



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI–DECEMBER 2022

BESQAB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari–december 2022

Januari–december 2022

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 2 238,0 Mkr (2 617,9) och rörelseresultatet till –631,7 Mkr (213,1). Rörelseresultatet inkluderar engångsposter om totalt –665 Mkr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (110,4).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till –634,8 Mkr (292,6) och resultat per aktie till –40,34 kr (19,01).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 173,7 Mkr (1 872,1) och eget kapital per aktie till 76,44 kr (121,03).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 327,4 Mkr (594,8).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 373 (802) varav 0 (137) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 311 (552).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 166,6 Mkr (539,6) och rörelseresultatet till –238,6 Mkr (–14,6). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till –317,1 Mkr (80,4) motsvarande –19,76 kr per aktie (5,09).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 (4,00 kr per aktie).

Oktober–december 2022

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 329,5 Mkr (1 040,3) och rörelseresultatet till –705,9 Mkr (103,8). Rörelseresultatet inkluderar engångsposter om totalt –665 Mkr.
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till –708,3 Mkr (135,0) och resultat per aktie uppgick till –45,17 kr (8,80).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (41,0).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 25 (377).
- Antal sålda bostäder uppgick till 29 (258).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 659,5 Mkr (125,5) och rörelseresultatet till –354,0 Mkr (–17,5). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till –416,8 Mkr (18,0) motsvarande –26,26 kr per aktie (0,84).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Besqab har gjort avsättningar i pågående projekt inom affärsområdet Projektutveckling Bostad om totalt cirka 335 Mkr.
- Besqab har gjort en nedskrivning av värdet på bolagets exploateringsfastigheter med cirka 330 Mkr.
- Effekten av beslutade avsättningar och nedskrivningar innebär att Besqab inte längre uppfyller vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren för utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Den 25 januari 2023 meddelade Besqab att bolaget har för avsikt att fatta beslut om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av godkännande från en efterföljande bolagsstämma.
- Besqab har inlett ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor för utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer.



373

Produktionsstartade
bostäder

311

Sålda bostads-/
äganderätter

3 800

Byggrätter för
bostadsutveckling

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 30.

VD-kommentar

2022 inleddes med goda utsikter men året kom snart att utmärkas av stora händelser i vår omvärld. Rysslands invasion av Ukraina skakade om oss alla och blev inledningen på en lång rad händelser. Konsekvenserna av hög inflation, rekordhöga elpriser och höjda räntor har väsentligt påverkat bostadsmarknaden och särskilt nyproduktionen. Med minskad köpkraft hos bostadskonsumenter och försvagad framtidsstro hos hushållen har bostadspriserna sjunkit snabbt och försäljningstakten minskat. Samtidigt har vi i projekten också tampats med ett byggkostnadsindex som ökat med över 15 procent på ett år.

Tar höjd för en fortsatt utmanade marknad

Mot bakgrund av de utmanande och förändrade marknadsförutsättningarna har vi i det fjärde kvartalet beslutat att göra en icke kassaflödespåverkande avsättning av engångskaraktär om totalt cirka 335 Mkr hänförlig till våra pågående bostadsprojekt. Avsättningen speglar huvudsakligen försiktigare antaganden om framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter men inkluderar även antaganden om ett fortsatt högt kostnadsläge.

Baserat på de försämrade intäkts- och kostnadsutsikterna har vi samtidigt omvärderat våra exploateringsfastigheter. Det har resulterat i en nedskrivning om totalt cirka 330 Mkr i det fjärde kvartalet för att bättre spegla ett mer rättvisande värde i förhållande till de nya marknadsförutsättningarna. Nedskrivningarna är fördelade på flertalet projekt men cirka två tredjedelar av det totala nedskrivningsbeloppet hänför sig till ett fåtal projekt vilka förvärvades 2014, 2016 respektive 2017. Nedskrivningen av exploateringsfastigheterna är inte kassaflödespåverkande.

Bättre förutsättningar för den framtida intjäningen

Avsättningen och nedskrivningen om sammanlagt cirka –665 Mkr är ett proaktivt beslut mot bakgrund av de snabbt förändrade marknadsförutsättningarna och minskar riskprofilen i projektportföljen vilket ger Besqab bättre förutsättningar för den framtida intjäningen. De påverkar inte vår likviditet men får en väsentlig resultatpåverkan i fjärde kvartalet 2022. Vårt rörelseresultat för perioden januari–december 2022 summerade till

–632 Mkr (213) och rörelsemarginalen var därmed negativ (8,1) för helåret. Årets resultat efter skatt uppgick till –635 Mkr (293) och innefattar orealiserade värdetförändringar i våra förvaltningsfastigheter om 13 Mkr (110). Vi redovisar inga värdeförändringar för förvaltningsfastigheter i det fjärde kvartalet.

Styrkebesked med fullt garanterad företrädesemission

Besqab har starka och långsiktiga ägare vilket är särskilt viktigt i turbulenta tider. Den 25 januari 2023 meddelade vi att styrelsen har för avsikt att fatta beslut om att genomföra en företrädesemission om cirka 825 Mkr där ett flertal av våra största aktieägare har garanterat emissionen. Det är ett styrkebesked för oss. Planen är att använda nettolikviden till att i förtid lösa vårt gröna obligationslån om totalt 800 Mkr som vi emitterade under 2021 med förfall i maj 2024. De höjda marknadsräntorna har medfört snabbt stigande finansieringskostnader och med en återbetalning av obligationen minskar vi ränterisken samtidigt som vi förändrar och stärker vår kapitalstruktur.

Vi bygger med fokus på en hållbar affär

Vi har de senaste åren nyttjat den starka bostadsmarknaden och haft en stark tillväxt med hög produktionstakt 2020–2021. Vi har fortsatt ett stort antal bostäder i pågående produktion med cirka 1 638 bostäder, varav 1 170 bostadsrätter/ägarerätter och knappt 470 hyresrätter och vårdbostäder. Andelen sålda bostäder i pågående bostadsrätts-/ägarerättsproduktion var vid årsskiftet 61 procent. I de projekt som kommer att färdigställas under 2023 uppgick försäljningsgraden vid utgången av 2022 till 79 procent.

I organisationen arbetar vi fokuserat med våra kundrelationer och genomförandet av projekten. Tillsammans bedriver vi ett målinriktat arbete inom kostnadseffektivisering.

Arbetet för att utveckla bostäder för en hållbar livsstil fortsätter. Vi avslutade 2022 med att vårt bostadsrättsprojekt Arboristen i Uppsala Svanencertifierades och i januari 2023 fick även småhusprojektet Smultronstället i Stockholm sin certifiering.



Sedan november 2022 är vi också medlemmar i Uppsala Klimatprotokoll där vi i samverkan med ett 40-tal andra aktörer engagerar oss för att gemensamt driva hållbarhetsfrågorna framåt på lokal nivå.

Stort underliggande bostadsbehov trots osäker närtid

Inledningen av 2023 kommer att vara fortsatt utmanande för bostadsutvecklare. Med den genomförda avsättningen och nedskrivningen har vi dock med oss en mer riskjusterad projektportfölj. Vi har även starka och långsiktiga ägare vilket gör att vi avser genomföra en fullt ut garanterad företrädesemission. Med den planerade återbetalningen av obligationen förändrar och stärker vi vår kapitalstruktur vilket ger oss goda förutsättningar att ta vara på framtida affärsmöjligheter. Under skottet av bostäder på våra marknader kvarstår och vi ska fortsätta bygga plattformen för ett långsiktigt starkt bolag.

