

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI–DECEMBER 2021



BESQAB

JANUARI–DECEMBER 2021

Rekordhög försäljning och kraftigt förbättrat rörelseresultat

”2021 utmärktes av en stark bostadsmarknad med stor efterfrågan på bostäder, också inom nyproduktion. Den starka marknaden i kombination med att vi säljstartat ett stort antal bostäder har medfört en rekordhög försäljning. Under fjärde kvartalet produktionsstartade vi fyra nya projekt och för helåret kan vi summera till 802 produktionsstartade bostäder vilket är väl i linje med vår utstakade väg framåt. En hög produktionstakt, ett rekordstort antal bostäder i produktion och en god försäljning i pågående bostadsrätts-/äganderättsprojekt bidrar till ökade intäkter och ett kraftigt förbättrat rörelseresultat. Vi går nu in i ett nytt år med en stark affär, en tydlig strategi, god finansiell beredskap och siktet inställt på våra uppsatta mål.”

– Carola Lavén, VD

802

produktions-
startade bostäder

552

sålda bostäder

4 150

byggrätter

Januari–december 2021

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade årets intäkter till 2 617,9 Mkr (949,6) och rörelseresultatet till 213,1 Mkr (60,8).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 110,4 Mkr (236,1).
- Årets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 292,6 Mkr (256,8) och resultat per aktie till 19,01 kr (16,63).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 872,1 Mkr (1 613,8) och eget kapital per aktie uppgick till 121,03 kr (104,49).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 594,8 Mkr (416,6).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 802 (563) varav 137 (226) avser för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 552 (341).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 539,6 Mkr (1 352,7) och rörelseresultatet till –14,6 Mkr (94,4). Årets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 80,4 Mkr (275,3) motsvarande 5,09 kr per aktie (17,98).
- För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kr per aktie (2,50)

Oktober–december 2021

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade kvartalets intäkter till 1 040,3 Mkr (287,6) och rörelseresultatet till 103,8 Mkr (12,0).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 41,0 Mkr (236,1).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 135,1 Mkr (210,9) och resultat per aktie till 8,80 kr (13,70).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 377 (379) varav 137 (226) avser för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 258 (81).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 125,5 Mkr (217,6) och rörelseresultatet till –17,5 Mkr (–3,8). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 18,0 Mkr (191,5) motsvarande 0,84 kr per aktie (12,52).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I oktober emitterade Besqab ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 Mkr inom ramen för sitt befintliga utestående obligationslån.
- Besqab har förvärvat fastigheter i Hägersten i Stockholm, Uppsala samt Eskilstuna med byggrätter för utveckling av totalt cirka 170 nya bostäder.
- I december erhöll Besqab en markanvisning för byggrätter i Bromma i Stockholm för utveckling av 55–85 hyresrätter.
- Fredrik Jonsson har anställts som vice VD.

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 28.

VD-kommentar

Det är med glädje och stolthet vi avslutar ett intensivt 2021 för Besqab. Vi har arbetat fokuserat enligt utstakade strategier i riktning mot våra uppsatta mål.

Rekordhög försäljning på stark marknad

2021 utmärktes av en fortsatt stark bostadsmarknad med stigande bostadspriser och hög aktivitet på successionsmarknaden. Marknaden normaliserades något under hösten, men stod sig väl även i det normalt svagare fjärde kvartalet. Efterfrågan på bostäder har varit hög, också inom nyproduktion. Den starka marknaden i kombination med att vi har säljstartat ett stort antal bostadsprojekt i eftertraktade lägen har medfört en bra försäljning under hela året. Vi kan summera till totalt 552 sålda bostäder i våra bostadsrätts- och äganderättsprojekt, vilket nästan är en dubbling jämfört med våra försäljningsnivåer de senaste fem åren.

På god väg mot 1 000 produktionsstarter per år

Arbetet med att ta fram nya bostadsprojekt har intensifierats för att öka tillväxten i antalet produktionsstarter, med målet att nå en årstakt på 1 000 startade bostäder per år under 2023. Under fjärde kvartalet produktionsstartade vi ytterligare fyra nya projekt. Totalt för 2021 landade vi på 802 produktionsstartade bostäder vilket är väl i linje med vår utstakade väg framåt.

Myndighetsbeslut för att kunna produktionsstarta har varit en särskilt trång sektor under pandemin varför det är mycket glädjande att vi i december erhöll bygglov för nya bostadsrätter i Vaxholm och Årsta i Stockholm, samt för ett hyresrättsprojekt i Uppsala. Hyreslägenheterna i Uppsala blir vårt andra hyresrättsprojekt som uppförs för egen förvaltning och är ett viktigt steg mot målet att nå ett underliggande årligt driftnetto om 100 Mkr. Utöver dessa tre projekt produktionsstartade vi under kvartalet också en första etapp i Nivå i Bromma där vi kommer att uppföra lägenheter och stadsradhus ovanpå en befintlig industribyggnad invid Ballstaån i Mariehäll.

Nya förvärv kompletterar byggrättsportföljen

I arbetet med att öka antalet produktionsstarter fortsätter vi att utvärdera affärsmöjligheter för att fylla på byggrättsportföljen. I likhet med bostadsmarknaden har byggrättsmarknaden varit intensiv under året. Vi har varit aktiva i vårt sökande efter intressanta byggrätter men är som vanligt selektiva och måna om att göra rätt förvärv.

I fjärde kvartalet förvärvade vi bland annat en fastighet i sjönära läge i Hägersten där vi ser höga boendekvaliteter och planerar för ett flerbostadshus med cirka 50 bostadsrättslägenheter. Vi har också fyllt på med byggrätter för utveckling för eget ägande, såsom en fastighet i Eskilstuna där vi avser uppföra ett vårdboende samt en markanvisning från Stockholms stad för 55–85 hyreslägenheter i Bromma. Vid årsskiftet innehöll vår byggrättsportfölj cirka 4 150 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige.

Stark intäkts- och resultatutveckling

Vi har under året haft en hög produktionstakt, ett rekordstort antal bostäder i produktion och en god försäljning i pågående bostadsrätts-/äganderättsprojekt vilket bidrar till våra ökade intäkter. För helåret 2021 uppgick intäkterna till 2 618 Mkr, att jämföra med 950 Mkr 2020. Årets rörelseresultat ökade till 213 Mkr (61). Förutom goda resultat från tillväxten i vår bostadsproduktion påverkas rörelseresultatet positivt av högre driftnetton från förvaltningsfastigheter samt ett resultat om cirka 17 Mkr från vårt hälftenägda bolag Wallin. Vi har därmed stärkt rörelsemarginalen som för 2021 uppgick till 8,1 procent (6,4). Det är en bit kvar till vårt marginalmål om minst 10 procent och vi fortsätter vårt arbete för att löpande förbättra lönsamheten. Årets resultat summerar till 293 Mkr (257) och innehåller realiserade värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter om 110 Mkr (236).



Som ett led i vår finansieringsstrategi för ökad tillväxt emitterade vi framgångsrikt under fjärde kvartalet ytterligare gröna icke säkerställda obligationer om 300 Mkr. Emissionen skedde inom vårt befintliga obligationslån med ett rambelopp om 800 Mkr som därmed är fullt nyttjat. Emissionen har medfört en något lägre soliditet som vid årsskiftet uppgick till 40,1 procent (66,2) vilket med god marginal är över målet om minst 35 procent. Kassan är stark och uppgick till 595 Mkr (417) och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Vi har en hög beredskap för planerade tillträden och potentiella förvärv.

