0 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var -1,3 Mkr (-51,6). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 416,6 Mkr (417,9).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–dec 2020	jan–dec 2019 ¹	okt–dec 2020	okt–dec 2019 ¹
Intäkter	1 352,7	1 791,8	217,6	528,1
Kostnader för produktion och drift	-1 118,3	-1 487,3	-177,9	-437,9
Bruttoresultat	234,4	304,5	39,7	90,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-137,1	-128,0	-42,0	-38,1
Resultat från koncernbolag	–	0,7	–	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	-2,9	-3,6	-1,5	-2,5
Rörelseresultat	94,4	173,6	-3,8	50,3
Finansiella intäkter	1,2	1,1	0,4	0,3
Finansiella kostnader	-3,0	-3,7	-0,9	-0,9
Resultat efter finansiella poster	92,6	171,0	-4,3	49,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	236,1	–	236,1	–
Resultat före skatt	328,7	171,0	231,8	49,7
Skatter	-53,4	-24,8	-40,3	-2,5
Periodens resultat	275,3	146,2	191,5	47,2
Hänförligt till moderbolagets ägare	276,5	146,2	192,5	47,2
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,2	–	-1,0	–
Periodens övriga totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	–	-0,7	–	-0,7
Övrigt totalresultat, efter skatt	–	-0,7	–	-0,7
Periodens totalresultat	275,3	145,5	191,5	46,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	276,5	145,5	192,5	46,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1,2	–	-1,0	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	17,98	9,52	12,52	3,08
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17,92	9,49	12,47	3,07
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 378 333	15 368 141	15 378 333	15 368 141
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 376 523	15 364 075	15 378 333	15 368 141
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 428 329	15 403 749	15 438 444	15 422 462

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

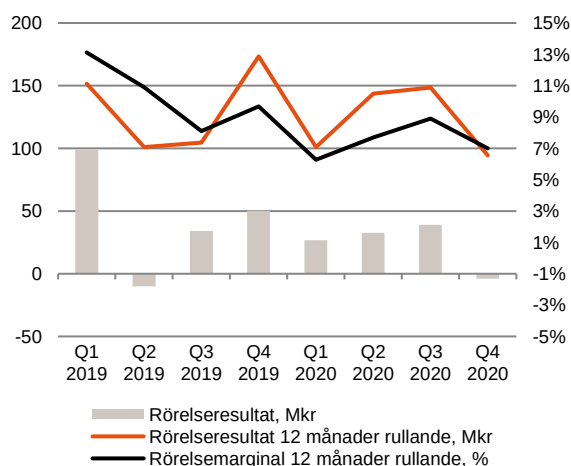
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under januari–december 2020 till 1 352,7 Mkr (1 791,8). Bruttoresultatet uppgick till 234,4 Mkr (304,5). Rörelseresultatet uppgick till 94,4 Mkr (173,6) och rörelsemarginalen till 7,0 procent (9,7). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda och tillträdna bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt.

Resultat före skatt och periodens resultat

Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter och med detta värdering till verkligt värde har gett en resultat-effekt avseende orealiserade värdeförändringar med 236,1 Mkr. Resultat före skatt summerade till 328,7 Mkr (171,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 275,3 Mkr (146,2). En högre skatt jämfört med tidigare perioder beror främst på skatt avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019 ¹
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	758,8	–
Övriga anläggningstillgångar	53,5	83,1
Summa anläggningstillgångar	812,3	83,1
Omsättningstillgångar		
Utvecklingsfastigheter	–	352,9
Exploateringsfastigheter	610,7	381,6
Bostäder under produktion	1 009,1	1 573,6
Färdigställda bostäder	3,8	4,4
Räntebärande fordringar	121,6	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	150,4	228,4
Likvida medel	510,4	532,6
Summa omsättningstillgångar	2 406,0	3 195,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 218,3	3 278,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 469,7	1 229,9
Innehav utan bestämmande inflytande	4,7	–
Summa eget kapital	1 474,4	1 229,9
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	3,8	7,2
Övriga långfristiga skulder	61,2	33,3
Summa långfristiga skulder	65,0	40,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1
Förskott från kunder	97,3	398,0
Räntebärande skulder	1 406,3	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	171,2	249,5
Summa kortfristiga skulder	1 678,9	2 007,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 218,3	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 eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 229,9	1 120,4
Periodens totalresultat	276,5	145,5
Incitamentsprogram	1,7	2,4
Utdelning	–38,4	–38,4
Utgående eget kapital	1 469,7	1 229,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	–	–
Förvärv dotterföretag	5,9	–
Periodens totalresultat	–1,2	–
Utgående eget kapital	4,7	–
Totalt utgående eget kapital	1 474,4	1 229,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Med avsikten att äga egenutvecklade fastigheter har en omklassificering gjorts av utvecklings- och exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter under det fjärde kvartalet. Totalt omklassificerades utvecklings- och exploateringsfastigheter med ett redovisat värde om ca 511 Mkr till förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Omklassificeringen har skett framåtriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr, varav cirka 448 Mkr avser två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 311 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser ett vårdboende som kommer att färdigställas under första kvartalet 2021 samt uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick på balansdagen till 610,7 Mkr (381,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