Danderyd i februari 2023

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Intäkter, Mkr	2 238,0	2 617,9	329,5	1 040,3
Rörelseresultat, Mkr	–631,7	213,1	–705,9	103,8
Resultat efter skatt, Mkr	–634,8	292,6	–708,3	135,1
Rörelsemarginal, %	neg	8,1	neg	10,0
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	16,8	neg	31,0
Soliditet, %	30,1	40,1	30,1	40,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	–40,34	19,01	–45,17	8,80
Eget kapital per aktie, kr	76,44	121,03	76,44	121,03

Finansiell utveckling – IFRS	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Intäkter, Mkr	2 166,6	539,6	659,5	125,5
Rörelseresultat, Mkr	–238,6	–14,6	–354,0	–17,5
Resultat efter skatt, Mkr	–317,1	80,4	–416,8	18,0
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	5,4	neg	4,8
Soliditet, %	17,6	23,9	17,6	23,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	–19,76	5,09	–26,26	0,84
Eget kapital per aktie, kr	74,24	98,21	74,24	98,21

Försäljning och produktion	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	373	802	25	377
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 638	1 786	1 638	1 786
Antal sålda bostäder, st ⁴	311	552	29	258
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	61	70	61	70
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	3	0	3	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	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-/ägaranderrätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/ägaranderrätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Ett osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och snabbt stigande räntor hade stor inverkan på bostadsmarknaden 2022. Mer än fördubblade bolåneräntor i kombination med höga elpriser, ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut. Det minskade antalet genomförda bostadsaffärer har medfört ett historiskt högt utbud på successionsmarknaden och kraftigt fallande bostadspriser. Priserna på bostadsrätter i Stockholms län hade i december 2022 minskat med drygt 9 procent jämfört med december 2021, enligt Svensk Mäklarstatistik. Jämfört med toppnoteringarna i februari 2022 har bostadsrättspriserna sjunkit med närmare 14 procent.

Den höga inflationsnivån kvarstod även under årets sista kvartal. För att stävja inflationen valde Riksbanken i november att

genomföra ytterligare en höjning av styrräntan, från 1,75 till 2,50 procent. Många storbanker prognostiserar nu att Riksbanken kommer att höja styrräntan till 3,00 procent i februari 2023, där räntan sedan väntas ligga kvar året ut.

Höjda räntor samt höjda priser på mat, bränsle och el påverkar hushållens betalningsförmåga och spekulationer kring prisfall på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Dessa utmaningar påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden, där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen på bostäder var fortsatt pessimistiska under fjärde kvartalet, enligt SEB:s Boprisindikator. Förväntningarna vände dock upp i Boprisindikatorn från januari 2023, vilket kan indikera starten på en stabilisering, men omkring hälften av de tillfrågade hushållen tror fortsatt på sjunkande bostadspriser det kommande året.

Enligt den senast publicerade statistiken från SCB, för det tredje kvartalet 2022, har antalet produktionsstartade bostäder minskat kraftigt jämfört med samma kvartal 2021. Även antalet bygglov för flerbostadshus har minskat väsentligt, med cirka 55 procent, för tredje kvartalet 2022 jämfört med samma period året innan. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

Byggbkostnadsutvecklingen har de senaste åren varit mycket stor till följd av pandemin, kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland. Det senaste halvåret har även inflationen och höjda räntor haft en väsentlig effekt på kostnadsutvecklingen. SCB:s Byggbkostnadsindex (BKI) hade i december 2022 ökat med 15,6 procent i årstakt vilket är den största förändringen i årstakt sedan 1974. Entreprenörernas kostnader steg med 10,9 procent, vilket bidrog med 9,1 procentenheter till den totala ökningen i BKI. Byggherrekostnaderna steg med 39,0 procent och påverkade BKI uppåt med 6,5 procentenheter. De ökade byggherrekostnaderna beror till stor del på högre räntekostnader vilka steg med 138 procent mellan december 2021 och december 2022. Den ihållande inflationen, ränteutvecklingen och energikrisen tillsammans med en stor geopolitisk oro gör utsikterna fortsatt mycket svårbedömda.

Fastighetsmarknaden

I spåren av den ökade inflationstakten och höjda räntor med ytterligare förväntad höjning i början av 2023 så har antalet genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden minskat jämfört med rekordåret 2021. Antalet transaktioner och volymer är fortfarande på historiskt sett relativt höga nivåer, vilket tyder på en aktiv marknad även i osäkra tider. Det tidigare stora intresset för bostadsfastigheter har dock minskat, bland annat med anledning av ökade drift- och räntekostnader, avskaffandet av investeringsstödet samt en hovrättsdom avseende begränsning av uppräknings- och presumtionshyror. Utsikterna på fastighetsmarknaden är särskilt svårbedömda för det kommande året och påverkas av bland annat inflationen, ränteutvecklingen, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget.



LILLA HÄLL, Hägersten Stockholm, planerat projekt

Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Under perioden januari–december 2022 har Besqab produktionsstartat totalt 373 bostäder (802). Årets produktionsstarter avser 47 bostadsrättslägenheter i Boston i Midsommarkransen, 145 bostadsrättslägenheter i Nivå i Bromma, 25 bostadsrättslägenheter i RAW Vallastaden i Linköping samt 40 småhus med bostadsrätt i Fullerö Berså i Uppsala. Med ökande byggkostnader och sjunkande bostadspriser har utsikterna för att produktionsstarta nya bostadsprojekt försämrats. Därutöver är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 31 december 2022 var 1 638 bostäder, inklusive vård- bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 786).

Utveckling av försäljning

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–december 2022 till 311 bostäder (552), varav 29 bostäder (258) avser försäljning under det fjärde kvartalet. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning.

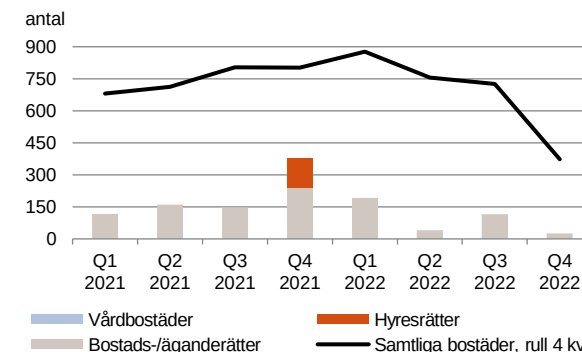
Per den 31 december 2022 var 1 172 bostads-/ägarerätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 61 procent (70), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns tre osålda bostäder i avslutad produktion (0) vilket avser två visningslägenheter i Legera Ägarlägenheter och ett bostadsrättsbostad i Smultronstället i Stortorp. Båda projekten färdigställdes i fjärde kvartalet 2022.

I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2023 fanns vid årsskiftet 2022/2023 sammanlagt 99 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 79 procent.