Redo att fortsätta utveckla Besqab till nästa nivå

När jag summerar 2021 kan jag konstatera att vi tagit stora kliv framåt och uppnått nya rekordnivåer för bland annat produktionsstarter, försäljning och intäkter. Vi går nu in i 2022 med siktet inställt på våra uppsatta mål för 2023. Det finns utmaningar på vägen, såsom råvarubrist och kostnadsökningar. Men vi ska också tillvarata möjligheterna med ett stort bostadsbehov på våra marknader.

För att genomföra nästa kapitel har vi anställt Fredrik Jonsson som vice VD med särskilt ansvar för Besqabs strategi och tillväxt bortom 2023. Fredrik kommer närmast från rollen som VD i Niam där han haft en betydande del i bolagets framgång. Vårt fokus är nu att bygga ett ännu starkare, mer konkurrenskraftigt Besqab för en långsiktigt hållbar tillväxt.

Jag är stolt över alla medarbetares insatser under 2021. Vi har en stark affär, en tydlig strategi och god finansiell beredskap och jag ser fram emot att tillsammans med alla hängivna och duktiga kollegor fortsätta utveckla Besqab.

Danderyd i februari 2022

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter, Mkr	2 617,9	949,6	1 040,3	287,6
Rörelseresultat, Mkr	213,1	60,8	103,8	12,0
Resultat efter skatt, Mkr	292,6	256,8	135,1	210,9
Rörelsemarginal, %	8,1	6,4	10,0	4,2
Avkastning på eget kapital, % ²	16,8	17,1	31,0	56,2
Soliditet, %	40,1	66,2	40,1	66,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	19,01	16,63	8,80	13,70
Eget kapital per aktie, kr	121,03	104,49	121,03	104,49

Finansiell utveckling – IFRS	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter, Mkr	539,6	1 352,7	125,5	217,6
Rörelseresultat, Mkr	-14,6	94,4	-17,5	-3,8
Resultat efter skatt, Mkr	80,4	275,3	18,0	191,5
Rörelsemarginal, %	neg	7,0	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	5,4	20,4	4,8	56,7
Soliditet, %	23,9	45,7	23,9	45,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,09	17,98	0,84	12,52
Eget kapital per aktie, kr	98,21	95,57	98,21	95,57

Försäljning och produktion	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	802	563	377	379
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 786	1 194	–	–
Antal sålda bostäder, st ⁴	552	341	258	81
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	70	65	–	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	0	1	–	–
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	1	–	–

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

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

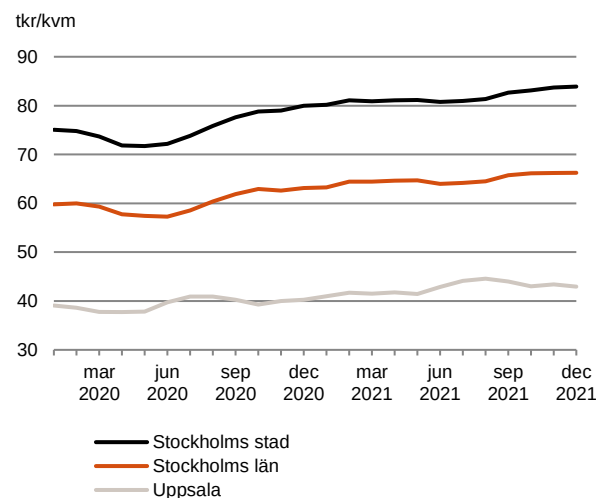
Bostadsmarknaden har under 2021 varit stark med rekordmånga genomförda bostadsaffärer och stigande bostadspriser drivet av ökad efterfrågan på större boende till följd av hemarbete, låga räntor och minskad annan konsumtion. Under hösten avtog den kraftiga utvecklingen men både aktiviteten och prisnivåerna ligger kvar på höga nivåer. På årsbasis var prisutvecklingen för bostadsrätter 2021 +5,7 procent i Stockholms län och +8,6 procent i Uppsala. Årstakten för villaprisutvecklingen ligger på +10–12 procent i Stockholms län och Uppsala. Utbudet är fortfarande lägre än efterfrågan men priserna har i stort stabiliserats med vissa geografiska variationer. Det är fortsatt ett högt tryck på bostäder i eftertraktade lägen liksom större lägenheter och småhus.

Under hösten 2021 avvecklades de flesta av de restriktioner som regeringen införde till följd av coronapandemin, med ändrade konsumtionsmönster och början på en tillbakagång till en mer normal vardag som följd. Den tilltagande smittspridningen av virusvarianten omikron har i januari 2022 dock medfört nya restriktioner och förbud som riskerar att ge ytterligare negativa effekter på ekonomin och arbetsmarknaden och därmed även bostadsmarknaden. Parallellt riktas återigen fokus på bostaden vilket kan ge bostadsmarknaden ytterligare fart in i 2022. Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen, enligt SEB:s Boprisindikator, ligger kvar på en stabil hög nivå där drygt hälften av de tillfrågade hushållen tror på stigande priser det kommande året.

Kapacitets- och råvarubristen har drivit på prisutvecklingen av varor och tjänster vilket medfört att kostnadstrycket i branschen stigit och förhöjt risken för ökade produktionskostnader. I december uppgick inflationen i Sverige till 4,1 procent vilket är den högsta nivån sedan 1993 och över inflationsmålet om två procent. Riksbanken står trots det fast vid sin prognos om att höja reporäntan först i slutet av 2024 med hänsyn till att inflationen är kraftigt påverkad av dagens höga elpriser. Många bedömare menar dock att räntan kan antas höjas tidigare än så. Ovissheten kring pandemins utveckling, inflationen och ränteutvecklingen skapar viss börsoro och gör utsikterna för 2022 osäkra. Utvecklingen av det säkerhetspolitiska läget i Europa kan också bidra till viss turbulens på kapitalmarknaderna.

Flera faktorer talar emellertid för en fortsatt positiv utveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm och Uppsala, i synnerhet underskottet av bostäder. De höga elpriserna kan få en negativ effekt på hushållens köpkraft samtidigt som nyproduktion kan locka med mer energieffektiva bostäder jämfört med utbudet på successionsmarknaden.

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 bostadsrätts- och äganderättsmarknaden har hyresrättsmarknaden varit stark under 2021 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 året 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 den får några konsekvenser på räntorna.

Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Under 2021 har Besqab produktionsstartat totalt 802 bostäder (563). Av dessa produktionsstartades 377 bostäder (379) under fjärde kvartalet. Årets produktionsstarter avser 665 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (337) fördelade på nio olika projekt samt ett projekt med 137 bostäder med hyresrätt (146) som uppförs för eget ägande. Inga vårbostäder (80) produktionsstartades under året. Utöver marknads efterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 31 december 2021 var 1 786 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 194).

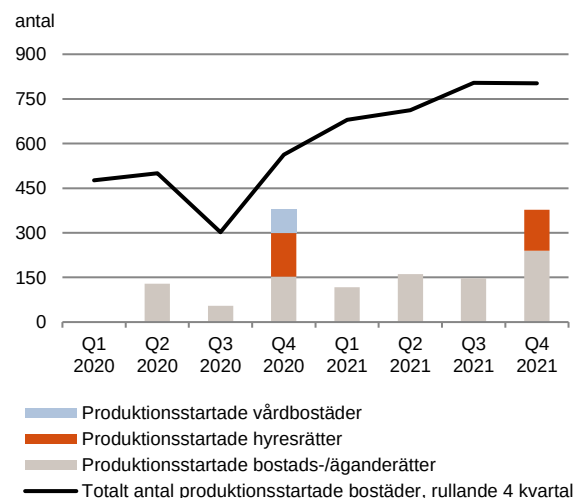
Utveckling av försäljning

Försäljningen i Besqabs projekt har varit mycket god och antalet sålda bostäder uppgick under helåret 2021 till 552 bostäder (341). Utöver avtal för försäljning fanns vid periodens utgång ett antal tecknade bokningsavtal i såväl produktionsstartade som icke produktionsstartade projekt. Vinstavräkning inleds för produktionsstartade projekt vid tecknande av bindande förhandsavtal, varvid bostaden definieras som såld.

