

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–SEPTEMBER 2021



BESQAB

JANUARI–SEPTEMBER 2021

Fortsatt stark bostadsmarknad

”Den starka bostadsmarknaden med fortsatt hög efterfrågan höll i sig under årets tredje kvartal. Försäljningen i våra projekt är god och vi arbetar fokuserat för att tillvarata den starka marknaden och öka antalet produktionsstarter. Under tredje kvartalet startade vi två nya bostadsrättsprojekt och vi har ett rekordstort antal bostäder i produktion. Den höga produktionstakten bidrar till ökade intäkter och resultat och vi arbetar systematiskt för att förbättra lönsamheten. Vår finansiella ställning är fortsatt stark och vi har hög beredskap för planerade tillträden och potentiella förvärv. Vi går nu in i årets sista kvartal med en del utmaningar framför oss, såsom ökade materialkostnader och råvarubrist, men också med goda förutsättningar att fortsätta tillväxten enligt vår utstakade plan.”

– Carola Lavén, VD

425

produktions-
startade bostäder

294

sålda bostäder

4 100

byggrätter

Januari–september 2021

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade periodens intäkter till 1 577,6 Mkr (662,0) och rörelseresultatet till 109,3 Mkr (48,8).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 157,6 Mkr (45,9) och resultat per aktie uppgick till 10,21 kr (2,98).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 69,4 Mkr (–).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 736,6 Mkr (1 398,3) och eget kapital per aktie uppgick till 112,21 kr (90,75).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 570,4 Mkr (594,1).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 425 (184).
- Antal sålda bostäder uppgick till 294 (260).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 414,1 Mkr (1 135,2) och rörelseresultatet till 2,9 Mkr (98,0). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 62,4 Mkr (83,5) motsvarande 4,26 kr per aktie (5,46).

Juli–september 2021

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade kvartalets intäkter till 403,6 Mkr (195,4) och rörelseresultatet till 32,8 Mkr (14,3).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 37,9 Mkr (13,4) och resultat per aktie uppgick till 2,46 kr (0,87).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 11,0 Mkr (–).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 147 (55).
- Antal sålda bostäder uppgick till 85 (93).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 8,3 Mkr (412,2) och rörelseresultatet till –18,6 Mkr (38,9). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till –7,7 Mkr (33,0) motsvarande –0,44 kr per aktie (2,15).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Besqab har förvärvat och tillträtt en utvecklingsfastighet i Huddinge med planen att utveckla cirka 70 bostäder.
- Besqab har avtalat om att förvärva en fastighet i Trollbäcken i Tyresö med plan om att utveckla ett flerfamiljshus med cirka 60 bostäder.
- Besqab har tilldelats en markanvisning för cirka 100 lägenheter vid Valla torg i Årsta.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 på sida 24. Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2020 och för balansposter motsvarande balansdag 2020. Definitioner av nyckeltal finns på sida 30.

VD-kommentar

Bra efterfrågan på fortsatt stark marknad

Vi avslutar nu årets tredje kvartal och kan konstatera att den starka bostadsmarknaden stod sig väl under sommarmånaderna och inledningen av hösten, även om prisökningarna avstannat något under september. Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög, också inom nyproduktion.

Försäljningen i våra projekt är god. Vi har säljstartat ett betydande antal bostäder det senaste året och intresset för våra projekt har varit stort. Även i en stark bostadsmarknad är efterfrågan på nyproduktion ofta känsligare än successionsmarknaden på grund av de långa processerna och osäkerheten kring den framtida prisutvecklingen. Den goda boknings- och försäljningstakten i våra projekt visar emellertid att vi har utvecklat bra produkter i rätt lägen.

Produktionsstartat 147 nya bostadsrätter

Vi arbetar fokuserat med att tillvarata den starka marknaden för att öka tillväxten i antalet produktionsstarter. Under tredje kvartalet produktionsstartade vi två nya bostadsrättsprojekt – Solna Estrad och Häggviks Dunge. Solna Estrad med 62 lägenheter är den första etappen av våra nya bostadskvarter vid Solna Centrum där vi kommer att bygga totalt 380 lägenheter. Projektet har mottagits mycket väl av marknaden och det är roligt att arbetet nu har inletts med den första etappen. I ett lugnt och naturnära läge i Häggviks Dunge i Sollentuna uppför vi samtidigt 85 lägenheter med höga boendekvaliteter. Båda projekten har projekterats och byggs för att Svanenmärkas.

Vi har fler projekt på gång som vi hoppas kunna starta innan årsskiftet och arbetar nu för att säkerställa att vi utöver marknadskontakt har nödvändiga myndighetsbeslut på plats. Myndighetsprocesser för exempelvis bygglov är fortsatt en trång sektor som tenderat att dra ut på tiden under pandemin.

Byggrättsportföljen i fokus

I arbetet med att öka antalet produktionsstarter fortsätter vi att utvärdera affärsmöjligheter och potentiella byggrättsförvärv för att fylla på byggrättsportföljen. Det är hög aktivitet på byggrättsmarknaden med såväl stort utbud som hög efterfrågan men vi är fortsatt selektiva för att göra rätt förvärv. Under tredje kvartalet har vi förvärvat och tillträtt en fastighet i Huddinge för att utveckla cirka 70 lägenheter samt avtalat om förvärv av en fastighet i Tyresö för utveckling av cirka 60 lägenheter. Det är också glädjande att vi har fått tilldelning av en markanvisning i Årsta om cirka 100 lägenheter.

På balansdagen innehöll vår byggrättsportfölj cirka 4 100 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige. För att ge en bättre översikt av

våra projektinvesteringar har vi från och med tredje kvartalet inkluderat vår andel av de byggrätter som utvecklas genom vårt delägda joint venture Wallin i vår byggrättsammansättning.

Ökad produktionstakt stärker intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–september 2021 ökade till 1 578 Mkr jämfört med 662 Mkr samma period 2020. Vi har ett rekordstort antal bostadsrätter och äganderätter i produktion och en hög produktionstakt som bidrar till våra ökade intäkter. En stor andel av intäkterna är hänförliga till våra ägarlägenheter och bostadsrätter i Legera i Hagastaden, där marken överfördes till projekten under första och andra kvartalet. Rörelseresultat ökade till 109,3 Mkr (48,8) och inkluderar också ett resultat om cirka 16 Mkr från vår investering i Wallin. Rörelsemarginalen för perioden januari–september 2021 uppgick till 6,9 procent (7,4). Vi har fortsatt en bit kvar till vårt marginalmål om

minst 10 procent men vi ser en positiv trend de senaste kvartalen och arbetar systematiskt för att förbättra lönsamheten.

Vår finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten uppgick till 45,1 procent (62,2). Kassan uppgick till 570 Mkr och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Vi har en hög beredskap för planerade tillträden och potentiella förvärv.

Väl rustade för nya framtidsutmaningar

Vi går nu in i årets sista kvartal med förhoppning om att snart kunna lägga pandemin bakom oss. Samtidigt ser vi en del utmaningar framför oss, kopplat till utvecklingen av råvarupriser och tillgången till byggmaterial. Vi följer utvecklingen noga och har en löpande dialog med våra leverantörer i samtliga projekt.

Det underliggande behovet av bostäder på Besqabs marknader är stort och räntorna väntas ligga kvar på låga nivåer de närmaste åren, förutsatt att inflationen inte tar fart. Det återstår att se om hushållens intresse för sin bostadssituation kommer att skifta nu när restriktionerna lättat och möjliggör andra konsumtionsmönster. Drygt hälften av hushållen tror fortfarande på stigande bostadspriser de kommande tolv månaderna vilket talar för fortsatt optimism på nyproduktionsmarknaden.

Med engagerande medarbetare, stark finansiell ställning och attraktiva projekt i byggrättsportföljen har vi goda förutsättningar att fortsätta tillväxten enligt vår utstakade plan.