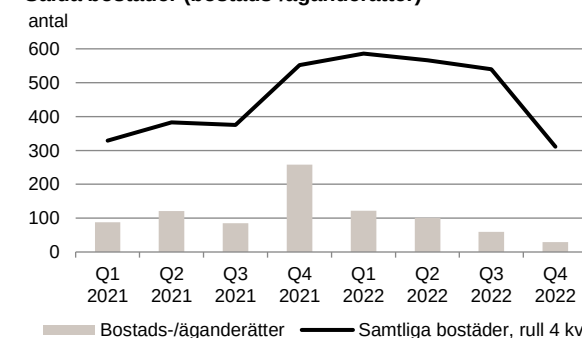
Bostäder i pågående produktion per 2022-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Lindallén	Uppsala	Lägenheter, hr	103	Q3 2019	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	86	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
RAW Vallastaden et 1	Linköping	Lägenheter, brf	25	Q4 2022	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Lägenheter, hr	146	Q4 2020	2023
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2023
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	118	Q2 2021	2024
Solna Parad	Solna	Lägenheter, brf	116	Q3 2022	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdbostäder	80	Q4 2020	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			1 638		

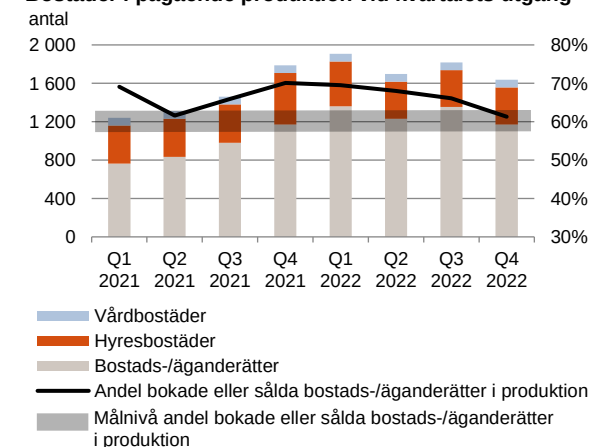
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/ägarerätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Försäljning

Aktiviteten på nyproduktionsmarknaden har under det fjärde kvartalet fortsatt att avta och kunderna är mycket avvaktande. Intresset för Besqabs projekt är fortfarande bra med välbesökta försäljningsevent, men få kunder har varit benägna att fatta köpbeslut och de allra flesta vill invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion är kunderna mer benägna att fatta köpbeslut, även om det allmänna sentimentet är betydligt svalare än tidigare.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–december 2022 till 311 bostäder (552), av vilka 29 bostäder (258) avser det fjärde kvartalet.

Bostäder i produktion

Totalt har Besqab produktionsstartat 373 bostäder med bostadsrätt under perioden januari–december 2022 (665).

Per den 30 december 2022 hade segmentet 1 172 bostäder (1 170) i pågående produktion. Av dessa var 61 procent (70) bokade eller sålda, varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder.

Under det fjärde kvartalet färdigställdes småhusprojektet Smultronstället och ägarlägenheterna i Legera i Stockholm, samt bostadsrättsprojektet Arboristen i Uppsala. Inflyttningarna har skett enligt plan och det har inte förekommit några avhopp. Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i bostadsrättsprojektet Verkstaden i Nacka Strand.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick för perioden januari–december 2022 till 2 022,4 Mkr (2 458,4). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgick till cirka 1 263 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 1 209 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till –687,9 Mkr (199,3). Rörelsemarginalen var negativ (8,1).

Rörelseresultatet och rörelsemarginalen påverkas negativt av engångsposter om totalt cirka 665 Mkr, varav avsättningar i pågående projekt om totalt cirka 335 Mkr och nedskrivning av värdet på exploateringsfastigheter om totalt cirka 330 Mkr. Nedskrivningarna är fördelade på flertalet projekt. Omkring två tredjedelar av det totala nedskrivningsbeloppet hänför sig till ett fåtal projekt vilka förvärvades 2014, 2016 respektive 2017.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	2 022,4	2 458,4
Bruttomarginal, %	neg	11,3
Rörelseresultat, Mkr	–687,9	199,3
Rörelsemarginal, %	neg	8,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	830,3	699,6
Antal produktionsstartade bostäder, st	373	665
Antal sålda bostäder, st	311	552
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 172	1 170
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	61	70



FABRIKEN, Nacka Strand, i pågående produktion

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Per den 31 december 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 Kapellgården i Uppsala. Kapellgården 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. Projektet är indelat i tre etapper där de två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen om 103 lägenheter beräknas färdigställas och överlämnas under första kvartalet 2023.

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 13,5 år.

Planerade fastigheter för eget ägande

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj utvärderas löpande. Besqab arbetar bland annat 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. Antagande av detaljplanen beräknas ske andra kvartalet 2023 och produktionsstart tidigast 2025. 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 första kvartalet 2023.

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–december 2022 ökade till 215,6 Mkr (159,5). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 29,5 Mkr (23,7). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–december 2022 ökade till 57,7 Mkr (33,2). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (110,4).

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	215,6	159,5
Rörelseresultat, Mkr	57,7	33,2
Rörelsemarginal, %	26,7	20,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	13,0	110,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 159,5	929,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	164,0	314,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	137
Antal bostäder i pågående produktion, st	466	616



KAPELLGÅRDET, Uppsala, hyresrätter under produktion

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vidare hade Besqab 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 kvm och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag varje kvartal. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. För övriga kvartal gör det externa värderingsföretaget en uppdatering av marknadsvärdet med hänsyn till förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav 779 Mkr (766) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 380 Mkr (164) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–december 2022 uppgick till 13 Mkr (110) varav färdigställda förvaltningsfastigheter 13 Mkr (100) och förvaltningsfastigheter i produktion 0 Mkr (10). Genomsnittligt avkastningskrav för det fjärde kvartalet 2022 var något högre jämfört med tredje kvartalet 2022, men upphävs av ett förbättrat framtida driftnetto varför realiserade värdeförändringar för det fjärde kvartalet uppgick till 0 Mkr.

Det externa värderingsföretaget gör även en marknadsvärdering av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs totala fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas som om de vore färdigställda. I den externa värderingen bedöms underliggande fastighetsvärde uppgå till cirka 1 637 Mkr (1 661) och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 64 Mkr (59). I värderingen har indexreglerade hyresavtal räknats upp med 10,9 procent mellan 2022 och 2023.

Förvaltningsfastigheter Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Hysesintäkter	33,5	26,8
Driftnetto	29,5	23,7
Värdeförändring	13,0	110,4
Fastighetsvärde	1 159,5	929,9
varav färdigställda fastigheter	779,3	766,3
varav fastigheter i produktion	380,2	163,6

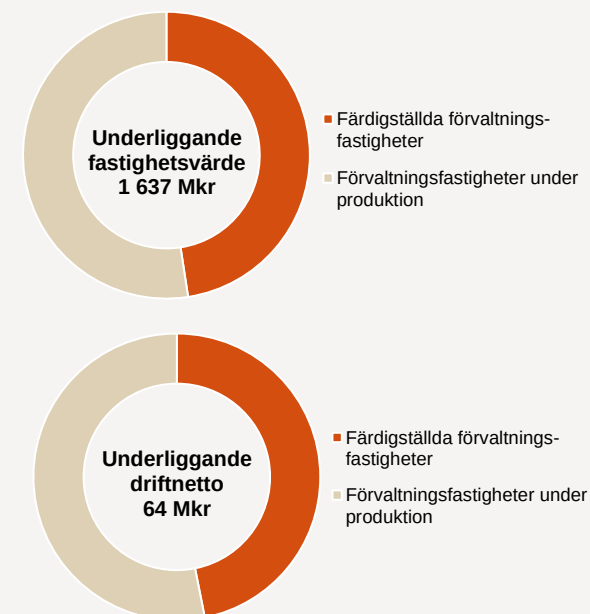
Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-12-31

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	4 120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 850	30	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgärdet	Uppsala	Hyresbostäder	146	7 270		–	Q4 2020	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 000		–	Q4 2021	2023/2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			363	18 720	34			

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-12-31

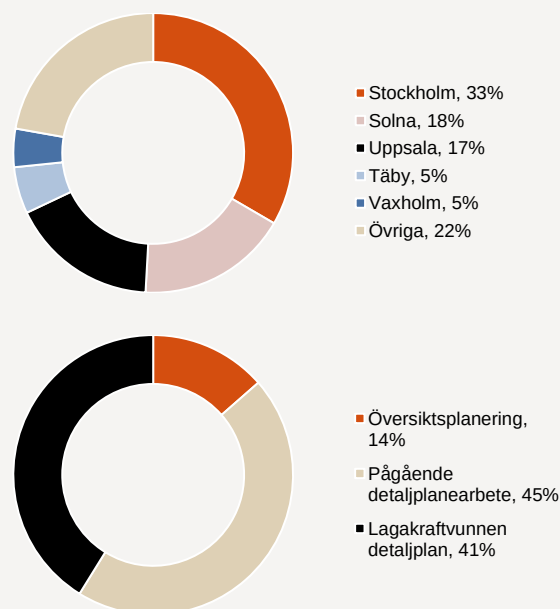


Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter (4 150), varav cirka 440 byggrätter (425) 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 20 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.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-12-31