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 1 009,1 Mkr (1 573,6) varav 1 005,9 Mkr avser bostadsrätter och 3,2 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 510,4 Mkr (532,6). Av de likvida medlen hänför sig 96,9 Mkr (118,3) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Räntebärande skulder och fordringar

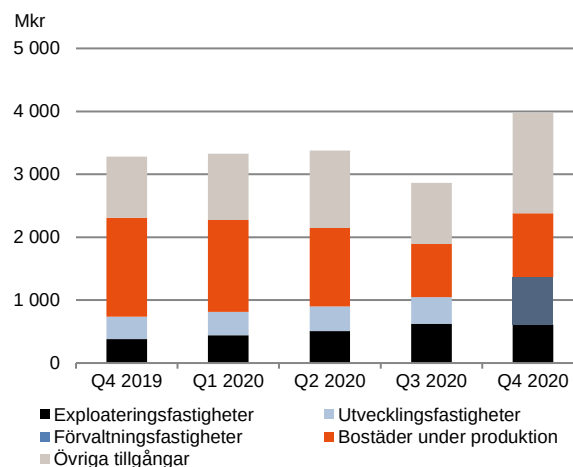
Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 406,3 Mkr (1 356,1) varav 910,5 Mkr avser skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) och 495,8 Mkr avser skulder till kreditinstitut i övriga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens 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 121,6 Mkr (121,5) och räntebärande skulder till 1 406,3 Mkr (1 356,1). Beaktat likvida medel om 510,1 Mkr (532,6) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 774,3 Mkr (702,0).

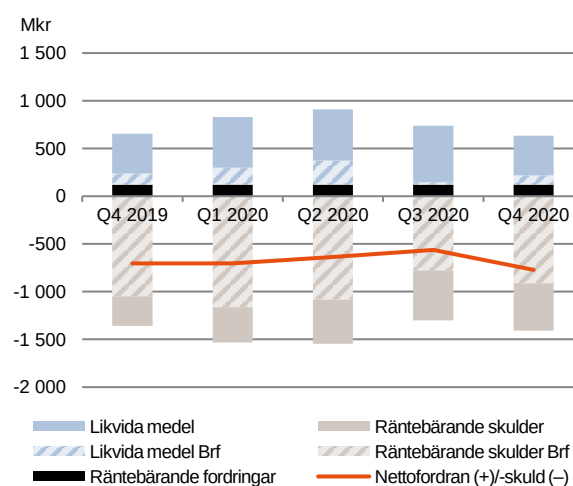
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 45,7 (37,5) procent vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,4 procent (12,4) vilket är högre än målet om minst 15 procent. Ökningen beror främst på realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

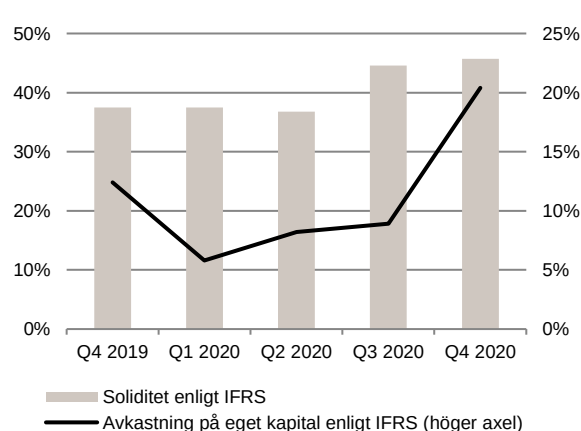
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	94,4	173,6	-3,8	50,3
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-74,3	14,5	-80,2	5,1
Erhållen ränta	1,2	1,1	0,4	0,3
Betald ränta	-3,0	-3,7	-0,9	-0,9
Betald skatt	-2,0	-36,8	16,0	9,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16,3	148,7	-68,5	64,3
Förändring exploateringsfastigheter	-229,2	130,2	14,4	-8,0
Förändring bostäder under produktion	564,5	523,6	-162,5	108,3
Förändring färdigställda bostäder	0,7	1,0	-	-
Förändring rörelsefordringar	79,8	-47,1	2,2	-3,7
Förändring rörelseskulder	-382,2	-374,3	18,1	-252,5
Investering i utvecklingsfastigheter	-67,2	-62,7	-	-11,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,3	319,4	-196,3	-102,9
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-12,0	-	-12,0	-
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,7	-4,0	-3,9	-0,5
Förändring andelar i joint ventures	-	-5,0	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16,7	-9,0	-15,9	-5,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	920,2	946,8	167,0	396,1
Amortering av skulder	-870,0	-1 216,4	-60,2	-467,5
Utbetald utdelning	-38,4	-38,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11,8	-308,0	106,8	-71,4
Periodens kassaflöde	-22,2	2,4	-105,4	-179,8
Likvida medel vid periodens början	532,6	530,2	615,8	712,4
Likvida medel vid periodens slut	510,4	532,6	510,4	532,6