Danderyd i oktober 2021



Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	1 577,6	662,0	403,6	195,4	1 865,2	949,6
Rörelseresultat, Mkr	109,3	48,8	32,8	14,3	121,3	60,8
Resultat efter skatt, Mkr	157,6	45,9	37,9	13,4	368,5	256,8
Rörelsemarginal, %	6,9	7,4	8,1	7,3	6,5	6,4
Avkastning på eget kapital, % ²	12,5	4,4	9,0	4,4	23,5	17,1
Soliditet, %	45,1	62,2	45,1	62,2	45,1	66,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,21	2,98	2,46	0,87	23,94	16,63
Eget kapital per aktie, kr	112,21	90,75	112,21	90,75	112,21	104,49

Finansiell utveckling – IFRS	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	414,1	1 135,2	8,3	412,2	631,6	1 352,7
Rörelseresultat, Mkr	2,9	98,0	-18,6	38,9	-0,7	94,4
Resultat efter skatt, Mkr	62,4	83,5	-7,7	33	254,2	275,3
Rörelsemarginal, %	0,7	8,6	neg	9,4	neg	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	8,4	8,9	neg	8,9	18,3	20,4
Soliditet, %	29,9	44,6	29,9	44,6	29,9	45,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,26	5,46	-0,44	2,15	16,79	17,98
Eget kapital per aktie, kr	97,35	82,99	97,35	82,99	97,35	95,57

Försäljning och produktion	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	425	184	147	55	804	563
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 459	1 000	1 459	1 000	1 459	1 194
Antal sålda bostäder, st ⁴	294	260	85	93	375	341
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	66	74	66	74	66	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	1	1	1	1	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	1	1	1

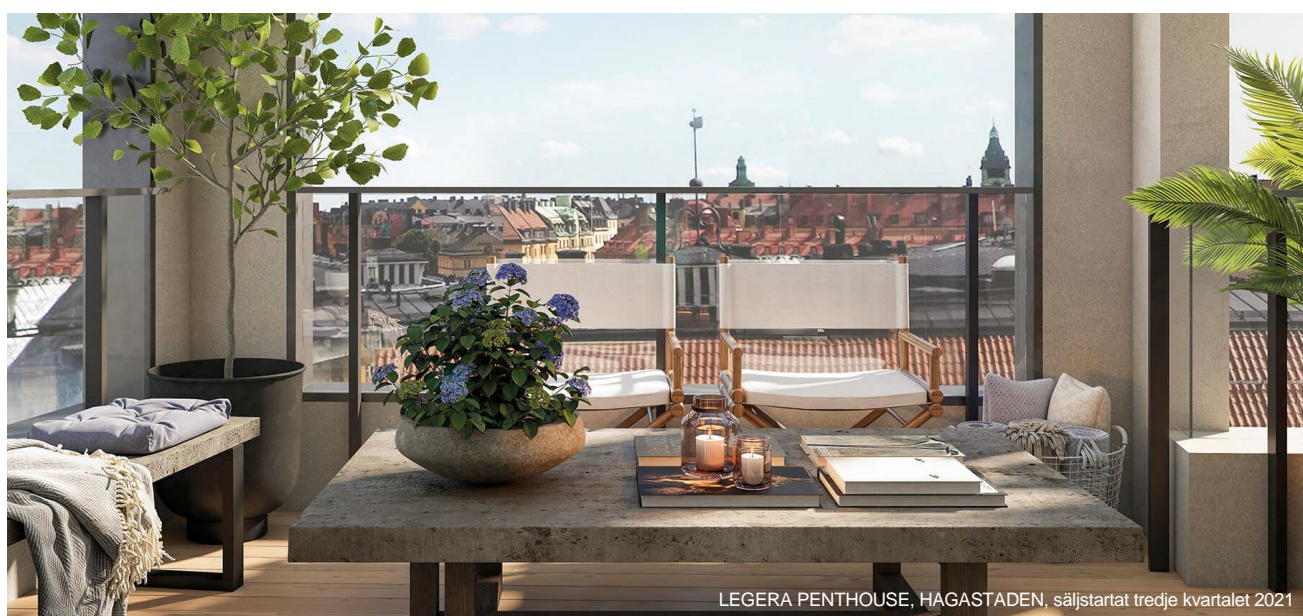
¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och värdboheter.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



LEGERA PENTHOUSE, HAGASTADEN, säljstartat tredje kvartalet 2021

Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Bostadsmarknaden har under 2021 varit stark med rekordmånga genomförda bostadsaffärer och stigande bostadspriser drivet av ökad efterfrågan på större boende till följd av hemarbete, låga räntor och minskad annan konsumtion. Under tredje kvartalet har bostadsprisutvecklingen stagnerat men priserna är fortsatt kvar på höga nivåer. I Uppsala har bostadspriserna stigit ytterligare, sannolikt påverkat av säsongrelaterad ökad försäljning av smålägenheter. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 7 procent i Stockholm och 10 procent i Uppsala. Årstakten för villaprisutvecklingen ligger på 15 procent i Stockholms län och 17 procent i Uppsala. Prisutvecklingen har bidragit till att marknaden blivit något lugnare och mer differentierad, men det är fortsatt ett mycket högt tryck på bostäder i eftertraktade lägen liksom större lägenheter och småhus.

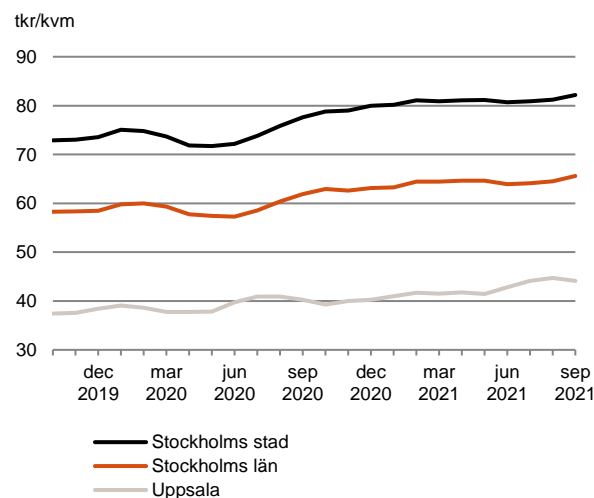
Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, enligt SEB:s Boprisindikator, sjönk kraftigt i somras men har sedan dess återhämtat sig något. Enligt den senast publicerade Boprisindikatorn tror drygt hälften av de tillfrågade hushållen på fortsatt stigande priser det kommande året.

Till följd av ökad efterfrågan både i Sverige och globalt har kapacitets- och materialbrist uppstått i flera branscher, vilket driver på prisutvecklingen på varor och tjänster. Oron för ökad inflation återkommer allt oftare vilket har skapat viss börsoro. Skulle inflationen ta fart kommer det påverka räntan och därmed bostadspriserna. Antaganden om att räntorna ska förbli låga under lång tid består emellertid.

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. En annan faktor som kan gynna rörligheten och prisutvecklingen på Besqabs marknader är att räntan på reavinstuppskov vid bostadsförsäljning togs bort från årsskiftet 2020/2021.

I slutet av september 2021 avvecklades de flesta av de restriktioner som regeringen införde till följd av coronapandemin och vi kan nu vänta oss en tillbakagång till en mer normal vardag. Risken för eventuella bakslag går dock ej att bortse från. 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 pågående massvaccineringen ger emellertid förhoppningar om en mer normal tillvaro framöver.

Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Fastighetsmarknaden

Låg tillväxt och låg inflation i kombination med låga räntor har gjort fastigheter till intressanta investeringar där hyres- och samhällsfastigheter är särskilt attraktiva med sina stabila kassaflöden. Precis som privatbostadsmarknaden har hyresrättsmarknaden varit stark under pandemin och präglad av hög aktivitet. Den ökade konkurrensen har bidragit till stigande priser och fortsatt låga eller sjunkande avkastningskrav som följd. Nyproducerade hyresrätter i närförorter till Stockholm har haft en särskilt positiv utveckling under 2020 och 2021 med en tydlig press nedåt på direktavkastningskraven.

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. Återhämtningen i konjunkturen kan väntas ge förutsättningar för en fortsatt stark fastighetsmarknad men det återstår att se hur långvarig inflationsuppgången blir och om det får några konsekvenser på de prognostiserat långsiktigt låga räntorna.

Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Under perioden januari–september 2021 har Besqab produktionsstartat totalt 425 bostäder. Produktionsstarterna avser småhusprojektet Smultronstället, 19 rad- och parhus i Stortorp i Stockholm, Brf Legera med 98 lägenheter i Hagastaden, 49 lägenheter i Brf Fabriken i Nacka Strand och 112 bostadsrättslägenheter i projektet Ella Allé i Täby. Därtill produktionsstartades i tredje kvartalet 62 bostadsrättslägenheter i Solna Estrad, den första av fyra utbyggnads-etapper vid Solna Centrum, samt Brf Häggviks Dunge med 85 lägenheter i Sollentuna. Utöver marknadsefterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 30 september 2021 var 1 459 bostäder, inklusive vård-bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 000).