Projekt i egen portfölj per 2022-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Solna Centrum	Solna	180	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	45	Brf	Antagen Q1 2022	2023
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Norrberget	Vaxholm	170	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Mälaräng	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Kapellgårdet	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022	2025
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2025
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2025
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2025
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2025
Fullerö Hage	Uppsala	45	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2026
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Kvisthamra	Norrköping	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2028

Summa

3 393

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

Besqab äger 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 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. Inflyttningar påbörjades i december 2022 och avslutas under första kvartalet 2023. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent. Under perioden januari–december 2022 såldes totalt 13 bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2022 uppgick till 1,6 Mkr och redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures och i koncernens balansräkning som andelar i intressebolag. Wallin redovisar resultat vid färdigställande samt tillkommande resultat från utdelningar i koncern- och intressebolag. Inget projekt har färdigställts under rapportperioden.

Nyckeltal Wallin ¹	jan–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	13
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	97
Antal byggrätter, st	1 035

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 Wallin¹ (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 ²
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hysesrätt	Lagakraftvunnen	2023
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2023
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta E1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hysesrätt	Startskede	2026
Årsta E4 ⁴	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta E5 ⁴	Stockholm	30	Hysesrätt	Samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	40	Brf	Startskede	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Summa		440			

¹ Wallin delägs av Besqab till 50 procent och av Byggnadsfirman Erik Wallin Invest till 50 procent.

² 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.

³ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

⁴ Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.



Wallins KVARTETTEN 1, Hagastaden, foto: Patrik Lindell

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 1 638 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 77 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 december 2022 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	31 dec 2022	31 dec 2021
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	77	73
Andel grön finansiering, %	37	37

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 22 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering, vilket motsvarar samtliga nya föreningar. Hittills har totalt fyra bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering.

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 löpande 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 avseende förseningar och inställda leveranser och Besqab arbetar fortlopande 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 sammantaget lett till kraftigt ökade kostnader i produktionsleden. SCB:s Byggekostnadsindex (BKI) för flerbostadshus steg med 15,6 procent

mellan december 2021 och december 2022, vilket är den största förändringen i årstakt sedan oktober 1974. Under det fjärde kvartalet 2022 har entreprenörernas kostnader planat ut medan ökade byggherrekostnader, i huvudsak ränte- och kreditivkostnader, bidragit till att BKI fortsatt att stiga. Från november 2022 till december 2022 steg byggherrens räntekostnader med drygt 10 procent och i årstakt var ökningen +138 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.

Besqab arbetar huvudsakligen med delade entreprenader där upphandlingar sker successivt under projektens genomförandetid. 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. Vinstavräkning påbörjas först när det föreligger bindande förhandsavtal.

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 intäkts- och resultateffekt på enskilda kvartal. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 143 (119), varav 56 kvinnor (44) och 87 män (75).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2022 uppgick till 24,0 Mkr (13,7) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 1,7 Mkr (–6,5) och periodens resultat till 63,2 Mkr (33,1). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 138,6 Mkr (1 016,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 767,5 Mkr (766,7).



NIVÅ, Bromma Stockholm, i pågående produktion

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.

Dotterbolaget RAW Property AB

Besqab har under fjärde kvartalet 2022 förvärvat ytterligare aktier i dotterbolaget RAW Property AB. De förvärvade aktierna utgör cirka 25 procent av kapital och röster i RAW Property och efter tilläggsförvärvet uppgår Besqabs ägarandel i bolaget till cirka 88 procent.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2022 var 79,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 218,4 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 139,8 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2022 till 3 115. 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 81 procent av kapital och röster per den 31 december 2022.

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 december 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

Obligationer

Utfallet för det fjärde kvartalet 2022 medför att Besqab inte längre uppfyller vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren för bolagets utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 25 januari 2023 meddelade Besqab att styrelsen har för avsikt att fatta beslut om en fullt garanterad nyemission

Ägarfördelning 31 december 2022

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 761 090	37,1 %
Olle Engkvists stiftelse	1 152 850	7,4 %
Gustaf Douglas med familj (inkl bolag)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 004 467	6,5 %
Movestic Livförsäkring AB	815 277	5,3 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	604 320	3,9 %
Carl Wale med familj	598 007	3,9 %
Lars Öberg med familj (inkl bolag)	408 000	2,6 %
Paradeigma Partners AB	402 063	2,6 %
Kristian Wale med familj	314 904	2,0 %
Avanza Pension	279 137	1,8 %
Morgan Stanley & CO INTL PLC, W8IMY	178 202	1,1 %
Summa 12 största aktieägarna	12 596 249	81,2 %
Övriga aktieägare	2 918 580	18,8 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2022-12-30

med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 825 Mkr, villkorat av godkännande från en efterföljande bolagsstämma. Företrädesemissionen avses genomföras under det andra kvartalet 2023. Besqab har erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets större aktieägare som innebär att företrädesemissionen är fullt garanterad. Nettolikviden från emissionen avses användas till en förtida återbetalning av Besqabs seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr.

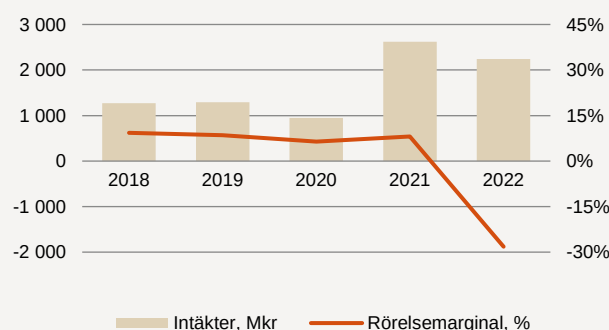
Besqab har inlett ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor. Som tidigare angivits avser dock Besqab att använda nettolikviden från den planerade företrädesemissionen för att lösa obligationerna under den andra hälften av det andra kvartalet 2023.

Koncernen – Segmentredovisning

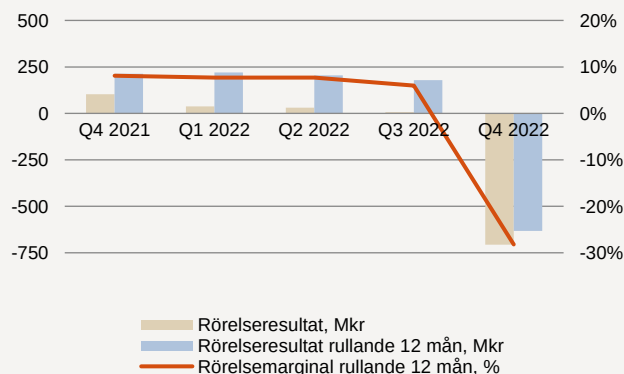
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Intäkter	2 238,0	2 617,9	329,5	1 040,3
Kostnader för produktion och drift	-2 719,8	-2 295,4	-984,9	-905,3
Bruttoresultat	-481,8	322,5	-655,4	135,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-140,9	-123,3	-37,8	-30,8
Resultat från andelar i joint ventures	-9	13,9	-12,7	-0,4
Rörelseresultat	-631,7	213,1	-705,9	103,8
Finansiella intäkter	3,2	1,2	1,4	0,3
Finansiella kostnader	-11,3	-6,8	-3,1	-1,4
Resultat efter finansiella poster	-639,8	207,5	-707,6	102,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13,0	110,4	-	41,0
Resultat före skatt	-626,8	317,9	-707,6	143,7
Skatter	-8,0	-25,3	-0,7	-8,7
Periodens resultat	-634,8	292,6	-708,3	135,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-40,34	19,01	-45,17	8,80
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 417 759	15 390 382	15 422 684	15 393 329

