

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–JUNI 2021



BESQAB

## JANUARI–JUNI 2021

**Stark försäljning och ökad produktionstakt**

”Det första halvåret 2021 präglades av en stark bostadsmarknad med stor efterfrågan på bostäder, också inom nyproduktion. Vi har säljstartat flera nya bostadsprojekt och marknadsmottagandet har varit mycket gott med hög boknings- och försäljningstakt. Med en stark marknad som grund och med myndighetsbeslut på plats startade vi ytterligare två projekt under andra kvartalet och produktionsstarterna summerar därmed till 278 bostäder hittills i år. Vi fortsätter vårt målmedvetna arbete och tar successivt steg i riktning mot våra uppsatta mål, bland annat genom att emittera vårt första gröna obligationslån. Emissionslikviden adderar till vår redan starka kassa och stärker beredskapen i det löpande ackvisitionsarbetet.”

– Carola Lavén, VD

**278**

produktions-  
startade bostäder

**209**

sålda bostäder

**400**

nya byggrätter

**Januari–juni 2021**

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> ökade periodens intäkter till 1 174,0 Mkr (466,5) och rörelseresultatet till 76,5 Mkr (34,5)
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 119,5 Mkr (32,5) och resultat per aktie uppgick till 7,76 kr (2,11)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 58,4 Mkr (–)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 697,9 Mkr (1 385,1) och eget kapital per aktie uppgick till 109,72 kr (89,94)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 556,1 Mkr (534,2)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 278 (129)
- Antal sålda bostäder uppgick till 209 (167)
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 405,8 Mkr (722,9) och rörelseresultatet till 21,5 Mkr (59,3). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 70,1 Mkr (50,7) motsvarande 4,69 kr per aktie (3,30).

**April–juni 2021**

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> ökade kvartalets intäkter till 668,7 Mkr (257,1) och rörelseresultatet till 47,1 Mkr (11,3)
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 59,0 Mkr (10,4) och resultat per aktie uppgick till 3,82 kr (0,68)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 17,8 Mkr (–)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 161 (129)
- Antal sålda bostäder uppgick till 121 (67)
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 144,4 Mkr (445,8) och rörelseresultatet till 3,3 Mkr (32,6). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 18,8 Mkr (32,7) motsvarande 1,31 kr per aktie (2,13).

**Väsentliga händelser under andra kvartalet**

- I april erhöll Besqabs vårdboende Juliahemmet i Uppsala sin Svanenmärkning efter att samtliga krav avseende byggnaden godkänts.
- I maj emitterade Besqab seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr inom ett ramverk om 800 Mkr på den svenska obligationsmarknaden. Obligationen noterades den 14 juni på Nasdaq Stockholms reglerade lista för hållbara obligationer och första dag för handel var den 15 juni.
- Under kvartalet har Besqab tillträtt flera större fastigheter såsom del av Legera i Hagastaden, Kv Vandenbergh i Mariehäll samt Norrberget i Vaxholm.

**Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

<sup>1</sup> 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 30. Omslag: Häggviks Dunge, Sollentuna.



## VD-kommentar

Vi är nu halvvägs genom 2021 och vi fortsätter följa vår plan som vi fastställde för ett drygt halvår sedan. Vi arbetar målmedvetet enligt våra strategier och tar successivt steg i riktning mot våra uppsatta mål.

### God efterfrågan på nyproduktion

Vi har fortsatt en mycket het bostadsmarknad med stor efterfrågan på bostäder, också inom nyproduktion. Pandemin medförde ett ökat fokus på den egna bostaden och drömmen om hur vi vill bo och den trenden kvarstår. Låga räntor och en stark börsutveckling har bidragit till att driva på den starka utvecklingen.

Med en stark marknad som grund har vi ett stort fokus på att öka tillväxten genom fler produktionsstarter. Under andra kvartalet startades den sista etappen om 49 brf-lägenheter i Nacka Strand samt 112 brf-lägenheter i Ella Allé i centrala Täby. Hittills i år summerar det till 278 produktionsstartade bostäder. Bostäderna har haft mycket bra marknadsmottagande vad gäller försäljningen men myndighetsprocesser är fortsatt en utmaning för produktionsstarterna där särskilt bygglov tenderar att dra ut på tiden.

I juni 2021 tillträdde och säljstartade vi projektet Nivå i Mariehäll i Bromma som vi förvärvade i slutet av 2020. Säljstarten möttes av mycket stort intresse och vi arbetar nu med siktet inställt på en första produktionsstart av projektet under andra halvåret 2021.

### Fortsatt fokus på byggrättsförvärv

Vi fortsätter att utvärdera affärsmöjligheter och potentiella byggrättsförvärv för att fylla på projektportföljen med ytterligare attraktiva projekt. Det är hög aktivitet på byggrättsmarknaden med såväl stort utbud som hög efterfrågan men vi är fortsatt selektiva för att göra rätt förvärv. Under andra kvartalet förvärvade och tillträdde vi byggrätter för ca 40 småhus i det natursköna bostadsområdet Fullerö Hage strax norr om Uppsala. Här ser vi fram emot att utveckla ett prisvärt boende som passar våra målgruppers efterfrågan på småhus i pendlingsnära lägen och med en boendemiljö som underlättar en hållbar och hälsosam livsstil.

På balansdagen innehöll vår byggrättsportfölj cirka 3 900 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige. Hittills i år har portföljen fyllts på med omkring 400 nya byggrätter, exkluderat vårt förvärv av 50 procent av bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

### Vår första gröna obligation för hållbar bostadsutveckling

Ett viktigt medel för fortsatta förvärv och investeringar är den obligationsemission om 500 Mkr vi gick ut med i maj. Emissionen möttes av ett stort intresse och blev övertecknad vilket är särskilt roligt då det är Besqabs första obligationslån. Vi är också stolta över att obligationerna ges ut inom ett grönt ramverk vilket vi ser som en viktig kvalitetsstämpel på vårt hållbarhetsarbete och ett betydande steg i riktning mot vårt mål om

att all finansiering ska vara grön. För oss är det viktigt att vi satsar på att utveckla och bygga hållbara bostäder med effektiv resursanvändning och hög energieffektivitet. Därför fortsätter vi också arbetet med att Svanenmärka våra bostäder, vårdboenden och annan samhällsservice. Vårdboendet Juliahemmet i Uppsala, som stod klart i början av året, fick sin Svanenmärkning i april. Svanenmärkningen är en betydande kvalitetsstämpel både för oss som fastighetsutvecklare och fastighetsägare och för dem som ska bo och arbeta på Juliahemmet.

### Ökade intäkter och stärkt resultat

Vi har flera stora projekt i produktion och en hög produktionstakt som bidrar till våra ökade intäkter. Intäkterna för perioden januari–juni 2021 ökade till 1 174,0 Mkr jämfört med 466,5 Mkr samma period 2020. Starten av bostadsrätterna i Legera i slutet av mars gav en väsentlig intäktseffekt under andra kvartalet. Rörelseresultat ökade till 76,5 Mkr (34,5) och inkluderar också ett bra resultat om cirka 10 Mkr från vår investering i Wallin. Rörelsemarginalen för perioden januari–juni 2021 uppgick därmed till 6,5 procent (7,4). Vi har fortsatt en bra bit kvar till vårt marginalmål om minst 10 procent men ser en positiv trend i utvecklingen av rörelsemarginalen de senaste kvartalen och vi fortsätter följa vår plan.

Den finansiella ställningen är fortsatt stark och soliditeten uppgick vid balansdagen till 45,9 procent (64,0).

### Väl rustade för tillväxt på fortsatt stark marknad

Förutsättningarna att följa vår plan framåt är goda men vi är ödmjuka inför hur bostadsefterfrågan kan utvecklas under hösten när majoriteten av den vuxna befolkningen vaccinerats och hushållen i större utsträckning ägnar sig åt andra intressen utöver bostaden tillsammans med att amorteringskravet återinförs i september 2021. Det underliggande behovet av bostäder på Besqabs marknader är dock alltför stort och räntorna väntas ligga kvar på låga nivåer de närmaste åren. Sammantaget kan vi sannolikt förvänta oss en fortsatt stark marknad men med en måttligare prisutveckling.

Som en konsekvens av att ekonomin börjat ta fart igen ser vi den närmaste tiden fortsatta kostnadsökningar på framförallt råvarupriser och frakt. Vi har god styrning över projektinköp och arbetar aktivt för att säkerställa hög kostnadseffektivitet.

Med kompetenta och engagerande medarbetare, en stark finansiell ställning och attraktiv byggrättsportfölj har vi goda förutsättningar att växa enligt vår utstakade plan och vi tar fortlöpande steg i riktning mot våra mål om tillväxt och ökad lönsamhet.