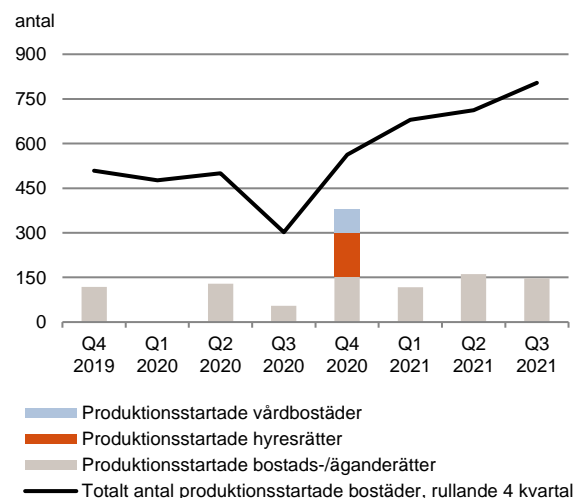
Utveckling av försäljning

Vid periodens utgång var 980 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 66 procent (74), varav 59 procentenheterna avsåg sålda bostäder.

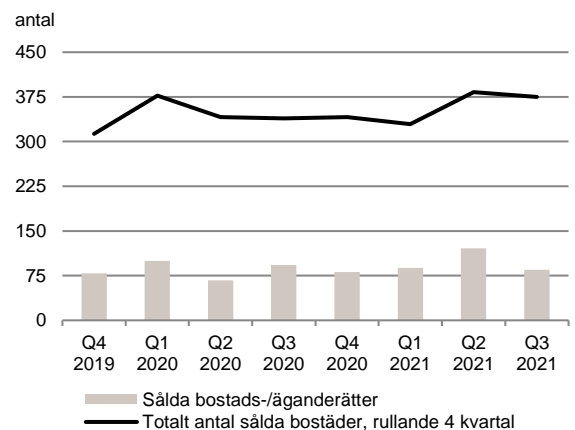
Försäljningen i Besqabs projekt har varit mycket god och antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–september 2021 till 294 bostäder (260). Utöver avtal för försäljning fanns vid periodens utgång ett stort antal tecknade bokningsavtal i ännu inte produktionsstartade projekt. Konvertering av bokningsavtal till bindande förhandsavtal pågår i flertalet nyligen produktionsstartade projekt. Projektens vinstavräkning inleds vid tecknande av bindande förhandsavtal.

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

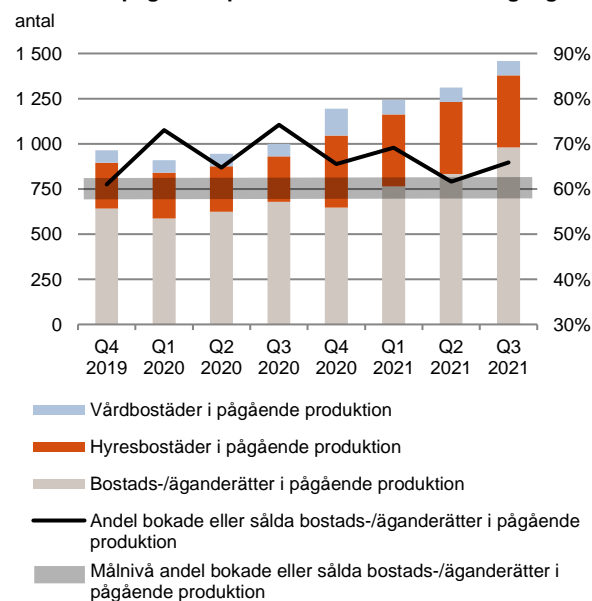
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Försäljning

Intresset för Besqabs bostadsprojekt har varit stort under 2021. De senaste åren har rekordmånga bostadsrättsprojekt säljstartats och bokningstakten har varit hög i projekten. Under tredje kvartalet släpptes ytterligare bostäder till försäljning i Häggviks Dunge i Sollentuna, Boston i Midsommarkransen och Nivå i Mariehäll i Bromma. Dessutom säljstartades Legera Penthouse – två stora ägarlägenheter med vidsträckt utsikt högst upp i respektive hus i Legera i Hagastaden.

Antalet sålda bostäder i form av teknade bindande kontrakt summerade under perioden januari–september 2021 till 294 bostäder (260).

Bostäder i produktion

Med god försäljning och myndighetsbeslut på plats produktionsstartades 62 bostadsrättslägenheter i Solna Estrad i slutet av tredje kvartalet. Solna Estrad är den första etappen av fyra i Besqabs projekt vid Solna Centrum i Solna. Ytterligare cirka 320 lägenheter i tre etapper är planerade att starta de kommande åren. Under tredje kvartalet produktionsstartades även 85 bostadsrättslägenheter i Häggviks Dunge i Sollentuna.

Per den 30 september 2021 hade segmentet 980 bostäder (678) i pågående produktion, varav 66 procent (74) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Vélo i Årstaberget (172 brf-lägenheter), Nacka Strand (195 brf-lägenheter), Legera i Hagastaden (97 ägarlägenheter och 98 brf-lägenheter), Ella Allé i Täby (112 brf-lägenheter), Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad (90 brf-lägenheter), Solna Estrad vid Solna Centrum (62 brf-lägenheter), Häggviks Dunge i Sollentuna (85 brf-lägenheter) och RAW Rosendal (50 brf-lägenheter). Inga inflyttningar pågår i pågående projekt vid utgången av rapportperioden.



Färdigställda bostäder

Hittills i år har ett bostadsrättsprojekt färdigställts, Brf Vackra Vägen med 91 lägenheter i Sundbyberg som avslutades under andra kvartalet. Under tredje kvartalet har inget bostadsprojekt färdigställts. Per balansdagen fanns en osåld bostad i färdigställda projekt, vilket avser en visningslägenhet i Brf Björkallén som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad ökade för perioden januari–september 2021 till 1 462,0 Mkr (562,4). Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgår till cirka 1 060 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 966 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 101,5 Mkr (46,8), vilket gav en rörelsemarginal på 6,9 procent (8,3). Marginalminskningen förklaras i huvudsak av den väsentliga andelen intäkter i nyligen produktionsstartade projekt där vinstavräkningen initialt är lägre.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–sep 2021	jan–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	1 462,0	562,4	1 702,3	802,7
Bruttomarginal, %	10,6	21,8	11,7	20,8
Rörelseresultat, Mkr	101,5	46,8	117,4	62,7
Rörelsemarginal, %	6,9	8,3	6,9	7,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	848,4	403,1	848,4	410,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	425	184	578	337
Antal sålda bostäder, st	294	260	375	341
Antal bostäder i pågående produktion, st	980	678	–	646
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	66	74	–	65

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Besqab hade per den 30 september 2021 ett projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning, Kapellgärdet i Uppsala. Kapellgärdet 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.

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

Planerade fastigheter för eget ägande

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj 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.



JULIAHEMMET, UPPSALA, vårdboende i förvaltning

I byggrättsportföljen finns också ett projekt med färdig detaljplan i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala som Besqab planerar att uppföra med hyresrätt. Projektet har fått namnet Syrenbersån och omfattar 139 hyreslägenheter. Arbeta med bland annat bygglov pågår med ambitionen att kunna starta projektet så snart bygglovet är klart.

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–september 2021 ökade till 115,7 Mkr (99,6). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnetto från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 17,1 Mkr (12,6). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–september 2021 ökade till 23,5 Mkr (10,6). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 69,4 Mkr (–) och är främst hänförliga till lägre avkastningskrav samt färdigställandet av förvaltningsfastigheten Juliahemmet.

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–sep 2021	jan–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	115,7	99,6	163,0	146,9
Rörelseresultat, Mkr	23,5	10,6	29,2	16,3
Rörelsemarginal, %	20,3	10,6	17,9	11,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	69,4	–	305,5	236,1
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	848,5	–	848,5	758,8
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	–	420,1	–	–
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	279,1	232,2	279,1	184,8
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	80	80
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	146	146
Antal bostäder i pågående produktion, st	479	322	–	548

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 30 september 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 uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyreslägenheterna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

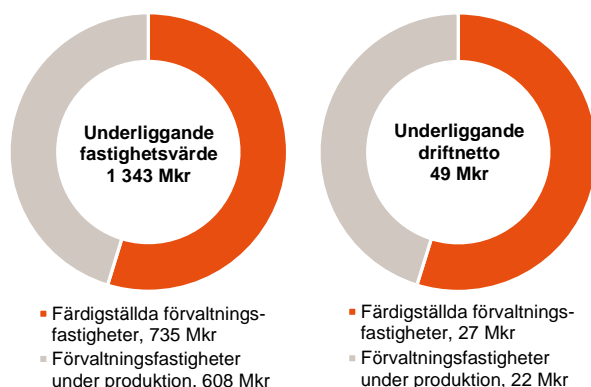
Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av ett externt värderingsföretag. Förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

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 3,6–3,8 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 september 2021 till 848,5 Mkr, varav 735,3 Mkr avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 113,2 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten realiserade värdeförändringar i kvartalet med totalt 69,4 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 1 343 Mkr och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 49 Mkr.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-09-30



Förvaltningsfastigheter	jan–sep 2021	jan–sep 2020	okt 2020–sep 2021	jan–dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	18,7	13,6	23,8	18,7
Driftnetto, Mkr	17,1	12,6	21,8	17,3
Värdeförändring, Mkr	69,4	–	305,5	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	848,5	–	–	758,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	735,3	–	–	448,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	113,2	–	–	310,5
Genomsnittlig ränta, %	1,38	–	–	1,43

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2021-09-30

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
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 924	27	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2021-09-30

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

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.