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under perioden januari–december 2022 till 2 238,0 Mkr (2 617,9). Kostnader för produktion och drift uppgick till -2 719,8 Mkr (-2 295,4) och bruttoresultatet summerade till -481,8 Mkr (322,5). Bruttoresultatet har belastats med 655,0 Mkr avseende nedskrivningar av exploateringsfastigheter och justeringar i projektprognoser. Av 655,0 Mkr, vilket bruttoresultatet belastas med, är 320,0 Mkr relaterat till nedskrivningar av exploateringsfastigheter och 335,0 Mkr är relaterat till justeringar i projektprognoser för att beakta ett försiktigare antagande om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter samt en bedömning om fortsatt högt kostnadsläge.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–december 2022 till -631,7 Mkr (213,1) och rörelsemarginalen var negativ (8,1). Justeringar i projektprognoserna, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt värdejusteringar av andelar i joint ventures om 10,0 Mkr har påverkat rörelseresultatet och rörelsemarginalen negativt med totalt 665,0 Mkr.

Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till -626,8 Mkr (317,9). Ett lägre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultateffekt om 13,0 Mkr (110,4) i realiserade värdeförändringar. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -634,8 Mkr (292,6). Skatter hänförs främst till uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter samt övrig uppskjuten skatt.

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 159,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	183,0	174,4
Summa anläggningstillgångar	1 342,5	1 104,2
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	994,6	1 013,6
Färdigställda bostäder	–	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 030,7	1 831,7
Likvida medel	327,4	594,8
Summa omsättningstillgångar	2 553,2	3 560,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 895,7	4 664,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 173,7	1 872,1
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	341,0	2,7
Räntebärande skulder	799,2	800,6
Övriga långfristiga skulder	35,3	90,2
Summa långfristiga skulder	1 175,5	893,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	72,8	7,0
Räntebärande skulder	927,8	1 057,3
Övriga kortfristiga skulder	545,9	834,9
Summa kortfristiga skulder	1 546,5	1 899,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 895,7	4 664,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 872,1	1 613,8
Periodens resultat	–634,8	292,6
Incitamentsprogram	–0,7	2,2
Utdelning	–61,7	–38,5
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–1,2	–
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	2,0
Utgående eget kapital	1 173,7	1 872,1

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stabil finansiell ställning där likvida medel uppgick till 327,4 Mkr per den 31 december 2022.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (766) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) 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 till 994,6 Mkr (1 013,6) 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 minskat genom att en nedskrivning har gjorts med cirka 320 Mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 030,7 Mkr (1 831,7) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 827,1 Mkr (1 034,9).

Avsättningar

Lång- och kortfristiga avsättningar uppgår till totalt 413,8 Mkr (9,7). Avsättningarna består av projektrelaterade avsättningar om 334,9 Mkr, avsättningar för uppskjuten skatt om 72,9 Mkr samt övriga avsättningar om 5,9 Mkr. Ökningen av avsättningarna beror främst på försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter samt en bedömning om fortsatt högt kostnads-läge i pågående projekt.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 727,0 Mkr (1 857,9). 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. Obligationerna utgör den största delen av de räntebärande skulderna. I övrigt består räntebärande skulder av banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

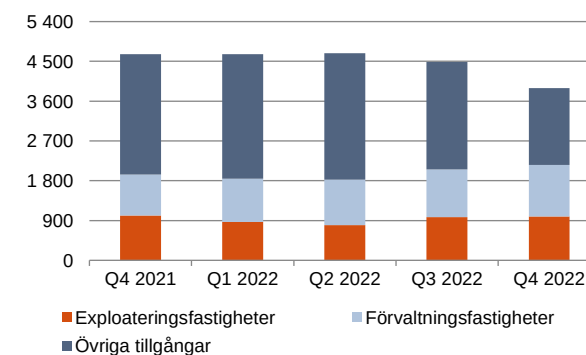
Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 727,0 Mkr (1 857,9). Beaktat likvida medel om 327,4 Mkr (594,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 399,6 Mkr (1 263,1). Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 57,1 procent (56,8). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 56,8 procent (48,6).

Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, inklusive ränta för obligationen, av förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 5,7 procent (3,2).

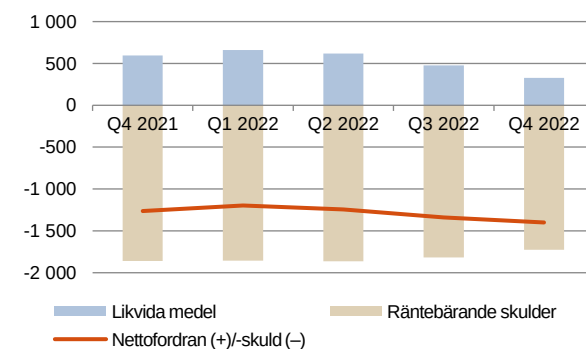
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 30,1 procent (40,1) vilket understiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (16,8).

