



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2022

BESQAB

DELÅRSRAPPORT

Januari–mars 2022

Januari–mars 2022

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 743,4 Mkr (505,3) och rörelseresultatet till 37,4 Mkr (29,6).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (40,6).
- Kvartalets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 43,6 Mkr (60,5) och resultat per aktie till 2,86 kr (3,94).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 915,0 Mkr (1 676,9) och eget kapital per aktie till 123,68 kr (108,36).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 659,5 Mkr (453,9).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 192 (117) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 122 (88).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 777,7 Mkr (261,4) och rörelseresultatet till 68,5 Mkr (18,2). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 74,3 Mkr (51,3) motsvarande 4,84 kr per aktie (3,39).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Besqab får utmärkelsen Sveriges nöjdaste bostadskunder 2021 av oberoende analysföretaget Prognoscentret.
- Besqab tecknar avtal om förvärv av fastigheter i Tyresö för utveckling av cirka 45 lägenheter i flerbostadshus.

Kriget i Ukraina

I slutet av februari invaderar Ryssland Ukraina. Invasionen fördöms på global nivå och kraftfulla sanktioner införs för att påverka Ryssland. Kriget och sanktionerna bidrar till att ytterligare förstärka den råvaru- och kapacitetsbrist som började uppstå under pandemin. Dessa driver också på prisutvecklingen på energi, drivmedel och vissa råvaror.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Besqab har i april förvärvat ytterligare aktier i dotterbolaget RAW Property AB till en köpeskilling om 3,6 Mkr. Efter förvärvet uppgår Besqabs ägarandel till cirka 63 procent.



192

Produktionsstartade bostäder

122

Sålda bostäder

4 050

Byggrätter

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 2021 och för balansposter motsvarande balansdag 2021. Definitioner av nyckeltal finns på sida 29.

VD-kommentar

Första kvartalet tog en mörk vändning när Ryssland den 24 februari invaderade Ukraina. Läget i Ukraina har utvecklats till en humanitär kris och vi följer den ofattbara utvecklingen med förfäran.

Kriget bidrar också till att ytterligare förstärka utmaningarna med materialbrist och leveransproblem som uppstått till följd av pandemin. Vi ser utmaningar med ökade kostnader i projekten samt tillgången på material och leveranser. Vår affärsmodell med delade entreprenader tillsammans med medarbetarnas erfarenhet och kompetens är dock en särskild styrka i dessa tider då vi är väl rustade att anpassa projekten och hitta nya vägar. Detta ger oss goda förutsättningar att möta de utmaningar vi har framför oss.

God försäljning och nya produktionsstarter

Bostadsmarknaden har trots oron i omvärlden varit stark under det första kvartalet och vi kan konstatera att det finns ett stort behov av bostäder på våra marknader. Försäljningen i våra pågående bostadsrätts- och äganderättsprojekt är fortsatt mycket god och summerade till totalt 122 sålda bostäder under januari–mars 2022 (88). Oron på marknaden har dock medfört att kunderna blivit mer eftertänksamma och tar lite längre tid på sig att fatta köpbeslut.

Den goda försäljningen bidrog till att vi under kvartalet kunde produktionsstarta den andra och sista etappen om 145 bostadsrättslägenheter i projektet Nivå i Mariehäll samt ett bostadsrättsprojekt i Midsommarkransen med totalt 47 lägenheter. Vi bedriver ett intensivt arbete med att ta fram nya bostadsprojekt med målsättningen att nå en årstakt på 1 000 startade bostäder per år under 2023. Vid kvartalets utgång hade vi 1 907 bostäder i pågående produktion och årstakten låg på 877 produktionsstartade bostäder.

Sveriges nöjdaste bostadskunder

I februari fick vi glädjande motta utmärkelsen Sveriges nöjdaste bostadskunder 2021 av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. Att våra kunder är nöjda och känner förtroende för Besqab är centralt för oss. Vi arbetar systematiskt med att våra bostäder och bemötandet i hela kundprocessen

ska upplevas tryggt och pålitligt. Utmärkelsen är ett fint kvitto på att vi fokuserar på rätt saker.

Ökad produktionsvolym stärker intäkter och resultat

Hög produktionstakt, ett rekordstort antal bostäder i produktion och god försäljning i pågående bostadsrätts-/äganderättsprojekt bidrar till att intäkterna har ökat. Under det första kvartalet 2022 uppgick intäkterna till 743,4 Mkr (505,3) och periodens rörelseresultat ökade till 37,4 Mkr (29,6). Rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (5,9) under kvartalet och påverkades negativt av produktionsstarten i Nivå där vinstavräkningen hittills är låg i förhållande till intäkterna. På rullande tolv månader ligger rörelsemarginalen på 7,7 procent, att jämföra med 8,1 procent för helåret 2021, och vi fortsätter vårt arbete för att löpande förbättra lönsamheten med sikte på målet om minst 10 procent. Resultatet efter skatt för det första kvartalet summerar till 43,6 Mkr (60,5) och innefattar realiserade värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter om 13,0 Mkr (40,6).

Stark finansiell ställning ger hög beredskap

I oroliga tider är det särskilt viktigt att ha en god finansiell ställning. Vår kassa är stark och uppgick vid kvartalets utgång till 659,5 Mkr (453,9) samtidigt som finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt. Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 41,0 procent (59,3) vilket med god marginal är över målet om minst 35 procent. Det gör oss mindre sårbara och ger oss också handlingsberedskap för potentiella förvärv.

Vi fortsätter att utvärdera affärsmöjligheter för att fylla på byggrättsportföljen men är som vanligt selektiva och måna om att göra rätt förvärv.

Väl rustade att fortsatt utvecklas mot våra mål

När jag summerar kvartalet har Besqabs verksamhet fortsatt att utvecklas i enlighet med vår utstakade plan. Vi har säljstartat nya projekt, produktionsstartat fler lägenheter och har en ny rekordnivå vad gäller bostäder i pågående produktion.

Vi fortsätter att fokusera på våra mål och strategier för 2023 samt hur vi ska fortsätta utvecklas långsiktigt. Samtidigt arbetar vi för att parera de utmaningar vi står inför idag med det osäkra



världsläget, stigande inflation och höjda marknadsräntor, kriget i Ukraina samt den globala bristen på råvaror och energi som en eftersläpning av nedstängningarna under pandemin. Det kommer sannolikt dröja innan marknaden åter balanseras.

Jag har dock stor tilltro till vår kompetens och affärsmodell som visat sig vara framgångsrik i utmanande tider och över konjunkturcykler. Vi har dessutom en hög försäljningsgrad i våra pågående projekt, starka finanser och goda kassaflöden från våra vårbostäder. Vi ska fortsätta förvalta våra styrkor och tillvarata möjligheterna med ett stort underliggande bostadsbehov på våra marknader.

Danderyd i april 2022

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	743,4	505,3	2 856,0	2 617,9
Rörelseresultat, Mkr	37,4	29,6	220,9	213,1
Resultat efter skatt, Mkr	43,6	60,5	275,7	292,6
Rörelsemarginal, %	5,0	5,9	7,7	8,1
Avkastning på eget kapital, % ²	9,2	14,7	15,3	16,8
Soliditet, %	41,0	59,3	41,0	40,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,86	3,94	17,90	19,01
Eget kapital per aktie, kr	123,68	108,36	123,68	121,03

Finansiell utveckling – IFRS	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	777,7	261,4	1 055,9	539,6
Rörelseresultat, Mkr	68,5	18,2	35,7	–14,6
Resultat efter skatt, Mkr	74,3	51,3	103,4	80,4
Rörelsemarginal, %	8,8	7,0	3,4	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	19,1	13,7	6,6	5,4
Soliditet, %	25,6	43,9	25,6	23,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,84	3,39	6,54	5,09
Eget kapital per aktie, kr	102,87	98,90	102,87	98,21

Försäljning och produktion	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	192	117	877	802
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 907	1 242	1 907	1 786
Antal sålda bostäder, st ⁴	122	88	586	552
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	69	69	69	70
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	0	1	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	1	0	0