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 tredje kvartalet 2021 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvar tetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 80 procent. Två projekt har färdigställts under perioden januari–september 2021: Kvar tetten 1 med 128 lägenheter i Hagastaden samt Bergsvåg med 54 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Båda projekten är slutsålda med undantag för en visningslägenhet i Kvar tetten 1. Hittills i år har 123 bostäder sålts i färdigställda och pågående projekt.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–september 2021 uppgick till cirka 16,5 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.



Nyckeltal Wallin¹

	jan–sep 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st	207
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	123
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	80
Antal byggrätter, st	750

¹ 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.

Besqabs byggrättssportfölj

Per den 30 september 2021 hade Besqab cirka 4 100 byggrätter (3 850) i byggrättssportföljen varav cirka 22 procent var upptagna i balansräkningen. I portföljen ingår också Besqabs andel av byggrätter som utvecklas i den delägda verksamheten Wallin.

Antalet byggrätter i byggrättssportföljen 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 tredje kvartalet förvärvat och tillträtt en fastighet i Stuvsta i Huddinge där planen är att utveckla nya bostadsbyggrätter för 70 lägenheter. Arbetet med att ta fram ett planförslag inleds preliminärt under hösten 2021 och produktionsstart planeras till 2024. På fastigheten finns idag en befintlig byggnad med verksamhet som genererar årligt driftnetto. Under kvartalet har Besqab också avtalat om att förvärva en fastighet i Trollbäcken i Tyresö med avsikt att utveckla ett flerfamiljshus med 60 nya bostadsrättslägenheter. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas under fjärde kvartalet 2021 och produktionsstart bedöms kunna ske tidigast 2025.

Byggrättssportföljen, fördelning antal byggrätter per 2021-09-30



Byggrättsportfölj per 2021-09-30

Projekt i egen regi

Projekt	Kommun	Antal bygg-rätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Mariehäll (Nivå)	Stockholm	270	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Årsta	Stockholm	72	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	139	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2021
Norrberget	Vaxholm	230	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	47	Brf	Lagakraftvunnen	2022
RAW Vallastaden	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Solna Centrum	Solna	320	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Fullerö Hage	Uppsala	40	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2022
Kvisthamra	Norrälje	50	Vårdbostäder	Startskede	2022
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	450	Brf	Antagen Q2 2021	2023
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2023
RAW Mäläräng	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
RAW Öster Mälärstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Huvudsta	Solna	30	Brf	Samråd	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Samråd	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Samråd	2023
Malma gård	Uppsala	35	Brf	Startskede	2023
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Samråd	2024
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Antagen Q2 2020	2024
Stureby	Stockholm	50	Brf	Startskede	2024
Viksjö	Järfälla	50	Brf/äganderätt	Startskede	2024
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2025
Ekudden	Nacka	40	Brf	Startskede	2025
Trollbäcken	Tyresö	100	Brf	Planprogram	2025
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	115	Brf	Startskede	2026
Huvudsta	Solna	250	Brf	Samråd	2026
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Samråd	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2028
Summa		3 837			

Projekt i delägda bolaget Wallin⁴ (antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel)

Projekt	Kommun	Antal bygg-rätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hyresrätter	Lagakraftvunnen	2022
Årsta E1 ⁵	Stockholm	23	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Stadshagen	Stockholm	46	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Lundagatan, Södermalm	Stockholm	24	Brf	Samråd	2023
Magelungen, Farsta	Stockholm	57	Brf	Samråd	2024
Södra Värtan	Stockholm	20	Brf	Samråd	2025
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2024
Årsta E4 ⁶	Stockholm	36	Brf	Planförslag till granskning	2026
Årsta E5 ⁶	Stockholm	24	Hyresrätter	Planförslag till samråd	2027
Summa		265			

¹ 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.

² Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

³ Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Järntorget 50 procent.

⁴ Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin) delägs av Besqab 50 procent och Byggnadsfirman Erik Wallin Invest 50 procent.

⁵ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

⁶ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.

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 121 (111), varav 43 kvinnor (42) och 78 män (69).

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 1 459 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 71 procent processen för Svanenmärkning.

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 används för att finansiera investeringar och förvärv, i enlighet med Besqabs upprättade ramverk för grön finansiering. Per den 30 september 2021 var 29 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	30 sep 2021	31 dec 2020
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	71	40
Andel grön finansiering, %	29	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 tredje kvartalet 2021.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2021 uppgick till 10,1 Mkr (7,8) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -4,1 Mkr (-2,9) och periodens resultat till 34,3 Mkr (35,5). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 711,3 Mkr (212,9) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 767,4 Mkr (770,7).

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäkt- och resultat effekt 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.

Cementkrisen

Under tredje kvartalet 2021 har riskbilden i Besqabs leverantörsled förändrats på grund av den så kallade "cementkrisen", vilket i sin tur påverkat bedömningen av andra operativa risker såsom projekt- och prISRISKER liksom hållbarhetsrisker.

I juli 2021 nekades Cementa förnyade tillstånd för sina kalkbrott i Slite på Gotland. Tillverkningen i Slite står idag för cirka 75 procent av den cement som används i Sverige och om anläggningen stängs får det allvarliga konsekvenser för bygg- och anläggningsbranschen. I augusti meddelade regeringen att man ville förlänga Cementas tillstånd i åtta månader, genom att införa ett tillfälligt undantag i miljöbalken som tillåter regeringen att pröva en ansökan. Den 29 september röstade riksdagen ja till lagändringen som träder i kraft den 15 oktober. Cementas nuvarande tillstånd upphör den 31 oktober och regeringen behöver därför besluta om det förlängda tillståndet före dess. Även med ett förlängt tillstånd till sommaren 2022 behöver branschen dock hitta en långsiktig lösning för att kunna säkerställa cementtillförseln. Besqab följer utvecklingen mycket noga och för löpande dialog med leverantörer i samtliga projekt samt med branschorganisationen Byggföretagen som aktivt arbetar med frågan.

Osäkerhet orsakad av covid-19-pandemin

Sedan massvaccineringen mot covid-19 påbörjades våren 2021 har de ekonomiska aktiviteterna på global nivå succesivt ökat. Den ökade aktiviteten har medfört ett högt tryck på råvaror och transporter vilket orsakat materialbrist och ökade transport- och materialkostnader. Besqab arbetar aktivt 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 vissa 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.

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

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 september 2021 var 152,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 339,8 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 502,0 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 224. 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 september 2021.

Ägarfördelning 30 september 2021

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 554 833	35,8 %
Olle Engkvists stiftelse	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	614 275	4,0 %
Carl Wale med familj	593 552	3,8 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	566 195	3,6 %
Lars Öberg (inkl bolag och familj)	410 000	2,6 %
Kristian Wale med familj	316 364	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	296 890	1,9 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 736 635	82,1 %
Övriga aktieägare	2 778 194	17,9 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2021-09-30

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 september 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–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter	1 577,6	662,0	403,6	195,4	1 865,2	949,6
Kostnader för produktion och drift	-1 390,1	-517,3	-345,0	-155,1	-1 623,4	-750,6
Bruttoresultat	187,5	144,7	58,6	40,3	241,8	199,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-92,5	-94,4	-31,3	-25,5	-133,5	-135,4
Resultat från andelar i joint ventures	14,3	-1,5	5,5	-0,5	13,0	-2,8
Rörelseresultat	109,3	48,8	32,8	14,3	121,3	60,8
Finansiella intäkter	0,9	0,8	0,2	0,3	1,3	1,2
Finansiella kostnader	-5,4	-2,1	-2,4	-0,7	-6,3	-3,0
Resultat efter finansiella poster	104,8	47,5	30,6	13,9	116,3	59,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	69,4	-	11,0	-	305,5	236,1
Resultat före skatt	174,2	47,5	41,6	13,9	421,8	295,1
Skatter	-16,6	-1,6	-3,7	-0,5	-53,3	-38,3
Periodens resultat	157,6	45,9	37,9	13,4	368,5	256,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,21	2,98	2,46	0,87	23,94	16,63
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 389 389	15 375 915	15 393 329	15 378 333	15 386 602	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–september 2021 till 1 577,6 Mkr (662,0). Kostnader för produktion och drift ökade till -1 390,1 Mkr (-517,3) och bruttoresultatet summerade till 187,5 Mkr (144,7). En högre omsättning jämfört med samma period föregående år beror på en större volym bostads-/äganderättsprojekt i pågående produktion samt markförsäljning i under perioden produktionsstartade projekt som bidragit till en betydande omsättning.