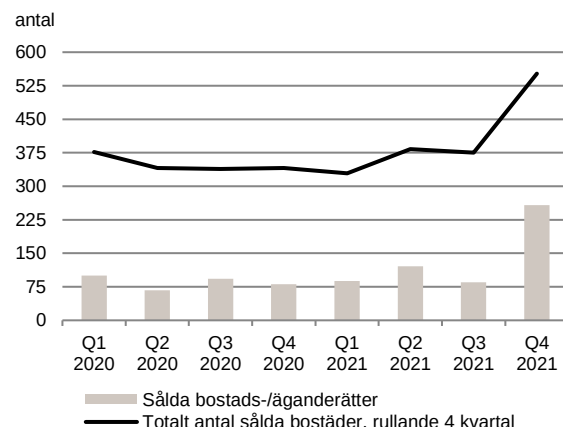
Vid årets utgång var 1 170 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 70 procent (65), varav 67 procentenheter avsåg sålda bostäder.

Per balansdagen fanns inga osålda bostäder i avslutad produktion (1).

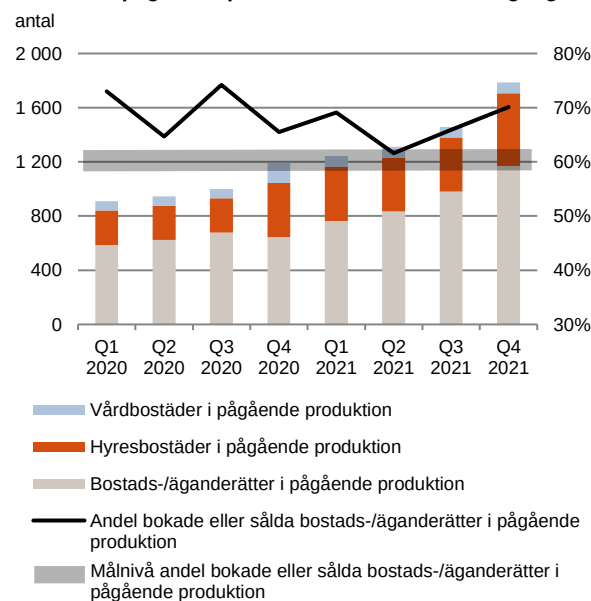
Produktionsstartade bostäder



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 året har rekordmånga bostadsrättsprojekt säljstartats och bokningstakten i projekten har varit hög. Under fjärde kvartalet säljstartades det nya projektet Årsta Ljuva i Stockholm. Dessutom har ytterligare bostadsetapper säljstartats i flertalet större projekt, däribland Berghällan på Norrberget i Vaxholm, Fabriken i Nacka Strand samt Solna Parad som är den andra av totalt fyra etapper i Besqabs projekt Solna Centrum.

Försäljningsarbetet har varit centralt för att nyttja den starka bostadsmarknaden. Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande kontrakt summerade under perioden januari–december 2021 till 552 bostäder (341).

Bostäder i produktion

Den starka försäljningen tillsammans med säkerställd finansiering och bygglov har under fjärde kvartalet möjliggjort produktionsstart av flerbostadshusen i Årsta Ljuva, en första etapp i det unika påbyggnadsprojektet Nivå i Bromma samt den första etappen av Norrberget i Vaxholm – kvarteren Skutan och Eken. Totalt produktionsstartades 665 bostäder med bostadsrätt/äganderätt (337) under 2021, varav 240 (153) startades under årets sista kvartal.

Per den 31 december 2021 hade segmentet 1 170 bostäder (646) i pågående produktion, varav 70 procent (65) var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Vélo i Årstaberg (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), Nivå i Bromma (112 brf-lägenheter), Skutan och Eken på Norrberget i Vaxholm (58 brf-lägenheter) och Årsta Ljuva i Stockholm (70 brf-lägenheter). Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i Vélo.



Färdigställda bostäder

Under 2021 har två bostadsrättsprojekt färdigställts. Brf Vackra Vägen med 91 lägenheter i Sundbyberg avslutades under andra kvartalet och under fjärde kvartalet färdigställdes Brf RAW Rosendal i Uppsala. Per balansdagen fanns inga osålda bostäder i färdigställda projekt.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad ökade för perioden januari–december 2021 till 2 458,4 Mkr (802,7). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgår till cirka 1 903 Mkr med en upparbetad kostnad i nklusive mark uppgående till cirka 1 702 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 199,3 Mkr (62,7), vilket gav en rörelsemarginal på 8,1 procent (7,8). Marginalökningen förklaras i huvudsak av ett högre antal bostäder i pågående produktion varav en större andel bostäder är sålda.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	2 458,4	802,7
Bruttomarginal, %	11,3	20,8
Rörelseresultat, Mkr	199,3	62,7
Rörelsemarginal, %	8,1	7,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	699,6	410,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	665	337
Antal sålda bostäder, st	552	341
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 170	646
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	70	65

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Per den 31 december 2021 hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. Under fjärde kvartalet produktionsstartades ett hyresrättsprojekt i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala där vi planerar att uppföra 137 hyreslägenheter. Lägenheterna beräknas färdigställas under vintern 2023/2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgärdet i Uppsala. Kapellgärdet består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbo- städer samt en förskola och 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 Upp- sala. Projektet, vilket 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 vård- operatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka. Juliahemmet i Uppsala, med 69 vård- bostäder, färdigställdes i januari 2021. Hyresavtal är tecknat med Ersta diakoni för hela fastigheten.

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

Planerade fastigheter för eget ägande

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrätts- portfölj utvärderas löpande. Under fjärde kvartalet har Besqab avtalat om att förvärva en fastighet med lagakraftvunnen de- taljplan i Skiftinge i Eskilstuna. Besqabs ambition är att upp- föra ett vårdboende med cirka 70 lägenheter men detaljplanen tillåter även utveckling av hyresrätter och bostadsrätter. Besqab har därtill erhållit en markanvisning från Stockholms stad för att uppföra två hus med totalt 55–85 hyresbostäder i stadsdelen Åkeshov i Bromma. Detaljplanearbetet för de aktu- ella fastigheterna beräknas starta under 2022.



För närvarande arbetar Besqab med utveckling av ett vård- boende i Norrtälje stad. Planarbetet inleddes 2020 och pro- duktionsstart bedöms kunna ske 2023. Arbeta pågår också med en detaljplan i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägen- heter intill Riddersviks Herrgård i Hässelby Villastad. Produkt- ionsstart beräknas ske tidigast 2024.

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–december 2021 ökade till 159,5 Mkr (146,9). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 23,7 Mkr (17,3). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–december 2021 ökade till 33,2 Mkr (16,3). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 110,4 Mkr (236,1) och är främst hänförliga till lägre avkastningskrav samt färdigställandet av förvaltningsfastig- heten Juliahemmet.