Danderyd i juli 2021

Carola Lavén, VD

## Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning <sup>1</sup>	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	1 174,0	466,5	668,7	257,1	1 657,1	949,6
Rörelseresultat, Mkr	76,5	34,5	47,1	11,3	102,8	60,8
Resultat efter skatt, Mkr	119,5	32,5	59,0	10,4	343,8	256,8
Rörelsemarginal, %	6,5	7,4	7,0	4,4	6,2	6,4
Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>	14,4	4,7	14,4	4,7	22,3	17,1
Soliditet, %	45,9	64,0	45,9	64,0	45,9	66,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,76	2,11	3,82	0,68	22,35	16,63
Eget kapital per aktie, kr	109,72	89,94	109,72	89,94	109,72	104,49

Finansiell utveckling – IFRS	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	405,8	722,9	144,4	445,8	1 035,6	1 352,7
Rörelseresultat, Mkr	21,5	59,3	3,3	32,6	56,6	94,4
Resultat efter skatt, Mkr	70,1	50,7	18,8	32,7	294,7	275,3
Rörelsemarginal, %	5,3	8,2	2,3	7,3	5,5	7,0
Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>	9,4	8,2	9,4	8,2	21,4	20,4
Soliditet, %	32,3	36,8	32,3	36,8	32,3	45,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,69	3,30	1,31	2,13	19,36	17,98
Eget kapital per aktie, kr	97,74	80,85	97,74	80,85	97,74	95,57

Försäljning och produktion	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>	278	129	161	129	712	563
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	1 312	945	1 312	945	1 312	1 194
Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>	209	167	121	67	383	341
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>5</sup>	62	65	62	65	62	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>5</sup>	2	7	2	7	2	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	1	1	1

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

<sup>2</sup> Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och värdboheter.

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

<sup>5</sup> Bostads-/äganderätter.



## Marknadsutveckling

### Nyproduktionsmarknaden

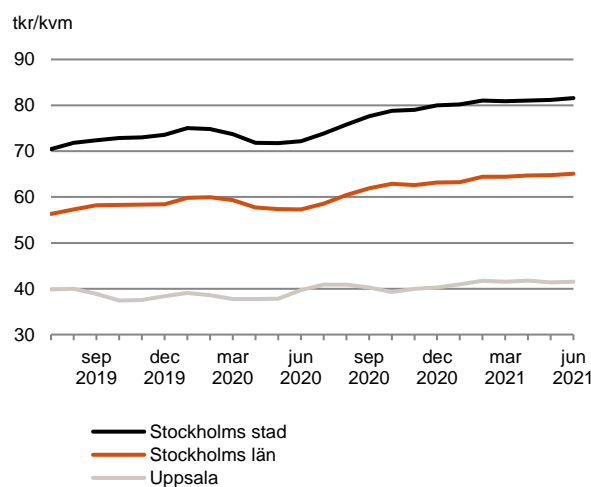
Bostadsmarknaden har under första halvåret 2021 varit mycket stark med stigande bostadspriser tack vare ökad efterfrågan på större boende till följd av hemarbete, låga räntor och minskad annan konsumtion. Antalet sålda bostäder under andra kvartalet uppnådde nya rekordnivåer och bostadspriserna på villor fortsatte att öka medan bostadsrättsprisökningen planade ut på höga nivåer. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 13 procent i Stockholm och 9 procent i Uppsala. Årstakten för villaprisutvecklingen ligger på rekordhög 24 procent i Stockholms län och 15 procent i Uppsala.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, enligt SEB:s Boprisindikator, är fortsatt mycket positiva även om indikatorn minskade med en enhet i juni. Enligt den senaste publicerade Boprisindikatorn tror sju av tio tillfrågade hushåll på fortsatt stigande priser det kommande året. Den starka framtidstron gynnar nyproduktionsmarknaden där intressenter nu vågar köpa bostäder med längre tid till tillträde. Den starka efterfrågan på successionsmarknaden, med hetsiga budgivning och en stor andel bostäder som säljs före allmän visning, bidrar också till att fler söker sig till fasta priser på nyproducerade bostäder.

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. 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 att beakta och utvecklingen av mer vaccinresistenta mutationer kan innebära nya restriktioner och förbud som riskerar att ge ytterligare negativa effekter på ekonomin och arbetsmarknaden och därmed även bostadsmarknaden. Den påbörjade massvaccineringen ger emellertid förhoppningar om en mer normal tillvaro framöver. En viss avmattning på bostadsmarknaden kan dock väntas när regeringens stödåtgärder successivt dras tillbaka, såsom amorteringskravet som preliminärt återinförs från september 2021, samt när hushållen börjar återgå till mer normala konsumtionsmönster.

### Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

### Fastighetsmarknaden

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. Marknaden präglas av hög aktivitet och den ökade 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. 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 förutsättningar för en fortsatt stark fastighetsmarknad under det andra halvåret 2021.

## Bostadsproduktion och försäljning

### Produktionsstarter och pågående produktion

Under det första halvåret 2021 har totalt 278 bostäder produktionsstartats. Produktionsstarterna avser småhusprojektet Smultronstället, 19 rad- och parhus i Stortorp i Stockholm och Brf Legera med 98 lägenheter i Hagastaden, vilka båda produktionsstartades under det första kvartalet. Under andra kvartalet har produktionsstart skett av 49 lägenheter i Brf Fabriken i Nacka, den sista etappen av totalt 195 lägenheter i Nacka Strand. Därtill har 112 bostadsrättslägenheter i projektet Ella Allé produktionsstartats i centrala Täby. Utöver marknads efterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov viktiga förutsättningar för produktionsstarter.

Brf Vackra Vägen, 91 lägenheter vid Golfängarna i Sundbyberg, färdigställdes under andra kvartalet. Endast en lägenhet i projektet var osåld vid periodens utgång.

Per den 30 juni 2021 var 1 312 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (945).

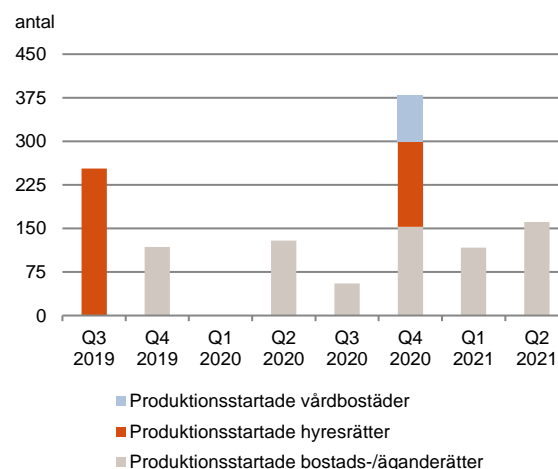
### Utveckling av försäljning

Vid periodens utgång var 833 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 62 procent (65), varav 59 procentenheter avsåg sålda bostäder.

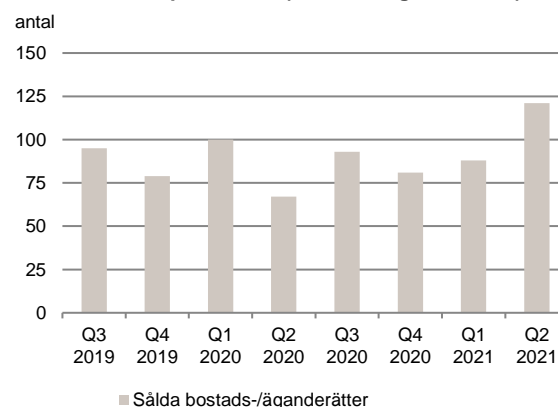
Antalet sålda bostäder uppgick under det första halvåret 2021 till 209 bostäder (167). Konvertering av bokningsavtal till bindande förhandsavtal pågår fortsatt i det under året produktionsstartade projektet Brf Legera. Projektens vinstavräkning inleds vid tecknande av bindande förhandsavtal.

Per balansdagen var två bostäder i avslutad produktion osålda (7). Bostäderna avser en visningslägenhet i Brf Björkallén i Uppsala samt en lägenhet i det under kvartalet färdigställda projektet Brf Vackra Vägen i Sundbyberg.