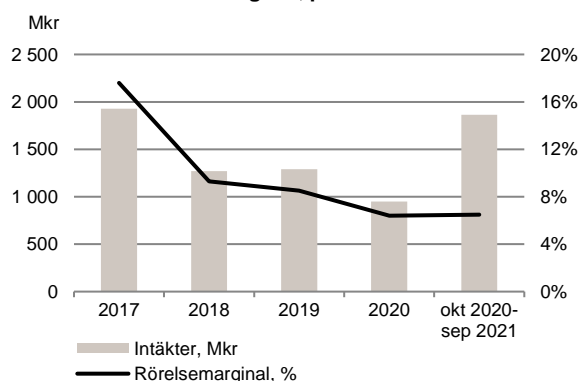
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–september 2021 till 109,3 Mkr (48,8) och rörelsemarginalen uppgick till 6,9 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–september 2021 uppgår till cirka 1 060 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 966 Mkr.

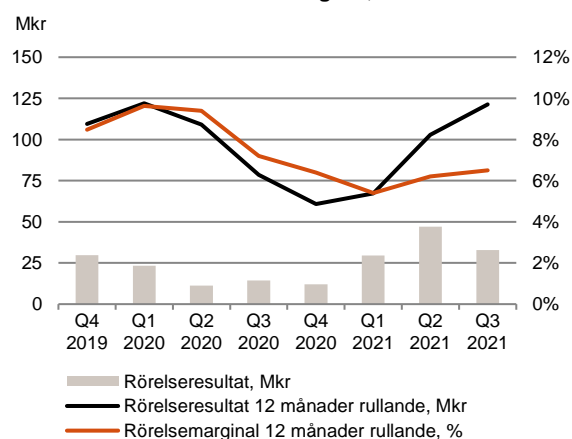
Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 174,2 Mkr (47,5). Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultat effekt avseende orealiserade värdeförändringar om 69,4 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 157,6 Mkr (45,9). En högre skatt jämfört med tidigare period beror främst på uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	848,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	174,0	56,2	55,5
Summa anläggningstillgångar	1 022,5	56,2	814,3
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	–	420,1	–
Exploateringsfastigheter	1 127,5	635,3	594,8
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Räntebärande fordringar	121,1	121,3	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	1 003,0	416,0	485,2
Likvida medel	570,4	594,1	416,6
Summa omsättningstillgångar	2 825,8	2 190,6	1 622,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 848,3	2 246,8	2 436,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 736,6	1 398,3	1 613,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,8	5,2	4,2
Räntebärande skulder	499,9	–	–
Övriga långfristiga skulder	81,5	29,8	68,5
Summa långfristiga skulder	586,2	35,0	72,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	7,9	4,1	7,4
Räntebärande skulder	999,8	521,9	495,8
Övriga kortfristiga skulder	517,8	287,5	246,6
Summa kortfristiga skulder	1 525,5	813,5	749,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 848,3	2 246,8	2 436,3

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 613,8	1 387,9	1 387,9
Periodens resultat	157,6	45,9	256,8
Incitamentsprogram	1,7	1,0	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	2,0	–
Utgående eget kapital	1 736,6	1 398,3	1 613,8

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning. Likvida medel uppgick till 570,4 Mkr per den 30 september 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 till förvaltningsfastigheter från och med det fjärde kvartalet 2020. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2021 till 848,5 Mkr, varav cirka 735 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 113 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 1 127,5 Mkr (635,3) 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 perioden januari-september 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 1 003,0 Mkr (416,0) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 684,1 Mkr (281,8).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 499,7 Mkr (521,9). 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.

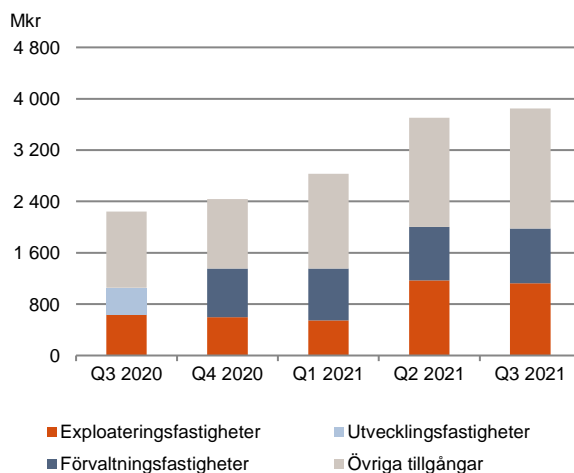
Finansiering

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 499,7 Mkr (521,9). Beaktat likvida medel om 570,4 Mkr (594,1) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 929,3 Mkr (nettofordran 72,2). Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 41,1 procent (-5,9)¹. Den starka balansräkningen ger förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 2,8 procent (1,5).

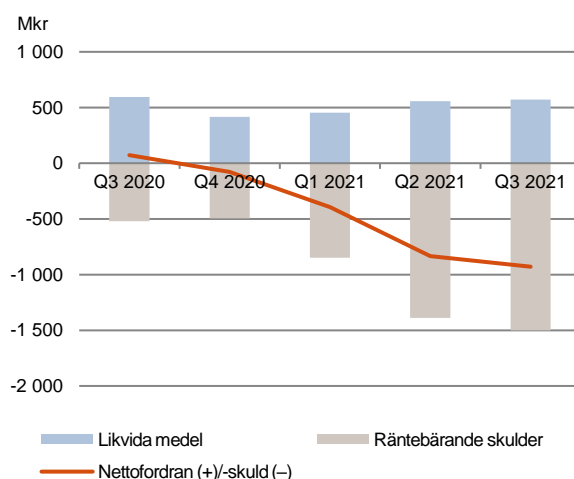
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 45,1 procent (62,2) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,5 procent (4,4) vilket är under målet om minst 15 procent. Ökningen motsvaras främst av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

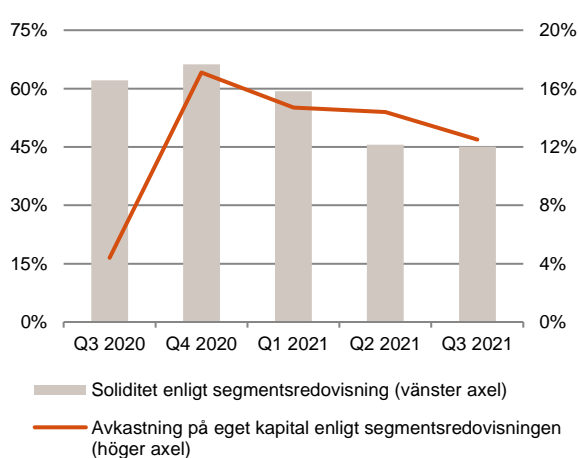
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran/-skuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	109,3	48,8	32,8	14,3	121,3	60,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,2	5,8	-2,1	0,3	-83,9	-74,9
Erhållen ränta	0,9	0,8	0,2	0,3	1,3	1,2
Betald ränta	-5,4	-2,1	-2,4	-0,7	-6,3	-3,0
Betald skatt	-18,2	-18,0	-5,7	-5,5	-3,9	-3,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83,4	35,3	22,8	8,7	28,5	-19,6
Förändring exploateringsfastigheter	-532,7	-251,7	43,9	-121,0	-492,2	-211,2
Förändring färdigställda bostäder	-	0,7	-	-	-	0,7
Förändring rörelsefordringar	-499,1	301,2	-155,9	124,6	-583,0	217,3
Förändring rörelseskulder	267,6	-16,4	-7,1	13,4	230,3	-53,7
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-67,2	-	-26,0	-	-67,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-680,8	1,9	-96,3	-0,3	-816,4	-133,7
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-20,3	-	-7,0	-	-32,3	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-1,7	-0,8	-0,9	0,2	-5,6	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-108,8	-	8,6	-	-108,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130,8	-0,8	0,7	0,2	-146,7	-16,7
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 007,0	215,8	111,4	61,2	1 041,2	250,0
Amortering av skulder	-3,1	-2,3	-1,5	-1,2	-63,3	-62,5
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	-	-	-38,5	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	965,4	175,1	109,9	60,0	939,4	149,1
Periodens kassaflöde	153,8	176,2	14,3	59,9	-23,7	-1,3
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	556,1	534,2	594,1	417,9
Likvida medel vid periodens slut	570,4	594,1	570,4	594,1	570,4	416,6

