



Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–MARS 2023

BESQAB

DELÅRSRAPPORT

Januari–mars 2023

Januari–mars 2023

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 343,6 Mkr (743,4) och rörelseresultatet till 6,6 Mkr (37,4).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (13,0).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 1,2 Mkr (43,6) och resultat per aktie till 0,08 kr (2,86).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 173,8 Mkr (1 915,0) och eget kapital per aktie till 76,11 kr (123,68).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 225,8 Mkr (659,5).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (192) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 41 (122).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 751,9 Mkr (777,7) och rörelseresultatet till 11,1 Mkr (68,5). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 10,1 Mkr (74,3) motsvarande 0,67 kr per aktie (4,84).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Besqab beslutade den 24 februari att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om cirka 833 Mkr, villkorat av godkännande från extra bolagsstämma som hölls den 29 mars.
- Besqab har genom skriftligt förfarande inhämtat obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor för utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer.
- Besqab tilldelades utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder i branschmätningen för 2022 som utförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Besqab har genomfört den beslutade företrädesemissionen vilken tillfört bolaget cirka 833 Mkr före emissionskostnader.
- Besqabs samtliga utestående seniora icke säkerställda obligationer om totalt 800 Mkr med förfall i maj 2024 har återlösts i förtid.
- Anna Jepson har rekryterats som ny CFO.



0

Produktionsstartade
bostäder
(192)



41

Sålda bostads-/
äganderätter
(122)



3 700

Bygggrätter för
bostadsutveckling
(4 050)

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 på sida 25. Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2022 och för balansposter motsvarande balansdag 2022. Definitioner av nyckeltal finns på sida 30.

VD-kommentar

Det har varit en intensiv inledning på 2023 där vi haft stort fokus på vår försäljning samtidigt som vi har arbetat med att genomföra den företrädesemission vi kommunicerade i början på året. Emissionen tecknades till drygt 97 procent före nyttjande av garantiåtaganden vilket är ett styrkebesked och förtroende från våra långsiktiga ägare. Företrädesemissionen medförde att vi, efter rapportperiodens utgång, tog in totalt 833 Mkr i nytt kapital. Nettolikviden har i maj använts för att i förtid lösa vårt obligationslån om 800 Mkr. Vi har genom dessa viktiga steg förändrat och stärkt kapitalstrukturen i bolaget.

Nöjdast kunder för andra året i rad

I den utmanande bostadsmarknaden har vi sålt 41 bostäder under kvartalet och vi har en hög försäljningsgrad i vår pågående bostadsrättsproduktion. Med rådande marknadsförutsättningar visar det att vi har attraktiva projekt i bra lägen som kunderna efterfrågar och ett mycket bra försäljningsarbete.

I februari tilldelades Besqab utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder 2022, för andra året i rad. Det är ett fint erkännande på det fokuserade arbete som genomförs av medarbetare och samarbetsparter i våra projekt och genom hela organisationen. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för att vi tillsammans arbetat för att kunna sprida boglädje till våra kunder. I utmanande tider är det särskilt viktigt att bygga vidare på våra goda kundrelationer och leverera på vårt kundlöfte.

Låg riskprofil i fortsatt utmanande bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är fortfarande mycket utmanande med osäkerheter både globalt och lokalt även om bostadspriserna stabiliserats under inledningen av året. Försäljningen av våra bostäder taktar på men till lägre volymer och det tar längre tid för kunderna att fatta köpbeslut. Vi har ett bra intresse för

våra bostäder och vid den stora visningsdagen den 14 maj kom många nyfikna besökare till samtliga projekt. Riskprofilen i portföljen är låg där andelen sålda bostäder i pågående bostadsrätts-/äganderättsproduktion uppgår till 65 procent. I de projekt som färdigställs under 2023 uppgår försäljningsgraden vid utgången av perioden till 82 procent.