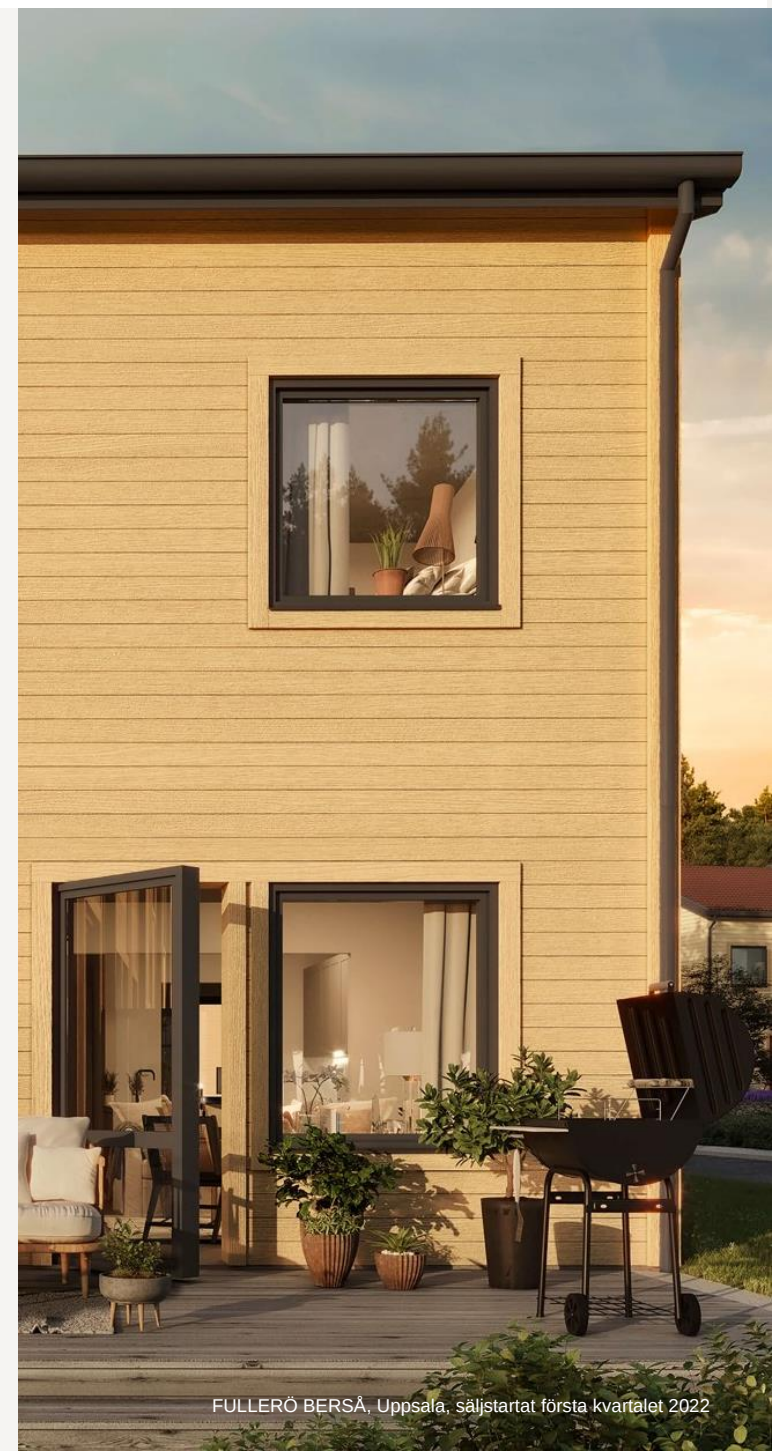
¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

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 fortsatt varit stark i inledningen av 2022 med stigande bostadspriser och fortsatt hög aktivitet. Ett fortsatt lågt utbud, framför allt av större lägenheter och småhus påverkar prisutvecklingen. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med drygt sju procent i Stockholms län och närmare åtta procent i Uppsala. Villapriserna har på årsbasis ökat med cirka tio procent i Stockholms län och Uppsala.

Förväntningarna på den framtida prisutvecklingen, enligt SEB:s Boprisindikator, sjönk kraftigt i mars i samband med osäkerheten på grund av Rysslands invasion av Ukraina. Den senast publicerade Boprisindikatorn för april visar emellertid en återhämtning där cirka hälften av de tillfrågade hushållen tror på stigande priser det kommande året.

Prisutvecklingen av varor och tjänster har fortsatt att öka under det första kvartalet 2022 och medfört att kostnadstrycket i branschen stigit ytterligare med förhöjd risk för ökade produktionskostnader. Kriget i Ukraina, sanktioner mot Ryssland och nya nedstängningar i Kina på grund av covid-19 har orsakat kapacitetsbrister och störningar i leveranskedjor, vilket bidragit till kostnadsökningar på framför allt olja, gas, råvaror och mineraler.

Inflationstakten har under det första kvartalet 2022 fortsatt uppåt och uppgick i mars till 6,1 procent räknat på KPIF. Riksbanken har flaggat för att höjningar av reporäntan kan väntas tidigare än 2024 med hänsyn till den stegrande inflationen. Ovissheten kring inflationen och ränteutvecklingen skapar viss börsoro och gör prognoserna för 2022 mycket osäkra. Utvecklingen av kriget i Ukraina, liksom utsikterna för världsekonomin, kan också bidra till turbulens på kapitalmarknaderna.

Flera faktorer talar emellertid för en fortsatt positiv utveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm och Uppsala, i synnerhet underskottet av bostäder. Höjda räntor framöver kan komma att dämpa den framtida prisutvecklingen men många hushåll är enligt SEB:s Boprisindikator redan inställda på ett högre ränteklimat. Samtidigt kan nyproduktion med dess energieffektiva och underhållsfria bostäder vara ett attraktivt alternativ till utbudet på successionsmarknaden om de höga energipriserna håller i sig.

Fastighetsmarknaden

Trots ökad inflationstakt och höjda ränteprognoser har marknadsläget och intresset för fastighetsinvesteringar fortsatt varit mycket starkt under inledningen av 2022. Bostäder står fortsatt för den största andelen av genomförda fastighetsaffärer under det första kvartalet. Bostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice som har en låg riskprofil bedöms fortsatt vara en trygg investering tack vare ett stort underliggande behov och stabila kassaflöden.

Utvecklingen i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland tillsammans med Kinas åtgärder mot spridningen av covid-19 med nya nedstängningar gör marknadsutsikterna för fastighetsmarknaden extra svårbedömda för det kommande året avseende tillgång på kapital, inflation, räntor och försäljning.



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Under första kvartalet 2022 har Besqab produktionsstartat totalt 192 bostäder (117). Produktionsstarterna avser två bostadsrättsprojekt i Stockholm: 47 lägenheter i Boston i Midsommarkransen och 145 lägenheter i Nivå i Mariehäll. Utöver marknadsefterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 31 mars 2022 var 1 907 bostäder, inklusive vård-bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 242).

Utveckling av försäljning

Försäljningen i Besqabs projekt har varit god och antalet sålda bostäder uppgick under första kvartalet 2022 till 122 bostäder (88). Utöver avtal om försäljning fanns vid kvartalets 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.

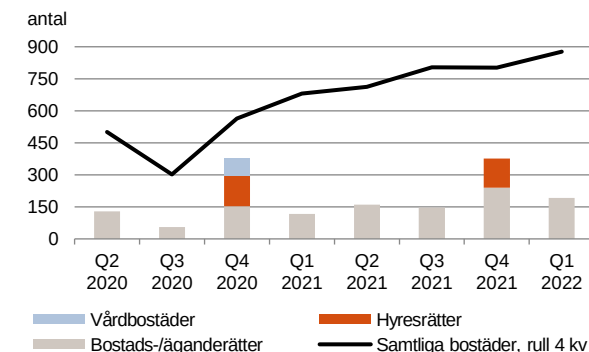
Per den 31 mars 2022 var 1 362 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 69 procent (69), varav 67 procentenheter avsåg sålda bostäder.