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2021 till -680,8 Mkr (1,9), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -764,2 Mkr (-33,4). 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–september 2021 till -130,8 Mkr (-0,8) 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–september 2021 till 965,4 Mkr (175,1). Upptagna lån har ökat med 1 007,0 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–september 2021 var 153,8 Mkr (176,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 570,4 Mkr (594,1).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Intäkter	414,1	1 135,2	8,3	412,2	631,6	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-332,7	-940,4	-1,1	-346,2	-510,6	-1 118,3
Bruttoresultat	81,4	194,8	7,2	66,0	121,0	234,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-92,8	-95,3	-31,3	-26,6	-134,6	-137,1
Resultat från andelar i joint ventures	14,3	-1,5	5,5	-0,5	12,9	-2,9
Rörelseresultat	2,9	98,0	-18,6	38,9	-0,7	94,4
Finansiella intäkter	1,0	0,8	0,3	0,3	1,4	1,2
Finansiella kostnader	-5,4	-2,1	-2,4	-0,7	-6,3	-3,0
Resultat efter finansiella poster	-1,5	96,7	-20,7	38,5	-5,6	92,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	69,4	-	11,0	-	305,5	236,1
Resultat före skatt	67,9	96,7	-9,7	38,5	299,9	328,7
Skatter	-5,5	-13,2	2,0	-5,5	-45,7	-53,4
Periodens resultat	62,4	83,5	-7,7	33,0	254,2	275,3
Hänförligt till moderbolagets ägare	65,5	83,7	-6,7	33,1	258,3	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3,1	-0,2	-1,0	-0,1	-4,1	-1,2
Periodens övriga totalresultat						
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	62,4	83,5	-7,7	33,0	254,2	275,3
Hänförligt till moderbolagets ägare	65,5	83,7	-6,7	33,1	258,3	276,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3,1	-0,2	-1,0	-0,1	-4,1	-1,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,26	5,46	-0,44	2,15	16,79	17,98
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,23	5,45	-0,43	2,14	16,71	17,92
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 393 329	15 378 333	15 393 329	15 378 333	15 393 329	15 378 333
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 389 389	15 375 915	15 393 329	15 378 333	15 386 602	15 376 523
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 473 668	15 424 932	15 489 222	15 423 121	15 454 398	15 428 329

¹ 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

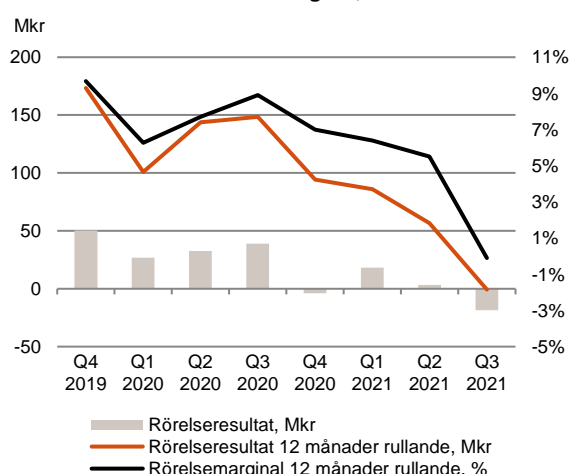
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–september 2021 till 414,1 Mkr (1 135,2). Bruttoresultatet uppgick till 81,4 Mkr (194,8). Rörelseresultatet uppgick till 2,9 Mkr (98,0) och rörelsemarginalen till 0,7 procent (8,6). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

Resultat före skatt och periodens resultat

Värdering till verkligt värde har gett en resultat effekt avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 69,4 Mkr. Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter skedde under fjärde kvartalet 2020 vilket innebar att inga orealiserade värdeförändringar fanns för perioden januari–september 2020. Resultat före skatt uppgick till 67,9 Mkr (96,7) och resultat efter skatt uppgick till 62,4 Mkr (83,5).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	848,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	172,2	62,9	53,5
Summa anläggningstillgångar	1 020,7	62,9	812,3
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	–	420,1	–
Exploateringsfastigheter	990,7	625,2	610,7
Bostäder under produktion	1 944,5	846,5	1 009,1
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Räntebärande fordringar	121,1	121,3	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	315,3	169,1	150,4
Likvida medel	632,5	615,8	510,4
Summa omsättningstillgångar	4 007,9	2 801,8	2 406,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 028,6	2 864,7	3 218,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 498,5	1 276,3	1 469,7
Innehav utan bestämmande inflytande	3,5	1,7	4,7
Summa eget kapital	1 502,0	1 278,0	1 474,4
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,8	2,7	3,8
Räntebärande skulder	499,9	–	–
Övriga långfristiga skulder	63,1	29,8	61,2
Summa långfristiga skulder	567,8	32,5	65,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,4	4,1	4,1
Förskott från kunder	65,1	25,3	97,3
Räntebärande skulder	2 467,2	1 299,5	1 406,3
Övriga kortfristiga skulder	422,1	225,3	171,2
Summa kortfristiga skulder	2 958,8	1 554,2	1 678,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 028,6	2 864,7	3 218,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 469,7	1 120,4	1 229,9
Periodens totalresultat	65,5	98,9	276,5
Incitamentsprogram	1,7	1,7	1,7
Utdelning	–38,5	–38,4	–38,4
Utgående eget kapital	1 498,4	1 182,6	1 469,7
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	4,7	–	–
Förvärv dotterföretag	–	–	5,9
Aktieägartillskott dotterföretag	2,0	–	–
Periodens totalresultat	–3,1	–	–1,2
Utgående eget kapital	3,6	–	4,7
Totalt utgående eget kapital	1 502,0	1 182,6	1 474,4

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 848,5 Mkr, varav cirka 735 Mkr avser tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 113 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 990,7 Mkr (625,2) 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 årets första nio månader 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 1 944,5 Mkr (846,5) varav 1 797,6 Mkr avser bostadsrätter och 146,9 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 632,5 Mkr (615,8) varav 64,9 Mkr (24,9) hänför sig till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 315,3 Mkr (169,1). Av dessa är cirka 210 Mkr fordringar avseende tecknade avtal för bostäder där tillträde ej skett.

Räntebärande skulder och fordringar

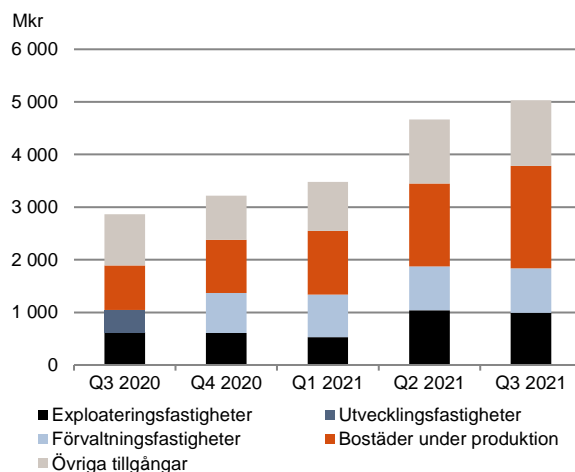
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 2 967,1 Mkr (1 299,5). Av de räntebärande skulderna är 1 467,4 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 486,3 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 013,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 492,3 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,4 procent (1,7). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per balansdagen uppgick räntebärande fordringar till 121,1 Mkr (121,3) och räntebärande skulder till 2 967,1 Mkr (1 299,5). Beaktat likvida medel om 632,5 Mkr (615,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 2 213,5 Mkr (562,4).

