

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–MARS 2021



BESQAB

JANUARI–MARS 2021

Hög kundnöjdhet, god efterfrågan och ökad produktionstakt

”2021 har inletts med flera betydelsefulla aktiviteter och händelser. Bostadsmarknaden är fortsatt stark och Besqabs projekt har haft en god efterfrågan och försäljning. Vi har produktionsstartat ytterligare 117 nya bostäder – viktiga steg mot målet om ökad produktionstakt – och vår byggrättsportfölj har kompletterats med 400 nya byggrätter, bland annat markanvisningen från Solna stad för cirka 280 bostäder i ett attraktivt läge i Huvudsta. I branschens utmärkelse av årets nöjdaste kunder 2020 tilldelades vi en topp 3-placering vilket är mycket glädjande och ett kvitto på att vårt engagemang och kundfokus ger resultat. Vi fortsätter att följa vår plan och tar fortlöpande steg i riktning mot våra mål om en ökad tillväxt och lönsamhet.”

– Carola Lavén, VD

117

Produktionsstartade bostäder

88

sålda bostäder

400

nya byggrätter

Januari–mars 2021

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade kvartalets intäkter till 505,3 Mkr (209,4) och rörelseresultatet till 29,6 Mkr (23,2)
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 60,5 Mkr (22,1) och resultat per aktie uppgick till 3,94 kr (1,44)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 40,6 Mkr (–)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 676,9 Mkr (1 410,7) och eget kapital per aktie uppgick till 108,36 kr (91,73)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 453,9 Mkr (533,1)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 117 (0)
- Antal sålda bostäder uppgick till 88 (100)
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 261,4 Mkr (277,1) och rörelseresultatet till 18,2 Mkr (26,7). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 51,3 Mkr (18,1) motsvarande 3,39 kr per aktie (1,17).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- I januari vann detaljplanen för Besqabs projekt i Solna Centrum laga kraft. Projektet omfattar cirka 380 bostäder.
- I februari tilldelades Besqab en topp 3-placering i Prognoscentrets årliga branschmätning av Nöjd Kund Index (NKI) 2020.
- Besqab förvärvade i mars 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.
- I mars tilldelades Besqab en direktmarkanvisning av Solna Stad gällande cirka 250 lägenheter och 30 radhus i Huvudsta. Köpeskillingen bedöms uppgå till totalt 570 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- I april erhöll Besqabs vårdboende Juliahemmet i Uppsala sin miljömärkningslicens för Svanen efter att samtliga krav avseende byggnaden kontrollerats och godkänts.

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

Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2020 och för balansposter motsvarande balansdag 2020. Definitioner av nyckeltal finns på sida 29.

VD-kommentar

Besqab gick in i 2021 med en breddad affär, nya finansiella och operativa mål och rekordmånga bostäder i produktion. Vi avslutar nu vårt första kvartal där vi har arbetat utifrån vår uppdaterade strategi och en ny organisation. Från och med årsskiftet följer vi upp verksamheten i två rörelsesegment motsvarande våra affärsområden Projektutveckling Bostad och Fastighetsutveckling och Fastigheter. Det ger en bra överblick och uppföljning av respektive affär.

Viktiga starter på stark marknad

Bostadsmarknaden har varit stark under årets första kvartal med rekordhög aktivitet och fortsatt stigande bostadspriser. Människor fortsätter att se om sitt boende och coronapandemin har fört med sig särskilt hög efterfrågan på större lägenheter och villor. Förväntningarna på den framtida boprisutvecklingen har åter stigit efter den måttliga nedgången i samband med pandemins andra våg. Tron på stabila eller stigande bostadspriser är en viktig drivkraft för försäljningen av nyproduktion.

Besqabs projekt har haft en god försäljning under inledningen av året. Under kvartalet sålstartades bostadsrätter i det populära projektet Legera i Hagastaden som kompletterar den första etappen med ägarlägenheter. Bostadsrätterna fick ett mycket gott marknadsmottagande och vi kunde därför starta de 97 lägenheterna i mars vilket innebär att hela projektet Legera nu är i produktion. Tillsammans med produktionsstarten av småhusprojektet Smultronstället i Stortorp är det ett viktigt steg mot målet att öka Besqabs produktionstakt för att nå en årstakt om 1 000 produktionsstartade bostäder per år senast 2023.

Nya förvärv för fortsatt tillväxt

Vi bedriver ett aktivt arbete för att kunna produktionsstarta planerade projekt under året. Marknadsförutsättningarna är goda men myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov är också en viktig förutsättning för kommande starter. Andelen färdiga detaljplaner i vår portfölj har glädjande nog ökat ytterligare. Utöver detaljplanen för vårt projekt i Solna C som vann laga kraft i början av januari har också detaljplaner som möjliggör utveckling av 85 lägenheter i Häggvik i Sollentuna och 72 lägenheter vid Tavelsvägen i Årsta vunnit laga kraft under kvartalet.

På balansdagen innehöll portföljen drygt 4 000 byggrätter. Vi är välpositionerade med en fin byggrättsportfölj men arbetar aktivt för att komplettera den med nya attraktiva projekt. I mars avtalade vi om en större direktanvisning från Solna stad för byggrätter i ett mycket eftertraktat läge i Huvudsta. Projektet omfattar cirka 250 lägenheter och 30 stadsradhus med närhet till såväl tunnelbana som Huvudsta strand och med promenadavstånd till Kungsholmen.

Vi har i mars också blivit hälftenägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Wallin är ett familjeföretag baserat i Stockholm med stolta byggmästartraditioner. Delägandet i Wallin kompletterar vår verksamhet väl och vi är glada över att ha fått förtroendet. Vi ser flera mervärden i den här affären och ser fram emot att få vara delaktiga i deras resa.

Bostadsutveckling med hög kundnöjdhet

I februari offentliggjordes resultaten från branschens NKI-undersökningar 2020. Enligt Prognoscentrets årliga undersökning tog Besqab en topp 3-placering och är därmed en av de bostadsutvecklare som har Sveriges nöjdaste kunder! Jag vill rikta ett stort tack till våra engagerade och duktiga medarbetare vars dagliga arbete ligger bakom det fina resultatet. De personliga kontakterna och den nära dialogen med våra kunder ger oss förutsättningar att utvecklas och bli ännu bättre.



Vi arbetar också vidare med målet att miljöcertifiera våra kommande projekt enligt Svanen. Nu i april erhöll ett av våra första pilotprojekt, vårdboendet Juliahemmet i Uppsala, sin Svanenmärkning. Vårt första Svanenmärkta projekt är en viktig milstolpe i det fortsatta arbetet med att erbjuda kunderna ett hållbart och kvalitetssäkrat boende.

Stor intäktsökning men svag marginal

Våra intäkter ökade väsentligt under första kvartalet, till stor del beroende på den initiala effekten av intäktsredovisningen av mark i nyligen produktionsstartade projekt, och uppgick till 505,3 Mkr (209,4). Rörelseresultat ökade till 29,6 Mkr (23,2) men i relation till de höga intäkterna minskade rörelsemarginalen till 5,9 procent (11,1). Vinstavräkningen från ägarlägenheterna i Legera har under kvartalet påbörjats, men är fortfarande låg i förhållande till intäkten. Vi fortsätter att följa vår plan och tar fortlöpande steg i riktning mot våra mål om en ökad lönsamhet. Vi hade under kvartalet en betydande del realiserade värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter, 40,6 Mkr (-), vilket visar att vi har skapat goda värden i vår fastighetsutveckling och det bidrar till ett stärkt resultat efter skatt om 60,5 Mkr (22,1).

Vår finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick vid balansdagen till 59,3 procent (67,6). Den starka balansräkningen är en viktig bas i vårt arbete för ökad tillväxt.

Goda förutsättningar att följa vår plan

Intjäningen i våra projekt är god men för att stärka rörelsemarginalen behöver vi skapa en större projektvolym och fortsatt ha ett stort kostnadsfokus. Bostadsmarknaden är stark med en god efterfrågan men vi har under inledningen av 2021 märkt av ökade kostnader i projekten, främst med anledning av ökade materialpriser. Sannolikt kan tendenserna kvarstå en period men vi arbetar med breda upphandlingar och god kontroll över inköpen i våra projekt.

Med kompetenta och engagerade medarbetare, en stark finansiell ställning och attraktiv byggrättsportfölj har vi god grund att växa enligt vår utstakade plan. Jag har stor tilltro till vår välgrundade plan för de kommande åren med tydliga målsättningar för ökad tillväxt och lönsamhet.