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2020 till -17,3 Mkr (319,4). 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 229,2 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -16,7 Mkr (-9,0). Investering i förvaltningsfastigheter har skett med 12,0 mkr och avser nedlagda kostnader i förvaltningsfastigheter under uppförande efter tidpunkten för omklassificeringen från utvecklingsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 11,8 Mkr (-308,0). Upptagna banklån har ökat med 920,2 Mkr under perioden och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Posten amortering av skulder -870,0 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var -22,2 Mkr (2,4). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 510,4 Mkr (532,6). Av de likvida medlen hänförs sig 96,9 Mkr (118,3) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Intäkter	10,2	10,2	2,4	2,7
Administrationskostnader	-15,4	-14,1	-4,7	-3,2
Rörelseresultat	-5,2	-3,9	-2,3	-0,5
Utdelning och liknande resultatposter	38,4	39,2	–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	33,2	35,3	-2,3	-0,5
Bokslutsdispositioner	–	4,0	–	4,0
Skatter	1,0	-0,1	1,0	0,0
Periodens resultat	34,2	39,2	-1,3	3,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	556,9	555,3
Övriga anläggningstillgångar	11,1	10,1
Summa anläggningstillgångar	568,0	565,4
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	187,7	192,1
Kassa och bank	26,6	24,9
Summa omsättningstillgångar	214,3	217,0
SUMMA TILLGÅNGAR	782,3	782,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	155,1	155,1
Fritt eget kapital	614,8	617,4
Summa eget kapital	769,9	772,5
Skulder		
Långfristiga skulder	–	–
Kortfristiga skulder	12,4	9,9
Summa skulder	12,4	9,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	782,3	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.

Tillkommande redovisningsprinciper för Förvaltningsfastigheter

Med avsikten att äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice har Besqab omklassificerat utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter och redovisar dessa från och med det fjärde kvartalet 2020 till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Se not 5.

Omklassificeringen påverkar både Besqabs segmentsredovisning och redovisningen enligt regelverket IFRS. Omklassificeringen och värderingen till verkligt värde har initialt medfört en effekt på resultaträkningen, med följdenlig påverkan på uppskjuten skatt och resultat. Omklassificeringen har skett framåtriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

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

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

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

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–dec 2020	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt		59,5			59,5	44,3	103,8
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	621,8	117,6			739,4	485,8	1 225,2
Fastighetsutveckling – hyresrätt			127,0		127,0	-127,0	
Construction Management	3,8				3,8		3,8
Hyresintäkter			18,7		18,7		18,7
Övrigt			1,2		1,2		1,2
Summa externa intäkter	625,6	177,1	146,9		949,6	403,1	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-487,5	-148,4	-114,7		-750,6	-367,7	-1 118,3
Bruttoresultat	138,1	28,7	32,2		199,0	35,4	234,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-77,5	-23,8	-15,9	-18,2	-135,4	-1,7	-137,1
Resultat andelar joint ventures	-2,8				-2,8	-0,1	-2,9
Rörelseresultat	57,8	4,9	16,3	-18,2	60,8	33,6	94,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>	9,2	2,7	11,1		6,4		7,0
Finansnetto			-2,4	0,6	-1,8	0,0	-1,8
Resultat efter finansiella poster	57,8	4,9	13,9	-17,6	59,0	33,6	92,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter			236,1		236,1		236,1
Resultat före skatt	57,8	4,9	250,0	-17,6	295,1	33,6	328,7
Skatter				-38,3	-38,3	-15,1	-53,4
Periodens resultat	57,8	4,9	250,0	-55,9	256,8	18,5	275,3
31 dec 2020							
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter			758,8		758,8		758,8
Exploateringsfastigheter	384,7	25,3	184,8		594,8	15,9	610,7
Bostäder under produktion					0,0	1 009,1	1 009,1
Övriga tillgångar				1 082,7	1 082,7	-243,0	839,7
Summa tillgångar	384,7	25,3	943,6	1 082,7	2 436,3	782,0	3 218,3
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 613,8	1 613,8	-139,4	1 474,4
Räntebärande skulder				495,8	495,8	910,5	1 406,3
Övriga skulder				326,7	326,7	10,9	337,6
Summa eget kapital och skulder				2 436,3	2 436,3	782,0	3 218,3
<i>Rörelsemarginal, %</i>					6,4		7,0
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>					17,1		20,4
<i>Soliditet, %</i>					66,2		45,7