Minskad produktionsvolym

Osäkerhet om framtiden, det höga kostnadsläget, ränteutvecklingen och minskad köpkraft bland hushållen ökar utmaningarna i att starta nya projekt. Under första kvartalet har vi inte produktionsstartat några nya bostäder. Vi arbetar för att under året möjliggöra säljstarter i ett par fina infillprojekt i eftertraktade områden i södra Stockholm, bland annat i Aspudden där detaljplanen vann laga kraft i april 2023.

Vår pågående produktion omfattade vid utgången av första kvartalet 1 535 bostäder, varav 1 170 bostadsrätter och drygt 360 hyresrätter och vårbostäder för eget ägande. Det är fortfarande en hög pågående produktionsvolym men på grund av de kraftigt förändrade marknadsförutsättningarna ser vi framför oss en minskad volym 2023 och 2024.

Fokus på kostnadsläget

Intäkterna enligt segmentsredovisningen minskade för perioden januari–mars 2023 till 344 Mkr (743), vilket främst förklaras av att inga bostäder produktionsstartades under kvartalet. Rörelseresultatet minskade till 7 Mkr (37) som en konsekvens av färre bostäder i pågående produktion, minskad försäljning och lägre marginaler till följd av kostnadsläget.

I organisationen fortsätter vi vårt målinriktade arbete med kostnadseffektivisering och vi kommer att se över hur vi på bästa sätt möter den framtida bedömda efterfrågan på våra marknader.



Långsiktigt behov av hållbara hem och boendemiljöer

2023 ser ut att bli fortsatt utmanande för bostadsutvecklare. Vår framgångsrika företrädesemission och återbetalningen av obligationen har stärkt vår kapitalstruktur och våra förutsättningar att ta vara på affärsmöjligheter i den svagare konjunkturen. Underskottet av bostäder på våra marknader kvarstår och vi vet att det långsiktigt finns ett stort behov av hållbara hem och boendemiljöer där människor kan leva gott och länge. Därför ska vi fortsätta bygga plattformen för ett långsiktigt starkt bolag.

Danderyd i maj 2023

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	343,6	743,4	1 838,2	2 238,0
Rörelseresultat, Mkr	6,6	37,4	-662,5	-631,7
Resultat efter skatt, Mkr	1,2	43,6	-667,2	-634,8
Rörelsemarginal, %	1,9	5,0	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	0,1	9,2	neg	neg
Soliditet, %	31,4	41,0	31,4	30,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,08	2,86	-43,91	-40,34
Eget kapital per aktie, kr	76,11	123,68	76,11	76,44

Finansiell utveckling – IFRS	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	751,9	777,7	2 140,8	2 166,6
Rörelseresultat, Mkr	11,1	68,5	296,0	-238,6
Resultat efter skatt, Mkr	10,1	74,3	-381,3	-317,1
Rörelsemarginal, %	1,5	8,8	13,8	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	1,0	19,1	neg	neg
Soliditet, %	17,1	25,6	17,1	17,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,67	4,84	-23,91	-19,76
Eget kapital per aktie, kr	74,49	102,87	74,49	74,24

Försäljning och produktion	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	192	181	373
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 535	1 907	1 535	1 638
Antal sålda bostäder, st ⁴	41	122	230	311
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	65	69	65	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	0	0	0	3
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0