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	159,5	146,9
Rörelseresultat, Mkr	33,2	16,3
Rörelsemarginal, %	20,8	11,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	110,4	236,1
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	929,8	758,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	314,0	184,8
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	80
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	137	146
Antal bostäder i pågående produktion, st	616	548

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 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, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

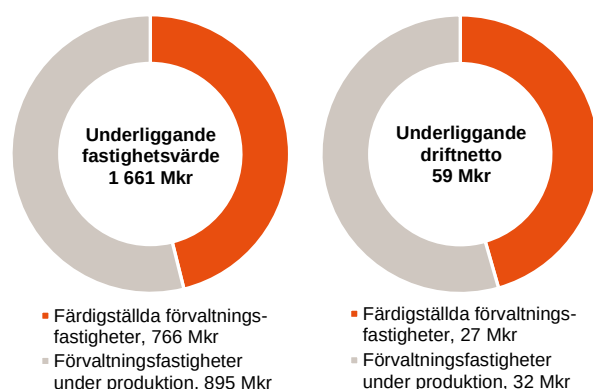
Det redovisade verkliga värdet för samtliga förvaltningsfastigheter baseras på värderingar gjorda av ett externt värderingsföretag. Förvaltningsfastigheter i produktion värderas enligt samma princip som färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,5–3,7 procent. Inflationsantagande om 2,0 procent har tillämpats.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,9 Mkr, varav 766,3 Mkr avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 163,6 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 110,4 Mkr.

En uppskattning har gjorts av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter under uppförande bedömts som om de vore färdigställda. Det underliggande fastighetsvärdet bedöms uppgå till cirka 1 661 Mkr och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 59 Mkr.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-12-31



Förvaltningsfastigheter	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	26,8	18,7
Driftnetto, Mkr	23,7	17,3
Värdeförändring, Mkr	110,4	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	929,9	758,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	766,3	448,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	163,6	310,5
Genomsnittlig ränta, %	1,42	1,43

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2021-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 194		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 924	27	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2021-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgårdet	Uppsala	Hysesbostäder	146	7 270		–	Q4 2020	2023
Kapellgårdet	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgårdet	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hysesbostäder	137	6 000		–	Q4 2021	2023/2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			363	18 720	32			

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 AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av 2021 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvarteren 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent. Två projekt har färdigställts under perioden januari–december 2021: Kvarteren 1 med 128 lägenheter i Hagastaden samt Bergsvåg med 54 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Båda projekten är slutsålda med undantag för en visningslägenhet i Kvarteren 1. Under 2021 såldes totalt 146 bostäder i färdigställda och pågående projekt.

I december 2021 tilldelades Wallin tre nya markanvisningar i Stockholm. Markanvisningarna avser utveckling av 150 bostadsrättslägenheter och 100 hyresrätter i Örby, samt 70 bostadsrättslägenheter i Farsta Strand.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2021 uppgick till cirka 17,4 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.



Nyckeltal Wallin ¹	jan–dec 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st	207
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	146
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	91
Antal byggrätter, st	1 070

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.

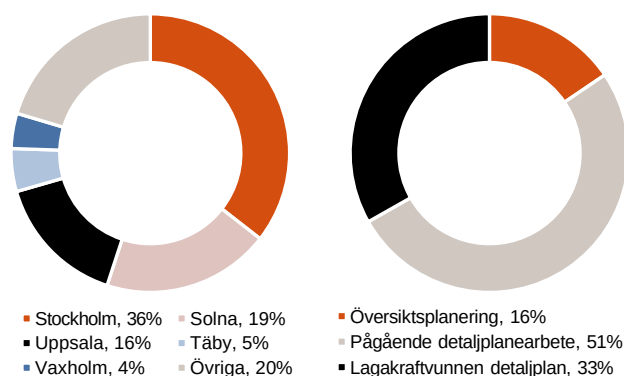
Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 december 2021 hade Besqab cirka 4 150 byggrätter (3 800) i byggrättsportföljen varav cirka 17 procent var upptagna i balansräkningen. I portföljen ingår också Besqabs andel av byggrätter som utvecklas i den delägda verksamheten Wallin.

Antalet byggrätter i byggrättsportföljen 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 fjärde kvartalet avtalat om förvärv eller markanvisats nya byggrätter för totalt cirka 240 bostäder. Förvärven avser byggrätter för cirka 50 bostadsrättslägenheter i Hägersten i Stockholm, 47 radhus i Fullerö Hage strax norr om Uppsala, 55–85 hyreslägenheter i Bromma i Stockholm samt 70 bostäder i flerbostadshus i Skiftinge i Eskilstuna där Besqab planerar uppföra ett vårdboende.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2021-12-31



Byggrättsportfölj per 2021-12-31

Projekt i egen regi

Projekt	Kommun	Antal bygg-rätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Mariehäll (Nivå)	Stockholm	150	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Norrberget	Vaxholm	170	Brf	Lagakraftvunnen	2022
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	85	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdbostäder	Samråd	2023
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2023
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	450	Brf	Antagen Q2 2021	2023
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2023
RAW Mälaräng	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagandeskede	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Granskning	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Granskning	2023
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Antagen Q2 2021	2023
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2023
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2024
Rönninge	Salem	50	Brf	Planförslag	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Samråd	2024
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2024
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2024
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planbesked	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2025
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2025
Trollbäcken	Tyresö	100	Brf	Startskede	2025
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	115	Brf	Samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagandeskede	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	–
Summa		3 731			

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	Hyresrätt	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	Hyresrätt	Planförslag till samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	35	Brf	Startskede	2027
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	Start-PM	–
Summa		425			

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 119 (111), varav 44 kvinnor (41) och 75 män (70).

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 1 786 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 73 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 2021 har Besqab vid två tillfällen emitterat gröna obligationer om totalt 800 Mkr inom ett ramverk om 800 Mkr på den svenska obligationsmarknaden. Likviden från emissionerna används för att finansiera investeringar och förvärv, i enlighet med Besqabs upprättade ramverk för grön finansiering. Per den 31 december 2021 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	31 dec 2021	31 dec 2020
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	73	40
Andel grön finansiering, %	37	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 18 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering. Totalt fyra bostadsrättsföreningar har genomgått hela processen och erhållit certifiering, varav tre certifierades under fjärde kvartalet 2021.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2021 uppgick till 13,7 Mkr (10,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –6,5 Mkr (–5,2) och årets resultat till 33,1 Mkr (34,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 016,3 Mkr (214,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 766,7 Mkr (769,9).

Säsongsvariationer

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker, klimat- och miljörisker samt hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Cementkrisen

Under 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 slutet av september 2021 röstade riksdagen ja till en tillfällig undantagslag som tillåter regeringen att pröva en tillståndsansökan och i november beslutade regeringen att ge Cementa tillstånd till fortsatt täktverksamhet vid täkterna i Slite. Tillståndet gäller till och med den 31 december 2022. Regeringens beslut har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen med begäran om inhibition. Högsta förvaltningsdomstolen har ännu ej lämnat besked. Branschen arbetar för att 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 successivt 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 om-sättningstillgångarna 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 december 2021 var 185,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 847,8 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 520,5 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 160. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 82 procent av kapital och röster per den 31 december 2021.