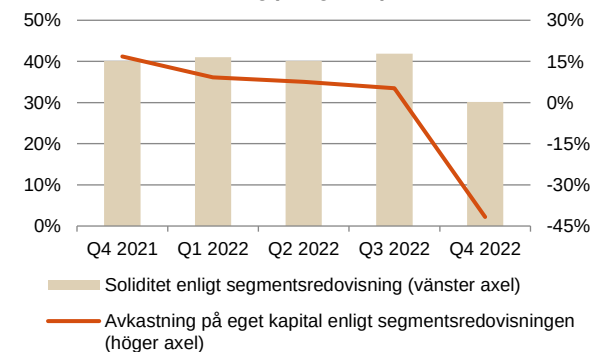
Fördelning av tillgångar, Mkr



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–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	–631,8	213,1	–705,8	103,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	658,0	–3,4	657,4	–0,2
Erhållen ränta	3,2	1,2	1,4	0,3
Betald ränta	–11,3	–6,8	–3,1	–1,4
Betald skatt	20,7	–18,2	17,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38,8	185,9	–33,0	102,5
Förändring exploateringsfastigheter	–300,5	–418,8	–338,7	113,9
Förändring färdigställda bostäder	–	3,8	–	3,8
Förändring rörelsefordringar	699,6	–1 327,3	524,9	–828,2
Förändring rörelseskulder	–280,5	584,8	–131,3	317,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157,4	–971,6	21,9	–290,8
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	–216,7	–60,6	–81,3	–40,3
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	–4,5	–4,3	–3,2	–2,6
Förändring andelar i joint ventures	–11,0	–108,8	4,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–232,2	–173,7	–80,5	–42,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	485,4	1 368,1	282,1	361,1
Amortering av skulder	–616,3	–6,1	–373,7	–3,0
Utbetald utdelning	–61,7	–38,5	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–192,6	1 323,5	–91,6	358,1
Periodens kassaflöde	–267,4	178,2	–150,2	24,4
Likvida medel vid periodens början	594,8	416,6	477,6	570,4
Likvida medel vid periodens slut	327,4	594,8	327,4	594,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2022 till 157,4 Mkr (–971,6), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 118,6 Mkr (–1 157,5). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet genom att förvärv under perioden överstigit avyttringar. Övriga rörelsefordringar har minskat vilket medfört ett positivt kassaflöde under perioden. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet består främst av nedskrivning av exploateringsfastigheterna och projektrelaterade avsättningar som belastat resultatet med totalt cirka 665 Mkr. Betald ränta motsvaras till största del av räntekostnader för färdigställda förvaltningsfastigheter. För bostäder 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 2022 till –232,2 Mkr (–173,7). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med –216,7 Mkr (–60,6).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december 2022 till –192,6 Mkr (1 323,5). Nettot av upptagna lån och amortering av skulder uppgick till –130,9 Mkr under perioden och hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion som har amorterats.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2022 var –267,4 Mkr (178,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 327,4 Mkr (594,8).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Intäkter	2 166,6	539,6	659,5	125,5
Kostnader för produktion och drift	-2 255,3	-444,6	-963,2	-111,9
Bruttoresultat	-88,7	95,0	-303,7	13,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-140,9	-123,5	-37,6	-30,7
Resultat från andelar i joint ventures	-9	13,9	-12,7	-0,4
Rörelseresultat	-238,6	-14,6	-354,0	-17,5
Finansiella intäkter	3,2	1,3	1,4	0,3
Finansiella kostnader	-11,2	-6,8	-3,2	-1,4
Resultat efter finansiella poster	-246,7	-20,1	-355,8	-18,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13,0	110,4	-	41,0
Resultat före skatt	-233,7	90,3	-355,8	22,4
Skatter	-83,4	-9,9	-61,0	-4,4
Periodens resultat	-317,1	80,4	-416,8	18,0
Hänförligt till moderbolagets ägare	-304,4	78,4	-405,0	12,9
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-12,7	2,0	-11,7	5,1
Periodens övriga totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-317,1	80,4	-416,8	18,0
Hänförligt till moderbolagets ägare	-304,4	78,4	-405,0	12,9
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-12,7	2,0	-11,7	5,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-19,76	5,09	-26,26	0,84
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-19,66	5,07	-26,15	0,83
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 393 329	15 422 684	15 393 329
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 417 759	15 390 382	15 422 684	15 393 329
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 494 324	15 468 027	15 487 429	15 491 764

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2018, LTI 2019 och LI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025 och Konvertibelprogram 2022/2026. Se not 3.

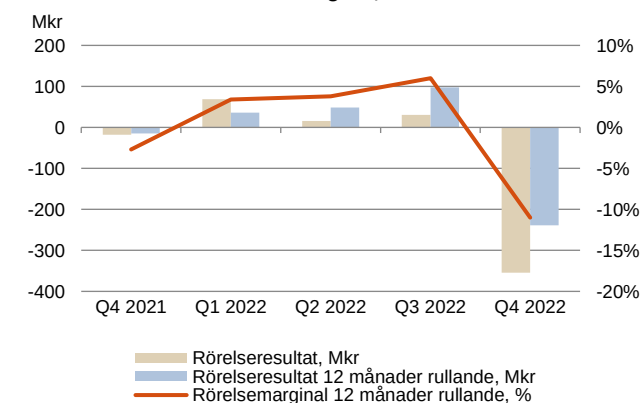
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–december 2022 till 2 166,6 Mkr (539,6). Bruttoresultatet uppgick till -88,7 Mkr (95,0). Rörelseresultatet uppgick till -238,6 Mkr (-14,6). Det minskade rörelseresultatet förklaras av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om cirka 320 Mkr. Utöver detta består rörelseresultatet av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–december 2022 har projekten Vélo, två etapper av Lindallén, Smultronstället, Arboristen, del av projektet Verkstaden i Nacka samt ägarlägenheterna i Legera färdigställts och avräknats.

Resultat före skatt och periodens resultat

Värdering till verkligt värde har medfört en resultatteffekt avseende realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 13,0 Mkr (110,4). Resultat före skatt uppgick till -233,7 Mkr (90,3) och resultat efter skatt uppgick till -317,1 Mkr (80,4). Skatter hänförs till uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 159,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	181,2	172,5
Summa anläggningstillgångar	1 340,7	1 102,3
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	1 008,3	978,1
Bostäder under produktion	3 285,3	3 074,3
Färdigställda bostäder	–	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	279,4	453,4
Likvida medel	360,2	630,8
Summa omsättningstillgångar	5 133,7	5 257,1
SUMMA TILLGÅNGAR	6 474,4	6 359,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 145,0	1 511,8
Innehav utan bestämmande inflytande	–5,2	8,7
Summa eget kapital	1 139,8	1 520,5
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	125,7	2,7
Räntebärande skulder	799,2	800,6
Övriga långfristiga skulder	35,3	67,5
Summa långfristiga skulder	960,2	870,8
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	2,9	3,7
Förskott från kunder	138,0	345,3
Räntebärande skulder	3 772,5	3 017,1
Övriga kortfristiga skulder	461,0	602,0
Summa kortfristiga skulder	4 374,4	3 968,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 474,4	6 359,4

Ställda säkerheter och eventualefterpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 511,8	1 469,7
Periodens totalresultat	–304,4	78,4
Incitamentsprogram	–0,7	2,2
Utdelning	–61,7	–38,5
Utgående eget kapital	1 145,0	1 511,8
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	8,7	4,7
Aktieägartillskott dotterföretag	–	2,0
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–1,2	–
Periodens totalresultat	–12,7	2,0
Utgående eget kapital	–5,2	8,7
Totalt utgående eget kapital	1 139,8	1 520,5

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (766) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) 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 1 008,3 Mkr (978,1) 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 minskat genom att en nedskrivning har gjorts med cirka 320 Mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 3 285,3 Mkr (3 074,3) varav 3 285,3 Mkr avser bostadsrätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 360,2 Mkr (630,8) varav 34,9 Mkr (38,8) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 279,4 Mkr (453,4).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 4 571,7 Mkr (3 817,7). Av de räntebärande skulderna är 2 844,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 771,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 956,3 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr.

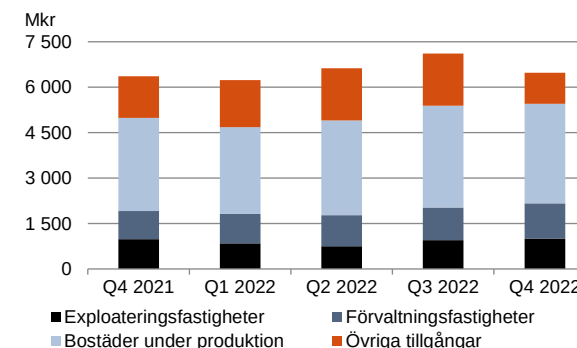
Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 4,9 procent (2,6). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per balansdagen uppgick räntebärande skulder till 4 571,2 Mkr (3 817,7). Beaktat likvida medel om 360,2 Mkr (630,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 4 211,5 Mkr (3 186,9).

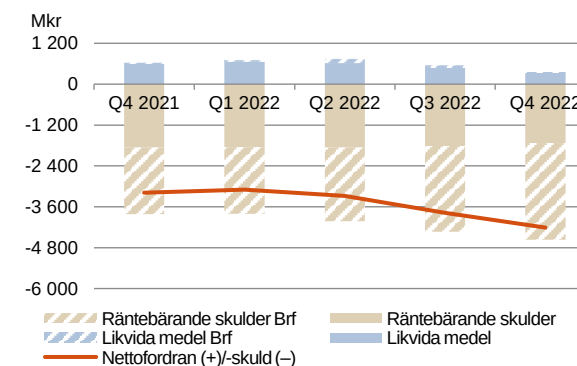
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 17,6 (23,9) procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (5,4).