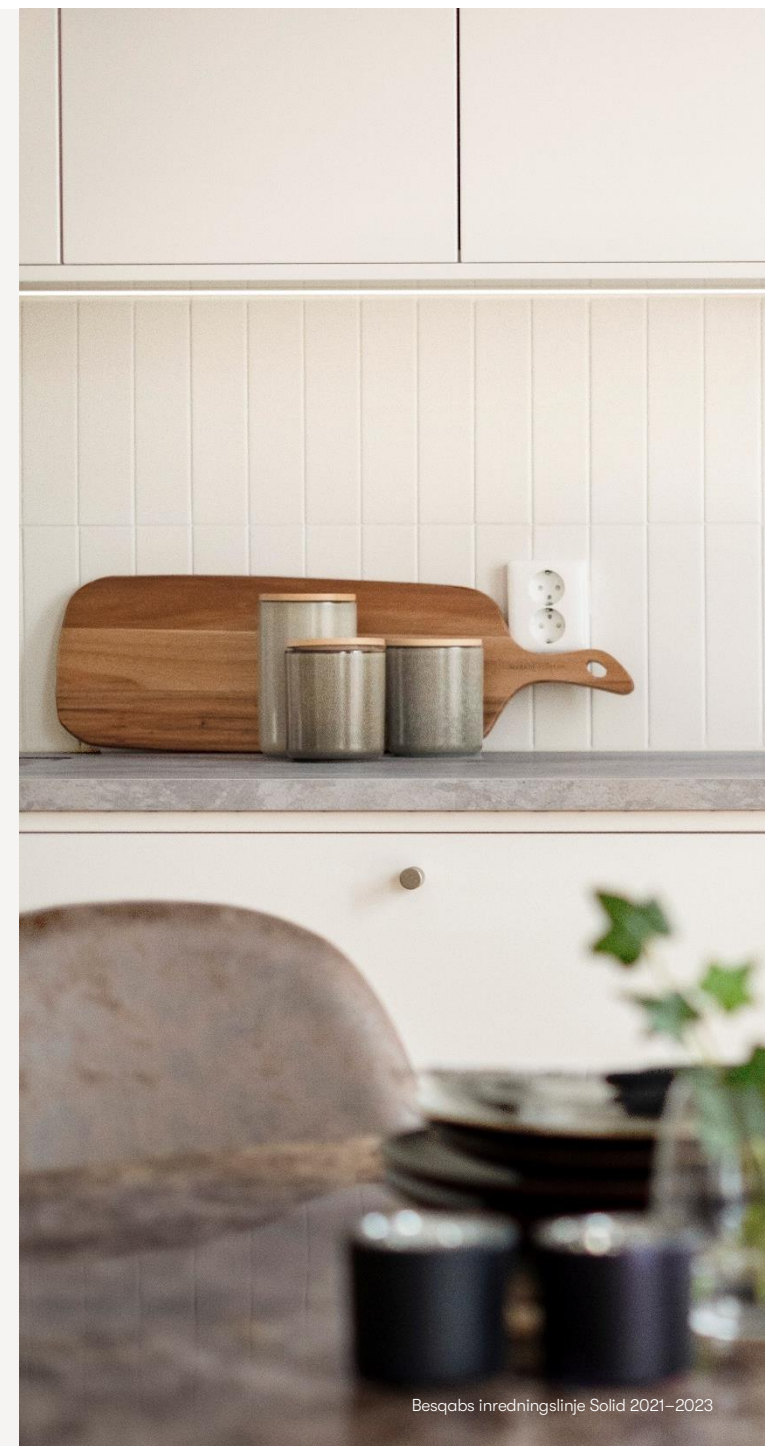
¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Årets första kvartal har inletts med ett fortsatt osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och stigande räntor. Detta medför ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro som har gjort bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut. Antalet genomförda bostadsaffärer på successionsmarknaden är alltså kvar på låga nivåer, men köpare och säljare har i större utsträckning börjat hitta varandra och priserna har börjat stabilisera sig. Det är emellertid för tidigt att säga om detta är ett trendbrott då ökade räntekostnader för hushållen slår igenom senare då många har bundna lån. Enligt data från Svensk Mäklarstatistik har priserna på bostadsrätter i Stockholms län minskat med drygt 7 procent i april 2023 jämfört med april 2022, och cirka 9 procent sedan toppnoteringen i mars 2022.

Inflationsnivån låg under årets första kvartal fortsatt kvar på höga nivåer. Detta ledde till att Riksbanken i februari och i april valde att genomföra två ytterligare höjningar om 50 punkter av styrräntan, från 2,50 till 3,50 procent, i ett försök att stävja inflationen. I samband med den senaste höjningen indikerade Riksbanken att ytterligare en höjning om 25 punkter är att vänta i juni eller september. Räntan förväntas sedan ligga kvar på den nivån året ut för att sedan sänkas under 2024.