Danderyd i april 2021

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020– mar 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	505,3	209,4	1 245,5	949,6
Rörelseresultat, Mkr	29,6	23,2	67,2	60,8
Resultat efter skatt, Mkr	60,5	22,1	295,2	256,8
Rörelsemarginal, %	5,9	11,1	5,4	6,4
Avkastning på eget kapital, % ²	14,7	6,3	19,1	17,1
Soliditet, %	59,3	67,6	59,3	66,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,94	1,44	19,19	16,63
Eget kapital per aktie, kr	108,36	91,73	108,36	104,49

Finansiell utveckling – IFRS	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020– mar 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	261,4	277,1	1 337,0	1 352,7
Rörelseresultat, Mkr	18,2	26,7	85,9	94,4
Resultat efter skatt, Mkr	51,3	18,1	308,5	275,3
Rörelsemarginal, %	7,0	9,6	6,4	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	13,7	5,8	22,2	20,4
Soliditet, %	43,9	37,5	43,9	45,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,39	1,17	20,19	17,98
Eget kapital per aktie, kr	98,90	81,20	98,90	95,57

Försäljning och produktion	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020– mar 2021	jan–dec 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	117	0	680	563
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 242	909	–	1 194
Antal sålda bostäder, st ⁴	88	100	329	341
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	69	73	–	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	2	–	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	–	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 Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och värdboheter.

⁴ Bostads-/äganderätter och hyresbostäder sålda till externa investerare.

⁵ Bostads-/äganderätter.



Visionsbild NVÄ, MARIEHÄLL

Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

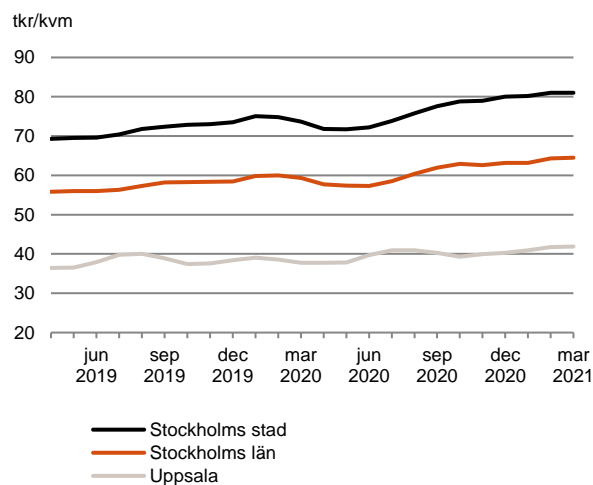
Bostadsmarknaden har under årets första kvartal varit fortsatt stark med en stabil efterfrågan. Särskilt intresset för större bostadsrätter och villor har varit starkt vilket är en tydlig effekt av coronapandemin och en ökad andel hemarbete. Antalet sålda bostäder under kvartalet uppnådde nya rekordnivåer och bostadspriserna fortsatte att öka. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 7–8 procent och villapriserna med 16–18 procent i Stockholm och Uppsala.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, som visas i SEB:s Boprisindikator, bromsade in något under slutet av 2020 kopplat till coronapandemins andra smittvåg, men vände återigen uppåt under inledningen av 2021. Boprisindikatorn är uppe på den högsta nivån sedan juli 2017 där två av tre tillfrågade hushåll tror på fortsatt stigande priser det kommande året.

Flera faktorer talar för en fortsatt positiv utveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm och Uppsala. Det finns ett stort underskott av bostäder, särskilt efter en lägre nyproduktionstakt de senaste åren samtidigt som räntorna är låga och bedöms förbli låga en lång tid framöver. Det temporärt borttagna amorteringskravet liksom statliga stimulansåtgärder lyckades dämpa effekterna av coronapandemin och nu finns flera tecken på att den svenska ekonomin kan återhämta sig snabbare än förväntat. En annan faktor som väntas gynna rörligheten och prisutvecklingen på Besqabs marknader är att räntan på reavinstuppskov vid bostadsförsäljning togs bort från årsskiftet 2020/2021.

Coronapandemin är emellertid fortfarande en riskfaktor och utvecklingen av smittspridning, restriktioner och förbud riskerar fortsatt att ge mer bestående negativa effekter på ekonomin och arbetsmarknaden och därmed även bostadsmarknaden. Samtidigt ger den påbörjade massvaccineringen förhoppningar om en mer normal tillvaro framöver. En viss avmattning på marknaden kan dock väntas när regeringens stödåtgärder successivt dras tillbaka, såsom amorteringskravet som preliminärt återinförs från september 2021.

Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden präglas av god tillgång på kapital. Låg tillväxt och inflation i kombination med låga räntor gör fortsatt fastigheter till intressanta investeringar där hyres- och samhällsfastigheter är särskilt attraktiva med sina stabila kassaflöden. Ökad konkurrens 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 då segment såsom handel och kontor bedöms mer osäkra.

Tillväxten och efterfrågan bedöms fortsatt vara god på fastighetsmarknaden då det finns stor 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.

Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstartar och pågående produktion

Under första kvartalet 2021 produktionsstartades totalt 117 bostäder. Produktionsstarterna avser småhusprojektet Smultronstället, 19 rad- och parhus i Stortorp i Stockholm, samt Brf Legera med 98 lägenheter i Hagastaden. Utöver marknadssefterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov viktiga förutsättningar för produktionsstartar.

Juliahemmet, 69 vårbostäder i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala, färdigställdes och tillträdades av hyresgästen under första kvartalet. Inga bostadsrätts- eller äganderättsprojekt färdigställdes under perioden.

Per den 31 mars 2021 var 1 242 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (909).

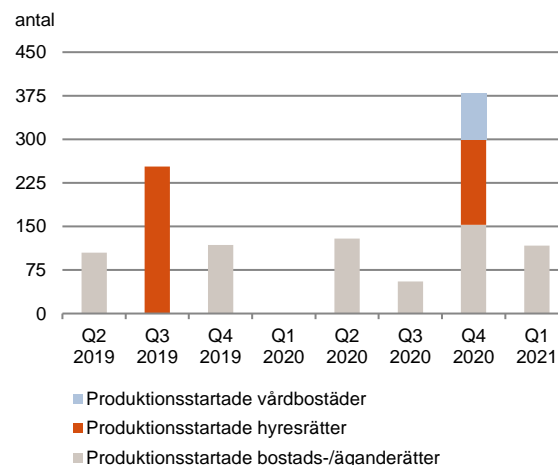
Utveckling av försäljning

Vid kvartalets utgång var 763 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 69 procent (73), varav 60 procentenheter avsåg sålda bostäder.

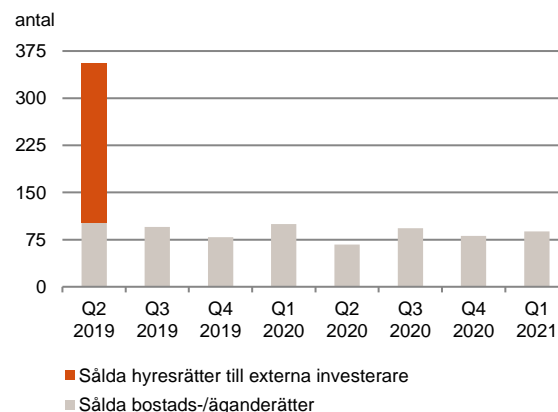
Antalet sålda bostäder uppgick under första kvartalet 2021 till 88 bostäder (100). Konvertering av bokningsavtal till bindande förhandsavtal pågår i de nyligen produktionsstartade projekten Legera och Smultronstället. Projektens vinstavräkning inleds vid tecknande av bindande förhandsavtal.

Per balansdagen var en bostad i avslutad produktion osåld (1), vilket avser en visningslägenhet i Brf Björkallén i Uppsala.