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

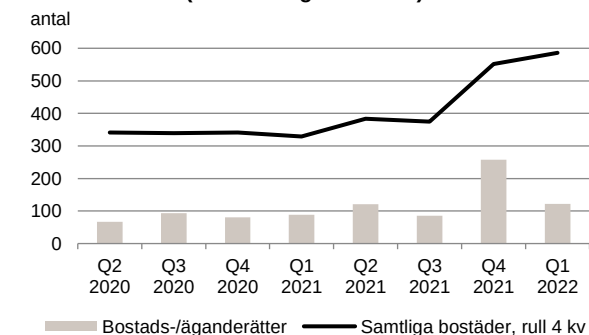
Bostäder i pågående produktion per 2022-03-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Vélo	Stockholm	Lägenheter, brf	172	Q2 2019	2022
Arboristen	Uppsala	Lägenheter, brf	90	Q2 2020	2022
Legera Ågarlägenheter	Stockholm	Lägenheter, äg	97	Q4 2020	2022
Smultronstället	Stockholm	Småhus, brf	19	Q1 2021	2022
Lindallén	Uppsala	Lägenheter, hr	182	Q3 2019	2022/2023
Nacka Strand Verkstaden	Nacka	Lägenheter, brf	90	Q4 2019	2023
Nacka Strand Magasinet	Nacka	Lägenheter, brf	56	Q4 2020	2023
Legera Brf	Stockholm	Lägenheter, brf	98	Q1 2021	2023
Häggviks Dunge	Sollentuna	Lägenheter, brf	85	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Lägenheter, hr/vård	226	Q4 2020	2023/2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	112	Q2 2021	2024
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2024
Nivå et 1	Stockholm	Lägenheter, brf	112	Q4 2021	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Nivå et 2	Stockholm	Lägenheter, brf	145	Q1 2022	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Summa			1 907		

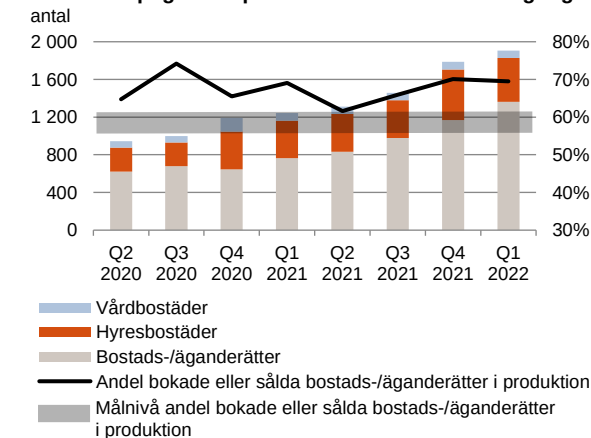
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Försäljning

Besqab har det senaste året hållit en mycket hög takt i antal nya säljstartade bostadsrätter. Intresset för Besqabs projekt har hållit i sig under inledningen av 2022. Under första kvartalet säljstartades nya småhus i Fullerö Berså i Uppsala samt bostadsrättslägenheter i Utsikten – den tredje etappen i Norrberget i Vaxholm. Dessutom har ytterligare bostadsetapper säljstartats i flertalet större projekt, däribland Fabriken i Nacka Strand, Nivå i Mariehäll samt Solna Parad som är den andra av totalt fyra etapper i Besqabs projekt Solna Centrum.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande kontrakt summerade under perioden januari–mars 2022 till 122 bostäder (88). Intresset har varit särskilt stort för större lägenheter.

Bostäder i produktion

Den starka försäljningen tillsammans med säkerställd finansiering och bygglov har under första kvartalet möjliggjort produktionsstart av 47 bostadsrättslägenheter i projektet Boston i Midsommarkransen i Stockholm samt 145 bostadsrättslägenheter i det unika påbyggnadsprojektet Nivå i Bromma. Totalt produktionsstartades 192 bostäder med bostadsrätt under perioden januari–mars 2022 (117).

Per den 31 mars 2022 hade segmentet 1 362 bostäder (763) i pågående produktion, varav 69 procent (69) var bokade eller sålda. Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i Vélo. Under det första kvartalet 2022 har inget bostadsrätts-/äganderättsprojekt färdigställts.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad ökade för perioden januari–mars 2022 till 704,3 Mkr (472,2). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgick till cirka 453 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 419 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 31,1 Mkr (26,5), vilket gav en rörelsemarginal på 4,4 procent (5,6). Marginalen påverkas negativt av produktionsstarten av Nivå etapp 2 där vinstavräkningen hittills är låg i förhållande till intäkterna.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–mar 2022	jan–mar 2021	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	704,3	472,2	2 458,4
Bruttomarginal, %	9,0	10,2	11,3
Rörelseresultat, Mkr	31,1	26,5	199,3
Rörelsemarginal, %	4,4	5,6	8,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	646,7	339,2	699,6
Antal produktionsstartade bostäder, st	192	117	665
Antal sålda bostäder, st	122	88	552
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 362	763	1 170
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	69	69	70



VÉLO, Stockholm: inflyttning pågår

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Per den 31 mars 2022 hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs ett hyresrättsprojekt med totalt 137 lägenheter. 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 vårdbostäder 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 Uppsala. Projektet, vilket omfattar totalt 253 hyreslägenheter, såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Under första kvartalet 2022 färdigställdes och överlämnades en första etapp om 71 hyreslägenheter till köparen. De två återstående etapperna om sammanlagt 182 lägenheter beräknas färdigställas och överlämnas under 2022 och 2023. NREP står för uthyrningsrisken.

Fastigheter under förvaltning

Vid periodens slut hade Besqab tre vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka och Juliahemmet i Uppsala. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid periodens utgång cirka 14 år.

Planerade fastigheter för eget ägande

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj utvärderas löpande. För närvarande arbetar Besqab med utveckling av ett vårdboende i Norrtälje stad. Planarbetet inleddes 2020 och produktionsstart bedöms kunna ske 2023. Arbete pågår också med en detaljplan i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter intill Riddersviks Herrgård i Hässelby Villastad. Produktionsstart beräknas ske tidigast 2024. Besqab har därtill en markanvisning från Stockholms stad för att uppföra två hus med totalt 55–85 hyresbostäder i stadsdelen Åkeshov i Bromma. Detaljplanearbetet för de aktuella fastigheterna beräknas starta under 2022.

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–mars 2022 ökade till 39,1 Mkr (33,1). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 6,8 Mkr (4,8). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–mars 2022 ökade till 7,2 Mkr (4,4). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (40,6).

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–mar 2022	jan–mar 2021	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	39,1	33,1	159,5
Rörelseresultat, Mkr	7,2	4,4	33,2
Rörelsemarginal, %	18,4	13,3	20,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	13,0	40,6	110,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	971,7	807,5	929,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	224,2	210,3	314,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	137
Antal bostäder i pågående produktion, st	545	479	616



LINDALLÉN, Uppsala. 71 lägenheter färdigställda under första kvartalet

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 mars 2022 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 3,5–3,6 procent. Inflationsantagande om 3,0 procent har tillämpats. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 971,7 Mkr, varav 779,3 Mkr avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 192,4 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 13,0 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 1 676 Mkr och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 59 Mkr.