Höjda räntor samt högre 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 har under det första kvartalet stabiliserat sig på svagt negativa nivåer, enligt SEB:s Boprisindikator. Dock tror fortfarande två femtedelar av de tillfrågade hushållen på sjunkande bostadspriser det kommande året.

Antalet produktionsstartade bostäder minskar fortsatt kraftigt. Byggfaktas Byggstartsindikator för bostäder hade i april 2023 nästan halverats sedan toppnivåerna under hösten 2021. Jämfört med april 2022 var nedgången 24,7 procent. Den snabba nedgången i en bransch där ledtiderna är flera år innebär stora utmaningar för många aktörer. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

SCB:s Byggbkostnadsindex (BKI) fortsatte att öka under inledningen av 2023 och förändringen i årstakt toppade i februari på 16,5 procent för att sedan vända nedåt. I april hade BKI minskat till 11,5 procent i årstakt. Enligt aprilstatistiken hade entreprenörens kostnad stigit med 4,2 procent i årstakt, vilket påverkade BKI med 3,4 procentenheter. Byggherrekostnaderna hade stigit med 48,1 procent, vilket påverkade BKI med 8,1 procentenheter. Drivande för byggherrekostnaderna är räntekostnaderna som steg med 161,3 procent mellan april 2022 och april 2023. Den ihållande inflationen och ränteutvecklingen tillsammans med en stor geopolitisk oro gör utsikterna fortsatt mycket svårbedömda.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har under starten av 2023 varit svag och transaktionsvolymen fram till april är cirka 70 procent lägre än motsvarande period 2022. Under årets inledning genomfördes ett antal större transaktioner inom bostadssegmentet. Köpare och säljare har börjat mötas på nya direktavkastningsnivåer om cirka fyra procent i affärer som i huvudsak omfattar hållbara nyproducerade hyresrättsprojekt med investeringsstöd. Utsikterna på fastighetsmarknaden är emellertid fortfarande svårbedömda för det kommande året och påverkas fortsatt av bland annat inflationen, ränteutvecklingen, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget.



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Per den 31 mars 2023 var 1 535 bostäder, inklusive vård- bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 907). 103 hyreslägenheter i projektet Lindallén, vilka är sålda till NREP, färdigställdes och överlämnades till köparen under det första kvartalet 2023. Under perioden januari–mars 2023 har Besqab inte produktionsstartat några nya bostäder (192). Med ökande byggkostnader, sjunkande bostadspriser och osäkerhet kring den framtida makroekonomiska utvecklingen har möjligheterna att produktionsstarta nya bostadsprojekt försämrats. Därutöver är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Utveckling av försäljning

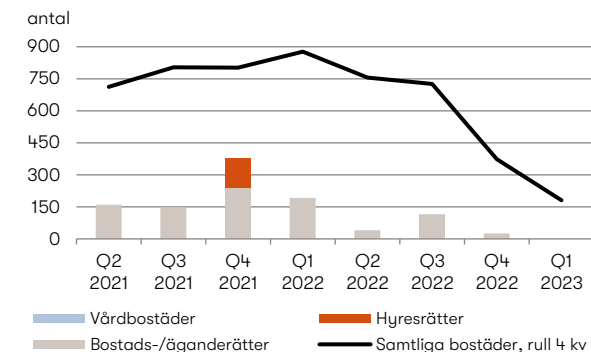
Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–mars 2023 till 41 bostäder (122). Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning.

Per den 31 mars 2023 var 1 172 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 65 procent (69), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns ingen osåld bostad i avslutad produktion (0). Inflyttningar pågår i Nacka Strand Verkstaden, Legera Brf och RAW Vallastaden et 1, vilka bedöms färdigställas under andra och tredje kvartalet. I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2023 fanns per den 31 mars 2023 sammanlagt 84 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 82 procent, att jämföra med 79 procent vid rapportperiodens ingång.