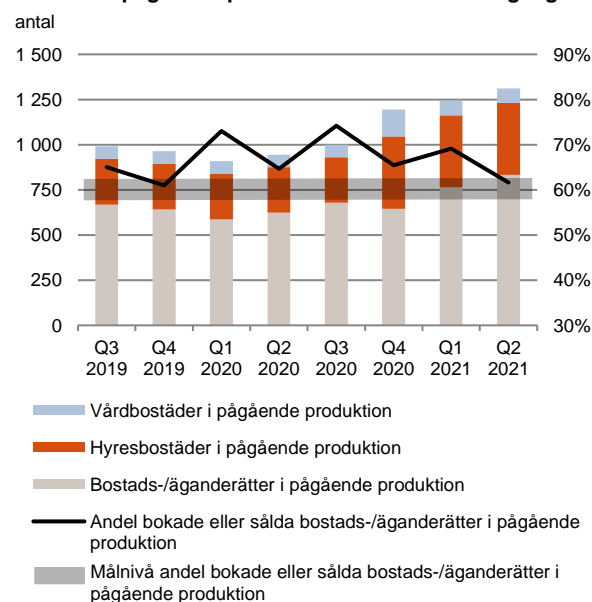
### Produktionsstartade bostäder per kvartal



### Sålda bostäder per kvartal (bostads-/äganderätter)



### 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 stort under det första halvåret 2021 med god bokningstakt i säljstartade projekt. Under andra kvartalet säljstartades Häggviks Dunge i Sollentuna, Boston i Midsommarkransen och Nivå i Mariehäll i Bromma. RAW Property säljstartade också ett nytt bostadsprojekt i Vallastaden i Linköping.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt summerade under första halvåret 2021 till 209 bostäder (167). Under andra kvartalet har en stor andel bindande kontrakt tecknats i nyligen produktionsstartade projekt, såsom ägarlägenheterna och bostadsrätterna i Legera liksom lägenheterna i Brf Magasinet i Nacka.

### Bostäder i produktion

Med god försäljning och erforderliga myndighetsbeslut på plats kunde den sista etappen i Besqabs projekt i Nacka Strand produktionsstartas under andra kvartalet. Brf Fabriken i Nacka består av 49 lägenheter och hela projektet Nacka Strand utgörs av totalt 195 lägenheter. Under kvartalet produktionsstartades även 112 bostadsrättslägenheter i Ella Allé i Täby.

Per den 30 juni 2021 hade segmentet 833 bostäder (623) i pågående produktion, varav 62 procent (65) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberget (172 lägenheter), Brf Verkstaden i Nacka (90 lägenheter), Legera i Hagastaden (97 ägarlägenheter och 98 brf-lägenheter), Brf Magasinet i Nacka (56 lägenheter), Brf Fabriken i Nacka (49 lägenheter), Brf Ella Allé i Täby (112 lägenheter), Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad (90 lägenheter) och Brf RAW Rosendal (50 lägenheter). Inga inflyttningar pågår i pågående projekt vid utgången av rapportperioden.



### Färdigställda bostäder

Under andra kvartalet har ett bostadsrättsprojekt färdigställts, Brf Vackra Vägen med 91 lägenheter i Sundbyberg. Per balansdagen fanns två osålda bostäder i färdigställda projekt, dels en visningslägenhet i Brf Björkallén som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019, dels en lägenhet i Brf Vackra Vägen.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick för perioden januari–juni 2021 till 1 101,5 Mkr, jämfört med 413,4 Mkr under motsvarande period 2020. Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgår till cirka 780 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 720 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 74,1 Mkr (33,4), vilket gav en rörelsemarginal på 6,7 procent (8,1). Marginalminskningen förklaras i huvudsak av den väsentliga andelen intäkter i nyligen produktionsstartade projekt där vinstavräkningen initialt är lägre.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–jun 2021	jan–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	1 101,5	413,4	1 490,8	802,7
Bruttomarginal, %	10,0	21,9	12,5	20,8
Rörelseresultat, Mkr	74,1	33,4	103,4	62,7
Rörelsemarginal, %	6,7	8,1	6,9	7,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	927,5	415,0	927,5	410,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	278	129	486	337
Antal sålda bostäder, st	209	167	383	341
Antal bostäder i pågående produktion, st	833	623	–	646
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	65	–	65

## Fastighetsutveckling och Fastigheter

### Fastigheter i produktion

Besqab hade per den 30 juni 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 periodens 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

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig bygggrätsportfölj utvärderas löpande. För närvarande arbetar Besqab med utveckling av ett vårdboende i Norrtälje stad. Planarbetet inleddes 2020 och produktionsstart bedöms kunna ske tidigast 2022. Arbeta pågår också med en detaljplan i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad. Produktionsstart beräknas kunna ske tidigast 2024.



SARAHEMMET, NACKA, vårdboende i förvaltning

I bygggrätsportföljen finns också ett projekt med färdig detaljplan i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala som Besqab planerar att uppföra med hyresrätt. Projektet omfattar cirka 120 hyreslägenheter och arbete pågår med ambitionen att starta projektet under senare delen av 2021.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–juni 2021 ökade till 72,5 Mkr (53,1). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnetto från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 10,5 Mkr (8,5). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–juni 2021 ökade till 10,0 Mkr (6,6). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 58,4 Mkr (–) och är främst hänförliga till lägre avkastningskrav samt färdigställandet av förvaltningsfastigheten Juliahemmet.

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–jun 2021	jan–jun 2020	jul 2020–jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	72,5	53,1	166,3	146,9
Rörelseresultat, Mkr	10,0	6,6	19,7	16,3
Rörelsemarginal, %	13,8	12,4	11,8	11,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	58,4	–	294,5	236,1
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	830,5	–	830,5	758,8
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	–	394,1	–	–
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	243,9	99,3	243,9	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	479	548



## Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2021 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter. Fastigheternas förväntade årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgår till cirka 27 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 om 100 procent exklusive hyreslägenheterna, för vilka uthyrningen inleds närmare färdigställandet.

### Värdering

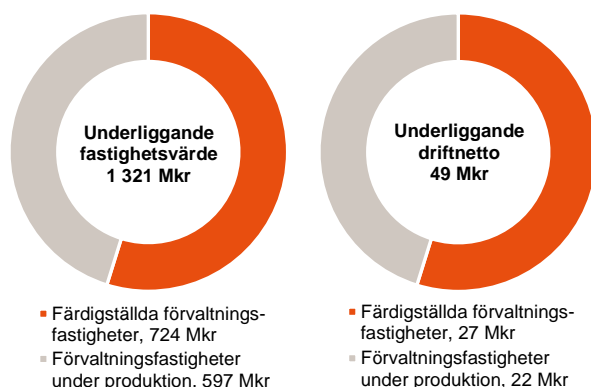
Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av ett externt värderingsföretag. Förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

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 3,7–3,9 procent. Inflationsantagande om 1,5 procent har tillämpats för 2021 och därefter 2 procent per år.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2021 till 830,5 Mkr, varav 724,3 Mkr avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 106,2 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i kvartalet med totalt 58,4 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 1 321 Mkr och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 49 Mkr.

### Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-06-30



Förvaltningsfastigheter	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jul 2020–jun 2021	jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	11,4	9,3	20,8	18,7
Driftnetto, Mkr	10,5	8,8	19,0	17,3
Värdeförändring, Mkr	58,4	–	294,5	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	830,5	394,1	–	758,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	724,3	282,2	–	448,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	106,2	111,9	–	310,5
Genomsnittlig ränta, %	1,30	1,41	–	1,43

### Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2021-06-30

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
<b>Summa färdigställda förvaltningsfastigheter</b>			<b>180</b>	<b>12 924</b>	<b>27</b>	<b>100 %</b>	

### Förvaltningsfastigheter i produktion per 2021-06-30

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

## 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 för perioden uppgick till 10,1 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

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

### Verksamhetens utveckling

Vid utgången av andra kvartalet 2021 hade Wallin 135 bostäder i pågående produktion vilka i sin helhet avser projektet Kvar tetten 2 i Hagastaden som produktionsstartades under andra kvartalet. Kvar tetten 1, 128 lägenheter i Hagastaden, och Bergsvåg, 54 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden, färdigställdes under kvartalet. Båda projekten är slutsålda med undantag en visningslägenhet i Kvar tetten 1. Utöver färdigställda och pågående projekt pågår försäljning även i det kommande projektet Triolen i Hammarbyhöjden. Under perioden januari–juni 2021 såldes totalt 55 bostäder.



### Nyckeltal Wallin<sup>1</sup>

	jan–jun 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st	135
Antal bostäder i pågående produktion, st	135
Antal sålda bostäder, st	55
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	70
Antal byggrätter, st	750

<sup>1</sup> I antal redovisade bostäder och byggrätter ingår 100 procent av projekt som utvecklas i joint ventures. Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal eller byggrätter.

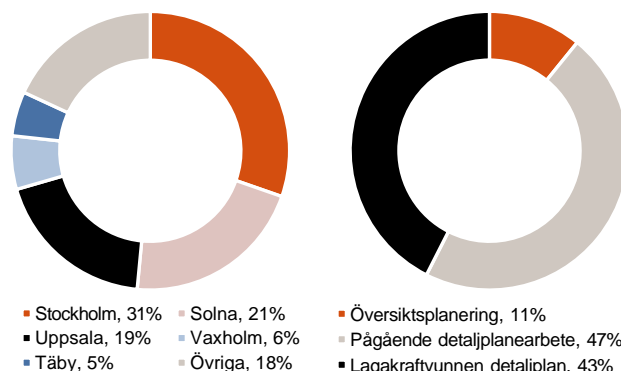
## Besqabs byggrättsportfölj

Per den 30 juni 2021 hade Besqab cirka 3 900 byggrätter (3 800) i byggrättsportföljen varav cirka 20 procent var upptagna i balansräkningen. Därutöver hade Besqabs hälftenägda joint venture Wallin cirka 750 byggrätter, vilka ej är 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.