Ägarfördelning 30 december 2021

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 761 890	37,1 %
Olle Engkvists stiftelse	1 152 850	7,4 %
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	626 874	4,0 %
Carl Wale med familj	596 753	3,8 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	570 931	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och familj)	409 534	2,6 %
Kristian Wale med familj	314 904	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	282 067	1,8 %
Ålandsbanken ABP	152 887	1,0 %
Summa 12 största aktieägarna	12 766 366	82,3 %
Övriga aktieägare	2 748 463	17,7 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2021-12-30

Återköp och överlåtelse av egna aktier

I mars 2021 överlät Besqab 14 996 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2017. Per den 31 december 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–dec 2021	jan–dec 2020	okt–dec 2021	okt–dec 2020
Intäkter	2 617,9	949,6	1 040,3	287,6
Kostnader för produktion och drift	-2 295,4	-750,6	-905,3	-233,3
Bruttoresultat	322,5	199,0	135,0	54,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-123,3	-135,4	-30,8	-41,0
Resultat från andelar i joint ventures	13,9	-2,8	-0,4	-1,3
Rörelseresultat	213,1	60,8	103,8	12,0
Finansiella intäkter	1,2	1,2	0,3	0,4
Finansiella kostnader	-6,8	-3,0	-1,4	-0,9
Resultat efter finansiella poster	207,5	59,0	102,7	11,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	110,4	236,1	41,0	236,1
Resultat före skatt	317,9	295,1	143,7	247,6
Skatter	-25,3	-38,3	-8,7	-36,7
Periodens resultat	292,6	256,8	135,0	210,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	19,01	16,63	8,80	13,70
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 390 382	15 376 523	15 393 329	15 378 333

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–december 2021 till 2 617,9 Mkr (949,6). Kostnader för produktion och drift ökade till -2 295,4 Mkr (-750,6) och bruttoresultatet summerade till 322,5 Mkr (199,0). Högre intäkter jämfört med samma period föregående år beror främst på en större andel bostads-/äganderättsprojekt i pågående produktion där även försäljningen av bostäder varit god samt markförsäljning i under perioden produktionsstartade projekt som bidragit till en betydande omsättning.

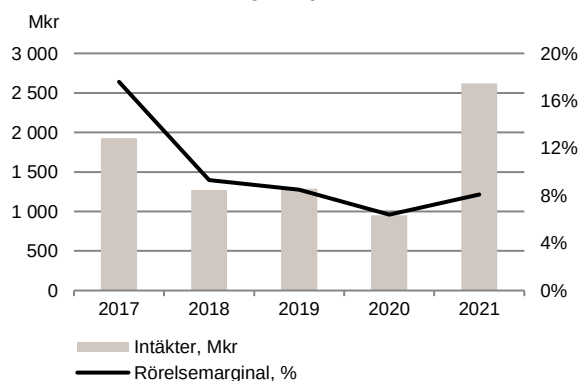
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–december 2021 till 213,1 Mkr (60,8) och rörelsemarginalen uppgick till 8,1 procent (6,4). Rörelseresultatet stärktes jämfört med år 2020 då fler projekt kunde produktionsstartas 2021. Rörelsemarginalen ökade även om den i viss grad påverkats av att flertalet projekt produktionsstartades under årets sista kvartal. Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden januari–december 2021 uppgick till cirka 1 903 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 1 702 Mkr.

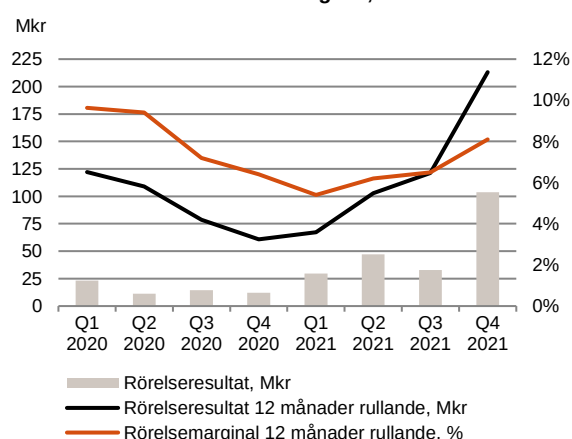
Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 317,9 Mkr (295,1). Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultat-effekt avseende realiserade värdeförändringar om 110,4 Mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 292,6 Mkr (256,8). En lägre skatt jämfört med tidigare period beror främst på lägre uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	929,8	758,8
Övriga anläggningstillgångar	174,4	55,5
Summa anläggningstillgångar	1 104,2	814,3
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	1 013,6	594,8
Färdigställda bostäder	–	3,8
Räntebärande fordringar	120,5	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	1 831,7	485,2
Likvida medel	594,8	416,6
Summa omsättningstillgångar	3 560,6	1 622,0
SUMMA TILLGÅNGAR	4 664,8	2 436,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 872,1	1 613,8
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	2,7	4,2
Räntebärande skulder	800,6	–
Övriga långfristiga skulder	90,2	68,5
Summa långfristiga skulder	893,5	72,7
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	7,0	7,4
Räntebärande skulder	1 057,3	495,8
Övriga kortfristiga skulder	834,9	246,6
Summa kortfristiga skulder	1 899,2	749,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 664,8	2 436,3

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 613,8	1 387,9
Periodens resultat	292,6	256,8
Incitamentsprogram	2,2	1,7
Utdelning	–38,5	–38,4
Förvärv av dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	5,8
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	2,0	–
Utgående eget kapital	1 872,1	1 613,8

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning. Likvida medel uppgick till 594,8 Mkr per den 31 december 2021. Detta möjliggör tillväxt och förvärv av byggrätter. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 Mkr (758,8), varav cirka 766 Mkr (448) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 164 Mkr (311) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 1 013,6 Mkr (594,8) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Under 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 2021/2022 till cirka 75 Mkr, men kan variera under året beroende på nya förvärv, tillträden av fastigheter eller produktionsstarter.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 831,7 Mkr (485,2) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 1 034,9 Mkr (321,6). I övriga tillgångar ingår också fordringar om 355,7 Mkr som avser avyttrade fastigheter till bostadsrättsföreningar där produktionsstart och kreditlyft ej påbörjats samt fordringar om 316,3 Mkr som avser sålda men ej slutbetalda eller tillträdna ägarlägenheter.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 857,9 Mkr (495,8). I maj 2021 respektive november 2021 emitterade Besqab seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent respektive 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 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 vårbostäder, hyres- och äganderätter.

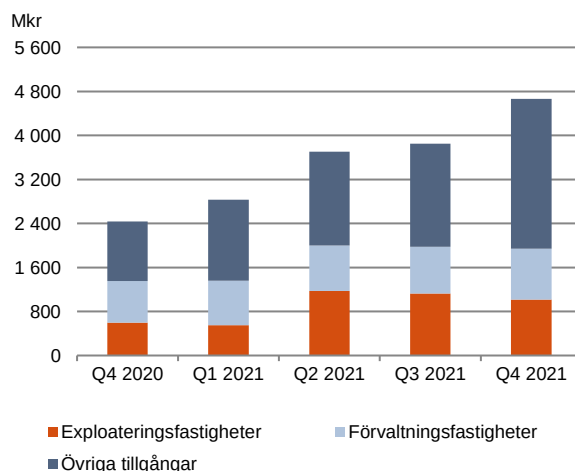
Finansiering

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 857,9 Mkr (495,8). Beaktat likvida medel om 594,8 Mkr (416,6) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 263,1 Mkr (79,2). Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 56,8 procent (5,2). Den starka balansräkningen ger förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, inklusive ränta för obligationen, av förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 3,2 procent (1,5).

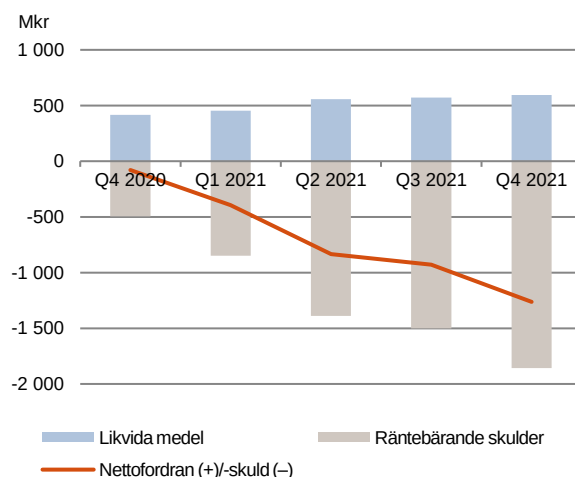
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 40,1 procent (66,2) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,8 procent (17,1) vilket är över målet om minst 15 procent.