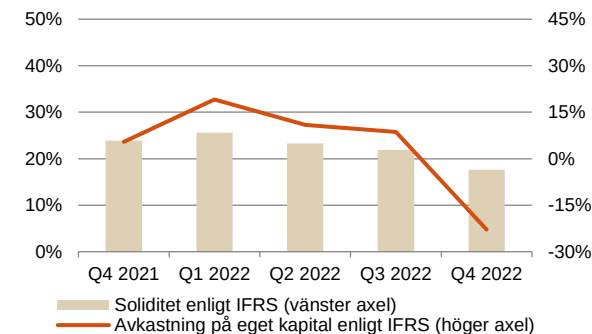
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	–238,9	–14,6	–354,2	–17,5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	323,4	–3,2	322,9	0,0
Erhållen ränta	3,2	1,3	1,4	0,3
Betald ränta	–11,3	–6,8	–3,1	–1,4
Betald skatt	7,5	–1,1	22,8	18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83,9	–24,4	–10,2	0,3
Förändring exploateringsfastigheter	–349,7	–367,4	–376,7	12,6
Förändring bostäder under produktion	–211,0	–2 065,2	79,2	–1 129,8
Förändring färdigställda bostäder	–	3,8	–	3,8
Förändring rörelsefordringar	85,8	–300,8	478,0	–156,4
Förändring rörelseskulder	–339,6	675,2	–520,5	460,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–730,6	–2 078,8	–350,2	–809,5
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	–216,7	–60,6	–81,2	–40,3
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	–4,5	–4,3	–3,2	–2,6
Förändring andelar i joint ventures	–11,0	–108,8	4,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–232,2	–173,7	–80,4	–42,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	2 191,3	3 072,0	954,5	1 214,4
Amortering av skulder	–1 437,4	–660,6	–712,8	–363,7
Utbetald utdelning	–61,7	–38,5	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	692,2	2 372,9	241,7	850,7
Periodens kassaflöde	–270,6	120,4	–188,9	–1,7
Likvida medel vid periodens början	630,8	510,4	549,1	632,5
Likvida medel vid periodens slut	360,2	630,8	360,2	630,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2022 till –730,6 Mkr (–2 078,8). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med –211,0 Mkr, minskning av rörelseskulder med –339,6 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 85,8 samt posten exploateringsfastigheter som minskat med –349,7 Mkr främst beroende på omföring till produktionsstartade projekt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2022 till –232,2 Mkr (–173,7). Nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion har påverkat kassaflödet med –216,7 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december 2022 till 692,2 Mkr (2 372,9). Upptagna lån uppgår till 2 191,3 Mkr (3 072,0). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –1 437,4 Mkr (–660,6) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2022 var –270,6 Mkr (120,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 360,2 Mkr (630,8). Av de likvida medlen hänför sig 34,9 Mkr (38,8) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021	okt–dec 2022	okt–dec 2021
Intäkter	24,0	13,7	0,0	3,6
Administrationskostnader	–22,3	–20,2	–6,2	–6,0
Rörelseresultat	1,7	–6,5	–6,2	–2,4
Utdelning och liknande resultatposter	61,6	38,4	0,0	–
Ränteintäkter	51,8	21,0	15,5	9,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	–51,9	–21,1	–15,4	–9,9
Resultat efter finansiella poster	63,2	31,8	–6,1	–2,5
Skatter	–	1,3	0,0	1,3
Periodens resultat	63,2	33,1	–6,1	–1,2

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	558,1	558,8
Övriga anläggningstillgångar	12,4	12,3
Summa anläggningstillgångar	570,5	571,1
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	1 138,6	984,8
Kassa och bank	–	31,5
Summa omsättningstillgångar	1 138,6	1 016,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 709,1	1 587,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	155,1	155,1
Fritt eget kapital	612,4	611,6
Summa eget kapital	767,5	766,7
Skulder		
Långfristiga skulder	799,2	800,6
Kortfristiga skulder	142,4	20,1
Summa skulder	941,6	820,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 709,1	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	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–dec 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	89,9			89,9	452,7	542,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 932,5			1 932,5	–655,5	1 277,0
Fastighetsutveckling – hyresrätt		178,7		178,7	131,4	310,1
Hyresintäkter		33,5		33,5		33,5
Övrigt		3,4		3,4		3,4
Summa externa intäkter	2 022,4	215,6		2 238,0	–71,4	2 166,6
Kostnader för produktion och drift	–2 582,2	–137,6		–2 719,8	464,5	–2 255,3
Bruttoresultat	–559,8	78,0		–481,8	393,1	–88,7
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>neg</i>	36,2		<i>neg</i>		<i>neg</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	–119,1	–20,3	–1,5	–140,9		–140,9
Resultat andelar joint ventures	–9,0			–9,0		–9,0
Rörelseresultat	–687,9	57,7	–1,5	–631,7	393,1	–238,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>neg</i>	26,7		<i>neg</i>		<i>neg</i>
Finansnetto		–7,1	–1,0	–8,1		–8,1
Resultat efter finansiella poster	–687,9	50,6	–2,5	–639,8	393,1	–246,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	–687,9	63,6	–2,5	–626,8	393,1	–233,7
Skatter			–8,0	–8,0	–75,4	–83,4
Periodens resultat	–687,9	63,6	–10,5	–634,8	317,7	–317,1
31 dec 2022						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		1 159,5		1 159,5		1 159,5
Exploateringsfastigheter	830,3	164,3		994,6	13,7	1 008,3
Bostäder under produktion				0,0	3 285,3	3 285,3
Övriga tillgångar			1 741,7	1 741,6	–720,3	1 021,3
Summa tillgångar	830,3	1 323,8	1 741,7	3 895,7	2 578,7	6 474,4
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 173,7	1 173,7	–33,9	1 139,8
Räntebärande skulder			1 727,0	1 727,0	2 844,7	4 571,7
Övriga skulder			995,0	995,0	–232,1	762,9
Summa eget kapital och skulder			3 895,7	3 895,7	2 578,7	6 474,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>neg</i>		<i>neg</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>neg</i>		<i>neg</i>
<i>Soliditet, %</i>				30,1		17,6

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 december 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 december 2022 uppgick sammanlagt till 17 261, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 54 131 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>	29 778
Anmälda	–
Förverkade	–2 127
Inlösta	–10 390
Förfallna	–
Utestående 31 december 2022	17 261

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

Belopp i Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Försäljnings- och administrationskostnader	–1,7	3,5
Totalt	–1,7	3,5

Under 2022 har en justering gjorts av tidigare års reserveringar för LTI 2019 och LTI 2020 vilket medfört en kostnadsminskning.

Konvertibelprogram

Besqab hade per den 31 december 2022 två utestående konvertibelprogram vilka godkänkts av årsstämorna 2021 respektive 2022. Inom de två programmen har Besqab emitterat konvertibler till ett nominellt belopp om sammanlagt 9,3 Mkr. Konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 2,95 procent. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,34 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2022
Ingående verkligt värde	929,8
Orealiserade värdeförändringar	13,0
Omklassificering	–
Investeringar och förvärv	216,7
Utgående verkligt värde	1 159,5

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 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 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 957,4	1 411,6	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 960,4	1 414,6	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	3 962,4	2 935,9
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 013,9	1 560,3
Borgen till förmån för joint ventures ²	733,3	836,0	733,3	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	159,5	349,2	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,0	2,2	–	–
Övriga ⁴	55,8	0,0	–	–
Summa	952,2	1 189,0	5 709,6	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 december 2022 till 2 868 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.