Förvaltningsfastigheter	jan–mar 2022	jan–mar 2021	jan–dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	7,9	5,4	26,8
Driftnetto, Mkr	6,8	4,8	23,7
Värdeförändring, Mkr	13,0	40,6	110,4
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	971,7	807,5	929,9
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	779,3	708,3	766,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	192,4	99,2	163,6

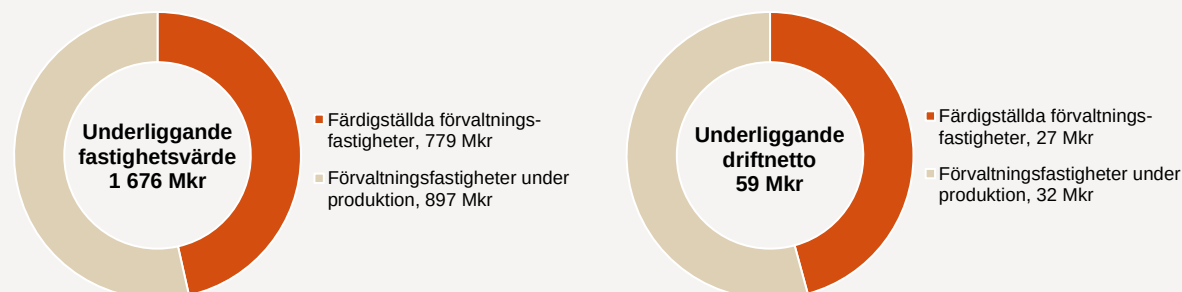
Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-03-31

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

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-03-31

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

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-03-31



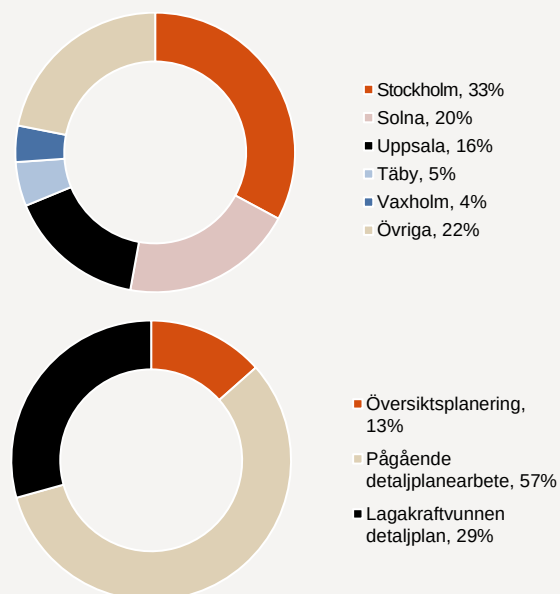
Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 mars 2022 hade Besqab cirka 4 050 byggrätter (4 300), varav cirka 475 byggrätter (300) avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Av de byggrätter som utvecklas i egen portfölj var cirka 19 procent upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

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 första kvartalet 2022 avtalat om förvärv av nya byggrätter i Tyresö. De förvärvade fastigheterna är belägna vid Trollbäckens centrumstråk och möjliggör utveckling av cirka 45 bostadsrättslägenheter med bedömd produktionsstart tidigast 2026/2027.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-03-31



Projekt i egen portfölj per 2022-03-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Norrberget	Vaxholm	170	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	Antagen Q1 2022	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Granskning	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Antagandeskede	2023
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Antagen Q2 2021	2023
Kapellgärdet	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2024
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2024
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2024
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2024
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2024
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	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
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2025
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	115	Brf	Samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	–
Summa		3 574			

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.

Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Sedan mars 2021 äger Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). 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 första kvartalet 2022 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 94 procent. Inget projekt har färdigställt under delårsperioden. Under första kvartalet 2022 såldes totalt 7 bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda med undantag för en visningslägenhet i Kvartetten 1 i Hagastaden som färdigställdes under 2021.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–mars 2022 uppgick till cirka –3,5 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures. Ingen vinstavräkning från pågående projekt har skett under första kvartalet 2022.

Nyckeltal Wallin ¹	jan–mar 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	7
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	94
Antal byggrätter, st	1 020

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.

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

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hysesrätt	Lagakraftvunnen	2022
Lundagatan, Södermalm	Stockholm	35	Brf	Samråd	2023
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2023
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta E1 ⁵	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hysesrätt	Startskede	2026
Årsta E4 ⁶	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta E5 ⁶	Stockholm	30	Hysesrätt	Samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	40	Brf	Startskede	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Summa		475			

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.

⁴ 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

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 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 1 907 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 67 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. Per den 31 mars 2022 var 34 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	31 mar 2022	31 mar 2021
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	67	59
Andel grön finansiering, %	34	16

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 20 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering, vilket motsvarar 100 procent av alla nya föreningar. Hittills har totalt fyra bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering. Ingen ytterligare förening har certifierats under första kvartalet 2022.

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 försämrade 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.

Osäkerhet med anledning av det globala marknadsläget

Med anledning av den globala material- och kapacitetsbristen i kombination med de handelsrelaterade sanktioner som föranletts av Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma konsekvenser av eventuella förseningar och inställda leveranser till Besqabs pågående och planerade produktion.

Ingen direkt väsentlig påverkan har skett på Besqabs pågående produktion och Besqab arbetar fortlöpande med att hitta alternativa leveranser där indikation finns för att leveranser kan komma att påverkas på grund av den rådande omvärldssituationen. Besqab följer upp och utvärderar kontinuerligt leveranskedjorna.

Sanktionerna mot Ryssland har bidragit till ytterligare kostnadsökningar på råvaror och energi, vilket ökat kostnaderna i produktionsleden. SCB:s Byggkostnadsindex för mars 2022 visade att byggmaterialkostnaderna hade ökat med 2,5 procent den senaste månaden och med 20,4 procent sedan mars 2021. Kostnader för transporter, drivmedel och elkraft hade under samma perioder ökat med 2,9 respektive 26,7 procent. Enligt en analys av Byggföretagen står materialkostnader i ett bostadsprojekt i regel för mellan 20 och 30 procent av de totala produktionskostnaderna inklusive moms, beroende av valda konstruktionslösningar och markpris. Transporter, maskiner och andra omkostnader beräknas stå för cirka 10 procent av de totala produktionskostnaderna.

Besqabs affärsmodell med delade entreprenader innebär att upphandlingar sker successivt under projektens genomförandetid och att varje enskild entreprenad konkurrensutsätts och bedöms utifrån ett flertal aspekter.

I Besqabs segmentsredovisning tillämpas successiv vinstavräkning som förutsätter att inkomster och utgifter kan prognostiseras på ett tillförlitligt sätt genom goda rutiner och processer. Besqab ser löpande över prognoserna för respektive projekt för att justera den successiva vinstavräkningen vid eventuella omvärderingar, både vad gäller positiv och negativ påverkan. Projektets mottagande på marknaden, försäljning och osäkerheter kring kostnader är aspekter som fortlöpande vägs in vid prognosbedömningar.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2021 på sidorna 69–71 och i not 25.

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.



Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 128 (112), varav 48 kvinnor (41) och 80 män (71).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–mars 2022 uppgick till 4,8 Mkr (2,9) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –1,2 Mkr (–0,6) och periodens resultat till –1,2 Mkr (–0,6). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 014,8 Mkr (211,5) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 766,0 Mkr (769,9).

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.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 31 mars 2022 var 165,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 544,7 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 594,1 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 187. 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 mars 2022.

Ägarfördelning 31 mars 2022

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	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 004 467	6,5 %
Lupinia AB	815 277	5,3 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	625 042	4,0 %
Carl Wale med familj	597 756	3,9 %
Paradeigma Partners AB	577 759	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och familj)	408 000	2,6 %
Kristian Wale med familj	314 904	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	275 965	1,8 %
Ålandsbanken ABP	151 887	1,0 %
Summa 12 största aktieägarna	12 763 729	82,3 %
Övriga aktieägare	2 751 100	17,7 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2022-03-31

Återköp och överlåtelse av egna aktier

I mars 2022 överlät Besqab 29 355 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2018. Per den 31 mars 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I april förvärvade Besqab ytterligare aktier i dotterbolaget RAW Property AB till en köpeskilling om 3,6 Mkr. De förvärvade aktierna utgör cirka 12 procent av kapital och röster i RAW Property och efter tilläggsförvärvet uppgår Besqabs ägarandel i bolaget till cirka 63 procent.