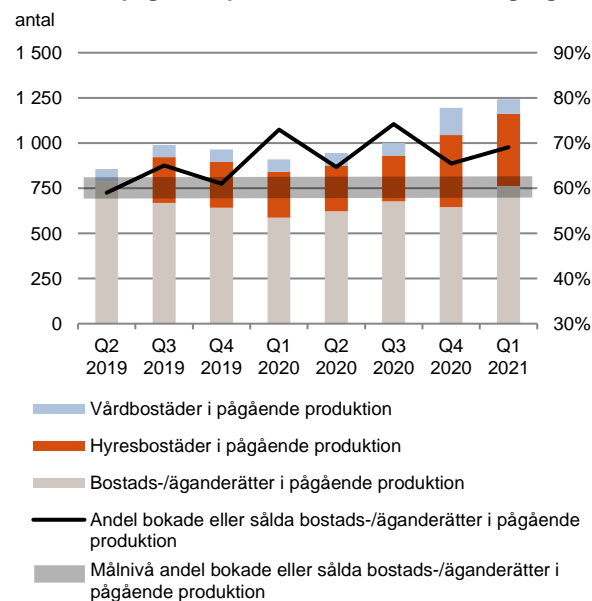
Produktionsstartade bostäder per kvartal



Sålda bostäder per kvartal



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Från och med 1 januari 2021 följs verksamheten för projektutveckling av bostäder med bostadsrätt och äganderätt upp i rörelsesegmentet Projektutveckling Bostad. Det innebär att de tidigare geografiska segmenten Region Stockholm och Region Uppsala slagits samman till ett rörelsesegment.

Försäljning

Intresset för Besqabs bostadsprojekt har varit fortsatt stort under kvartalet med god bokningstakt i säljstartade projekt. Under första kvartalet säljstartades bostadsrättsdelen i Legera i Hagastaden och projektet Ella Allé i centrala Täby. Därtill har ytterligare bostäder släppts till försäljning i projekten Estrid i Solna C och Norrberget i Vaxholm.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt summerade under första kvartalet 2021 till 88 bostäder (100). Tecknande av köpekontrakt pågår bland annat för ägarlägenheterna i Legera där drygt hälften av de bokade lägenheterna hunnit konverteras till bindande kontrakt vid kvartalets utgång. Vinstavräkning påbörjas när bindande kontrakt är tecknade.

Bostäder i produktion

Tack vare god bokningsnivå för bostadsrättslägenheterna i Legera kunde bostadsrättsdelen om 98 lägenheter produktionsstartas i mars vilket innebär att hela projektet Legera om totalt 195 lägenheter är i produktion. Tecknande av bindande förhandsavtal för bostadsrätterna påbörjas under andra kvartalet då även vinstavräkning inleds. Under första kvartalet produktionsstartades även 19 småhus i Brf Smultronstället i Stockholm.

Per den 31 mars 2021 hade segmentet 763 bostäder (587) i pågående produktion, varav 69 procent (73) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberget (172 lägenheter), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter), Brf Verkstaden i Nacka (90 lägenheter), Legera i Hagastaden (97 ägarlägenheter och 98 brf-lägenheter), Brf Magasinet i Nacka (56 lägenheter), Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad (90 lägenheter) och Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Inflyttningar pågår i Brf Vackra Vägen.



Färdigställda bostäder

Inget bostadsrätts- eller äganderättsprojekt färdigställdes under första kvartalet. Per balansdagen fanns en osåld bostad i färdigställda projekt, vilket avser en visningslägenhet i Brf Björkallén som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019.

Under kvartalet färdigställde och överlämnade Besqab ett produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) till kunden Svenska Bostäder. Uppdraget avsåg 91 hyreslägenheter som Besqab uppfört i Nybohovsbacken i Liljeholmen.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick för perioden januari–mars 2021 till 472,2 Mkr, jämfört med 188,0 Mkr under motsvarande period 2020. Ökningen är hänförlig till kostnaden för mark i nyligen produktionsstartade projekt. Segmentets rörelseresultat uppgick till 26,5 Mkr (22,6), vilket gav en rörelsemarginal på 5,6 procent (12,0). Marginalminskningen förklaras i huvudsak av den väsentliga andelen intäkter i nyligen produktionsstartade projekt där vinstavräkningen initialt är lägre.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020–mar 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	472,2	188,0	1 086,9	802,7
Bruttomarginal, %	10,2	27,2	15,0	20,8
Rörelseresultat, Mkr	26,5	22,6	66,6	62,7
Rörelsemarginal, %	5,6	12,0	6,1	7,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	339,2	371,9	–	410,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	117	0	454	337
Antal sålda bostäder, st	88	100	329	341
Antal bostäder i pågående produktion, st	763	587	–	646
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	69	73	–	65

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Besqab hade per den 31 mars 2021 ett projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning – Kapellgården i Uppsala. Kapellgården produktionsstartades under fjärde kvartalet 2020 och består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Projektet kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan.

Produktion pågår även i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet som omfattar 253 hyreslägenheter såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Färdigställande med etappvis överlämning till köparen beräknas ske under 2022 och 2023. NREP står för uthyrningsrisken.

Fastigheter under förvaltning

Vid kvartalets slut hade Besqab tre vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka. Juliahemmet i Uppsala, med 69 vårdbostäder, färdigställdes i januari 2021. Hyresavtal är tecknat med Ersta diakoni för hela fastigheten. Juliahemmet har projekterats och uppförts enligt villkoren för Svanen och i april 2021 erhöll Juliahemmet sin Svanenmärkning efter att byggnaden, byggprocessen och samtlig dokumentation kontrollerats och godkänts i enlighet med gällande krav.

Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid periodens utgång cirka 14,5 år.

Planerade fastigheter för eget ägande

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Produktionsstart beräknas kunna ske tidigast 2024.



Under 2020 påbörjades planarbete för att utveckla ett vårdboende i Norrtälje stad samt planering för att möjliggöra ett hyresrättsprojekt med färdig detaljplan i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj utvärderas löpande.

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–mars 2021 ökade till 33,1 Mkr (21,4). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnetto från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 4,8 Mkr (4,3). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–mars 2021 ökade till 4,4 Mkr (3,0). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och ett mindre driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 40,6 Mkr (–) och är främst hänförliga till lägre avkastningskrav samt färdigställandet av förvaltningsfastigheten Juliahemmet.

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020–mar 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	33,1	21,4	158,6	146,9
Rörelseresultat, Mkr	4,4	3,0	17,7	16,3
Rörelsemarginal, %	13,3	14,2	11,2	11,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	40,6	–	276,7	236,1
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	807,5	–	–	758,8
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	–	370,4	–	–
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	210,3	72,8	–	184,8
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	80	80
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	146	146
Antal bostäder i pågående produktion, st	479	322	–	548

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 mars 2021 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om 12 924 kvadratmeter. Det årliga driftnettot från färdigställda förvaltningsfastigheter var 26,8 Mkr.

Vidare hade Besqab per balansdagen förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 146 hyreslägenheter och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 12 720 kvadratmeter och en uthyrningsgrad, inklusive hyreslägenheter, om 43 procent. Exklusive hyreslägenheter uppgår uthyrningsgraden till 100 procent.

Värdering

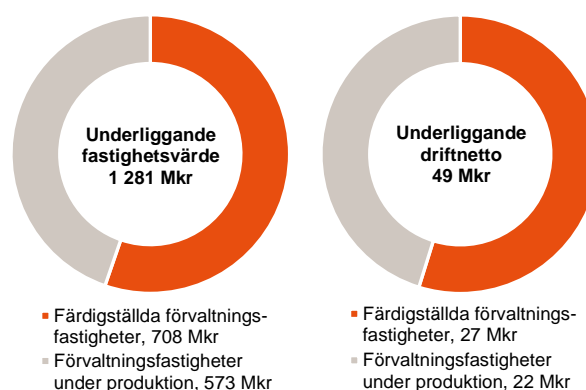
Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av ett externt värderingsföretag. Förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,7 procent till 4,0 procent. Inflationssantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 807,5 Mkr, varav 708,3 Mkr avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 99,2 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i kvartalet med totalt 40,6 Mkr.

En uppskattning har gjorts av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter under uppförande bedöms som om de vore färdigställda. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms uppgå till cirka 1 281 Mkr och driftnettot uppskattas till cirka 49 Mkr.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-03-31



Förvaltningsfastigheter	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr 2020-mar 2021	jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	5,4	4,6	19,5	18,7
Driftnetto, Mkr	4,8	4,3	17,8	17,3
Värdeförändring, Mkr	40,6	–	276,7	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	807,5	370,4	–	758,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	708,3	282,2	–	448,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	99,2	88,2	–	310,5
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,1	–	1,43

Färdigställda förvaltningsfastigheter, 2021-03-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 194		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 924	26,8	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion, 2021-03-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgårdet	Uppsala	Hyresbostäder	146	7 270		–	Q4 2020	2023
Kapellgårdet	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgårdet	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			226	12 720	22,1	43 %		

Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

I mars 2021 förvärvade Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Investeringen uppgick till cirka 110 Mkr. Besqabs andel av Wallins resultat redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures. Under det första kvartalet 2021 fanns ingen resultatpåverkan.

Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest som kvarstår som ägare till resterande 50 procent av aktierna. Genom affären skapas förutsättningar att växa och realisera Wallins projektportfölj med syftet att öka utvecklingstakten och lönsamheten.

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av första kvartalet 2021 hade Wallin 182 bostäder i pågående produktion fördelade på 128 lägenheter i Kvartetten 1 i Hagastaden och 54 lägenheter i Bergsvåg i Norra Djurgårdsstaden. Båda projekten beräknas färdigställas under 2021 och har endast ett fåtal osålda bostäder kvar. Försäljning pågår också i de kommande projekten Kvartetten 2 samt Triolen i Hammarbyhöjden. Under perioden januari–mars 2021 såldes totalt 37 bostäder.



Nyckeltal Wallin¹

	jan–mar 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	182
Antal sålda bostäder, st	37
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	98
Antal byggrätter, st ²	750

¹ Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal eller byggrätter.

² Inkluderar 100 procent av byggrätter i joint venture.

Besqabs byggrättsportfölj

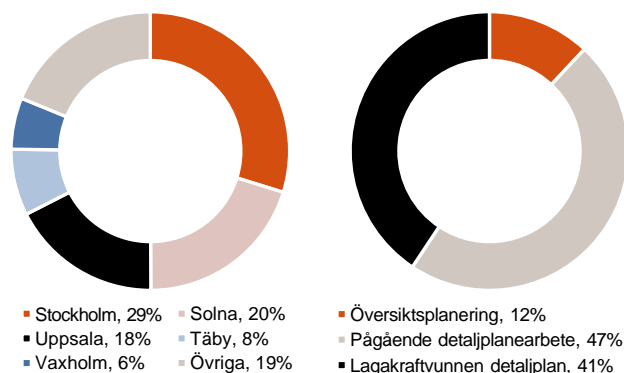
Per den 31 mars 2021 hade Besqab drygt 4 000 byggrätter (3 800) i byggrättsportföljen varav cirka 9 procent var upptagna i balansräkningen. Därutöver hade Besqabs hälftenägda joint venture Wallin cirka 750 byggrätter. Dessa byggrätter är ej medräknade i Besqabs byggrättsportfölj.

Antalet byggrätter i Besqabs byggrättsportfölj 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.

Under första kvartalet 2021 har avtal tecknats avseende totalt 400 nya byggrätter, där det mest väsentliga projektet avser en direktanvisning till Besqab från Solna stad för 280 bostäder i Huvudsta. Förslaget till detaljplan är ute på samråd under våren 2021. Köpeskillingen uppgår till cirka 580 Mkr och kommer att erläggas etappvis. Produktionsstart beräknas till tidigast 2023 avseende 30 stadsradhus och 2026 avseende 250 lägenheter. Därtill har Besqab avtalat om en tilläggsmarkanvisning för cirka 40 bostäder i det kvarter i Barkarby i Järfälla där Besqab sedan tidigare markanvisats cirka 70 byggrätter för smålägenheter. De kompletterande byggrätterna avses att överlåtas till Besqabs delägda dotterbolag RAW Property för uppförande av

cirka 40 RAW-lägenheter. Detaljplanearbetet för kvarteret är i startskedet och produktionsstart planeras till tidigast 2025. Under kvartalet har RAW Property också förvärvat del av ett projekt i Öster Mälarstrand i Västerås av Bostads AB Mimer. För RAW omfattar projektet cirka 80 bostadsrättslägenheter och produktionsstart bedöms ske under 2023.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 31 mars 2021



Byggrättsportfölj per 2021-03-31

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal bygg- rätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Bedömd produktionsstart ¹
Nacka Strand	Nacka	54	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Antagandeskede	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	85	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Mariehäll	Stockholm	270	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Årsta	Stockholm	72	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Vallastaden (RAW)	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	80	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2021
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bergvik	Södertälje	35	Brf	Antagen Q2 2020	2022
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Mäläräng (RAW)	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2022
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdbostäder	Startskede	2022
Västerås (RAW)	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Viksjö	Järfälla	50	Brf/äganderätt	Planbesked	2023
Malma gård	Uppsala	40	Brf	Planbesked	2023
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2023
Saltängen	Nacka	40	Brf	Samråd	2023
Huvudsta	Solna	30	Brf	Samråd	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Startskede	2023
Gröndal	Stockholm	35	Brf	Startskede	2023
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2024
Kapellgården	Uppsala	16	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2024
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2024
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2025
Trollbäcken	Tyresö	40	Brf	Planprogram	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	110	Brf	Startskede	2025
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2026
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2026
Huvudsta	Solna	250	Brf	Samråd	2026
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Antagen Q4 2018	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027

¹ Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan vara beroende av utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

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 112 (108), varav 41 kvinnor (43) och 71 män (65).

Hållbarhet

För att säkerställa en affär som är uthållig och lönsam över tid har Besqab ett hållbarhetsperspektiv i samtliga delar av verksamheten. Ett systematiskt hållbarhetsarbete sker inom prioriterade områden baserat på de frågor som bolagets intressenter sätter högt på sin agenda och med fokus på var Besqab kan göra mest skillnad.

Det ska vara enkelt att leva hållbart i Besqabs bostäder. De välplanerade bostäderna har bland annat närhet till hållbara transporter och tillgång till smarta system för att effektivisera bostädernas resursförbrukning. Gårdar och närmiljö utformas för att uppmuntra till rekreation och rörelse. Både bostaden och boendemiljön ska främja en hållbar och hälsosam livsstil.

Besqab tar ansvar för att bidra till bostädernas minskade miljö- och klimatpåverkan och har valt att använda miljömärkningen Svanen. Svanen är en tydlig kvalitetsstämpel och innebär att våra kunder kan känna en trygghet i att bostaden är externt granskad och kvalitetssäkrad sett till både människors hälsa och miljön. Svanens krav tillämpas från projektens tidiga skeden och målsättningen är att alla framtida projekt ska Svanenmärkas. Av samtliga 1 242 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 59 procent processen för Svanenmärkning. Juliahemmet, som färdigställdes under första kvartalet 2021, erhöll i april sitt Svanenmärke och blev därmed Besqabs första Svanenmärkta projekt.

Ett led i arbetet mot fler energieffektiva bostäder är också att öka andelen grön finansiering med målsättning att all finansiering framöver ska vara grön. Per den 31 mars 2021 var 16 procent av koncernens upptagna banklån gröna byggnadskreditiv respektive gröna fastighetslån.

Genom att certifiera alla bostadsrättsföreningar med kvalitetsmärkningen Trygg BRF vill Besqab bidra till en sund bostadsrättsmarknad och en trygg bostadsaffär för kunderna. Sedan arbetet påbörjades har åtta av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering varav en förening genomgått hela processen och erhållit certifiering. Ingen ytterligare förening har certifierats under första kvartalet 2021.

Hållbarhetsnyckeltal	31 mar 2021	31 dec 2020
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	59	40
Andel grön finansiering, %	16	0

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–mars 2021 uppgick till 2,9 Mkr (2,6) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –0,6 Mkr (–0,9) och kvartalets resultat till –0,6 Mkr (–0,9). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 211,5 Mkr (218,4) 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 resultat effekt 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, klimat- och miljörisker samt hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2020 på sidorna 69–71 och i not 25.

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 2020 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 verksam i Stockholms län och Uppsala där det finns ett stort underliggande behov av bostäder. Samtidigt är hushållens disponibla inkomst en drivande faktor för efterfrågan på bostäder. Hotet om arbetslöshet har hittills inte påverkat dem som köper nyproduktion i någon större utsträckning men det återstår fortsatt att se hur stor påverkan pandemin slutligen 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 hittills under pandemin 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 2021.

Under första kvartalet 2021 har inga aktier återköpts. Per den 31 mars 2021 hade Besqab 121 500 aktier i eget förvar. Under perioden har 14 996 aktier överlåtits till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2017.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 31 mars 2021 var 142,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 193,5 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 528,3 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 088. 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 31 mars 2021.