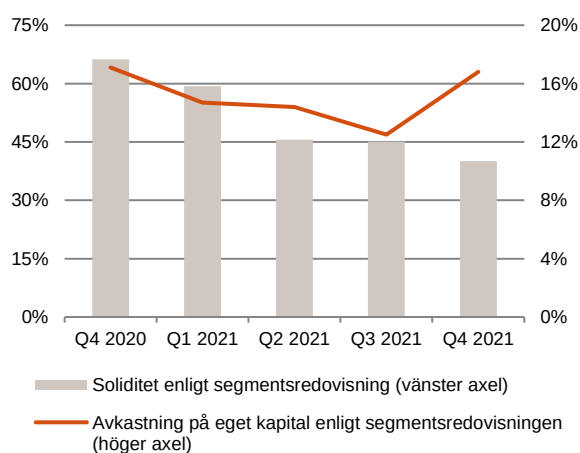
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran/-skuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	213,1	60,8	103,8	12,0
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,4	-74,9	-0,2	-80,6
Erhållen ränta	1,2	1,2	0,3	0,4
Betald ränta	-6,8	-3,0	-1,4	-0,9
Betald skatt	-18,2	-3,7	0,0	14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185,9	-19,6	102,5	-54,9
Förändring exploateringsfastigheter	-418,8	-211,2	113,9	40,5
Förändring färdigställda bostäder	3,8	0,7	3,8	-
Förändring rörelsefordringar	-1 327,3	217,3	-828,2	-83,9
Förändring rörelseskulder	584,8	-53,7	317,2	-37,3
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-67,2	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-971,6	-133,7	-290,8	-135,6
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-60,6	-12,0	-40,3	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,3	-4,7	-2,6	-3,9
Förändring andelar i joint ventures	-108,8	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173,7	-16,7	-42,9	-15,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 368,1	250,0	361,1	34,2
Amortering av skulder	-6,1	-62,5	-3,0	-60,2
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 323,5	149,1	358,1	-26,0
Periodens kassaflöde	178,2	-1,3	24,4	-177,5
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	570,4	594,1
Likvida medel vid periodens slut	594,8	416,6	594,8	416,6

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2021 till -971,6 Mkr (-133,7), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 157,5 Mkr (-114,1). 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. Betald ränta motsvaras till största del av räntekostnader för färdigställda förvaltningsfastigheter. Under pågående produktion aktiveras räntan och ingår som en del av anskaffningskostnaden alternativt som en del av rörelseresultatet för projekt som vinstavräknas.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2021 till -173,7 Mkr (-16,7) 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–december 2021 till 1 323,5 Mkr (149,1). Upptagna lån har ökat med 1 368,1 Mkr under perioden främst genom att Besqab emitterade seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr i maj 2021 samt om 300 Mkr i november 2021. Övriga upptagna lån hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2021 var 178,2 Mkr (-1,3). Likvida medel uppgick per balansdagen till 594,8 Mkr (416,6).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter	539,6	1 352,7	125,5	217,6
Kostnader för produktion och drift	-444,6	-1 118,3	-111,9	-177,9
Bruttoresultat	95,0	234,4	13,6	39,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-123,5	-137,1	-30,7	-42,0
Resultat från andelar i joint ventures	13,9	-2,9	-0,4	-1,5
Rörelseresultat	-14,6	94,4	-17,5	-3,8
Finansiella intäkter	1,3	1,2	0,3	0,4
Finansiella kostnader	-6,8	-3,0	-1,4	-0,9
Resultat efter finansiella poster	-20,1	92,6	-18,6	-4,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	110,4	236,1	41,0	236,1
Resultat före skatt	90,3	328,7	22,4	231,8
Skatter	-9,9	-53,4	-4,4	-40,3
Periodens resultat	80,4	275,3	18,0	191,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	78,4	276,5	12,9	192,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2,0	-1,2	5,1	-1,0
Periodens övriga totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Periodens totalresultat	80,4	275,3	18,0	191,5
Hänförligt till moderbolagets ägare	78,4	276,5	12,9	192,5
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2,0	-1,2	5,1	-1,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,09	17,98	0,84	12,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,07	17,92	0,83	12,47
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 393 329	15 378 333	15 393 329	15 378 333
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 390 382	15 376 523	15 393 329	15 378 333
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 468 027	15 428 329	15 491 764	15 438 444

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

Kommentarer till rapport över totalresultat – IFRS

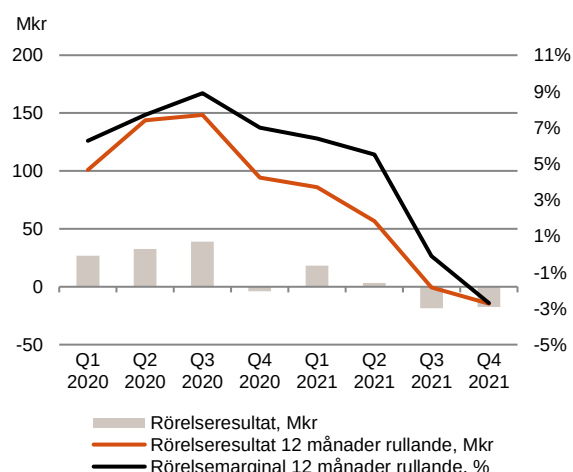
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–december 2021 till 539,6 Mkr (1 352,7). Bruttoresultatet uppgick till 95,0 Mkr (234,4). Rörelseresultatet uppgick till -14,6 Mkr (94,4) och rörelsemarginalen var negativ (7,0). 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 resultateffekt avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 110,4 Mkr (236,1). Omklassificeringen av utvecklingsfastigheter till förvaltningsfastigheter skedde under fjärde kvartalet 2020. Resultat före skatt uppgick till 90,3 Mkr (328,7) och resultat efter skatt uppgick till 80,4 Mkr (275,3).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	929,8	758,8
Övriga anläggningstillgångar	172,5	53,5
Summa anläggningstillgångar	1 102,3	812,3
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	978,1	610,7
Bostäder under produktion	3 074,3	1 009,1
Färdigställda bostäder	–	3,8
Räntebärande fordringar	120,5	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	453,4	150,4
Likvida medel	630,8	510,4
Summa omsättningstillgångar	5 257,1	2 406,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 359,4	3 218,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 511,8	1 469,7
Innehav utan bestämmande inflytande	8,7	4,7
Summa eget kapital	1 520,5	1 474,4
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	2,7	3,8
Räntebärande skulder	800,6	–
Övriga långfristiga skulder	67,5	61,2
Summa långfristiga skulder	870,8	65,0
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	3,7	4,1
Förskott från kunder	345,3	97,3
Räntebärande skulder	3 017,1	1 406,3
Övriga kortfristiga skulder	602,0	171,2
Summa kortfristiga skulder	3 968,1	1 678,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 359,4	3 218,3

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 469,7	1 229,9
Periodens totalresultat	78,4	276,5
Incitamentsprogram	2,2	1,7
Utdelning	–38,5	–38,4
Utgående eget kapital	1 511,8	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	2,0	–1,2
Utgående eget kapital	8,7	4,7
Totalt utgående eget kapital	1 520,5	1 474,4

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 Mkr (758,8), varav cirka 766 Mkr (448) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 164 Mkr (311) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 978,1 Mkr (610,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Under året 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 3 074,3 Mkr (1 009,1) varav 2 978,0 Mkr avser bostadsrätter och 96,3 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 630,8 Mkr (510,4) varav 38,8 Mkr (96,9) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 507,0 Mkr (150,4). Av dessa är cirka 316 Mkr fordringar avseende tecknade avtal för bostäder där tillträde ej skett.