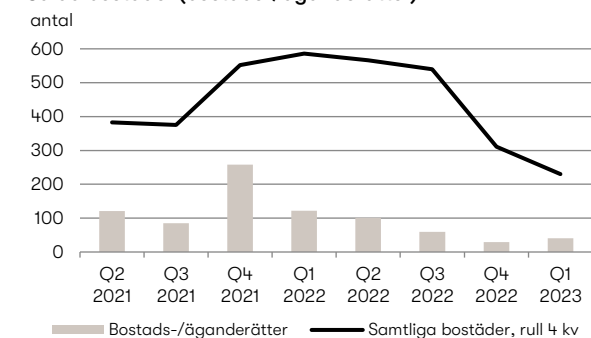
Bostäder i pågående produktion per 2023-03-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
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
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Lägenheter, hr	146	Q4 2020	2023/2024
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
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Nivå	Stockholm	Lägenheter, brf	257	Q4 2021/Q1 2022	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Summa			1 535		

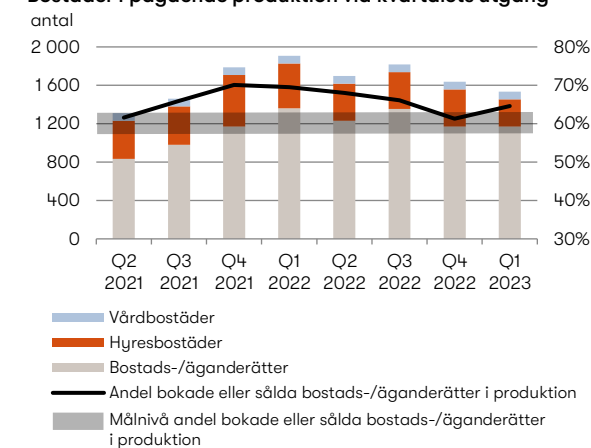
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Ägda Hem

Inom affärsområdet tillika rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda Hem utvecklar Besqab välplanerade bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Försäljning

Aktiviteten på nyproduktionsmarknaden var under det första kvartalet 2023 alltjämt avvaktande. Intresset för Besqabs projekt har varit och är fortsatt bra med välbesökta försäljningsevent, men osäkerheten hos kunderna är stor och det tar längre tid för att fatta köpbeslut där många behöver sälja sin befintliga bostad först eller 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–mars 2023 till 41 bostäder (122).

Bostäder i produktion

Per den 31 mars 2023 hade affärsområdet 1 172 bostäder (1 362) i pågående produktion. Av dessa var 65 procent (69) bokade eller sålda, varav 65 procentenheter avsåg sålda bostäder. Besqab har inte produktionsstartat några bostäder med bostadsrätt eller äganderätt under perioden januari–mars 2023 (192). Inga bostäder har heller färdigställt under perioden.

Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i bostadsrättsprojekten Nacka Strand Verkstaden, Legera Brf och RAW Vallastaden etapp 1. Inflyttningarna fortlöper enligt plan och det har inte förekommit några avhopp.



RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Ägda Hem

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda Hem uppgick för perioden januari–mars 2023 till 316,6 Mkr (704,3). Minskningen i intäkter beror i huvudsak på att inga nya projekt inlett vinstavräkningen under perioden. Segmentets rörelseresultat uppgick till -2,2 Mkr (31,1) vilket gav en negativ rörelsemarginal (4,4).

Det negativa rörelseresultatet är en konsekvens av färre bostäder i pågående produktion och ökade kostnader som bidragit till minskade marginaler.

Projektutveckling Ägda Hem (segmentsredovisning)	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	316,6	704,3	1 634,7	2 022,4
Bruttomarginal, %	8,1	9,0	neg	neg
Rörelseresultat, Mkr	-2,2	31,1	-721,2	-687,9
Rörelsemarginal, %	neg	4,4	neg	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	867,4	646,7	867,4	830,3
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	192	181	373
Antal sålda bostäder, st	41	122	230	311
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 172	1 362	1 172	1 172
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	65	69	69	61

Projektutveckling Investeringsfastigheter

Inom affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter utvecklar Besqab hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till investerare. Affärsområdet ingår i rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter.