Ägarfördelning 31 mars 2021

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 %
Fjärde AP-fonden	904 467	5,8 %
Lupinia AB	815 277	5,3 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	813 883	5,3 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	615 860	4,0 %
Carl Wale med familj	590 730	3,8 %
Lars Öberg (inkl bolag och familj)	420 000	2,7 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	298 096	1,9 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 902 254	83,2 %
Övriga aktieägare	2 612 575	16,8 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2021-03-31

Händelser efter rapportperiodens utgång

I april 2021 erhöll Besqabs vårdboende Juliahemmet i Uppsala sin miljömärkningslicens för Svanen efter att samtliga krav avseende byggnaden kontrollerats och godkänts.

Koncernen – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr 2020- mar 2021	jan-dec 2020
Intäkter	505,3	209,4	1 245,5	949,6
Kostnader för produktion och drift	-449,0	-151,0	-1 048,6	-750,6
Bruttoresultat	56,3	58,4	196,9	199,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,0	-35,0	-126,4	-135,4
Resultat från andelar i joint ventures	-0,7	-0,2	-3,3	-2,8
Rörelseresultat	29,6	23,2	67,2	60,8
Finansiella intäkter	0,3	0,3	1,2	1,2
Finansiella kostnader	-0,8	-0,7	-3,1	-3,0
Resultat efter finansiella poster	29,1	22,8	65,3	59,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,6	-	276,7	236,1
Resultat före skatt	69,7	22,8	342,0	295,1
Skatter	-9,2	-0,7	-46,8	-38,3
Periodens resultat	60,5	22,1	295,2	256,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,94	1,44	19,19	16,63
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 381 378	15 371 053	15 379 084	15 376 523

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-mars 2021 till 505,3 Mkr (209,4). Kostnader för produktion och drift uppgick till -449,0 Mkr (-151,0) och bruttoresultatet summerade till 56,3 Mkr (58,4). En högre omsättningen jämfört med samma period föregående år beror på produktionsstartade projekt under första kvartalet 2021.

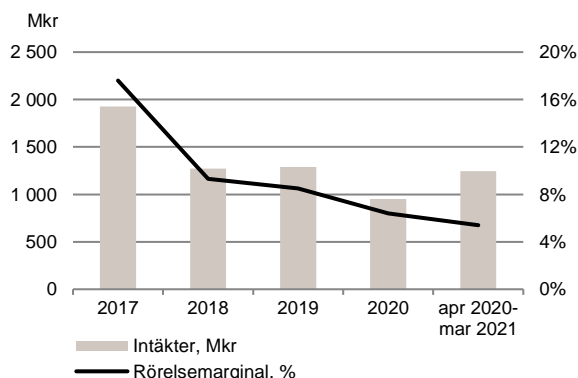
Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari-mars 2021 till 29,6 Mkr (23,2) och rörelsemarginalen uppgick till 5,9 procent (11,1). Marginalminskningen beror huvudsakligen på projekt som produktionsstartats under första kvartalet 2021. En lägre rörelsemarginal i samband med större produktionsstarter är en konsekvens av att både intäkter och kostnader är relativt höga i förhållande till vinstavräkningen som inleds först när bokningsavtal konverteras till bindande kontrakt. Bland kostnaderna i samband med produktionsstart finns markanskaffningen i projektet som utgör en relativt stor del av produktionskostnaden.

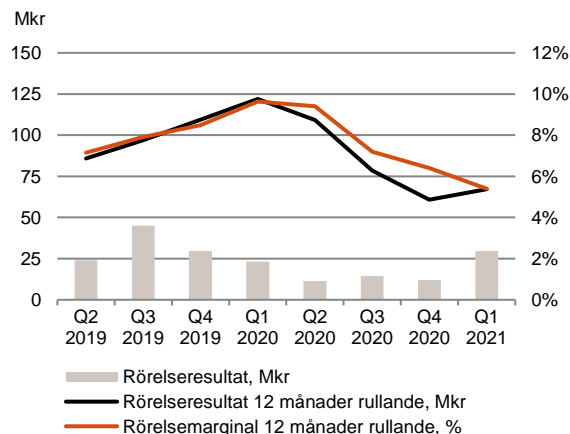
Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 69,7 Mkr (22,8). Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har i kvartalet gett en resultateffekt avseende realiserade värdeförändringar om 40,6 Mkr. Värdering till verkligt värde gjordes inte för motsvarande period föregående år då omklassificeringen av utvecklings- till förvaltningsfastigheter och värdering till verkligt värde skedde under det fjärde kvartalet 2020. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 60,6 Mkr (22,1). En högre skatt jämfört med tidigare period beror främst på uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, 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 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	807,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	162,6	61,7	55,5
Summa anläggningstillgångar	970,1	61,7	814,3
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	–	370,4	–
Exploateringsfastigheter	549,5	444,7	594,8
Färdigställda bostäder	3,8	–	3,8
Räntebärande fordringar	121,6	120,8	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	730,0	556,8	485,2
Likvida medel	453,9	533,1	416,6
Summa omsättningstillgångar	1 858,8	2 025,8	1 622,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 828,9	2 087,5	2 436,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 676,9	1 410,7	1 613,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,8	4,4	4,2
Övriga långfristiga skulder	76,5	34,4	68,5
Summa långfristiga skulder	81,3	38,8	72,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	7,2	9,6	7,4
Räntebärande skulder	849,6	369,6	495,8
Övriga kortfristiga skulder	213,9	258,8	246,6
Summa kortfristiga skulder	1 070,7	638,0	749,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 828,9	2 087,5	2 436,3

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 613,8	1 387,9	1 387,9
Periodens resultat	60,5	22,1	256,8
Incitamentsprogram	0,6	0,7	1,7
Utdelning	–	–	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	–	5,8
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	2,0	–	–
Utgående eget kapital	1 676,9	1 410,7	1 613,8

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning. Likvida medel uppgick till 453,9 Mkr per 31 mars 2021. Detta möjliggör tillväxt och förvärv av byggrätter. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Förvaltningsfastigheter

Med avsikten att äga egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice omklassificerades bolagets utvecklingsfastigheter samt exploateringsfastigheter från och med det fjärde kvartalet 2020. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 807,5 Mkr, varav cirka 708 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 99 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 549,5 Mkr (444,7) 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.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 730,0 Mkr (556,8) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 545,3 Mkr (414,3).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 849,6 Mkr (369,6) och hänförs till banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

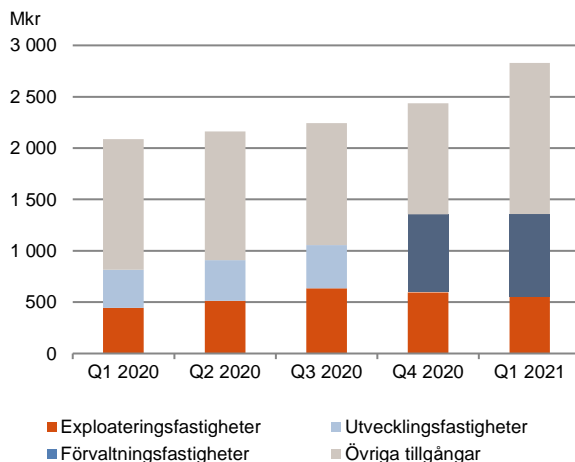
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,6 Mkr (120,8) och räntebärande skulder till 849,6 Mkr (369,6). Beaktat likvida medel om 453,9 Mkr (533,1) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 274,1 Mkr (nettofordran 284,3).

Belåningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 56 procent (58)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 förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 1,6 procent (1,4).