Besqab har under andra kvartalet förvärvat och tillträtt byggrätter med färdig detaljplan för 40 småhus i Fullerö Hage strax norr om Uppsala. Produktionsstarten beräknas preliminärt till 2022. Under kvartalet tillträdde också fastigheterna för projekten Nivå i Stockholm samt del av Norrberget i Vaxholm.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 30 juni 2021



## Byggrättsportfölj per 2021-06-30

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal bygg- rätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Bedömd produktionsstart <sup>1</sup>
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	85	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Mariehäll (Nivå)	Stockholm	270	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	47	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Årsta	Stockholm	72	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Vallastaden (RAW)	Linköping	69	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	120	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2021
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Fullerö Hage	Uppsala	40	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Bergvik	Södertälje	35	Brf	Antagen Q2 2020	2022
Kungsängen (Skeppskajen) <sup>2</sup>	Uppsala	450	Brf	Antagen Q2 2021	2022
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2022
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdbostäder	Startskede	2022
Mälaräng (RAW)	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Malma gård	Uppsala	40	Brf	Startskede	2023
Saltängen	Nacka	40	Brf	Samråd	2023
Huvudsta	Solna	30	Brf	Samråd	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Samråd	2023
Västerås (RAW)	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Samråd	2023
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Samråd	2024
Kapellgärdet	Uppsala	16	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2024
Stureby	Stockholm	50	Brf	Startskede	2024
Viksjö	Järfälla	50	Brf/äganderätt	Startskede	2025
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2025
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	110	Brf	Startskede	2026
Lövholmen <sup>3</sup>	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2026
Trollbäcken	Tyresö	40	Brf	Planprogram	2026
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2026
Huvudsta	Solna	250	Brf	Samråd	2026
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027

<sup>1</sup> Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

<sup>2</sup> Joint venture (50/50) med Ikano Bostad, totalt ca 900 byggrätter varav 450 för Besqab

<sup>3</sup> 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 117 (111), varav 43 kvinnor (43) och 74 män (68).

### 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 1 312 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 68 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. Under andra kvartalet 2021 emitterade Besqab ett grönt obligationslån om 500 Mkr inom ett ramverk om 800 Mkr på den svenska obligationsmarknaden. Emissionslikviden kommer användas för att finansiera investeringar och förvärv, i enlighet med Besqabs upprättade ramverk för grön finansiering. Per den 30 juni 2021 var 31 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	30 jun 2021	31 dec 2020
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	68	40
Andel grön finansiering, %	31	0

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 elva av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering varav en förening genomgått hela processen och erhållit certifiering. Ingen ytterligare förening har certifierats under andra kvartalet 2021.

### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2021 uppgick till 7,1 Mkr (5,5) och avser koncernintern tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,0 Mkr (–2,5) och periodens resultat till 35,4 Mkr (35,9). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 711,7 Mkr (213,6) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 768,0 Mkr (771,3).

### Säsongsvariationer

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker, 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

Under 2020 påverkades den globala och den svenska ekonomin väsentligt genom spridningen av covid-19. De svenska offentliga finanserna har klarat krisen bättre än väntat och hotet om arbetslöshet har inte påverkat dem som köper nyproduktion i någon större utsträckning. I början av 2021 påbörjades vaccinering av befolkningen runt om i världen vilket indikerade början på en återhämtning. De ekonomiska aktiviteterna har därefter successivt ökat. Den ökade aktiviteten på global nivå har under våren 2021 dock medfört ett högt tryck på råvaror och transporter vilket orsakat materialbrist och ökade transport- och materialkostnader.

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. Pandemin 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 omställningstillgångarna innefattande exploateringsfastigheter samt bostäder under produktion.

### Årsstämma 2021

Vid Besqabs årsstämma den 27 april 2021 beslutades att styrelsen ska bestå av fem ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Carola Lavén, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 2,50 kronor per aktie. Årsstämman godkände även styrelsens förslag beträffande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt godkände styrelsens ersättningsrapport 2020.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda ("Konvertibelprogram 2021/2025"), innefattande emission av konvertibler.

### Konvertibelprogram 2021/2025

Under andra kvartalet 2021 gav Besqab AB ut konvertibler till anställda inom Besqabkoncernen inom Konvertibelprogram 2021/2025 beslutat av årsstämman 2021. Konvertibellånet tecknades till ett nominellt belopp om 7,4 Mkr och löper med en årlig ränta om 2,75 procent. Konverteringskursen fastställdes till 183,00 kronor och konvertering kan ske under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter för perioderna januari–mars 2024, januari–september 2024 och januari–mars 2025. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,26 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen.

Konvertibellånet förfaller till betalning den 7 juli 2025. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

### Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 juni 2021 var 171,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 640,0 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 509,1 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 210. 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 82 procent av kapital och röster per den 30 juni 2021.

### Ägarfördelning 30 juni 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	1 004 467	6,5 %
Lupinia AB	815 277	5,3 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	608 437	3,9 %
Carl Wale med familj	590 730	3,8 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	576 742	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och familj)	410 000	2,6 %
Kristian Wale med familj	320 664	2,1 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	291 299	1,9 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 727 231</b>	<b>82,0 %</b>
Övriga aktieägare	2 787 598	18,0 %
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2021-06-30

### Återköp och överlåtelse av egna aktier

I mars 2021 överläts 14 996 aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2017. Per den 30 juni 2021 hade Besqab 121 500 aktier i eget förvar.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

# Koncernen – segmentsredovisning

## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020–jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter	1 174,0	466,5	668,7	257,1	1 657,1	949,6
Kostnader för produktion och drift	-1 045,1	-362,2	-596,0	-211,2	-1 433,5	-750,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>128,9</b>	<b>104,3</b>	<b>72,7</b>	<b>45,9</b>	<b>223,6</b>	<b>199,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,2	-68,9	-35,2	-33,9	-127,7	-135,4
Resultat från andelar i joint ventures	8,8	-0,9	9,6	-0,7	6,9	-2,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76,5</b>	<b>34,5</b>	<b>47,1</b>	<b>11,3</b>	<b>102,8</b>	<b>60,8</b>
Finansiella intäkter	0,7	0,5	0,3	0,2	1,4	1,2
Finansiella kostnader	-3,0	-1,4	-2,2	-0,7	-4,6	-3,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>74,2</b>	<b>33,6</b>	<b>45,2</b>	<b>10,8</b>	<b>99,6</b>	<b>59,0</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	58,4	-	17,8	-	294,5	236,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>132,6</b>	<b>33,6</b>	<b>63,0</b>	<b>10,8</b>	<b>394,1</b>	<b>295,1</b>
Skatter	-13,1	-1,1	-4,0	-0,4	-50,3	-38,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>119,5</b>	<b>32,5</b>	<b>59,0</b>	<b>10,4</b>	<b>343,8</b>	<b>256,8</b>
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,76	2,11	3,82	0,68	22,35	16,63
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 380 225	15 374 693	15 379 084	15 378 333	15 379 271	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, ökade under perioden januari–juni 2021 till 1 174,0 Mkr (466,5). Kostnader för produktion och drift ökade till -1 045,1 Mkr (-362,2) och bruttoresultatet summerade till 128,9 Mkr (104,3). En högre omsättning jämfört med samma period föregående år beror på produktionsstartade projekt där markförsäljningen initialt har bidragit till en betydande omsättning.

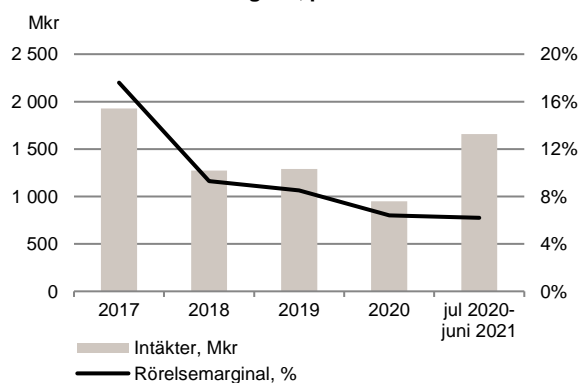
### Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–juni 2021 till 76,5 Mkr (34,5) och rörelsemarginalen uppgick till 6,5 procent (7,4). Rörelsemarginalen är lägre som en följd av att markanskaffningen i samband med större produktionsstarter utgör en betydande del av periodens produktionskostnader samtidigt som vinstavräkningen initialt är lägre i projekten, men ökar successivt då projektens färdigställandegrad ökar. Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden januari–juni 2021 uppgår till cirka 780 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 720 Mkr.