Belopp i Mkr

jan-dec 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling och Fastigheter	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>Avkastning 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	5,9
Förvärvspris	6,0
Likvida medel i förvärvad verksamhet	0,0
Kassautflöde, netto	0,0

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

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

NOT 4 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 december 2020 fyra utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänts av årsstämorna 2017, 2018, 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2020 uppgick sammanlagt till 39 577, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 124 229 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2020	41 407
Anmälda	10 002
Förverkade	-1 640
Inlösta	-10 192
Förfallna	-
Utestående 31 december 2020	39 577

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-dec 2020	jan-dec 2019
Försäljnings- och administrationskostnader	1,8	3,6
Totalt	1,8	3,6

NOT 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2020
Ingående verkligt värde	0
Omklassificeringar	510,7
Orealiserade värdeförändringar	236,1
Investeringar och förvärv	12,0
Utgående verkligt värde	758,8

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 758,8 Mkr. Omklassificering av utvecklings- och exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter har gjorts då avsikten är att fortsättningsvis äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice som tidigare klassificerats som utvecklingsfastigheter.

Redovisat verkligt värde består av två färdigställda vårdboenden i egen förvaltning som omklassificerats från förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande som även dessa har omklassificerats från utvecklings- och exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser ett vårdboende som färdigställs under första kvartalet 2021 samt uppförande av

fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Investeringar består av nedlagda kostnader i fastigheter under uppförande. Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

NOT 6 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

NOT 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	859,1	808,9		-
Företagsinteckningar	3,0	3,0		-
Summa	862,1	811,9		-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	70,0	-	1 078,5	999,2
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 501,4	1 154,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	1 045,0	660,0		-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,4	13,8		-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3		-
Summa	1 966,7	1 512,1	3 415,9	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 31 december 2020 till 898 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 venturens 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 förvärsavtal. Under fjärde kvartalet 2020 har tillkommit borgensåtagande avseende tecknat förvärsavtal Mariehäll Bromma. Sedan tidigare finns borgensåtagande gällande tecknat förvärsavtal Solna Centrum.

Danderyd den 5 februari 2021
Besqab AB (publ)