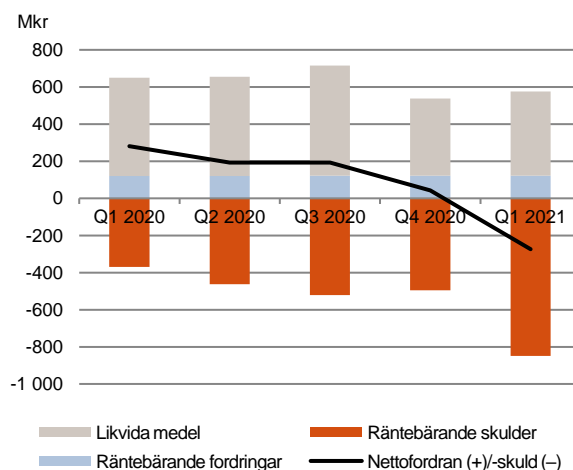
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 59,3 procent (67,6) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,7 procent (6,3) vilket är strax under målet om minst 15 procent. Ökningen motsvaras främst av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

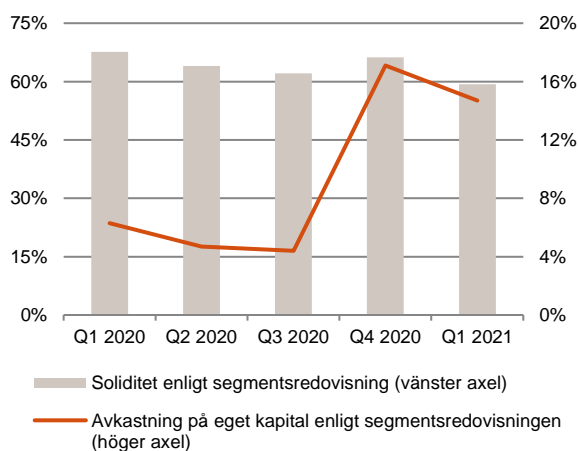
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran/skuld



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-mar 2021	jan-mar 2020	apr 2020- mar 2021	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	29,6	23,2	67,2	60,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,9	1,0	-70,0	-74,9
Erhållen ränta	0,3	0,3	1,2	1,2
Betald ränta	-0,8	-0,7	-3,1	-3,0
Betald skatt	-6,5	-6,3	-3,9	-3,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28,5	17,6	-8,6	-19,6
Förändring exploateringsfastigheter	45,3	-61,1	-104,9	-211,2
Förändring färdigställda bostäder	-	4,4	-3,7	0,7
Förändring rörelsefordringar	-238,3	149,3	-170,3	217,3
Förändring rörelseskulder	-33,9	-38,2	-49,4	-53,7
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-17,5	-49,7	-67,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-198,4	54,5	-386,6	-133,7
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-8,0	-	-20,0	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,5	-4,3	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-110,0	-	-110,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118,1	-0,5	-134,3	-16,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	355,3	61,7	543,6	250,0
Amortering av skulder	-1,5	-0,5	-63,5	-62,5
Utbetald utdelning	-	-	-38,4	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	353,8	61,2	441,7	149,1
Periodens kassaflöde	37,3	115,2	-79,2	-1,3
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	533,1	417,9
Likvida medel vid periodens slut	453,9	533,1	453,9	416,6

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-mars 2021 till -198,4 Mkr (54,5), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -226,9 Mkr (36,9). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt samtidigt som ökning av posten upparbetat ej fakturerat inom rörelsefordringar gett ett negativt löpande kassaflöde för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -118,1 Mkr (-0,5) varav -110,0 mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 353,8 Mkr (61,2). Upptagna banklån har ökat med 355,3 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var 37,3 Mkr (115,2). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 453,9 Mkr (533,1).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2021	jan–mar 2020	apr 2020– mar 2021	jan–dec 2020
Intäkter	261,4	277,1	1 337,0	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-216,2	-216,1	-1 118,4	-1 118,3
Bruttoresultat	45,2	61,0	218,6	234,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,3	-34,1	-129,3	-137,1
Resultat från andelar i joint ventures	-0,7	-0,2	-3,4	-2,9
Rörelseresultat	18,2	26,7	85,9	94,4
Finansiella intäkter	0,3	0,3	1,2	1,2
Finansiella kostnader	-0,8	-0,7	-3,1	-3,0
Resultat efter finansiella poster	17,7	26,3	84,0	92,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	40,6	–	276,7	236,1
Resultat före skatt	58,3	26,3	360,7	328,7
Skatter	-7,0	-8,2	-52,2	-53,4
Periodens resultat	51,3	18,1	308,5	275,3
Hänförligt till moderbolagets ägare	52,1	18,1	310,5	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,8	–	-2,0	-1,2
Periodens övriga totalresultat				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	–	–	–	–
Övrigt totalresultat, efter skatt	–	–	–	–
Periodens totalresultat	51,3	18,1	308,5	275,3
Hänförligt till moderbolagets ägare	52,1	18,1	310,5	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,8	–	-2,0	-1,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,39	1,17	20,19	17,98
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,38	1,17	20,12	17,92
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 393 329	15 378 333	15 393 329	15 378 333
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 381 378	15 371 053	15 379 084	15 376 523
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 432 514	15 422 139	15 430 904	15 428 329

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2020. Se not 4.

Kommentarer till rapport över totalresultat – IFRS

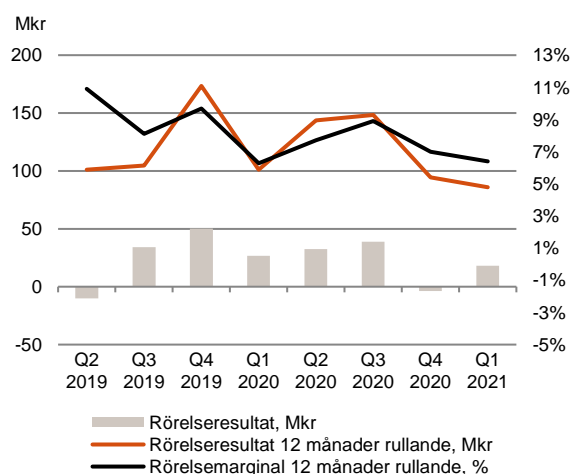
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under januari–mars 2021 till 261,4 Mkr (277,1). Bruttoresultatet uppgick till 45,2 Mkr (61,0). Rörelseresultatet uppgick till 18,2 Mkr (26,7) och rörelsemarginalen till 7,0 procent (9,6). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

Resultat före skatt och periodens resultat

Värdering till verkligt värde har gett en resultat effekt avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 40,6 Mkr. Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter skedde under fjärde kvartalet 2020 vilket innebär att inga orealiserade värdeförändringar fanns för perioden januari–mars 2020. Resultat före skatt uppgick till 58,3 Mkr (26,3) och resultat efter skatt uppgick till 51,3 Mkr (18,1). En högre skatt jämfört med tidigare perioder beror främst på skatt avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter, som i sin helhet reserveras.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	807,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	160,8	73,1	53,5
Summa anläggningstillgångar	968,3	73,1	812,3
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	–	370,4	–
Exploateringsfastigheter	530,0	440,8	610,7
Bostäder under produktion	1 212,7	1 461,6	1 009,1
Färdigställda bostäder	3,8	–	3,8
Räntebärande fordringar	121,6	120,8	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	178,8	150,0	150,4
Likvida medel	466,4	708,9	510,4
Summa omsättningstillgångar	2 513,3	3 252,5	2 406,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 481,6	3 325,6	3 218,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 522,4	1 248,7	1 469,7
Innehav utan bestämmande inflytande	5,9	–	4,7
Summa eget kapital	1 528,3	1 248,7	1 474,4
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,5	3,9	3,8
Övriga långfristiga skulder	67,1	33,3	61,2
Summa långfristiga skulder	71,6	37,2	65,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,1	5,9	4,1
Förskott från kunder	16,3	332,4	97,3
Räntebärande skulder	1 672,3	1 533,4	1 406,3
Övriga kortfristiga skulder	189,0	168,0	171,2
Summa kortfristiga skulder	1 881,7	2 039,7	1 678,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 481,6	3 325,6	3 218,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 469,7	1 229,9	1 229,9
Periodens totalresultat	52,1	18,1	276,5
Incitamentsprogram	0,6	0,7	1,7
Utdelning	–	–	–38,4
Utgående eget kapital	1 522,4	1 248,7	1 469,7
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	4,7	–	–
Förvärv dotterföretag	–	–	5,9
Aktieägartillskott dotterföretag	2,0	–	–
Periodens totalresultat	–0,8	–	–1,2
Utgående eget kapital	5,9	–	4,7
Totalt utgående eget kapital	1 528,3	1 248,7	1 474,4

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 807,5 Mkr, varav cirka 708 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 99 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Under det första kvartalet 2021 färdigställdes ett vårdboende. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick på balansdagen till 530,0 Mkr (440,8) 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 1 212,7 Mkr (1 461,6) varav 988,1 Mkr avser bostadsrätter och 224,6 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 466,4 Mkr (708,9). Av de likvida medlen hänför sig 15,6 Mkr (179,1) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Räntebärande skulder och fordringar

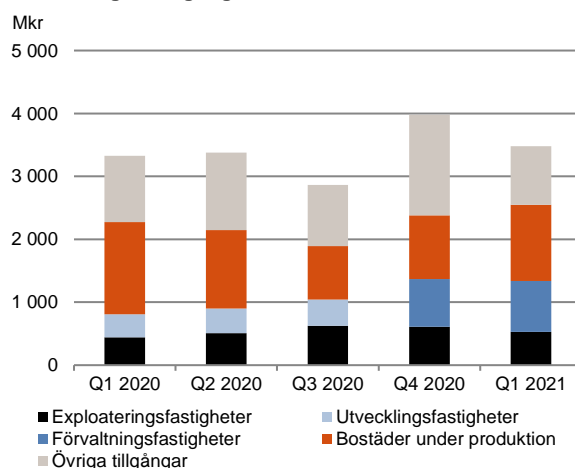
Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 672,3 Mkr (1 533,4). Av de räntebärande skulderna är 822,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 440,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 409,4 Mkr skulder till kreditinstitut i övriga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 1,8 procent (1,7). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 121,6 Mkr (120,8) och räntebärande skulder till 1 672,3 Mkr (1 533,4). Beaktat likvida medel om 466,5 Mkr (708,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 084,2 Mkr (703,7).