Räntebärande skulder

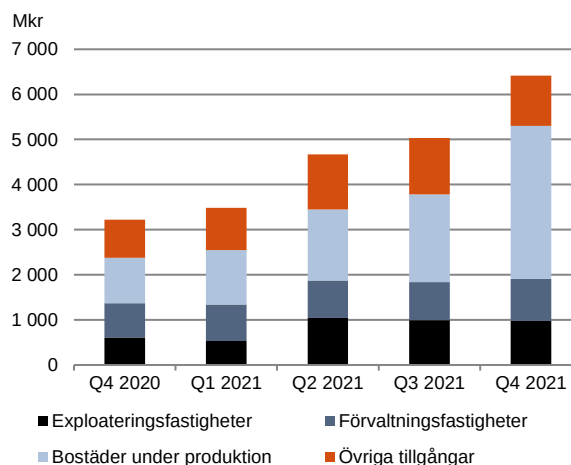
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Av de räntebärande skulderna är 1 959,8 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 515,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 342,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,6 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 skulder till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Beaktat likvida medel om 630,8 Mkr (510,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 186,9 Mkr (895,9).

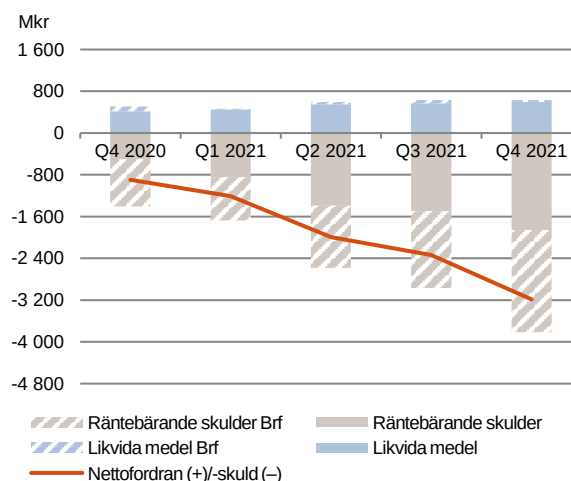
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 23,9 (45,7) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,4 procent (20,4).

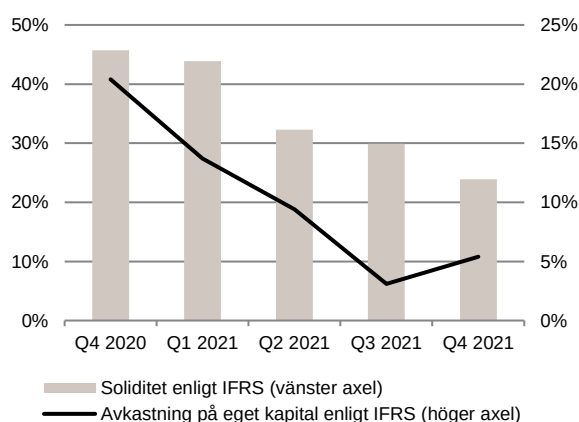
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-14,6	94,4	-17,5	-3,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,2	-74,3	0,0	-80,2
Erhållen ränta	1,3	1,2	0,3	0,4
Betald ränta	-6,8	-3,0	-1,4	-0,9
Betald skatt	-1,1	-2,0	18,9	16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24,4	16,3	0,3	-68,5
Förändring exploateringsfastigheter	-367,4	-229,2	12,6	14,4
Förändring bostäder under produktion	-2 065,2	564,5	-1 129,8	-162,5
Förändring färdigställda bostäder	3,8	0,7	3,8	–
Förändring rörelsefordringar	-300,8	79,8	-156,4	2,2
Förändring rörelseskulder	675,2	-382,2	460,0	18,1
Investering i utvecklingsfastigheter	–	-67,2	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 078,8	-17,3	-809,5	-196,3
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-60,6	-12,0	-40,3	-12,0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,3	-4,7	-2,6	-3,9
Förändring andelar i joint ventures	-108,8	–	0,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173,7	-16,7	-42,9	-15,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 072,0	920,2	1 214,4	167,0
Amortering av skulder	-660,6	-870,0	-363,7	-60,2
Utbetald utdelning	-38,5	-38,4	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 372,9	11,8	850,7	106,8
Periodens kassaflöde	120,4	-22,2	-1,7	-105,4
Likvida medel vid periodens början	510,4	532,6	632,5	615,8
Likvida medel vid periodens slut	630,8	510,4	630,8	510,4

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2021 till -2 078,8 Mkr (-17,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -2 065,2 Mkr samt fastighetstillträden vilka haft en betydande påverkan på posten förändring exploateringsfastigheter som netto uppgick till -367,4 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2021 till -173,7 Mkr (-16,7), 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–december 2021 till 2 372,9 Mkr (11,8). Upptagna lån har ökat med 3 072,0 Mkr under perioden varav 800 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 -660,6 Mkr avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2021 var 120,4 Mkr (-22,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 630,8 Mkr (510,4). Av de likvida medlen hänför sig 38,8 Mkr (96,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter	13,7	10,2	3,6	2,4
Administrationskostnader	-20,2	-15,4	-6,0	-4,7
Rörelseresultat	-6,5	-5,2	-2,4	-2,3
Utdelning och liknande resultatposter	38,4	38,4	–	–
Ränteintäkter	21,0	–	9,8	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21,1	0,0	-9,9	0,0
Resultat efter finansiella poster	31,8	33,2	-2,5	-2,3
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–
Skatter	1,3	1,0	1,3	1,0
Periodens resultat	33,1	34,2	-1,2	-1,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	558,8	556,9
Övriga anläggningstillgångar	12,3	11,1
Summa anläggningstillgångar	571,1	568,0
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	984,8	187,7
Kassa och bank	31,5	26,6
Summa omsättningstillgångar	1 016,3	214,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 587,4	782,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	155,1	155,1
Fritt eget kapital	611,6	614,8
Summa eget kapital	766,7	769,9
Skulder		
Långfristiga skulder	800,6	–
Kortfristiga skulder	20,1	12,4
Summa skulder	820,7	12,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 587,4	782,3

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.



Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2020.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya standarder från och med 2021

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

NOT 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder och fastighetsutveckling hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyningsmetoden för vissa joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänförs 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

jan–dec 2021	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	479,5			479,5	-473,9	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 977,5			1 977,5	-1 473,4	504,1
Fastighetsutveckling – hyresrätt		131,0		131,0	-131,0	0,0
Construction Management	1,0			1,0		1,0
Hyresintäkter		26,5		26,5		26,5
Övrigt	0,4	2,0		2,4		2,4
Summa externa intäkter	2 458,4	159,5		2 617,9	-2 078,3	539,6
Kostnader för produktion och drift	-2 180,6	-114,8		-2 295,4	1 850,8	-444,6
Bruttoresultat	277,8	44,7		322,5	-227,5	95,0
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>11,3</i>	<i>28,0</i>		<i>12,3</i>		<i>17,6</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-92,4	-11,5	-19,4	-123,3	-0,2	-123,5
Resultat andelar joint ventures	13,9			13,9		13,9
Rörelseresultat	199,3	33,2	-19,4	213,1	-227,7	-14,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>8,1</i>	<i>20,8</i>		<i>8,1</i>		<i>Neg</i>
Finansnetto	–	-3,9	-1,7	-5,6	0,1	-5,5
Resultat efter finansiella poster	199,3	29,3	-21,1	207,5	-227,6	-20,1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		110,4		110,4		110,4
Resultat före skatt	199,3	139,7	-21,1	317,9	-227,6	90,3
Skatter			-25,3	-25,3	15,4	-9,9
Periodens resultat	199,3	139,7	-46,4	292,6	-212,2	80,4
31 dec 2021						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		929,8		929,8		929,8
Exploateringsfastigheter	699,6	314,0		1 013,6	-35,5	978,1
Bostäder under produktion					3 074,3	3 074,3
Övriga tillgångar			2 721,4	2 721,4	-1 344,2	1 377,2
Summa tillgångar	699,6	1 243,8	2 721,4	4 664,8	1 694,6	6 359,4
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 872,1	1 872,1	-351,6	1 520,5
Räntebärande skulder			1 857,9	1 857,9	1 959,8	3 817,7
Övriga skulder			934,8	934,8	86,4	1 021,2
Summa eget kapital och skulder			4 664,8	4 664,8	1 694,6	6 359,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>8,1</i>		<i>Neg</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>16,8</i>		<i>5,4</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>40,1</i>		<i>23,9</i>

Belopp i Mkr

jan–dec 2020	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	59,5			59,5	44,3	103,8
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	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 31 december 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 31 december 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 31 december 2021	29 778

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar forts.