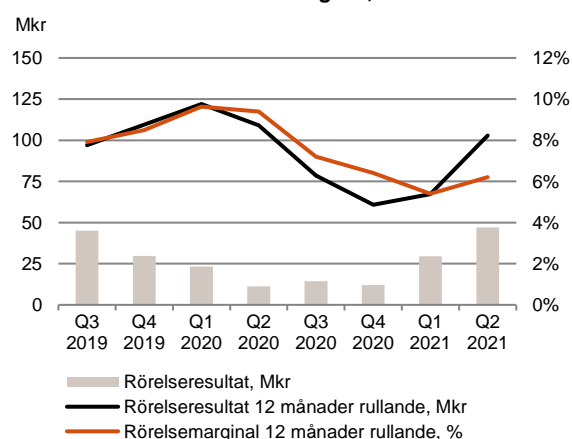
### Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 132,6 Mkr (33,6). Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultatteffekt avseende realiserade värdeförändringar om 58,4 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 119,5 Mkr (32,5). 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	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	830,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	178,4	58,9	55,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 008,9</b>	<b>58,9</b>	<b>814,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	–	394,1	–
Exploateringsfastigheter	1 171,4	514,3	594,8
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Räntebärande fordringar	120,8	121,1	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	841,6	535,4	485,2
Likvida medel	556,1	534,2	416,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 693,7</b>	<b>2 102,9</b>	<b>1 622,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 702,6</b>	<b>2 161,8</b>	<b>2 436,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 697,9</b>	<b>1 385,1</b>	<b>1 613,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	4,6	5,1	4,2
Räntebärande skulder	499,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	80,3	29,8	68,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>584,0</b>	<b>34,9</b>	<b>72,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	7,5	9,1	7,4
Räntebärande skulder	890,7	461,9	495,8
Övriga kortfristiga skulder	522,5	270,9	246,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 420,7</b>	<b>741,9</b>	<b>749,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 702,6</b>	<b>2 161,8</b>	<b>2 436,3</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital</i>			
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>1 613,8</b>	<b>1 387,9</b>	<b>1 387,9</b>
Periodens resultat	119,5	32,5	256,8
Incitamentsprogram	1,1	1,2	1,7
Utdelning	–38,5	–38,4	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	1,9	5,8
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	2,0	–	–
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 697,9</b>	<b>1 385,1</b>	<b>1 613,8</b>

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning. Likvida medel uppgick till 556,1 Mkr per 30 juni 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 30 juni 2021 till 830,5 Mkr, varav cirka 725 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 106 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

### Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 1 171,4 Mkr (514,3) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Under första halvåret 2021 har balansposten exploateringsfastigheter ökat genom att förvärv och tillträden av fastigheter skett inför kommande projekt. Exploateringsmarken som utgörs av ägda fastigheter värderas av ett externt värderingsföretag en gång per år. Övervärdet bedömdes vid årsskiftet 2020/2021 till cirka 120 Mkr, men kan variera under året beroende på nya förvärv, tillträden av fastigheter eller produktionsstarter.

### Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 841,6 Mkr (535,4) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 532,1 Mkr (348,1).

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 389,8 Mkr (461,9). I maj 2021 emitterade Besqab seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent vilket utgör den största ökningen av räntebärande skulder. I övrigt består räntebärande skulder av banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

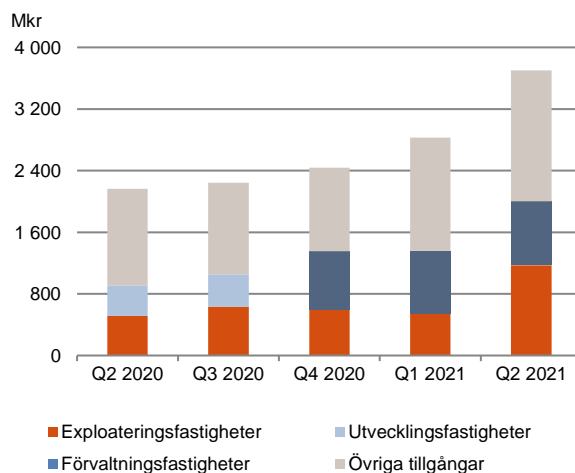
### Finansiering

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 120,8 Mkr (121,1) och räntebärande skulder till 1 389,8 Mkr (461,9). Beaktat likvida medel om 556,1 Mkr (534,2) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 712,9 Mkr (nettofordran 193,4). Belåningsgraden för förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 55 procent (58)<sup>1</sup>. 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 2,9 procent (1,5).

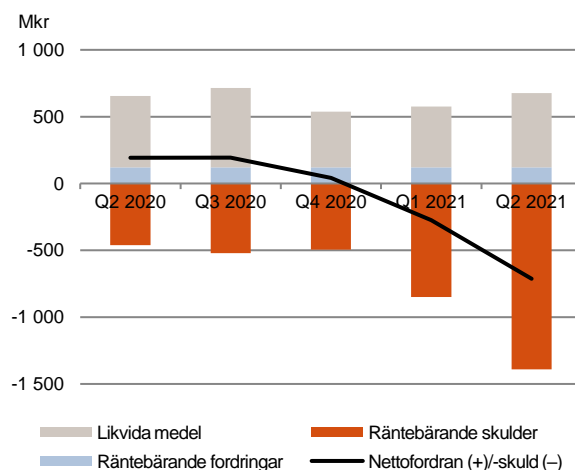
### Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 45,6 procent (64,0) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,4 procent (4,7) vilket är strax under målet om minst 15 procent. Ökningen motsvaras främst av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

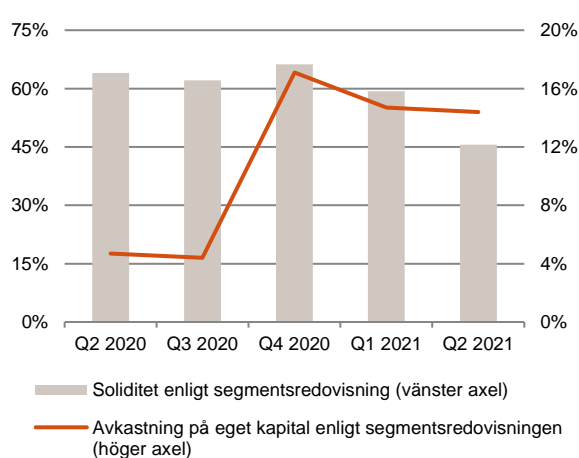
### Fördelning av tillgångar



### Räntebärande nettofordran/skuld



### Soliditet och avkastning på eget kapital



<sup>1</sup> 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–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat	76,5	34,5	47,1	11,3	102,8	60,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1,0	5,6	-7,0	4,5	-81,5	-74,9
Erhållen ränta	0,7	0,5	0,3	0,2	1,4	1,2
Betald ränta	-3,0	-1,4	-2,2	-0,7	-4,6	-3,0
Betald skatt	-12,5	-12,5	-6,0	-6,2	-3,7	-3,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>60,7</b>	<b>26,7</b>	<b>32,2</b>	<b>9,1</b>	<b>14,4</b>	<b>-19,6</b>
Förändring exploateringsfastigheter	-576,6	-130,7	-621,9	-69,6	-657,1	-211,2
Förändring färdigställda bostäder	-	0,7	-	-3,8	-	0,7
Förändring rörelsefordringar	-343,1	176,6	-104,8	27,3	-302,4	217,3
Förändring rörelseskulder	274,7	-29,9	308,5	8,3	250,9	-53,7
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-41,2	-	-23,7	-26,0	-67,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-584,3</b>	<b>2,2</b>	<b>-386,0</b>	<b>-52,4</b>	<b>-720,2</b>	<b>-133,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-0,9	-1,0	-0,7	-0,5	-11,9	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-13,3	-	-5,3	-	-18,0	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-117,5	-	-7,5	-	-117,5	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-13,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-147,4</b>	<b>-16,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	895,6	154,6	540,3	92,9	991,0	250,0
Amortering av skulder	-1,6	-1,1	-0,1	-0,5	-63,0	-62,5
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	-38,5	-38,4	-38,5	-38,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>855,5</b>	<b>115,1</b>	<b>501,7</b>	<b>54,0</b>	<b>889,5</b>	<b>149,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>139,5</b>	<b>116,3</b>	<b>102,2</b>	<b>1,1</b>	<b>21,9</b>	<b>-1,3</b>
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	453,9	533,1	416,6	417,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>556,1</b>	<b>534,2</b>	<b>556,1</b>	<b>534,2</b>	<b>438,5</b>	<b>416,6</b>

## Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

### Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2021 till -584,3 Mkr (2,2), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -645,0 Mkr (-24,5). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet negativt genom att förvärv och tillträden har skett under perioden. Därutöver har även en ökning av posten upparbetat ej fakturerat inom rörelsefordringar gett ett negativt löpande kassaflöde för perioden.

### Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2021 till -131,7 Mkr (-1,0) varav -110,0 Mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

### Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni 2021 till 855,5 Mkr (115,1). Upptagna lån har ökat med 895,6 Mkr under perioden främst genom att Besqab emitterade seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr i maj 2021. Övriga upptagna lån hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion.

### Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2021 var 139,5 Mkr (116,3). Likvida medel uppgick per balansdagen till 556,1 Mkr (534,2).



# Koncernen – IFRS

## Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter	405,8	722,9	144,4	445,8	1 035,6	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-331,6	-594,1	-115,5	-378,1	-855,8	-1 118,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>74,2</b>	<b>128,8</b>	<b>28,9</b>	<b>67,7</b>	<b>179,8</b>	<b>234,4</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,5	-68,6	-35,2	-34,4	-130,0	-137,1
Resultat från andelar i joint ventures	8,8	-0,9	9,6	-0,7	6,8	-2,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21,5</b>	<b>59,3</b>	<b>3,3</b>	<b>32,6</b>	<b>56,6</b>	<b>94,4</b>
Finansiella intäkter	0,7	0,5	0,4	0,2	1,4	1,2
Finansiella kostnader	-3,0	-1,4	-2,2	-0,7	-4,6	-3,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>19,2</b>	<b>58,4</b>	<b>1,5</b>	<b>32,1</b>	<b>53,4</b>	<b>92,6</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	58,4	-	17,8	-	294,5	236,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>77,6</b>	<b>58,4</b>	<b>19,3</b>	<b>32,1</b>	<b>347,9</b>	<b>328,7</b>
Skatter	-7,5	-7,7	-0,5	0,6	-53,2	-53,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>70,1</b>	<b>50,7</b>	<b>18,8</b>	<b>32,7</b>	<b>294,7</b>	<b>275,3</b>
Hänförligt till moderbolagets ägare	72,3	50,8	20,1	32,8	298,0	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2,2	-0,1	-1,3	-0,1	-3,3	-1,2
<b>Periodens övriga totalresultat</b>						
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	-	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>70,1</b>	<b>50,7</b>	<b>18,8</b>	<b>32,7</b>	<b>294,7</b>	<b>275,3</b>
Hänförligt till moderbolagets ägare	72,3	50,8	20,1	32,8	298,0	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2,2	-0,1	-1,3	-0,1	-3,3	-1,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,69	3,30	1,31	2,13	19,36	17,98
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,68	3,29	1,30	2,12	19,30	17,92
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 379 084	15 378 333	15 379 084	15 378 333	15 379 084	15 378 333
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 380 225	15 374 693	15 379 084	15 378 333	15 379 271	15 376 523
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 438 026	15 425 848	15 443 478	15 429 557	15 434 375	15 428 329

<sup>1</sup> Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025. Se not 4.

## Kommentarer till rapport över totalresultat – IFRS

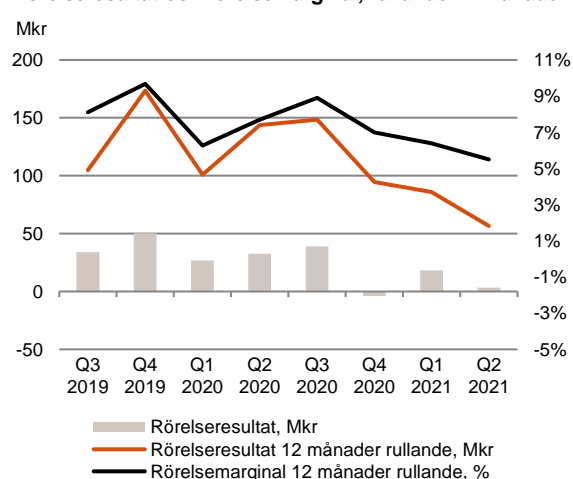
### Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–juni 2021 till 405,8 Mkr (722,9). Bruttoresultatet uppgick till 74,2 Mkr (128,8). Rörelseresultatet uppgick till 21,5 Mkr (59,3) och rörelsemarginalen till 5,3 procent (8,2). 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 58,4 Mkr. Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter skedde under fjärde kvartalet 2020 vilket innebar att inga orealiserade värdeförändringar fanns för perioden januari–juni 2020. Resultat före skatt uppgick till 77,6 Mkr (58,4) och resultat efter skatt uppgick till 70,1 Mkr (50,7).

### Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	830,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	176,5	70,9	53,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 007,0</b>	<b>70,9</b>	<b>812,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	–	394,1	–
Exploateringsfastigheter	1 041,3	507,9	610,7
Bostäder under produktion	1 574,6	1 246,4	1 009,1
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Räntebärande fordringar	120,8	121,1	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	328,7	246,7	150,4
Likvida medel	591,5	787,1	510,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 660,7</b>	<b>3 307,1</b>	<b>2 406,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 667,7</b>	<b>3 378,0</b>	<b>3 218,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 504,6</b>	<b>1 243,4</b>	<b>1 469,7</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4,5	1,9	4,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 509,1</b>	<b>1 245,3</b>	<b>1 474,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	4,2	4,6	3,8
Räntebärande skulder	499,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	67,5	29,8	61,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>570,8</b>	<b>34,4</b>	<b>65,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	4,3	4,1	4,1
Förskott från kunder	78,0	325,7	97,3
Räntebärande skulder	2 085,8	1 545,2	1 406,3
Övriga kortfristiga skulder	419,7	223,3	171,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 587,8</b>	<b>2 098,3</b>	<b>1 678,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 667,7</b>	<b>3 378,0</b>	<b>3 218,3</b>

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 6.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>1 469,7</b>	<b>1 229,9</b>	<b>1 229,9</b>
Periodens totalresultat	72,3	50,8	276,5
Incentamentsprogram	1,1	1,2	1,7
Utdelning	–38,5	–38,4	–38,4
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 504,6</b>	<b>1 243,4</b>	<b>1 469,7</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>4,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Förvärv dotterföretag	–	2,0	5,9
Aktieägartillskott dotterföretag	2,0	–	–
Periodens totalresultat	–2,2	–0,1	–1,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>4,5</b>	<b>1,9</b>	<b>4,7</b>
<b>Totalt utgående eget kapital</b>	<b>1 509,1</b>	<b>1 245,3</b>	<b>1 474,4</b>

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

### Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 830,5 Mkr, varav cirka 725 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 106 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser pågående produktion av 146 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

### Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 1 041,3 Mkr (507,9) 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. Under första halvåret 2021 har balansposten exploateringsfastigheter ökat genom att förvärv och tillträden av fastigheter skett inför kommande projekt.

### Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 1 574,6 Mkr (1 246,4) varav 1 425,1 Mkr avser bostadsrätter och 149,5 Mkr avser äganderätter.

### Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 591,5 Mkr (787,1). Av likvida medel avser 37,9 Mkr (252,9) bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

### Räntebärande skulder och fordringar

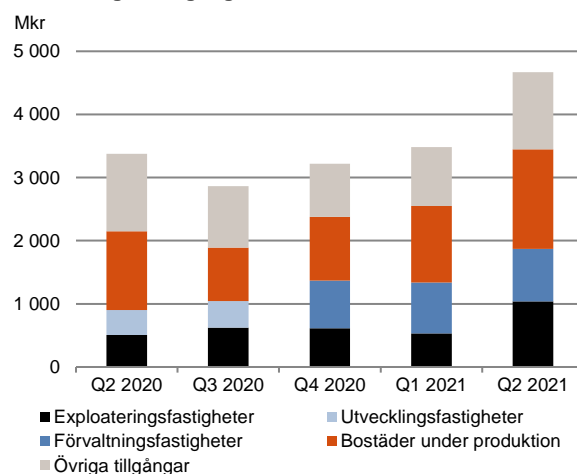
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 2 584,9 Mkr (1 542,2). Av de räntebärande skulderna är 1 195,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 440,1 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 949,7 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 491,6 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,5 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 föreliggande och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per balansdagen uppgick räntebärande fordringar till 120,8 Mkr (121,1) och räntebärande skulder till 2 584,9 Mkr (1 545,2). Beaktat likvida medel om 591,5 Mkr (787,1) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 872,6 Mkr (637,0).