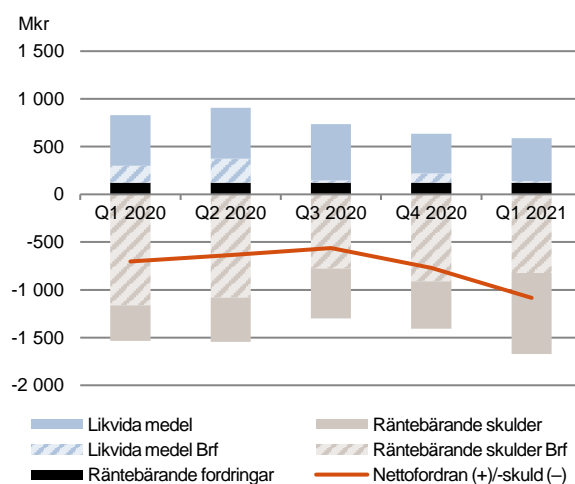
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 43,9 (37,5) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,7 procent (5,8). Ökningen beror främst på realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

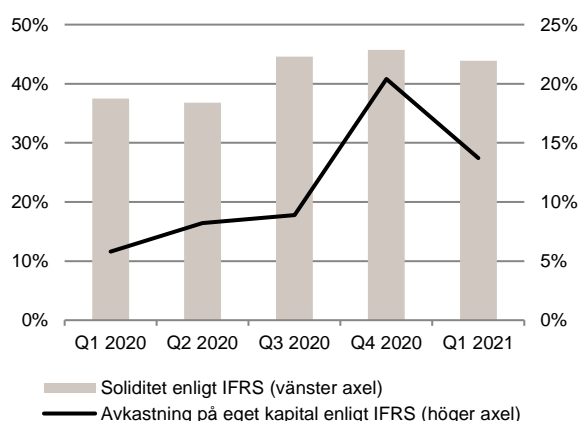
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr 2020– mar 2021	jan–dec 2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	18,2	26,7	85,9	94,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	6,0	1,3	-69,6	-74,3
Erhållen ränta	0,3	0,3	1,2	1,2
Betald ränta	-0,8	-0,7	-3,1	-3,0
Betald skatt	-7,9	-6,3	-3,6	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15,8	21,3	10,8	16,3
Förändring exploateringsfastigheter	80,7	-59,3	-89,2	-229,2
Förändring bostäder under produktion	-203,6	112,0	248,9	564,5
Förändring färdigställda bostäder	-	4,4	-3,7	0,7
Förändring rörelsefordringar	-20,2	85,5	-25,9	79,8
Förändring rörelseskulder	-64,7	-146,9	-300,0	-382,2
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-17,5	-49,7	-67,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-192,0	-0,5	-208,8	-17,3
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-8,0	-	-20,0	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,5	-4,3	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-110,0	-	-110,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118,1	-0,5	-134,3	-16,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	561,3	351,8	1 129,7	920,2
Amortering av skulder	-295,2	-174,5	-990,7	-870,0
Utbetald utdelning	-	-	-38,4	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266,1	177,3	100,6	11,8
Periodens kassaflöde	-44,0	176,3	-242,5	-22,2
Likvida medel vid periodens början	510,4	532,6	708,9	532,6
Likvida medel vid periodens slut	466,4	708,9	466,4	510,4

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2021 till -192,0 Mkr (-0,5). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 203,6 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -118,1 Mkr (-0,5) varav -110,0 mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 266,1 Mkr (177,3). Upptagna banklån har ökat med 561,3 Mkr under perioden och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Posten amortering av skulder -295,2 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var -44,0 Mkr (176,3). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 466,4 Mkr (708,9). Av de likvida medlen hänförs sig 15,6 Mkr (179,1) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Intäkter	2,9	2,6	10,2
Administrationskostnader	-3,5	-3,5	-15,4
Rörelseresultat	-0,6	-0,9	-5,2
Utdelning och liknande resultatposter	-	-	38,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-0,6	-0,9	33,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Skatter	-	-	1,0
Periodens resultat	-0,6	-0,9	34,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	557,4	556,0	556,9
Övriga anläggningstillgångar	11,1	10,1	11,1
Summa anläggningstillgångar	568,5	566,1	568,0
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	185,3	191,3	187,7
Kassa och bank	26,2	27,1	26,6
Summa omsättningstillgångar	211,5	218,4	214,3
SUMMA TILLGÅNGAR	780,0	784,5	782,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	614,8	617,2	614,8
Summa eget kapital	769,9	772,3	769,9
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	10,1	12,2	12,4
Summa skulder	10,1	12,2	12,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780,0	784,5	782,3

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 2020.

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 2021

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.

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 vissa 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–mar 2021	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	315,1			315,1	–309,5	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	156,4			156,4	92,9	249,3
Fastighetsutveckling – hyresrätt		27,3		27,3	–27,3	0
Construction Management	0,7			0,7		0,7
Hyresintäkter		5,4		5,4		5,4
Övrigt		0,4		0,4		0,4
Summa externa intäkter	472,2	33,1		505,3	–243,9	261,4
Kostnader för produktion och drift	–423,8	–25,2		–449,0	232,8	–216,2
Bruttoresultat	48,4	7,9		56,3	–11,1	45,2
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,2</i>	<i>23,9</i>		<i>11,1</i>		<i>17,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	–21,2	–3,5	–1,3	–26,0	–0,3	–26,3
Resultat andelar joint ventures	–0,7			–0,7	0,0	–0,7
Rörelseresultat	26,5	4,4	–1,3	29,6	–11,4	18,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>5,6</i>	<i>13,3</i>		<i>5,9</i>		<i>7,0</i>
Finansnetto		–0,5	0,0	–0,5	0,00	–0,5
Resultat efter finansiella poster	26,5	3,9	–1,3	29,1	–11,4	17,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		40,6		40,6		40,6
Resultat före skatt	26,5	44,5	–1,3	69,7	–11,4	58,3
Skatter			–9,2	–9,2	2,2	–7,0
Periodens resultat	26,5	44,5	–10,5	60,5	–9,2	51,3
31 mar 2021						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		807,5		807,5		807,5
Exploateringsfastigheter	339,2	210,3		549,5	–19,5	530,0
Bostäder under produktion				0,0	1 212,7	1 212,7
Övriga tillgångar			1 471,9	1 471,9	–540,5	931,4
Summa tillgångar	339,2	1 017,8	1 471,9	2 828,9	652,7	3 481,6
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 676,9	1 676,9	–148,6	1 528,3
Räntebärande skulder			849,6	849,6	822,7	1 672,3
Övriga skulder			302,4	302,4	–21,4	281,0
Summa eget kapital och skulder	0,0	0,0	2 828,9	2 828,9	652,7	3 481,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>5,9</i>		<i>7,0</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>14,7</i>		<i>13,7</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>59,3</i>		<i>43,9</i>