LTI 2017 avslutades i februari 2021. Förutsättningarna för matchnings- och prestationsaktier I uppfyllades. 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–dec 2021	jan–dec 2020
Försäljnings- och administrations- kostnader	3,5	1,8
Totalt	3,5	1,8

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–december 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	31 dec 2021
Ingående verkligt värde	758,8
Orealiserade värdeförändringar	110,4
Omklassificering	18,0
Investeringar och förvärv	42,6
Utgående verkligt värde	929,8

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 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 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdboenden och en förskola.

Investeringar består av nedlagda kostnader i fastigheter under uppförande samt omklassificering från exploateringsfastigheter. Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 411,6	859,1	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 414,6	862,1	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	70,0	2 935,9	1 078,5
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 560,3	1 501,4
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	349,2	1 045,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	13,4	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,2	2,3	–	–
Summa	1 189,0	1 966,7	5 332,2	3 415,9

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2021 till 1 888 Mkr (898). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

² Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint 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.

Danderyd den 4 februari 2022
Besqab AB (publ)

Carola Lavén
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Intäkter, Mkr	1 040,3	403,6	668,7	505,3	287,6	195,4	257,1	209,4
Rörelseresultat, Mkr	103,8	32,8	47,1	29,6	12,0	14,3	11,3	23,2
Resultat före skatt, Mkr	143,8	41,6	63,0	69,7	247,6	13,9	10,8	22,8
Resultat efter skatt, Mkr	135,1	37,9	59,0	60,5	210,9	13,4	10,4	22,1
Rörelsemarginal, %	10,0	8,1	7,0	5,9	4,2	7,4	4,4	11,1
Avkastning på eget kapital, % ²	31,0	9,0	14,3	14,7	17,1	4,4	4,7	6,3
Soliditet, %	40,1	45,1	45,9	59,3	66,2	62,2	64,0	67,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	8,80	2,46	3,82	3,94	13,70	0,82	0,68	1,44
Eget kapital per aktie, kr	121,03	112,21	109,72	108,36	104,49	90,75	89,94	91,73
IFRS-redovisning ³	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Intäkter, Mkr	125,5	8,3	144,4	261,4	217,6	412,2	445,8	277,1
Rörelseresultat, Mkr	-17,5	-18,6	3,3	18,2	-3,8	38,9	32,6	26,7
Resultat före skatt, Mkr	22,4	-9,7	19,3	58,3	231,8	38,5	32,1	26,3
Resultat efter skatt, Mkr	18,0	-7,7	18,8	51,3	191,5	33,0	32,7	18,1
Rörelsemarginal, %	neg	neg	2,3	7,0	neg	9,4	7,3	9,6
Avkastning på eget kapital, % ²	4,8	neg	5,0	13,7	20,4	8,9	8,2	5,8
Soliditet, %	23,9	29,9	32,3	43,9	45,7	44,6	36,8	37,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	929,8	848,5	830,5	807,5	758,8	–	–	–
Utvecklingsfastigheter, Mkr	–	–	–	–	–	420,1	394,1	370,4
Exploateringsfastigheter, Mkr	978,1	990,7	1 041,3	530,0	610,7	625,2	507,9	440,8
Bostäder under produktion, Mkr	3 074,3	1 944,5	1 574,6	1 212,7	1 009,1	846,5	1 246,4	1 461,6
Likvida medel, Mkr	630,8	632,5	591,5	466,4	510,4	615,8	787,1	708,9
Eget kapital, Mkr	1 520,5	1 502,0	1 509,1	1 528,3	1 474,4	1 278,0	1 243,4	1 248,7
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	120,5	121,1	120,8	121,6	121,6	121,3	121,1	120,8
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 817,7	2 467,2	2 085,8	1 672,3	1 406,3	1 299,5	1 545,2	1 533,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-809,5	-342,0	-735,5	-192,0	-196,3	74,2	105,3	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-42,9	0,8	-13,5	-118,1	-15,9	0,2	-0,5	-0,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	850,7	382,2	874,1	266,1	106,8	-245,7	-26,6	177,3
Periodens kassaflöde, Mkr	-1,7	41,0	125,1	-44,0	-105,4	-171,3	78,2	176,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,84	-0,44	1,31	3,39	12,52	2,15	2,13	1,17
Eget kapital per aktie, kr	98,21	97,35	97,74	98,90	95,57	82,99	80,85	81,20
Aktiekurs vid periodens slut, kr	185,00	152,00	171,50	142,50	124,50	115,00	107,00	100,00
Försäljning och produktion	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	377	147	161	117	379	55	129	0
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 786	1 459	1 312	1 242	1 194	1 000	945	909
Antal sålda bostäder, st ⁴	258	85	121	88	81	93	67	100
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	70	66	62	69	65	74	65	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	0	1	2	1	1	1	7	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	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 vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

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 överenskom-melse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. 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 bygggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad bygggrätsportfölj 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 4 februari 2022 klockan 12:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–mars 2022	28 april 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	7 juli 2022

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2021

21-10-05	Besqab produktionsstartar bostäder i Solna och Sollentuna
21-10-15	Besqab får ny markanvisning om 100 bostäder i Årsta
21-10-25	Besqab AB (publ) undersöker möjligheten att emittera ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer
21-10-28	Besqab AB (publ) emitterar ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 Mkr
21-10-28	Första spadtag för Besqabs nya kvarter på Kapellgärdet i Uppsala
21-12-03	Besqab AB (publ) offentliggör prospekt och ansöker om notering av gröna obligationer på Nasdaq Stockholm
21-12-10	Besqab har tecknat avtal om att förvärva fastighet i Hägersten
21-12-15	Besqab och Solna stad tar första spadtag för nya bostadskvarter invid Solna Centrum
21-12-16	Fredrik Jonsson ansluter till Besqab
21-12-16	Besqab produktionsstartar nya bostäder på Norrberget i Vaxholm
21-12-17	Besqab får markanvisning för upp till 85 hyresrätter i Bromma

21-12-21	Besqab förvärvar utvecklingsfastighet i Eskilstuna
21-12-20	Besqab startar produktionen av unikt bostadsprojekt i Bromma

Kontaktinformation

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

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

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: fredag den 4 februari 2022 klockan 14:00–15:00.

VD Carola Lavén och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten. Presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, ring in på följande telefonnummer (lokalsamtal):

Sverige, Stockholm	08 566 184 30
United States, New York	191 772 00181
United Kingdom	0844 822 8902
All International Locations	+44 (0) 2071 928 011

Ange konferens-ID: **1306329#**

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