Fastigheter i produktion

Per den 31 mars 2023 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 2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Kapellgården består av 146 hyresbostäder, varav 127 uppförs med beviljat investeringsstöd, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Projektet kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan. Förmedling och inflyttning av hyresbostäderna sker i etapper. Den första etappen om 66 lägenheter med inflyttning i juni 2023 förmedlades av Uppsala Bostadsförmedling under det första kvartalet 2023. Sex lägenheter kvarstår att förmedla.

Under det första kvartalet avslutades projektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Lindallén, 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 sista etappen om 103 lägenheter färdigställdes och överlämnades under första kvartalet 2023.

Planerade investeringsfastigheter

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig bygggränsportfölj utvärderas löpande. Besqab arbetar bland annat med ett antal detaljplaner för uppförande av vårdboenden i Hässelby Villastad i Stockholm respektive Norrtälje, samt nya hyresrätter i Bromma i Stockholm.



RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter uppgick under perioden januari–mars 2023 till 27,0 Mkr (39,1). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Minskningen i intäkter beror på att Lindallén färdigställdes under perioden.

Driftnettet från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 8,6 Mkr (6,8). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–mars 2023 ökade till 9,1 Mkr (7,2). Ökningen är hänförlig till ökade driftnetton och slutavräkningen av hyresrättsprojektet Lindallén. Orealiserade värdeförändringar från färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande uppgick till 0,0 Mkr (13,0).

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter (segmentsredovisning)	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022–mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	27,0	39,1	203,5	215,6
Rörelseresultat, Mkr	9,1	7,2	59,6	57,7
Rörelsemarginal, %	33,9	18,4	29,3	26,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	0,0	13,0	0,0	13,0
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 217,0	971,7	1 217,0	1 159,5
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	11,9	224,2	11,9	164,0
Antal bostäder i pågående produktion vid periodens slut, st	363	545	466	466
varav bostäder för eget ägande och förvaltning	363	363	363	363
varav bostäder sålda till externa investerare	0	182	0	103
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0	0	0

Förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter äger och förvaltar Besqab egenutvecklade hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice. Affärsområdet ingår i rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter.

Fastigheter under förvaltning

Per den 31 mars 2023 hade Besqab tre vårdboenden under förvaltning om totalt 180 vårdboenden med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. 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 drygt 13 år.

Fastighetsvärdering

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 hyreskontraktvillkor, 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 mars 2023 till 1 217,0 Mkr (971,7), varav 779,3 Mkr (766,3) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 437,7 Mkr (192,4) avser förvaltningsfastigheter i produktion som är under uppförande inom affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter. Inga orealiserade värdeförändringar har tagits upp för perioden januari-mars 2023 (13,0). Genomsnittligt avkastningskrav för det första kvartalet 2023 var något högre jämfört med fjärde kvartalet 2022, men upphävs av ett förbättrat framtida driftnetto varför orealiserade värdeförändringar för det fjärde kvartalet uppgick till 0 Mkr. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9–4,0 procent.

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 1 658 Mkr (1 676) och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 65 Mkr (59).

Förvaltningsfastigheter	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Hyresintäkter	9,5	7,9	35,1	33,5
Driftnetto	8,6	6,8	31,3	29,5
Värdeförändring	0,0	13,0	0,0	13,0
Fastighetsvärde	1 217,0	971,7	1 217,0	1 159,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	779,3	779,3	779,3	779,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion	437,7	192,4	437,7	380,2