⁴ En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på ytterligare betalning med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräkning. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning avseende köpeskillings storlek. Nämda krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

Danderyd den 1 februari 2023

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Intäkter, Mkr	329,5	695,4	469,7	743,4	1 040,3	403,6	668,7	505,3
Rörelseresultat, Mkr	-705,9	6,5	30,3	37,4	103,8	32,8	47,1	29,6
Resultat före skatt, Mkr	-707,6	3,6	28,2	49,0	143,8	41,6	63,0	69,7
Resultat efter skatt, Mkr	-708,3	2,4	27,5	43,6	135,1	37,9	59,0	60,5
Rörelsemarginal, %	neg	0,9	6,5	5,0	10,0	8,1	7,0	5,9
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	0,5	5,9	9,2	31,0	9,0	14,3	14,7
Soliditet, %	30,1	41,9	40,1	41,0	40,1	45,1	45,9	59,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	-45,17	0,19	1,80	2,86	8,80	2,46	3,82	3,94
Eget kapital per aktie, kr	76,44	121,61	121,50	123,68	121,03	112,21	109,72	108,36
IFRS-redovisning ³	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Intäkter, Mkr	659,5	364,0	365,3	777,7	125,5	8,3	144,4	261,4
Rörelseresultat, Mkr	-354,0	30,9	15,9	68,5	-17,5	-18,6	3,3	18,2
Resultat före skatt, Mkr	-355,8	28,2	13,7	80,1	22,4	-9,7	19,3	58,3
Resultat efter skatt, Mkr	-416,8	16,0	9,3	74,3	18,0	-7,7	18,8	51,3
Rörelsemarginal, %	neg	8,5	7,4	8,8	neg	neg	2,3	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	4,2	2,4	19,1	4,8	neg	5,0	13,7
Soliditet, %	17,6	21,9	23,3	25,6	23,9	29,9	32,3	43,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 159,5	1 078,2	1 029,0	971,7	929,8	848,5	830,5	807,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 008,3	951,1	749,2	845,7	978,1	990,7	1 041,3	530,0
Bostäder under produktion, Mkr	3 285,3	3 364,5	3 127,7	2 861,0	3 074,3	1 944,5	1 574,6	1 212,7
Likvida medel, Mkr	360,2	549,1	737,9	699,5	630,8	632,5	591,5	466,4
Eget kapital, Mkr	1 139,8	1 556,9	1 542,0	1 594,1	1 520,5	1 502,0	1 509,1	1 528,3
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	200,5	200,5	200,5	120,8	120,5	121,1	120,8	121,6
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 772,5	3 525,3	3 218,3	2 994,8	3 017,1	2 467,2	2 085,8	1 672,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-730,6	-446,8	-62,9	129,3	-809,5	-342,0	-735,5	-192,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-232,2	-49,8	-63,1	-38,9	-42,9	0,8	-13,5	-118,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	692,2	307,8	164,4	-21,7	850,7	382,2	874,1	266,1
Periodens kassaflöde, Mkr	-270,6	-188,8	38,4	68,7	-1,7	41,0	125,1	-44,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-26,26	1,07	0,62	4,84	0,84	-0,44	1,31	3,39
Eget kapital per aktie, kr	74,24	100,51	99,52	102,87	98,21	97,35	97,74	98,90
Aktiekurs vid periodens slut, kr	79,00	100,00	120,00	165,00	185,00	152,00	171,50	142,50
Försäljning och produktion	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	25	116	40	192	377	147	161	117
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 638	1 819	1 696	1 907	1 786	1 459	1 312	1 242
Antal sålda bostäder, st ⁴	29	59	101	122	258	85	121	88
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	61	66	68	69	70	66	62	69
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	3	1	1	0	0	1	2	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	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.

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.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2023	27 april 2023
Delårsrapport januari–juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport januari–september 2023	25 oktober 2023

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2022

Besqab publicerade inga pressmeddelanden under det fjärde kvartalet 2022.

Offentliggörande

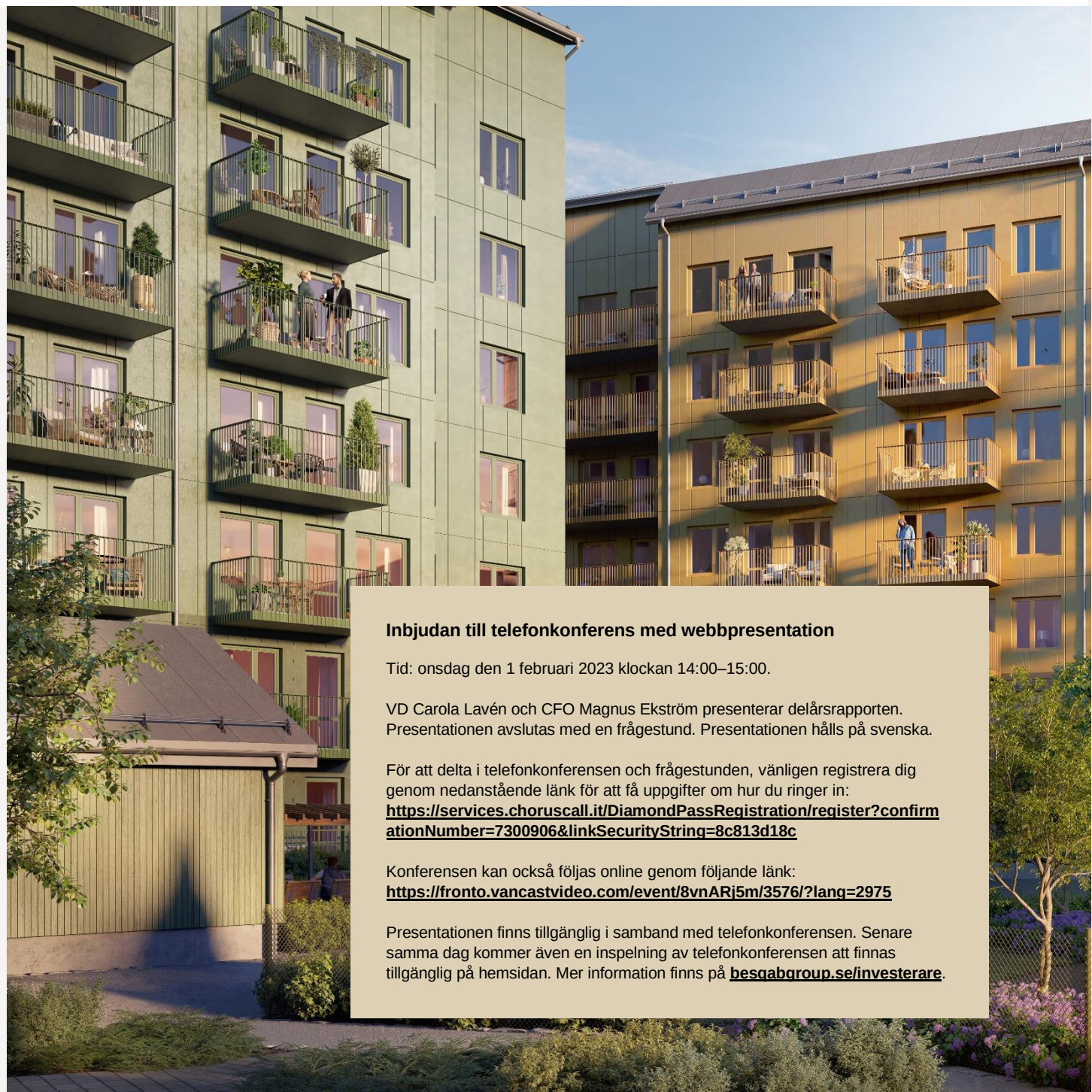
Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 1 februari 2023 klockan 13:00 (CEST).

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



Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: onsdag den 1 februari 2023 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, vänligen registrera dig genom nedanstående länk för att få uppgifter om hur du ringer in:
<https://services.choruscall.it/DiamondPassRegistration/register?confirmationNumber=7300906&linkSecurityString=8c813d18c>

Konferensen kan också följas online genom följande länk:
<https://fronto.vancastvideo.com/event/8vnARj5m/3576/?lang=2975>

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 besqabgroup.se/investerare.