Koncernen – Segmentredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Intäkter	743,4	505,3	2 856,0	2 617,9
Kostnader för produktion och drift	–667,9	–449,0	–2 514,3	–2 295,4
Bruttoresultat	75,5	56,3	341,7	322,5
Försäljnings- och administrationskostnader	–35,0	–26,0	–132,3	–123,3
Resultat från andelar i joint ventures	–3,1	–0,7	11,5	13,9
Rörelseresultat	37,4	29,6	220,9	213,1
Finansiella intäkter	0,3	0,3	1,2	1,2
Finansiella kostnader	–1,7	–0,8	–7,7	–6,8
Resultat efter finansiella poster	36,0	29,1	214,4	207,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13,0	40,6	82,8	110,4
Resultat före skatt	49,0	69,7	297,2	317,9
Skatter	–5,4	–9,2	–21,5	–25,3
Periodens resultat	43,6	60,5	275,7	292,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,86	3,94	17,90	19,01
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 383 947	15 381 378	15 391 016	15 390 382

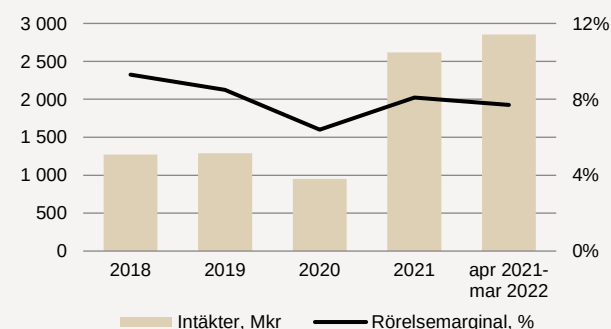
Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, ökade under perioden januari–mars 2022 till 743,4 Mkr (505,3). Kostnader för produktion och drift ökade till –667,9 Mkr (–449,0) och bruttoresultatet summerade till 75,5 Mkr (56,3). 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.

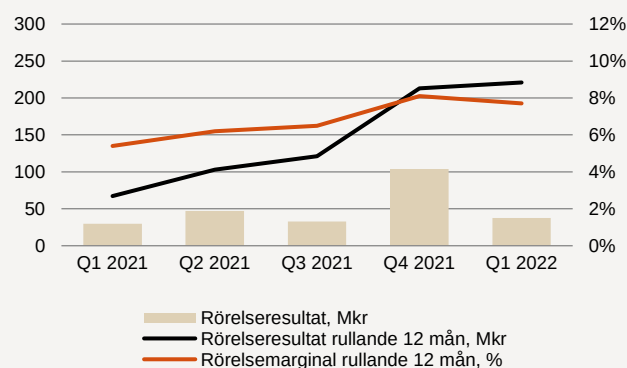
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–mars 2022 till 37,4 Mkr (29,6) och rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (5,9). Rörelseresultatet stärktes jämfört med samma period föregående år som en följd av fler bostäder i pågående produktion. Rörelsemarginalen har påverkats negativt som en följd av produktionsstartade projekt under årets första kvartal. Vid produktionsstart utgör marköverföringar en betydande del av intäkten i projektet samtidigt som vinstavräkningen initialt tar hänsyn till osäkerhetsfaktorer så som försäljningen av bostäder i projekten. Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden januari–mars 2022 uppgick till cirka 453 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 419 Mkr.

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 49,0 Mkr (69,7). Ett minskat resultat före skatt beror främst på lägre realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter jämfört med samma period föregående år. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultateffekt avseende realiserade värdeförändringar om 13,0 Mkr (40,6). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 43,6 Mkr (60,5).

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	971,7	807,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	180,2	162,6	174,4
Summa anläggningstillgångar	1 151,9	970,1	1 104,2
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	870,9	549,5	1 013,6
Färdigställda bostäder	–	3,8	–
Räntebärande fordringar	120,5	121,6	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 863,1	730,0	1 831,7
Likvida medel	659,5	453,9	594,8
Summa omsättningstillgångar	3 514,0	1 858,8	3 560,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 665,9	2 828,9	4 664,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 915,0	1 676,9	1 872,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	3,7	4,8	2,7
Räntebärande skulder	801,3	–	800,6
Övriga långfristiga skulder	95,3	76,5	90,2
Summa långfristiga skulder	900,3	81,3	893,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	7,0	7,2	7,0
Räntebärande skulder	1 054,8	849,6	1 057,3
Övriga kortfristiga skulder	788,8	213,9	834,9
Summa kortfristiga skulder	1 850,6	1 070,7	1 899,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 665,9	2 828,9	4 664,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 872,1	1 613,8
Periodens resultat	43,6	60,5
Incitamentsprogram	0,4	0,6
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–1,1	–
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	2,0
Utgående eget kapital	1 915,0	1 676,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning och likvida medel har ökat sedan årsskiftet och uppgick till 659,5 Mkr per den 31 mars 2022. Detta visar på goda förutsättningar och 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 mars 2022 till 971,7 Mkr (807,5), varav cirka 779 Mkr (708) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 193 Mkr (100) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdboendestäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 870,9 Mkr (549,5) 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. Balansposten exploateringsfastigheter har 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 1 863,1 Mkr (730,0) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 1 063,2 Mkr (545,3). I övriga tillgångar ingår också fordringar om 246,1 Mkr som avser avyttrade fastigheter till bostadsrättsföreningar där produktionsstart och kreditivlyft ej påbörjats samt fordringar om 373,9 Mkr som avser sålda men ej slutbetalda eller tillträdna ägarlägenheter.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 856,1 Mkr (849,6). Under 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 delen av de räntebärande skulderna. I övrigt består räntebärande skulder av banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdboendestäder, hyres- och äganderätter.

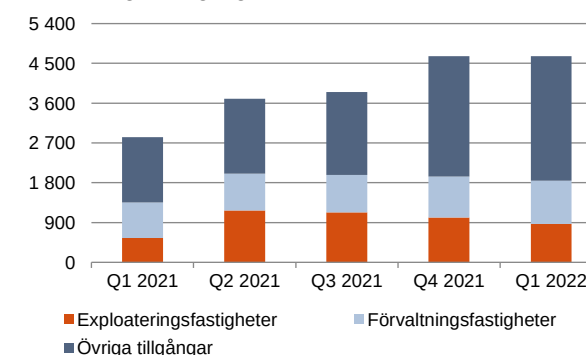
Finansiering

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 856,1 Mkr (849,6). Beaktat likvida medel om 659,5 Mkr (453,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 196,6 Mkr (395,7). Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 56,2 procent (24,3). 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 (1,6).

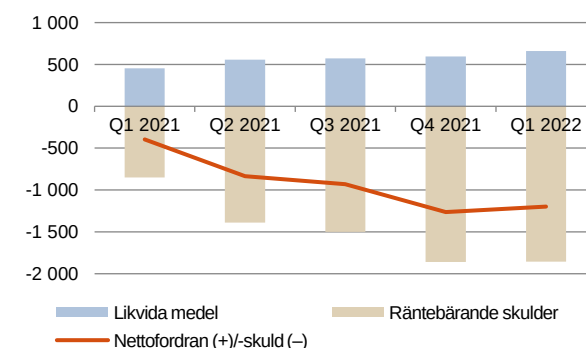
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 41,0 procent (59,3) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,2 procent (14,7) vilket är under målet om minst 15 procent.

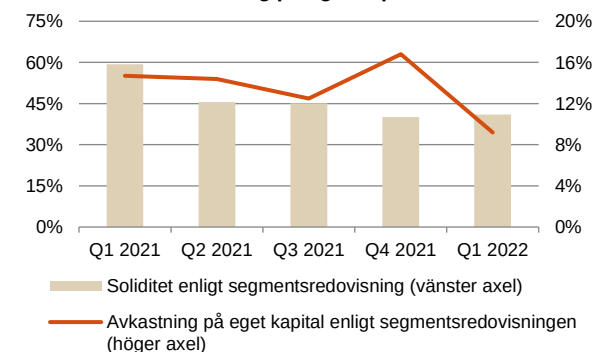
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



¹ Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 29.