SARHEMMET Nacka, vårdboende i förvaltning

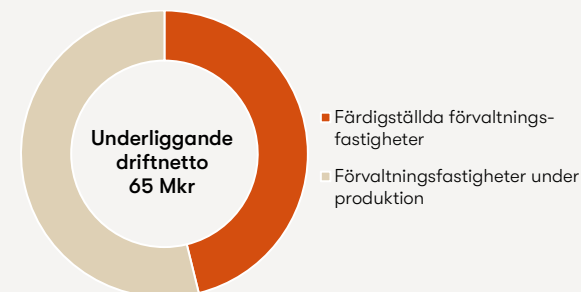
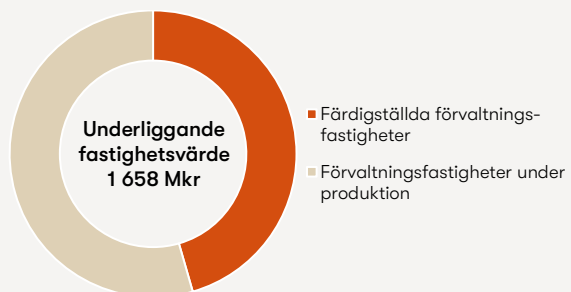
Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-03-31

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

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2023-03-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgården	Uppsala	Hysesbostäder	146	7 270		–	Q4 2020	2023
Kapellgården	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgården	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hysesbostäder	137	6 000		–	Q4 2021	2023/2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			363	18 720	35			

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-03-31

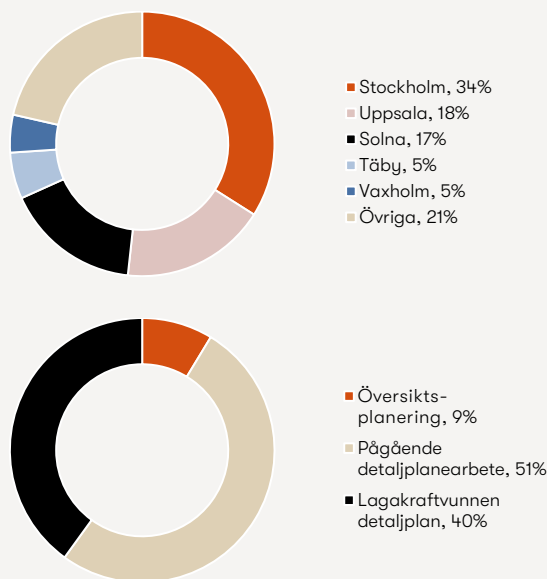


Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 mars 2023 hade Besqab cirka 3 700 byggrätter (4 050), varav cirka 440 byggrätter (475) 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 900 byggrätter 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 2023-03-31



Projekt i egen portfölj per 2023-03-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Hägersten	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2023
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Norrberget	Vaxholm	160	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ella Allé	Täby	9	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Solna Centrum	Solna	195	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022	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
Beckomberga	Stockholm	60	Brf	Startskede	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Startskede	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	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
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Kvisthamra	Norrköping	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2027
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
Summa		3 253			

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

Per den 31 mars 2023 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 pågår i båda projekten som färdigställs våren 2023. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 98 procent. Under perioden januari–mars 2023 såldes totalt två bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–mars 2023 uppgick till 0,0 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–mar 2023	jan–mar 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207	207
Antal sålda bostäder, st	2	7
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	99	94
Antal byggrätter, st	1 035	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 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
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta Etapp 1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hysesrätt	Startskede	2026
Årsta Etapp 4 ⁴	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta Etapp 5 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.



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 1 535 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 75 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 2023 var 38 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	31 mar 2023	31 mar 2022
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	75	67
Andel grön finansiering, %	38	34

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 med undantag för föreningar i RAW Property-projekt. Hittills har totalt sex 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 försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker, klimat- och miljörisker samt hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2022 på sidorna 53–55 och i not 21.

Säsongsvariationer

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

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 136 (128), varav 52 kvinnor (48) och 84 män (80).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–mars 2023 uppgick till 5,5 Mkr (4,8) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 0,0 Mkr (-1,2) och periodens resultat till -0,3 Mkr (-1,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 138,3 Mkr (1 014,8) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 760,5 Mkr (766,0).

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 första kvartalet 2023 förvärvat ytterligare aktier i dotterbolaget RAW Property AB. De förvärvade aktierna utgör cirka 12 procent av kapital och röster i RAW Property och efter tilläggsförvärvet uppgår Besqabs ägarandel i bolaget till 100 procent.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Antalet aktieägare uppgick den 31 mars 2023 till 3 132. 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 80 procent av kapital och röster per den 31 mars 2023. Med avdrag för 92 145 återköpta aktier i eget förvar uppgick antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut till 15 422 684.