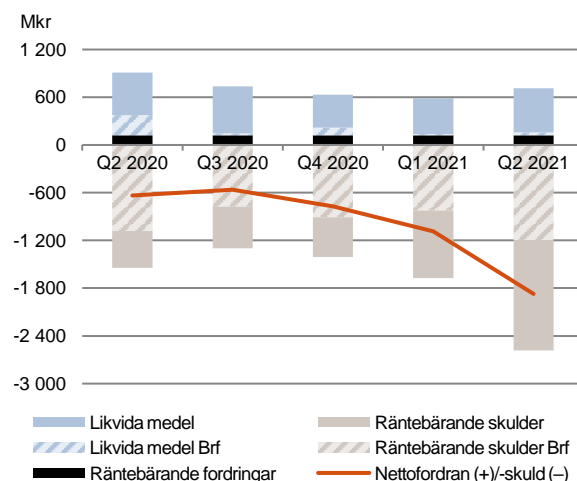
### Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 32,3 (36,8) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,4 procent (8,2). Ökningen beror främst på realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

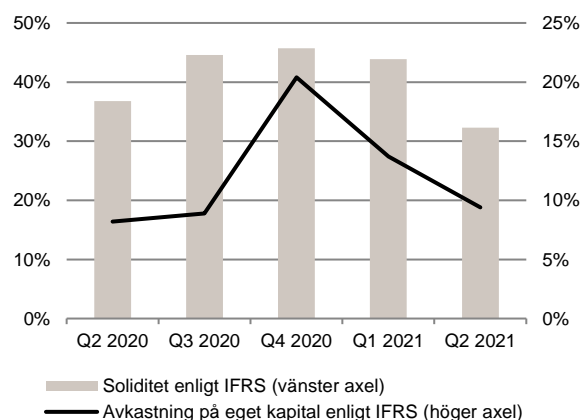
### Fördelning av tillgångar



### Räntebärande nettoskuld



### Soliditet och avkastning på eget kapital



## Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2021	jan–jun 2020	apr–jun 2021	apr–jun 2020	jul 2020– jun 2021	jan–dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat	21,6	59,3	3,3	32,6	56,7	94,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,9	5,9	-6,9	4,6	-81,1	-74,3
Erhållen ränta	0,7	0,5	0,4	0,2	1,4	1,2
Betald ränta	-3,0	-1,4	-2,2	-0,7	-4,6	-3,0
Betald skatt	-14,3	-12,5	-6,4	-6,2	-3,8	-2,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4,1</b>	<b>51,8</b>	<b>-11,8</b>	<b>30,5</b>	<b>-31,4</b>	<b>16,3</b>
Förändring exploateringsfastigheter	-430,6	-126,3	-511,3	-67,0	-533,5	-229,2
Förändring bostäder under produktion	-565,5	327,1	-361,9	215,1	-328,1	564,5
Förändring färdigställda bostäder	-	0,7	-	-3,8	-	0,7
Förändring rörelsefordringar	-163,4	-5,3	-143,2	-90,8	-78,3	79,8
Förändring rörelseskulder	228,1	-102,0	292,7	45,0	-52,1	-382,2
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-41,2	-	-23,7	-26,0	-67,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-927,3</b>	<b>104,8</b>	<b>-735,5</b>	<b>105,3</b>	<b>-1 049,4</b>	<b>-17,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i förvaltningsfastigheter	-0,8	-1,0	-0,7	-0,5	-11,8	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-13,3	-	-5,3	-	-18,0	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-117,5	-	-7,5	-	-117,5	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-13,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-147,3</b>	<b>-16,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	1 473,9	589,0	912,7	237,2	1 805,1	920,2
Amortering av skulder	-295,4	-399,9	-0,1	-225,4	-765,5	-870,0
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	-38,5	-38,4	-38,5	-38,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 140,0</b>	<b>150,7</b>	<b>874,1</b>	<b>-26,6</b>	<b>1 001,1</b>	<b>11,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>81,1</b>	<b>254,5</b>	<b>125,1</b>	<b>78,2</b>	<b>-195,6</b>	<b>-22,2</b>
Likvida medel vid periodens början	510,4	532,6	466,4	708,9	787,1	532,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>591,5</b>	<b>787,1</b>	<b>591,5</b>	<b>787,1</b>	<b>591,5</b>	<b>510,4</b>

## Kommentarer till kassaflödet – IFRS

### Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2021 till -927,3 Mkr (104,8). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -565,5 Mkr samt fastighetstillträden vilka haft en betydande påverkan på posten förändring exploateringsfastigheter som netto uppgick till -430,6 Mkr.

### Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2021 till -131,6 Mkr (-1,0), varav -110,0 Mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

### Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni 2021 till 1 140,0 Mkr (150,7). Upptagna lån har ökat med 1 473,9 Mkr under perioden varav 500 Mkr avser emitterade seniora icke säkerställda gröna obligationer. Övriga upptagna lån hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -295,4 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

### Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2021 var 81,1 Mkr (254,5). Likvida medel uppgick per balansdagen till 591,5 Mkr (787,1). Av de likvida medlen hänför sig 37,9 Mkr (252,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Intäkter	7,1	5,5	4,2	2,9	10,2
Administrationskostnader	-10,1	-8,0	-6,6	-4,4	-15,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>-5,2</b>
Utdelning och liknande resultatposter	38,4	38,4	38,4	38,4	38,4
Ränteintäkter	3,7	-	3,7	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3,7	0,0	-3,7	0,0	0,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35,4</b>	<b>35,9</b>	<b>36,0</b>	<b>36,9</b>	<b>33,2</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Skatter	-	-	-	-	1,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>35,4</b>	<b>35,9</b>	<b>36,0</b>	<b>36,9</b>	<b>34,2</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	557,9	556,5	556,9
Övriga anläggningstillgångar	11,1	10,1	11,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>569,0</b>	<b>566,6</b>	<b>568,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	682,7	188,7	187,7
Kassa och bank	29,0	24,9	26,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>711,7</b>	<b>213,6</b>	<b>214,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 280,7</b>	<b>780,2</b>	<b>782,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	612,9	616,2	614,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>768,0</b>	<b>771,3</b>	<b>769,9</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	499,1	-	-
Kortfristiga skulder	13,6	8,9	12,4
<b>Summa skulder</b>	<b>512,7</b>	<b>8,9</b>	<b>12,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 280,7</b>	<b>780,2</b>	<b>782,3</b>

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 av hyresrätter sålda till externa investerare 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-jun 2021	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	361,6			361,6	-356,0	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	737,4			737,4	-351,3	386,1
Fastighetsutveckling – hyresrätt		60,9		60,9	-60,9	0,0
Construction Management	0,9			0,9		0,9
Hysesintäkter		11,4		11,4		11,4
Övrigt	1,6	0,2		1,8		1,8
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 101,5</b>	<b>72,5</b>		<b>1 174,0</b>	<b>-768,2</b>	<b>405,8</b>
Kostnader för produktion och drift	-990,1	-55,0		-1 045,1	713,5	-331,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>111,4</b>	<b>17,5</b>		<b>128,9</b>	<b>-54,7</b>	<b>74,2</b>
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,1</i>	<i>24,1</i>		<i>11,0</i>		<i>18,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-46,1	-7,5	-7,6	-61,2	-0,3	-61,5
Resultat andelar joint ventures	8,8			8,8		8,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>74,1</b>	<b>10,0</b>	<b>-7,6</b>	<b>76,5</b>	<b>-55,0</b>	<b>21,5</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>6,7</i>	<i>13,8</i>		<i>6,5</i>		<i>5,3</i>
Finansnetto		-1,8	-0,5	-2,3	0,0	-2,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>74,1</b>	<b>8,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>74,2</b>	<b>-55,0</b>	<b>19,2</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		58,4		58,4		58,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>74,1</b>	<b>66,6</b>	<b>-8,1</b>	<b>132,6</b>	<b>-55,0</b>	<b>77,6</b>
Skatter			-13,1	-13,1	5,6	-7,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>74,1</b>	<b>66,6</b>	<b>-21,2</b>	<b>119,5</b>	<b>-49,4</b>	<b>70,1</b>
<b>30 jun 2021</b>						
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	927,5	243,9		1 171,4	-130,1	1 041,3
Exploateringsfastigheter		830,5		830,5		830,5
Bostäder under produktion				0,0	1 574,6	1 574,6
Övriga tillgångar			1 700,7	1 700,7	-479,4	1 221,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>927,5</b>	<b>1 074,4</b>	<b>1 700,7</b>	<b>3 702,6</b>	<b>965,1</b>	<b>4 667,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>						
Eget kapital			1 697,9	1 697,9	-188,8	1 509,1
Räntebärande skulder			1 389,8	1 389,8	1 195,1	2 584,9
Övriga skulder			614,9	614,9	-41,2	573,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3 702,6</b>	<b>3 702,6</b>	<b>965,1</b>	<b>4 667,7</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>6,5</i>		<i>5,3</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>14,4</i>		<i>9,4</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>45,9</i>		<i>32,3</i>