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	37,4	29,6	220,9	213,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,1	5,9	-4,2	-3,4
Erhållen ränta	0,3	0,3	1,2	1,2
Betald ränta	-1,7	-0,8	-7,7	-6,8
Betald skatt	11,7	-6,5	-	-18,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52,8	28,5	210,2	185,9
Förändring exploateringsfastigheter	142,7	45,3	-321,4	-418,8
Förändring färdigställda bostäder	-	-	3,8	3,8
Förändring rörelsefordringar	-43,9	-238,3	-1 132,9	-1 327,3
Förändring rörelseskulder	-46,3	-33,9	563,4	584,8
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105,3	-198,4	-667,9	-971,6
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-28,9	-8,0	-81,5	-60,6
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-0,1	-4,2	-4,3
Förändring andelar i joint ventures	-10,0	-110,0	-8,8	-108,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,9	-118,1	-94,5	-173,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	65,8	355,3	1 078,6	1 368,1
Amortering av skulder	-67,5	-1,5	-72,1	-6,1
Utbetald utdelning	-	-	-38,5	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,7	353,8	968	1 323,5
Periodens kassaflöde	64,7	37,3	205,6	178,2
Likvida medel vid periodens början	594,8	416,6	453,9	416,6
Likvida medel vid periodens slut	659,5	453,9	659,5	594,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2022 till 105,3 Mkr (-198,4), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 52,5 Mkr (-226,9). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom att avyttringar har skett under perioden. Därutöver har även en ökning av posten upparbetat ej fakturerat inom rörelsefordringar samt ökning av rörelseskulder 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–mars 2022 till -38,9 Mkr (-118,1) varav -10,0 Mkr hänförs till tilläggsköpeskilling relaterat till befintligt aktieinnehav i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -28,9 Mkr (-8,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–mars 2022 till -1,7 Mkr (353,8). Upptagna lån har ökat med 65,8 Mkr under perioden avseende banklån för finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–mars 2022 var 64,7 Mkr (37,3). Likvida medel uppgick per balansdagen till 659,5 Mkr (453,9).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Intäkter	777,7	261,4	1 055,9	539,6
Kostnader för produktion och drift	-671,1	-216,2	-899,5	-444,6
Bruttoresultat	106,6	45,2	156,4	95,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-35,0	-26,3	-132,2	-123,5
Resultat från andelar i joint ventures	-3,1	-0,7	11,5	13,9
Rörelseresultat	68,5	18,2	35,7	-14,6
Finansiella intäkter	0,3	0,3	1,3	1,3
Finansiella kostnader	-1,7	-0,8	-7,7	-6,8
Resultat efter finansiella poster	67,1	17,7	29,3	-20,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13,0	40,6	82,8	110,4
Resultat före skatt	80,1	58,3	112,1	90,3
Skatter	-5,8	-7,0	-8,7	-9,9
Periodens resultat	74,3	51,3	103,4	80,4
Hänförligt till moderbolagets ägare	74,4	52,1	100,7	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,8	2,7	2,0
Periodens övriga totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet				
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Periodens totalresultat	74,3	51,3	103,4	80,4
Hänförligt till moderbolagets ägare	74,4	52,1	100,7	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,8	2,7	2,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,84	3,39	6,54	5,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,81	3,38	6,51	5,07
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 393 329	15 422 684	15 393 329
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 383 947	15 381 378	15 391 016	15 390 382
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 480 833	15 432 514	15 479 404	15 468 027

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025. Se not 3.

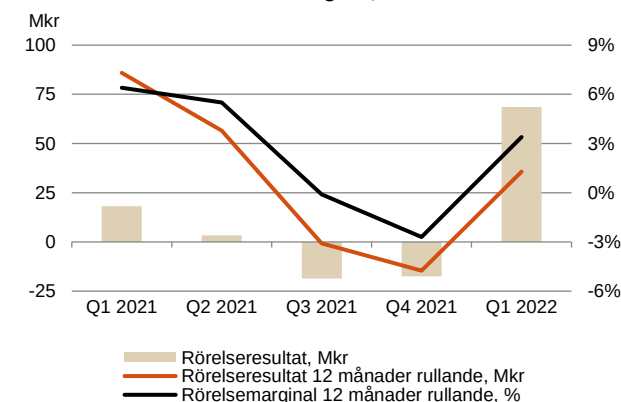
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–mars 2022 till 777,7 Mkr (261,4). Bruttoresultatet uppgick till 106,6 Mkr (45,2). Rörelseresultatet uppgick till 68,5 Mkr (18,2) och rörelsemarginalen till 8,8 (7,0). Det högre rörelseresultatet förklaras främst av under perioden 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 13,0 Mkr (40,6). Resultat före skatt uppgick till 80,1 Mkr (58,3) och resultat efter skatt uppgick till 74,3 Mkr (51,3).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	971,7	807,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	178,3	160,8	172,5
Summa anläggningstillgångar	1 150,0	968,3	1 102,3
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	845,7	530,0	978,1
Bostäder under produktion	2 861,0	1 212,7	3 074,3
Färdigställda bostäder	–	3,8	–
Räntebärande fordringar	120,8	121,6	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	554,5	178,8	453,4
Likvida medel	699,5	466,4	630,8
Summa omsättningstillgångar	5 081,5	2 513,3	5 257,1
SUMMA TILLGÅNGAR	6 231,5	3 481,6	6 359,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 586,6	1 522,4	1 511,8
Innehav utan bestämmande inflytande	7,5	5,9	8,7
Summa eget kapital	1 594,1	1 528,3	1 520,5
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	3,7	4,5	2,7
Räntebärande skulder	801,3	–	800,6
Övriga långfristiga skulder	73,0	67,1	67,5
Summa långfristiga skulder	878,0	71,6	870,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	3,7	4,1	3,7
Förskott från kunder	78,7	16,3	345,3
Räntebärande skulder	2 994,8	1 672,3	3 017,1
Övriga kortfristiga skulder	682,2	189,0	602,0
Summa kortfristiga skulder	3 759,4	1 881,7	3 968,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 231,5	3 481,6	6 359,4

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 511,8	1 469,7
Periodens totalresultat	74,4	52,1
Incitamentsprogram	0,4	0,6
Utdelning	–	–
Utgående eget kapital	1 586,6	1 522,4
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	8,7	4,7
Aktieägartillskott dotterföretag	–	2,2
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–1,1	–
Periodens totalresultat	–0,1	–0,8
Utgående eget kapital	7,5	5,9
Totalt utgående eget kapital	1 594,1	1 528,3

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 971,7 Mkr (807,5), varav cirka 779 Mkr (708) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 193 Mkr (100) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 845,7 Mkr (530,0) 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. Balansposten exploateringsfastigheter har 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 2 861,0 Mkr (1 212,7) varav 2 789,7 Mkr avser bostadsrätter och 71,3 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 699,5 Mkr (466,4) varav 42,8 Mkr (15,6) hänför sig till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 554,5 Mkr (178,8). Av dessa är cirka 374 Mkr fordringar avseende tecknade avtal för bostäder där tillträde ej skett.

Räntebärande skulder

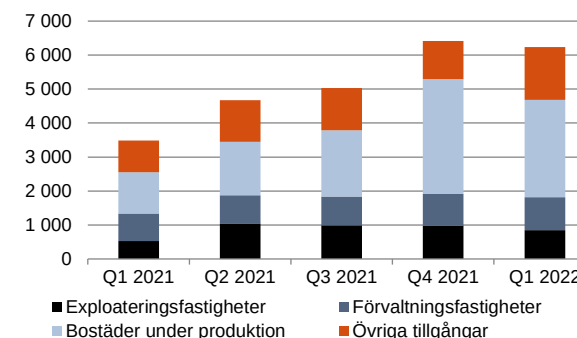
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 796,1 Mkr (1 672,3). Av de räntebärande skulderna är 1 940,0 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 555,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 300,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,5 procent (1,8). 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 3 796,1 Mkr (1 672,3). Beaktat likvida medel om 699,5 Mkr (466,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 096,6 Mkr (1 205,9).