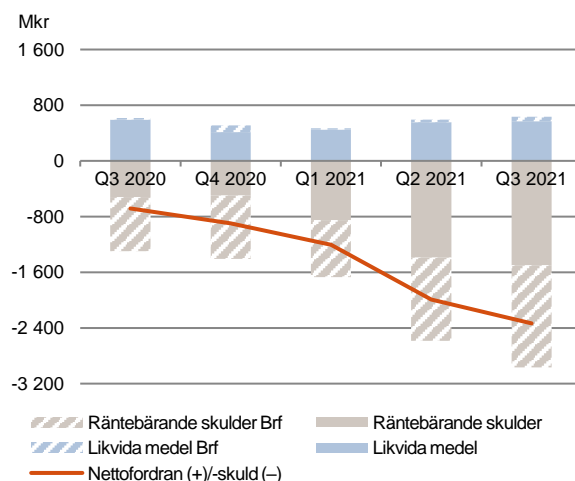
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 29,9 (44,6) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,4 procent (8,9). Ökningen beror främst på realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

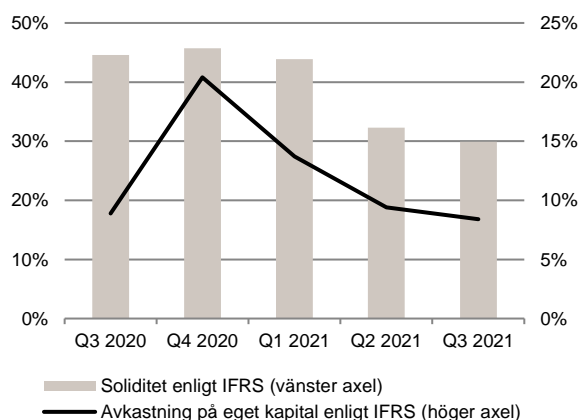
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jul–sep 2021	jul–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	2,9	98,1	-18,7	38,8	-0,8	94,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,2	6,0	-2,3	0,2	-83,5	-74,3
Erhållen ränta	1,0	0,8	0,3	0,3	1,4	1,2
Betald ränta	-5,4	-2,1	-2,4	-0,7	-6,3	-3,0
Betald skatt	-20,0	-18,0	-5,7	-5,5	-4,0	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24,7	84,8	-28,8	33,1	-93,2	16,3
Förändring exploateringsfastigheter	-380,0	-243,6	50,6	-117,3	-365,6	-229,2
Förändring bostäder under produktion	-935,4	727,0	-369,9	399,9	-1 097,9	564,5
Förändring färdigställda bostäder	-	0,7	-	-	-	0,7
Förändring rörelsefordringar	-144,4	77,6	-16,8	82,9	-178,0	79,8
Förändring rörelseskulder	215,2	-400,3	22,9	-298,4	269,1	-382,2
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-67,2	-	-26,0	-	-67,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 269,3	179,0	-342,0	74,2	-1 465,6	-17,3
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-20,3	-	-7,0	-	-32,3	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-1,7	-0,8	-0,9	0,2	-5,6	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-108,8	-	8,7	-	-108,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130,8	-0,8	0,8	0,2	-146,7	-16,7
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 857,6	753,2	383,7	164,2	2 024,6	920,2
Amortering av skulder	-296,9	-809,8	-1,5	-409,9	-357,1	-870,0
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	-	-	-38,5	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 522,2	-95,0	382,2	-245,7	1 629,0	11,8
Periodens kassaflöde	122,1	83,2	41,0	-171,3	16,7	-22,2
Likvida medel vid periodens början	510,4	532,6	591,5	787,1	615,8	532,6
Likvida medel vid periodens slut	632,5	615,8	632,5	615,8	632,5	510,4

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2021 till -1 269,3 Mkr (179,0). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -935,4 Mkr samt fastighetstillträden vilka haft en betydande påverkan på posten förändring exploateringsfastigheter som netto uppgick till -380,0 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–september 2021 till -130,8 Mkr (-0,8), 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–september 2021 till 1 522,2 Mkr (-95,0). Upptagna lån har ökat med 1 857,6 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 -296,9 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–september 2021 var 122,1 Mkr (83,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 632,5 Mkr (615,8). Av de likvida medlen hänför sig 64,9 Mkr (24,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Intäkter	10,1	7,8	3,0	2,3	10,2
Administrationskostnader	-14,2	-10,7	-4,1	-2,7	-15,4
Rörelseresultat	-4,1	-2,9	-1,1	-0,4	-5,2
Utdelning och liknande resultatposter	38,4	38,4	-	-	38,4
Ränteintäkter	11,2	-	7,5	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,2	0,0	-7,5	-	0,0
Resultat efter finansiella poster	34,3	35,5	-1,1	-0,4	33,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Skatter	-	-	-	-	1,0
Periodens resultat	34,3	35,5	-1,1	-0,4	34,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	558,4	556,4	556,9
Övriga anläggningstillgångar	11,1	10,1	11,1
Summa anläggningstillgångar	569,5	566,5	568,0
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	687,6	186,0	187,7
Kassa och bank	23,7	26,9	26,6
Summa omsättningstillgångar	711,3	212,9	214,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 280,8	779,4	782,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	612,3	615,6	614,8
Summa eget kapital	767,4	770,7	769,9
Skulder			
Långfristiga skulder	499,9	-	-
Kortfristiga skulder	13,5	8,7	12,4
Summa skulder	513,4	8,7	12,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 280,8	779,4	782,3

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.



HÄGGVIKS DUNGE, SOLLENTUNA, produktionsstartat tredje kvartalet 2021

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.

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.

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–sep 2021						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	415,2			415,2	-409,6	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 044,4			1 044,4	-657,8	386,6
Fastighetsutveckling – hyresrätt		96,1		96,1	-96,1	0
Construction Management	0,9			0,9		0,9
Hyresintäkter		18,7		18,7		18,7
Övrigt	1,5	0,9		2,4		2,4
Summa externa intäkter	1 462,0	115,7		1 577,7	-1 163,6	414,1
Kostnader för produktion och drift	-1 306,3	-83,8		-1 390,1	1 057,4	-332,7
Bruttoresultat	155,7	31,9		187,6	-106,2	81,4
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,6</i>	<i>27,6</i>		<i>11,9</i>		<i>19,7</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-68,5	-8,4	-15,6	-92,5	-0,3	-92,8
Resultat andelar joint ventures	14,3			14,3		14,3
Rörelseresultat	101,5	23,5	-15,6	109,4	-106,5	2,9
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>6,9</i>	<i>20,3</i>		<i>6,9</i>		<i>0,0</i>
Finansnetto	-	-2,8	-1,7	-4,5	0,1	-4,4
Resultat efter finansiella poster	101,5	20,7	-17,3	104,9	-106,4	-1,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		69,4		69,4		69,4
Resultat före skatt						67,9
Skatter			-16,6	-16,6	11,1	-5,5
Periodens resultat	101,5	90,1	-33,9	157,7	-95,3	62,4
30 sep 2021						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		848,5		848,5		848,5
Exploateringsfastigheter	848,4	279,1		1 127,5	-136,8	990,7
Bostäder under produktion					1 944,5	1 944,5
Övriga tillgångar			1 872,3	1 872,3	-627,4	1 244,9
Summa tillgångar	848,4	1 127,6	1 872,3	3 848,3	1 180,3	5 028,6
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 736,6	1 736,6	-234,6	1 502,0
Räntebärande skulder			1 499,7	1 499,7	1 467,4	2 967,1
Övriga skulder			612,0	612,0	-52,5	559,5
Summa eget kapital och skulder			3 848,3	3 848,3	1 180,3	5 028,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>6,9</i>		
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>					<i>12,5</i>	
<i>Soliditet, %</i>				<i>45,1</i>		

Belopp i Mkr

jan–sep 2020	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	45,8			45,8	25,6	71,4
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	513,8			513,8	532,5	1 046,3
Fastighetsutveckling – hyresrätt		84,9		84,9	-84,9	0,0
Construction Management	2,8			2,8		2,8
Hysesintäkter		14,0		14,0		14,0
Övrigt		0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	562,4	99,6		662,0	473,2	1 135,2
Kostnader för produktion och drift	-439,9	-77,4		-517,3	-423,1	-940,4
Bruttoresultat	122,5	22,2		144,7	50,1	194,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-74,2	-11,6	-8,6	-94,4	-0,9	-95,3
Resultat andelar joint ventures	-1,5			-1,5	0,0	-1,5
Rörelseresultat	46,8	10,6	-8,6	48,8	49,2	98,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>	8,3	10,6		7,4		
Finansnetto		-1,8	0,5	-1,3	0,0	-1,3
Resultat före skatt	46,8	8,8	-8,1	47,5	49,2	96,7
Skatter			-1,6	-1,6	-11,6	-13,2
Periodens resultat	46,8	8,8	-9,7	45,9	37,6	83,5
30 sep 2020						
Tillgångar						
Exploateringsfastigheter	403,1	232,2		635,3	-10,1	625,2
Utvecklingsfastigheter		420,1		420,1		420,1
Bostäder under produktion				-	846,5	846,5
Övriga tillgångar			1 191,4	1 191,4	-218,5	972,9
Summa tillgångar	403,1	652,3	1 191,4	2 246,8	617,9	2 864,7
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 398,3	1 398,3	-120,3	1 278,0
Räntebärande skulder			521,9	521,9	777,6	1 299,5
Övriga skulder			326,6	326,6	-39,4	287,2
Summa eget kapital och skulder			2 246,8	2 246,8	617,9	2 864,7
<i>Rörelsemarginal, %</i>				7,4		8,7
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>				4,4		8,9
<i>Soliditet, %</i>				62,2		44,6