Carola Lavén
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Intäkter, Mkr	287,6	195,4	257,1	209,4	424,3	271,5	361,3	232,4
Rörelseresultat, Mkr	12,0	14,3	11,3	23,2	29,7	45,0	24,0	10,7
Resultat före skatt, Mkr	247,6	13,9	10,8	22,8	29,0	44,0	23,3	10,4
Resultat efter skatt, Mkr	210,9	13,4	10,4	22,1	27,3	41,6	23,4	10,1
Rörelsemarginal, %	4,2	7,4	4,4	11,1	7,0	16,6	6,7	4,6
Avkastning på eget kapital, % ²	17,1	4,4	4,7	6,3	7,6	7,5	5,1	3,0
Soliditet, %	66,2	62,2	64,0	67,6	67,9	65,1	61,2	63,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	13,70	0,82	0,68	1,44	1,78	2,71	1,52	0,66
Eget kapital per aktie, kr	104,49	90,75	89,94	91,73	90,31	88,49	85,76	86,70
IFRS-redovisning ³	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Intäkter, Mkr	217,6	412,2	445,8	277,1	528,1	604,7	199,4	459,6
Rörelseresultat, Mkr	-3,8	38,9	32,6	26,7	50,3	34,1	-10,1	99,1
Resultat före skatt, Mkr	231,8	38,5	32,1	26,3	49,7	33,1	-10,8	98,8
Resultat efter skatt, Mkr	191,5	33,0	32,7	18,1	47,2	26,7	-4,8	76,8
Rörelsemarginal, %	neg	9,4	7,3	9,6	9,5	5,6	neg	21,6
Avkastning på eget kapital, % ²	20,4	8,9	8,2	5,8	12,4	11,4	12,7	26,5
Soliditet, %	45,7	44,6	36,8	37,5	37,5	33,3	29,1	31,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	758,8	-	-	-	-	-	-	-
Utvecklingsfastigheter, Mkr	-	420,1	394,1	370,4	352,9	341,6	314,5	305,9
Exploateringsfastigheter, Mkr	610,7	625,2	507,9	440,8	381,6	373,5	362,3	505,5
Bostäder under produktion, Mkr	1 009,1	846,5	1 246,4	1 461,6	1 573,6	1 681,9	2 094,3	1 948,5
Likvida medel, Mkr	510,4	615,8	787,1	708,9	532,6	712,4	701,8	685,9
Eget kapital, Mkr	1 474,4	1 278,0	1 243,4	1 248,7	1 229,9	1 182,5	1 155,2	1 198,0
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,6	121,3	121,1	120,8	121,5	120,5	120,5	120,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	1 406,3	1 299,5	1 545,2	1 533,4	1 356,1	1 427,5	1 547,6	1 540,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-196,3	74,2	105,3	-0,5	-102,9	131,2	47,7	243,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-15,9	0,2	-0,5	-0,5	-5,5	-0,6	-0,9	-2,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	106,8	-245,7	-26,6	177,3	-71,4	-120,0	-30,9	-85,7
Periodens kassaflöde, Mkr	-105,4	-171,3	78,2	176,3	-179,8	10,6	15,9	155,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	12,52	2,15	2,13	1,17	3,08	1,74	-0,31	5,00
Eget kapital per aktie, kr	95,57	82,99	80,85	81,20	80,03	76,94	75,17	77,96
Aktiekurs vid periodens slut, kr	124,50	115,00	107,00	100,00	147,00	144,00	122,00	87,50
Försäljning och produktion	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	379	55	129	0	118	253	105	33
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	1 194	1 000	945	909	964	990	856	832
Antal sålda bostäder, st ⁵	81	93	67	100	79	95	356	36
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	65	74	65	73	61	65	59	55
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	1	1	7	2	5	5	1	0
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	0	1	1	0	0

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 sida 24.

² Avkastning 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. Beräknas enligt IAS 33.

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

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 bygglöv.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värderas till verkligt värde.

Kort om Besqab

Affärsidé

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

Strategi

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värde för våra målgrupper och proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa nya affärsmöjligheter, bygga förtroende 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 byggrättssportfölj med fler produktionsstarter av egna bostadsprojekt samt en större förvaltningsportfölj med hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice.

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, produktion och förvaltning av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och starka finanser skapar förutsättningar att utveckla lönsamma projekt och generera stigande fastighetsvärden.

Mål

Det övergripande målet för Besqab är att växa lönsamt och förstärka vår position som en ledande bostadsutvecklare. För att förstärka inriktningen och öka takten i vår utveckling har vi fastställt nya finansiella och operativa mål som gäller från och med 1 januari 2021. De finansiella målen inklusive utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

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

Operativa mål

- Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder.
- Vinstmarginalen i projekt avseende bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent.
- Besqab ska senast år 2023 nå ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr (inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande).

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 5 februari 2021 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–mars 2021	27 april 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	9 juli 2021
Delårsrapport januari–september 2021	20 oktober 2021

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2020

2020-11-09	Besqab satsar på egenutvecklade förvaltningsfastigheter
2020-11-12	Historiskt spadatag - här byggs Sveriges första RAW-bostäder
2020-11-13	Besqab produktionsstartar 97 ägarlägenheter i Hagastaden
2020-12-02	Besqab presenterar nya finansiella och operativa mål
2020-12-10	Besqab produktionsstartar nytt bostadskvarter för eget ägande
2020-12-14	Besqab produktionsstartar fler bostäder i Nacka strand
2020-12-18	Besqabs projekt BRF ZickZack i Kärrtorp blir en av de första föreningar som får kvalitetsstämpeln Trygg BRF
2020-12-21	Stort steg i utvecklingen av nya området Skeppskajen i Uppsala
2020-12-23	Besqab förvärvar attraktivt bostadsprojekt i Mariehäll i Bromma

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: fredag den 5 februari 2021 klockan 10.00–11.00.

VD Carola Lavén och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten. 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: **3121118#**

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-q4-2020>

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen. 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