Belopp i Mkr

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



Belopp i Mkr

jan–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
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>625,6</b>	<b>177,1</b>	<b>146,9</b>		<b>949,6</b>	<b>403,1</b>	<b>1 352,7</b>
Kostnader för produktion och drift	-487,5	-148,4	-114,7		-750,6	-367,7	-1 118,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>138,1</b>	<b>28,7</b>	<b>32,2</b>		<b>199,0</b>	<b>35,4</b>	<b>234,4</b>
<i>Bruttomarginal, %</i>	22,0	16,2	21,9		21,0		17,3
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
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57,8</b>	<b>4,9</b>	<b>16,3</b>	<b>-18,2</b>	<b>60,8</b>	<b>33,6</b>	<b>94,4</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	9,2	2,7	11,1		6,4		7,0
Finansnetto			-2,4	0,6	-1,8	0,0	-1,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>57,8</b>	<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>-17,6</b>	<b>59,0</b>	<b>33,6</b>	<b>92,6</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter			236,1		236,1		236,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>57,8</b>	<b>4,9</b>	<b>250,0</b>	<b>-17,6</b>	<b>295,1</b>	<b>33,6</b>	<b>328,7</b>
Skatter				-38,3	-38,3	-15,1	-53,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>57,8</b>	<b>4,9</b>	<b>250,0</b>	<b>-55,9</b>	<b>256,8</b>	<b>18,5</b>	<b>275,3</b>
<b>31 dec 2020</b>							
<b>Tillgångar</b>							
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
<b>Summa tillgångar</b>	<b>384,7</b>	<b>25,3</b>	<b>943,6</b>	<b>1 082,7</b>	<b>2 436,3</b>	<b>782,0</b>	<b>3 218,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>							
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
<b>Summa eget kapital och skulder</b>				<b>2 436,3</b>	<b>2 436,3</b>	<b>782,0</b>	<b>3 218,3</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>					6,4		7,0
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>					17,1		20,4
<i>Soliditet, %</i>					66,2		45,7

### NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

#### LTI-program

Besqab hade per den 30 juni 2021 tre utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänkts 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 30 juni 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	–
<b>Utestående 30 juni 2021</b>	<b>30 978</b>

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–jun 2021	jan–jun 2020
Försäljnings- och administrationskostnader	1,8	0,9
<b>Totalt</b>	<b>1,8</b>	<b>0,9</b>

#### Konvertibelprogram 2021/2025

Under andra kvartalet 2021 gav Besqab AB ut konvertibler till anställda inom Besqabkoncernen inom Konvertibelprogram 2021/2025 beslutat av årsstämman 2021. Konvertibellånet uppgår till 7,4 Mkr och löper med en årlig ränta om 2,75 procent. Konverteringskursen fastställdes till 183,00 kronor och konvertering kan ske under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter för perioderna januari–mars 2024, januari–september 2024 och januari–mars 2025. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,26 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Lånet förfaller till betalning den 7 juli 2025. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

### NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2021
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>758,8</b>
Orealiserade värdeförändringar	58,4
Investeringar och förvärv	13,3
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>830,5</b>

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2021 till 830,5 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt

förvaltningsfastigheter under uppförande. Ett vårdboende färdigställdes under januari 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	
	30 jun 2021	31 dec 2020	30 jun 2021	31 dec 2020
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 264,6	859,1	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 267,6</b>	<b>862,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar <sup>1</sup>	–	70,0	1 568,5	1 078,5
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	2 256,1	1 501,4
Borgen till förmån för joint ventures <sup>2</sup>	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden <sup>3</sup>	852,5	1 045,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,4	13,4	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,2	2,3	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 704,1</b>	<b>1 966,7</b>	<b>4 660,6</b>	<b>3 415,9</b>

<sup>1</sup> Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 30 juni 2021 till 1 197 Mkr (1 021). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

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

<sup>3</sup> Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal avseende Solna Centrum och Mariehäll Bromma.

Danderyd den 9 juli 2021  
Besqab AB (publ)

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

Olle Nordström  
*Styrelsens ordförande*

Carola Lavén  
*Styrelseledamot och VD*

Zdravko Markovski  
*Styrelseledamot*

Sara Mindus  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

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



## Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning <sup>1</sup>	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Intäkter, Mkr	668,7	505,3	287,6	195,4	257,1	209,4	424,3	271,5
Rörelseresultat, Mkr	47,1	29,6	12,0	14,3	11,3	23,2	29,7	45,0
Resultat före skatt, Mkr	63,0	69,7	247,6	13,9	10,8	22,8	29,0	44,0
Resultat efter skatt, Mkr	59,0	60,5	210,9	13,4	10,4	22,1	27,3	41,6
Rörelsemarginal, %	7,0	5,9	4,2	7,4	4,4	11,1	7,0	16,6
Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>	14,3	14,7	17,1	4,4	4,7	6,3	7,6	7,5
Soliditet, %	45,9	59,3	66,2	62,2	64,0	67,6	67,9	65,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,82	3,94	13,70	0,82	0,68	1,44	1,78	2,71
Eget kapital per aktie, kr	109,72	108,36	104,49	90,75	89,94	91,73	90,31	88,49
IFRS-redovisning <sup>3</sup>	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Intäkter, Mkr	144,4	261,4	217,6	412,2	445,8	277,1	528,1	604,7
Rörelseresultat, Mkr	3,3	18,2	-3,8	38,9	32,6	26,7	50,3	34,1
Resultat före skatt, Mkr	19,3	58,3	231,8	38,5	32,1	26,3	49,7	33,1
Resultat efter skatt, Mkr	18,8	51,3	191,5	33,0	32,7	18,1	47,2	26,7
Rörelsemarginal, %	2,3	7,0	neg	9,4	7,3	9,6	9,5	5,6
Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>	5,0	13,7	20,4	8,9	8,2	5,8	12,4	11,4
Soliditet, %	32,3	43,9	45,7	44,6	36,8	37,5	37,5	33,3
Förvaltningsfastigheter, Mkr	830,5	807,5	758,8	-	-	-	-	-
Utvecklingsfastigheter, Mkr	-	-	-	420,1	394,1	370,4	352,9	341,6
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 041,3	530,0	610,7	625,2	507,9	440,8	381,6	373,5
Bostäder under produktion, Mkr	1 574,6	1 212,7	1 009,1	846,5	1 246,4	1 461,6	1 573,6	1 681,9
Likvida medel, Mkr	591,5	466,4	510,4	615,8	787,1	708,9	532,6	712,4
Eget kapital, Mkr	1 509,1	1 528,3	1 474,4	1 278,0	1 243,4	1 248,7	1 229,9	1 182,5
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	120,8	121,6	121,6	121,3	121,1	120,8	121,5	120,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	2 085,8	1 672,3	1 406,3	1 299,5	1 545,2	1 533,4	1 356,1	1 427,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-735,5	-192,0	-196,3	74,2	105,3	-0,5	-102,9	131,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-13,5	-118,1	-15,9	0,2	-0,5	-0,5	-5,5	-0,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	874,1	266,1	106,8	-245,7	-26,6	177,3	-71,4	-120,0
Periodens kassaflöde, Mkr	125,1	-44,0	-105,4	-171,3	78,2	176,3	-179,8	10,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,31	3,39	12,52	2,15	2,13	1,17	3,08	1,74
Eget kapital per aktie, kr	97,74	98,90	95,57	82,99	80,85	81,20	80,03	76,94
Aktiekurs vid periodens slut, kr	171,50	142,50	124,50	115,00	107,00	100,00	147,00	144,00
Försäljning och produktion	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>	161	117	379	55	129	0	118	253
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	1 312	1 242	1 194	1 000	945	909	964	990
Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>	121	88	81	93	67	100	79	95
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>5</sup>	62	69	65	74	65	73	61	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>5</sup>	2	1	1	1	7	2	5	5
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	1	1	-	1	1

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

<sup>2</sup> Avkastning på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

<sup>5</sup> 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 byggrättspportfölj 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 orealiserade 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 9 juli 2021 klockan 08:00 (CEST).

### Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–september 2021 20 oktober 2021  
Bokslutskommuniké 2021 4 februari 2022

### Pressmeddelanden under andra kvartalet 2021

- 2021-04-23 Besqab utvecklar naturskönt småhusområde i Fullerö i Uppsala
- 2021-04-27 Kommuniké från Besqab AB:s årsstämma
- 2021-04-29 Besqab AB (publ) undersöker möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda gröna obligationer
- 2021-05-04 Besqabs bostadsprojekt Vackra Vägen nominerat till Årets byggnad i Sundbybergs stad
- 2021-05-06 Besqab AB (publ) emitterar seniora icke-säkerställda gröna obligationer om SEK 500 000 000
- 2021-06-11 Besqab AB (publ) offentliggör prospekt och ansöker om notering av icke-säkerställda gröna obligationer på Nasdaq Stockholm
- 2021-06-22 Klart för Besqab att utveckla 100 nya bostäder vid Ulriksdals station

### 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 9 juli 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 (lokalsamtal):

Sverige, Stockholm	08 566 184 30
United States, New York	191 772 00181
United Kingdom	0844 822 8902
All International Locations	+44 20 7192 8501

Ange konferens-ID: **4034046#**

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