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–dec 2020						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	59,5			59,5	44,3	103,8
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	739,4			739,4	485,8	1 225,2
Fastighetsutveckling – hyresrätt		127,0		127,0	-127,0	
Construction Management	3,8			3,8		3,8
Hysesintäkter		18,7		18,7		18,7
Övrigt		1,2		1,2		1,2
Summa externa intäkter	802,7	146,9		949,6	403,1	1 352,7
Kostnader för produktion och drift	-635,9	-114,7		-750,6	-367,7	-1 118,3
Bruttoresultat	166,8	32,2		199,0	35,4	234,4
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>20,8</i>	<i>21,9</i>		<i>21,0</i>		<i>17,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-101,3	-15,9	-18,2	-135,4	-1,7	-137,1
Resultat andelar joint ventures	-2,8			-2,8	-0,1	-2,9
Rörelseresultat	62,7	16,3	-18,2	60,8	33,6	94,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>7,8</i>	<i>11,1</i>		<i>6,4</i>		<i>7,0</i>
Finansnetto		-2,4	0,6	-1,8	0,0	-1,8
Resultat efter finansiella poster	62,7	13,9	-17,6	59,0	33,6	92,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		236,1		236,1		236,1
Resultat före skatt	62,7	250,0	-17,6	295,1	33,6	328,7
Skatter			-38,3	-38,3	-15,1	-53,4
Periodens resultat	62,7	250,0	-55,9	256,8	18,5	275,3
31 dec 2020						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		758,8		758,8		758,8
Exploateringsfastigheter	410,0	184,8		594,8	15,9	610,7
Bostäder under produktion				0,0	1 009,1	1 009,1
Övriga tillgångar			1 082,7	1 082,7	-243,0	839,7
Summa tillgångar	410,0	943,6	1 082,7	2 436,3	782,0	3 218,3
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 613,8	1 613,8	-139,4	1 474,4
Räntebärande skulder			495,8	495,8	910,5	1 406,3
Övriga skulder			326,7	326,7	10,9	337,6
Summa eget kapital och skulder			2 436,3	2 436,3	782,0	3 218,3
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>6,4</i>		<i>7,0</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>17,1</i>		<i>20,4</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>66,2</i>		<i>45,7</i>

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 30 september 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 september 2021 uppgick sammanlagt till 29 778, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 93 212 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2021</i>	<i>41 018</i>
Anmälda	–
Förverkade	-1 300
Inlösta	-9 940
Förfallna	–
Utestående 30 september 2021	29 778

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar forts.

LTI 2017 avslutades i februari 2021. Förutsättningarna för matchnings- och prestationsaktier 1 uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier I 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–sep 2021	jan–sep 2020
Försäljnings- och administrations- kostnader	2,7	0,9
Totalt	2,7	0,9

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 sep 2021
Ingående verkligt värde	758,8
Orealiserade värdeförändringar	69,4
Investeringar och förvärv	20,3
Utgående verkligt värde	848,5

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2021 till 848,5 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 vårdboenden 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 sep 2021	31 dec 2020	30 sep 2021	31 dec 2020
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 304,6	859,1	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 307,6	862,1	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	70,0	1 568,5	1 078,5
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	2 063,6	1 501,4
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	852,5	1 045,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,4	13,4	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,2	2,3	–	–
Summa	1 704,1	1 966,7	4 468,1	3 415,9

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 30 september 2021 till 1 489 Mkr (1 021). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

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

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

Danderyd den 20 oktober 2021
Besqab AB (publ)

Carola Lavén
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.
Revisors granskningsrapport återfinns på sida 28.

Revisors granskningsrapport

BESQAB AB (PUBL) ORG.NR 556693-8881

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 20 oktober 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Intäkter, Mkr	403,6	668,7	505,3	287,6	195,4	257,1	209,4	424,3
Rörelseresultat, Mkr	32,8	47,1	29,6	12,0	14,3	11,3	23,2	29,7
Resultat före skatt, Mkr	41,6	63,0	69,7	247,6	13,9	10,8	22,8	29,0
Resultat efter skatt, Mkr	37,9	59,0	60,5	210,9	13,4	10,4	22,1	27,3
Rörelsemarginal, %	8,1	7,0	5,9	4,2	7,4	4,4	11,1	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	9,0	14,3	14,7	17,1	4,4	4,7	6,3	7,6
Soliditet, %	45,1	45,9	59,3	66,2	62,2	64,0	67,6	67,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,46	3,82	3,94	13,70	0,82	0,68	1,44	1,78
Eget kapital per aktie, kr	112,21	109,72	108,36	104,49	90,75	89,94	91,73	90,31

IFRS-redovisning ³	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Intäkter, Mkr	8,3	144,4	261,4	217,6	412,2	445,8	277,1	528,1
Rörelseresultat, Mkr	-18,6	3,3	18,2	-3,8	38,9	32,6	26,7	50,3
Resultat före skatt, Mkr	-9,7	19,3	58,3	231,8	38,5	32,1	26,3	49,7
Resultat efter skatt, Mkr	-7,7	18,8	51,3	191,5	33,0	32,7	18,1	47,2
Rörelsemarginal, %	neg	2,3	7,0	neg	9,4	7,3	9,6	9,5
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	5,0	13,7	20,4	8,9	8,2	5,8	12,4
Soliditet, %	29,9	32,3	43,9	45,7	44,6	36,8	37,5	37,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	848,5	830,5	807,5	758,8	-	-	-	-
Utvecklingsfastigheter, Mkr	-	-	-	-	420,1	394,1	370,4	352,9
Exploateringsfastigheter, Mkr	990,7	1 041,3	530,0	610,7	625,2	507,9	440,8	381,6
Bostäder under produktion, Mkr	1 944,5	1 574,6	1 212,7	1 009,1	846,5	1 246,4	1 461,6	1 573,6
Likvida medel, Mkr	632,5	591,5	466,4	510,4	615,8	787,1	708,9	532,6
Eget kapital, Mkr	1 502,0	1 509,1	1 528,3	1 474,4	1 278,0	1 243,4	1 248,7	1 229,9
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,1	120,8	121,6	121,6	121,3	121,1	120,8	121,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	2 467,2	2 085,8	1 672,3	1 406,3	1 299,5	1 545,2	1 533,4	1 356,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-342,0	-735,5	-192,0	-196,3	74,2	105,3	-0,5	-102,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	0,8	-13,5	-118,1	-15,9	0,2	-0,5	-0,5	-5,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	382,2	874,1	266,1	106,8	-245,7	-26,6	177,3	-71,4
Periodens kassaflöde, Mkr	41,0	125,1	-44,0	-105,4	-171,3	78,2	176,3	-179,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,44	1,31	3,39	12,52	2,15	2,13	1,17	3,08
Eget kapital per aktie, kr	97,35	97,74	98,90	95,57	82,99	80,85	81,20	80,03
Aktiekurs vid periodens slut, kr	152,00	171,50	142,50	124,50	115,00	107,00	100,00	147,00

Försäljning och produktion	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	147	161	117	379	55	129	0	118
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 459	1 312	1 242	1 194	1 000	945	909	964
Antal sålda bostäder, st ⁴	85	121	88	81	93	67	100	79
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	66	62	69	65	74	65	73	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	2	1	1	1	7	2	5
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	1	1	1	-	1

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

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och värdostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Beräknas enligt IAS 33.

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Värde

Det sammanlagda värdet på förvaltningsfastigheter, andelar i intressebolag, utvecklingsfastigheter, exploateringsfastigheter, färdigställda bostäder och räntebärande fordringar.

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 överenskomst, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Kort om Besqab

Affärsidé

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

Strategi

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värde för våra målgrupper och proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa nya affärsmöjligheter, bygga förtroende och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler produktionsstarter av egna bostadsprojekt samt en större förvaltningsportfölj med hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice.

Vår affärsmodell

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

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

Mål

Det övergripande målet för Besqab är att växa lönsamt och förstärka vår position som en ledande bostadsutvecklare. För att förstärka inriktningen och öka takten i vår utveckling har vi fastställt nya finansiella och operativa mål som gäller från och med 1 januari 2021. De finansiella målen och 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 20 oktober 2021 klockan 08:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2021	4 februari 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	28 april 2022

Pressmeddelanden under tredje kvartalet 2021

2021-07-07	Besqab produktionsstarter bostäder i Nacka strand och Täby
2021-09-01	Besqab förvärvar utvecklingsfastighet i Huddinge
2021-09-27	Valberedning inför Besqabs årsstämma 2022
2021-09-30	Besqab fortsätter att bidra till Tyresös samhällsutveckling

Kontaktinformation

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

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

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: onsdag den 20 oktober 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	08 506 921 80
United States, New York	163 151 07495
United Kingdom	0844 571 8892
All International Locations	+44 (0) 2071 928 011

Ange konferens-ID: **1572586#**

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