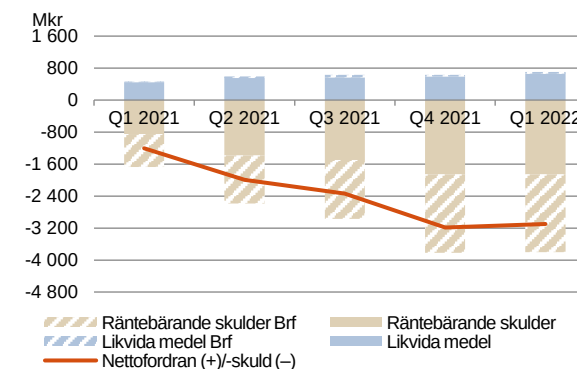
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 25,6 (43,9) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,1 procent (13,7).

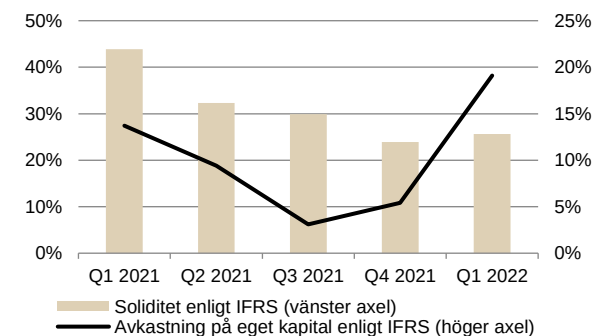
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	68,6	18,2	35,8	–14,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	5,1	6,0	–4,1	–3,2
Erhållen ränta	0,3	0,3	1,3	1,3
Betald ränta	–1,7	–0,8	–7,7	–6,8
Betald skatt	–7,3	–7,9	–0,5	–1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65,0	15,8	24,8	–24,4
Förändring exploateringsfastigheter	132,4	80,7	–315,7	–367,4
Förändring bostäder under produktion	213,3	–203,6	–1 648,3	–2 065,2
Förändring färdigställda bostäder	–	–	3,8	3,8
Förändring rörelsefordringar	–95,0	–20,2	–375,6	–300,8
Förändring rörelseskulder	–186,4	–64,7	553,5	675,2
Investering i utvecklingsfastigheter	–	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129,3	–192,0	–1 757,5	–2 078,8
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	–28,9	–8,0	–81,5	–60,6
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	–	–0,1	–4,2	–4,3
Förändring andelar i joint ventures	–10,0	–110,0	–8,8	–108,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–38,9	–118,1	–16,7	–173,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	340,9	561,3	2 851,6	3 072,0
Amortering av skulder	–362,6	–295,2	–728	–660,6
Utbetald utdelning	–	–	–38,5	–38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–21,7	266,1	2 085,1	2 372,9
Periodens kassaflöde	68,7	–44,0	233,1	120,4
Likvida medel vid periodens början	630,8	510,4	466,4	510,4
Likvida medel vid periodens slut	699,5	466,4	699,5	630,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2022 till 129,3 Mkr (–192,0). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 213,3 Mkr, minskning av rörelseskulder med 186,4 Mkr samt posten exploateringsfastigheter som minskat med 132,4 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–mars 2022 till –38,9 Mkr (–118,1), varav –10,0 Mkr hänförs till tilläggsköpeskilling relaterat befintligt aktieinnehav i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–mars 2022 till –21,7 Mkr (266,1). Upptagna lån uppgår till 340,9 Mkr (561,3). Upptagna lån under årets första tre månader hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –362,6 Mkr (–295,2) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–mars 2022 var 68,7 Mkr (–44,0). Likvida medel uppgick per balansdagen till 699,5 Mkr (466,4). Av de likvida medlen hänför sig 42,8 Mkr (15,6) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021	apr 2021– mar 2022	jan–dec 2021
Intäkter	4,8	2,9	15,6	13,7
Administrationskostnader	-6,0	-3,5	-22,7	-20,2
Rörelseresultat	-1,2	-0,6	-7,1	-6,5
Utdelning och liknande resultatposter	–	–	38,4	38,4
Ränteintäkter	11,2	–	32,2	21,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,2	0,0	-32,3	-21,1
Resultat efter finansiella poster	-1,2	-0,6	31,2	31,8
Skatter	–	–	1,3	1,3
Periodens resultat	-1,2	-0,6	32,5	33,1

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	560,2	557,4	558,8
Övriga anläggningstillgångar	11,1	11,1	12,3
Summa anläggningstillgångar	571,3	568,5	571,1
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1 014,2	185,3	984,8
Kassa och bank	0,6	26,2	31,5
Summa omsättningstillgångar	1 014,8	211,5	1 016,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 586,1	780,0	1 587,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	610,9	614,8	611,6
Summa eget kapital	766,0	769,9	766,7
Skulder			
Långfristiga skulder	801,3	–	800,6
Kortfristiga skulder	18,8	10,1	20,1
Summa skulder	820,1	10,1	820,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 586,1	780,0	1 587,4

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2021.

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 2022

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2022 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.



NOT 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder och fastighetsutveckling hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för vissa joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig till att projektutveckling av bostäder, såväl äganderätter som bostadsrätter, samt fastighetsutveckling av hyresrätter sålda till externa investerare enligt IFRS inte intäktsredovisas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–mar 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	31,9			31,9	–31,9	–
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	672,4			672,4	–45,6	626,8
Fastighetsutveckling – hyresrätt		30,9		30,9	111,8	142,7
Hyresintäkter		7,9		7,9		7,9
Övrigt		0,3		0,3		0,3
Summa externa intäkter	704,3	39,1		743,4	34,3	777,7
Kostnader för produktion och drift	–640,6	–27,3		–667,9	–3,2	–671,1
Bruttoresultat	63,7	11,8		75,5	31,1	106,6
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>9,0</i>	<i>30,2</i>		<i>10,1</i>		<i>13,7</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	–29,5	–4,6	–0,9	–35,0		–35,0
Resultat andelar joint ventures	–3,1			–3,1		–3,1
Rörelseresultat	31,1	7,2	–0,9	37,4	31,1	68,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>4,4</i>	<i>18,4</i>		<i>5,0</i>		<i>8,8</i>
Finansnetto		–1,1	–0,3	–1,4	0,0	–1,4
Resultat efter finansiella poster	31,1	6,1	–1,2	36,0	31,1	67,1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	31,1	19,1	–1,2	49,0	31,1	80,1
Skatter			–5,4	–5,4	–0,4	–5,8
Periodens resultat	31,1	19,1	–6,6	43,6	30,7	74,3
31 mar 2022						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		971,7		971,7		971,7
Exploateringsfastigheter	646,7	224,2		870,9	–25,2	845,7
Bostäder under produktion				0,0	2 861,0	2 861,0
Övriga tillgångar			2 823,3	2 823,3	–1 270,2	1 553,1
Summa tillgångar	646,7	1 195,9	2 823,3	4 665,9	1 565,6	6 231,5
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 924,0	1 924,0	–329,9	1 594,1
Räntebärande skulder			1 856,1	1 856,1	1 940,0	3 796,1
Övriga skulder			885,8	885,8	–44,5	841,3
Summa eget kapital och skulder			4 665,9	4 665,9	1 565,6	6 231,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>5,0</i>		<i>8,8</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>9,2</i>		<i>19,1</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>41,0</i>		<i>25,6</i>