Belopp i Mkr

jan-mar 2020	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt		14,8			14,8	-14,8	0,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	162,0	10,4			172,4	99,2	271,6
Fastighetsutveckling – hyresrätt			16,7		16,7	-16,7	0,0
Construction Management	0,8				0,8		0,8
Hysesintäkter			4,6		4,6		4,6
Övrigt			0,1		0,1		0,1
Summa externa intäkter	162,8	25,2	21,4		209,4	67,7	277,1
Kostnader för produktion och drift	-115,9	-20,0	-15,1		-151,0	-65,1	-216,1
Bruttoresultat	46,9	5,2	6,3		58,4	2,6	61,0
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>28,8</i>	<i>20,6</i>	<i>29,4</i>		<i>27,9</i>		<i>22,0</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,8	-5,5	-3,3	-2,4	-35,0	0,9	-34,1
Resultat andelar joint ventures	-0,2				-0,2	0,0	-0,2
Rörelseresultat	22,9	-0,3	3,0	-2,4	23,2	3,5	26,7
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>14,1</i>	<i>neg</i>	<i>14,2</i>		<i>11,1</i>		<i>9,6</i>
Finansnetto			-0,6	0,2	-0,4	0,0	-0,4
Resultat före skatt	22,9	-0,3	2,4	-2,2	22,8	3,5	26,3
Skatt				-0,7	-0,7	-7,5	-8,2
Periodens resultat	22,9	-0,3	2,4	-2,9	22,1	-4,0	18,1
31 mar 2020							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	293,1	78,8	72,8		444,7	-3,9	440,8
Utvecklingsfastigheter			370,4		370,4		370,4
Bostäder under produktion					-	1 461,6	1 461,6
Övriga tillgångar				1 272,4	1 272,4	-219,6	1 052,8
Summa tillgångar	293,1	78,8	443,2	1 272,4	2 087,5	1 238,1	3 325,6
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 410,7	1 410,7	-162,0	1 248,7
Räntebärande skulder				369,5	369,5	1 163,9	1 533,4
Övriga skulder				307,3	307,3	236,2	543,5
Summa eget kapital och skulder				2 087,5	2 087,5	1 238,1	3 325,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>11,1</i>		<i>9,6</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>6,3</i>		<i>5,8</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>67,6</i>		<i>37,5</i>

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
Hysesintäkter			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
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>22,0</i>	<i>16,2</i>	<i>21,9</i>		<i>21,0</i>		<i>17,3</i>
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>	<i>9,2</i>	<i>2,7</i>	<i>11,1</i>		<i>6,4</i>		<i>7,0</i>
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>					<i>6,4</i>		<i>7,0</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>					<i>17,1</i>		<i>20,4</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>66,2</i>		<i>45,7</i>

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 mars 2021 tre utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänts av årsstämorna 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 mars 2021 uppgick sammanlagt till 30 978, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 98 012 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2021	41 018
Anmälda	–
Förverkade	–100
Inlösta	–9 940
Förfallna	–
Utestående 31 mars 2021	30 978

LTI 2017 avslutades i februari 2021. Förutsättningarna för matchnings- och prestationsaktier 1 uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier 1 som tilldelades deltagarna inom LTI 2017 uppgick till 14 996.

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

Belopp i Mkr	jan–mar 2021	jan–mar 2020
Försäljnings- och administrationskostnader	0,8	0,2
Totalt	0,8	0,2

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 mar 2021
Ingående verkligt värde	758,8
Orealiserade värdeförändringar	40,6
Investeringar och förvärv	8,1
Utgående verkligt värde	807,5

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 807,5 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Ett vårdboende färdigställdes under första kvartalet 2021. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser 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 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 mar 2021	31 dec 2020	31 mar 2021	31 dec 2020
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 271,9	859,1	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 274,9	862,1	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	70,0	1 316,0	1 078,5
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 886,1	1 501,4
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	1 045,0	1 045,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,4	13,4	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3	–	–
Summa	1 896,7	1 966,7	4 038,1	3 415,9

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 mars 2021 till 892 Mkr (898). 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 venturersamverkan. 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 avseende Solna Centrum och Mariehäll Bromma.

Danderyd den 27 april 2021
Besqab AB (publ)

Carola Lavén
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Intäkter, Mkr	505,3	287,6	195,4	257,1	209,4	424,3	271,5	361,3
Rörelseresultat, Mkr	29,6	12,0	14,3	11,3	23,2	29,7	45,0	24,0
Resultat före skatt, Mkr	69,7	247,6	13,9	10,8	22,8	29,0	44,0	23,3
Resultat efter skatt, Mkr	60,5	210,9	13,4	10,4	22,1	27,3	41,6	23,4
Rörelsemarginal, %	5,9	4,2	7,4	4,4	11,1	7,0	16,6	6,7
Avkastning på eget kapital, % ²	14,7	17,1	4,4	4,7	6,3	7,6	7,5	5,1
Soliditet, %	59,3	66,2	62,2	64,0	67,6	67,9	65,1	61,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,94	13,70	0,82	0,68	1,44	1,78	2,71	1,52
Eget kapital per aktie, kr	108,36	104,49	90,75	89,94	91,73	90,31	88,49	85,76

IFRS-redovisning ³	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Intäkter, Mkr	261,4	217,6	412,2	445,8	277,1	528,1	604,7	199,4
Rörelseresultat, Mkr	18,2	-3,8	38,9	32,6	26,7	50,3	34,1	-10,1
Resultat före skatt, Mkr	58,3	231,8	38,5	32,1	26,3	49,7	33,1	-10,8
Resultat efter skatt, Mkr	51,3	191,5	33,0	32,7	18,1	47,2	26,7	-4,8
Rörelsemarginal, %	7,0	neg	9,4	7,3	9,6	9,5	5,6	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	13,7	20,4	8,9	8,2	5,8	12,4	11,4	12,7
Soliditet, %	43,9	45,7	44,6	36,8	37,5	37,5	33,3	29,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	807,5	758,8	-	-	-	-	-	-
Utvecklingsfastigheter, Mkr	-	-	420,1	394,1	370,4	352,9	341,6	314,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	530,0	610,7	625,2	507,9	440,8	381,6	373,5	362,3
Bostäder under produktion, Mkr	1 212,7	1 009,1	846,5	1 246,4	1 461,6	1 573,6	1 681,9	2 094,3
Likvida medel, Mkr	466,4	510,4	615,8	787,1	708,9	532,6	712,4	701,8
Eget kapital, Mkr	1 528,3	1 474,4	1 278,0	1 243,4	1 248,7	1 229,9	1 182,5	1 155,2
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,6	121,6	121,3	121,1	120,8	121,5	120,5	120,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	1 672,3	1 406,3	1 299,5	1 545,2	1 533,4	1 356,1	1 427,5	1 547,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-192,0	-196,3	74,2	105,3	-0,5	-102,9	131,2	47,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-118,1	-15,9	0,2	-0,5	-0,5	-5,5	-0,6	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	266,1	106,8	-245,7	-26,6	177,3	-71,4	-120,0	-30,9
Periodens kassaflöde, Mkr	-44,0	-105,4	-171,3	78,2	176,3	-179,8	10,6	15,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,39	12,52	2,15	2,13	1,17	3,08	1,74	-0,31
Eget kapital per aktie, kr	98,90	95,57	82,99	80,85	81,20	80,03	76,94	75,17
Aktiekurs vid periodens slut, kr	142,50	124,50	115,00	107,00	100,00	147,00	144,00	122,00

Försäljning och produktion	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	117	379	55	129	0	118	253	105
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 242	1 194	1 000	945	909	964	990	856
Antal sålda bostäder, st ⁴	88	81	93	67	100	79	95	356
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	69	65	74	65	73	61	65	59
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	1	1	7	2	5	5	1
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	1	0	1	1	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 Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter och hyresbostäder sålda till externa investerare.

⁵ 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 vissa joint ventures. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

ORDLISTA

Byggrätt

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

Översiktsplan

Kommunal plan som ger vägledning för beslut om användningen av mark och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

Planprocessen

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. 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 det att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, *vinner detaljplanen laga kraft*. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är 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 byggrättsportfölj 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 utdelningspolicyn definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

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

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska 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 27 april 2021 klockan 13:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–juni 2021 9 juli 2021
Delårsrapport januari–september 2021 20 oktober 2021

Pressmeddelanden under första kvartalet 2021

2021-01-13 Besqab och Unibail-Rodamco-Westfield utvecklar Solna Centrum
2021-02-11 Besqab får utmärkelsen Topp 3 för branschens nöjdaste kunder
2021-03-04 Besqab förvärvar 50 procent av Byggnadsfirman Erik Wallin AB
2021-03-25 Kallelse till Besqabs årsstämma 2021
2021-03-26 Besqab publicerar årsredovisning för 2020
2021-03-31 Besqab utökar byggrättsportföljen med 280 bostäder i Huvudsta
2021-03-31 Besqab produktionsstartar bostadsprojekt i Hagastaden

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: tisdag den 27 april 2021 klockan 14.00–15.00.

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: **9857848#**

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

Konferensen kan följas online genom [denna länk](#).

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