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–mar 2021						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	315,1			315,1	–309,5	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	156,4			156,4	92,9	249,3
Fastighetsutveckling – hyresrätt		27,3		27,3	–27,3	0,0
Construction Management	0,7			0,7		0,7
Hyresintäkter		5,4		5,4		5,4
Övrigt		0,4		0,4		0,4
Summa externa intäkter	472,2	33,1		505,3	–243,9	261,4
Kostnader för produktion och drift	–423,8	–25,2		–449,0	232,8	–216,2
Bruttoresultat	48,4	7,9		56,3	–11,1	45,2
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,2</i>	<i>23,9</i>		<i>11,1</i>		<i>17,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	–21,2	–3,5	–1,3	–26,0	–0,3	–26,3
Resultat andelar joint ventures	–0,7			–0,7	0,0	–0,7
Rörelseresultat	26,5	4,4	–1,3	29,6	–11,4	18,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>5,6</i>	<i>13,3</i>		<i>5,9</i>		<i>7,0</i>
Finansnetto		–0,5	0,0	–0,5	0,0	–0,5
Resultat efter finansiella poster	26,5	3,9	–1,3	29,1	–11,4	17,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		40,6		40,6		40,6
Resultat före skatt	26,5	44,5	–1,3	69,7	–11,4	58,3
Skatter			–9,2	–9,2	2,2	–7,0
Periodens resultat	26,5	44,5	–10,5	60,5	–9,2	51,3
31 mar 2021						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		807,5		807,5		807,5
Exploateringsfastigheter	339,2	210,3		549,5	–19,5	530,0
Bostäder under produktion				0,0	1 212,7	1 212,7
Övriga tillgångar			1 471,9	1 471,9	–540,5	931,4
Summa tillgångar	339,2	1 017,8	1 471,9	2 828,9	652,7	3 481,6
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 676,9	1 676,9	–148,6	1 528,3
Räntebärande skulder			849,6	849,6	822,7	1 672,3
Övriga skulder			302,4	302,4	–21,4	281,0
Summa eget kapital och skulder	0,0	0,0	2 828,9	2 828,9	652,7	3 481,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>5,9</i>		<i>7,0</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>14,7</i>		<i>13,7</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>67,6</i>		<i>37,5</i>

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–dec 2021						
<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>

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 31 mars 2022 två utestående långsiktiga aktiesparprogram (LTI-program) vilka godkänkts av årsstämorna 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 mars 2022 uppgick sammanlagt till 18 061, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 56 231 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2018 avslutades i februari 2022. Förutsättningarna för matchningsaktier, prestationsaktier I och prestationsaktier II uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2018 uppgick till 29 355.

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2022</i>	<i>29 778</i>
Anmälda	–
Förverkade	–1 327
Inlösta	–10 390
Förfallna	–
Utestående 31 mars 2022	18 061

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

Belopp i Mkr	jan–mar 2022	jan–mar 2021
Försäljnings- och administrationskostnader	0,5	0,8
Totalt	0,5	0,8

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 mar 2022
Ingående verkligt värde	929,8
Orealiserade värdeförändringar	13,0
Omklassificering	–
Investeringar och förvärv	28,9
Utgående verkligt värde	971,7

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 971,7 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

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

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 mar 2022	31 dec 2021	31 mar 2022	31 dec 2021
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 908,8	1 411,6	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 911,8	1 414,6	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	3 048,4	2 935,9
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 560,3	1 560,3
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	349,2	349,2	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,2	2,2	–	–
Summa	1 189,0	1 189,0	5 444,7	5 332,2

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 mars 2022 till 2 019 Mkr (1 888). 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 28 april 2022

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Intäkter, Mkr	743,4	1 040,3	403,6	668,7	505,3	287,6	195,4	257,1
Rörelseresultat, Mkr	37,4	103,8	32,8	47,1	29,6	12,0	14,3	11,3
Resultat före skatt, Mkr	49,0	143,8	41,6	63,0	69,7	247,6	13,9	10,8
Resultat efter skatt, Mkr	43,6	135,1	37,9	59,0	60,5	210,9	13,4	10,4
Rörelsemarginal, %	5,0	10,0	8,1	7,0	5,9	4,2	7,4	4,4
Avkastning på eget kapital, % ²	9,2	31,0	9,0	14,3	14,7	17,1	4,4	4,7
Soliditet, %	41,0	40,1	45,1	45,9	59,3	66,2	62,2	64,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,86	8,80	2,46	3,82	3,94	13,70	0,82	0,68
Eget kapital per aktie, kr	123,68	121,03	112,21	109,72	108,36	104,49	90,75	89,94
IFRS-redovisning ³	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Intäkter, Mkr	777,7	125,5	8,3	144,4	261,4	217,6	412,2	445,8
Rörelseresultat, Mkr	68,5	-17,5	-18,6	3,3	18,2	-3,8	38,9	32,6
Resultat före skatt, Mkr	80,1	22,4	-9,7	19,3	58,3	231,8	38,5	32,1
Resultat efter skatt, Mkr	74,3	18,0	-7,7	18,8	51,3	191,5	33,0	32,7
Rörelsemarginal, %	8,8	neg	neg	2,3	7,0	neg	9,4	7,3
Avkastning på eget kapital, % ²	19,1	4,8	neg	5,0	13,7	20,4	8,9	8,2
Soliditet, %	25,6	23,9	29,9	32,3	43,9	45,7	44,6	36,8
Förvaltningsfastigheter, Mkr	971,7	929,8	848,5	830,5	807,5	758,8	–	–
Utvecklingsfastigheter, Mkr	–	–	–	–	–	–	420,1	394,1
Exploateringsfastigheter, Mkr	845,7	978,1	990,7	1 041,3	530,0	610,7	625,2	507,9
Bostäder under produktion, Mkr	2 861,0	3 074,3	1 944,5	1 574,6	1 212,7	1 009,1	846,5	1 246,4
Likvida medel, Mkr	699,5	630,8	632,5	591,5	466,4	510,4	615,8	787,1
Eget kapital, Mkr	1 594,1	1 520,5	1 502,0	1 509,1	1 528,3	1 474,4	1 278,0	1 243,4
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	120,8	120,5	121,1	120,8	121,6	121,6	121,3	121,1
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	2 994,8	3 017,1	2 467,2	2 085,8	1 672,3	1 406,3	1 299,5	1 545,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	129,3	-809,5	-342,0	-735,5	-192,0	-196,3	74,2	105,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-38,9	-42,9	0,8	-13,5	-118,1	-15,9	0,2	-0,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-21,7	850,7	382,2	874,1	266,1	106,8	-245,7	-26,6
Periodens kassaflöde, Mkr	68,7	-1,7	41,0	125,1	-44,0	-105,4	-171,3	78,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,84	0,84	-0,44	1,31	3,39	12,52	2,15	2,13
Eget kapital per aktie, kr	102,87	98,21	97,35	97,74	98,90	95,57	82,99	80,85
Aktiekurs vid periodens slut, kr	165,00	185,00	152,00	171,50	142,50	124,50	115,00	107,00
Försäljning och produktion	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	192	377	147	161	117	379	55	129
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 907	1 786	1 459	1 312	1 242	1 194	1 000	945
Antal sålda bostäder, st ⁴	122	258	85	121	88	81	93	67
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	69	70	66	62	69	65	74	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	0	0	1	2	1	1	1	7
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	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-/ägarandrar, hyresbostäder och vårdbostäder.

⁴ Bostads-/ägarandrar.

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 överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för 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 byggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättstportfölj 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.

Kontaktinformation

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

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

Besqab AB (publ)
Box 5, 182 11 Danderyd, besök: Golfvägen 2
Telefon: 08-409 416 00, e-post: info@besqab.se
Organisationsnummer: 556693-8881

Mål

Det övergripande målet för Besqab är att växa lönsamt och förstärka vår position som en ledande bostadsutvecklare. 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)

Pressmeddelanden under första kvartalet 2022

2022-01-11	Besqab förvärvar ytterligare byggrätter för småhus i Fullerö i Uppsala
2022-02-08	Besqab produktionsstartar 47 bostäder i Midsommarkransen
2022-02-11	Besqab får utmärkelsen Sveriges nöjdaste bostadskunder
2022-03-30	Besqab startar sista etappen av unikt bostadsprojekt i Bromma
2022-03-29	Besqab och Sollentuna kommun tog ett första spadtag för nya bostäder i Häggvik

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 28 april 2022 klockan 13:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan–jun 2022	7 juli 2022
Delårsrapport jan–sep 2022	20 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	1 februari 2023

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: torsdag den 28 april 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

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar. Ange konferens-ID: **6673677#**

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