Sista betalkurs den 31 mars 2023 var 33,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 508,9 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 148,8 Mkr.



Ägarfördelning 31 mars 2023

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 %
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	1 074 672	6,9 %
Fjärde AP-fonden	687 333	4,4 %
Carl Wale med familj (inkl. bolag)	598 007	3,9 %
PriorNilsson AB	500 853	3,2 %
Lars Öberg med familj (inkl. bolag)	414 000	2,7 %
Paradeigma Partners AB	402 063	2,6 %
Kristian Wale med familj	314 914	2,0 %
Avanza Pension	206 229	1,3 %
Ålandsbanken Abp (Finland), svensk filial	152 003	1,0 %
Summa 12 största aktieägarna	12 341 946	79,5 %
Övriga aktieägare	3 172 883	20,5 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2023-03-31

Företrädesemission

I februari 2023 beslutade styrelsen att genomföra en fullt garanterad företrädesemission, villkorad av godkännande av efterföljande bolagsstämma. Extra bolagsstämma hölls den 29 mars 2023 på Besqabs huvudkontor i Danderyd. Den extra bolagsstämman godkände styrelsens beslut om nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare samt de av styrelsen fastställda villkoren för företrädesemissionen vilka offentliggjordes den 27 mars 2023.

Registrerade aktieägare per avstämningsdagen den 3 april 2023 erhöll två teckningsrätter för varje innehavd aktie i Besqab där en teckningsrätt berättigade till teckning av en ny aktie i Besqab. Teckningskursen per aktie fastställdes till 27 kronor, vilket innebar att Besqab tillfördes cirka 833 miljoner kronor före emissionskostnader. Teckningsperioden löpte från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023.

Företrädesemissionen tecknades till 97,2 procent och därmed togs garantiåtagandena endast delvis i anspråk. Emissionen innebar att Besqabs aktiekapital ökade med 308 453 680 kronor genom nyemission av 30 845 368 aktier.

Den extra bolagsstämman beslutade även i enlighet med styrelsens förslag att ändra Besqabs bolagsordning varvid gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier ändrades så att aktiekapitalet ska utgöra lägst 200 000 000 kronor och högst 800 000 000 kronor samt att antalet aktier vara lägst 20 000 000 och högst 80 000 000.

Obligationer

Resultatet för det fjärde kvartalet 2022 medförde att Besqab inte längre uppfyllde vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren för bolagets utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024. Under det första kvartalet har Besqab begärt och erhållit godkännande från obligationsinnehavarna avseende frångång från villkoren avseende nyckeltalen för rapporteringsperioderna som slutar den 31 december 2022, 31 mars 2023, 30 juni 2023 och 30 september 2023.

Obligationerna har den 24 maj 2023, efter rapportperiodens utgång, inlösts i förtid inklusive upplupen ränta. Den förtida inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om cirka 833 Mkr som blev klar den 5 maj 2023.

Händelser efter rapportperiodens utgång

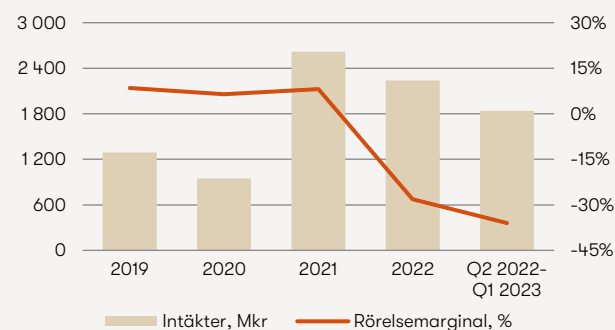
Besqab har rekryterat Anna Jepson som ny CFO med tillträde senast i månadsskiftet augusti/september 2023. Hon efterträder Magnus Ekström som efter fem år som CFO för Besqab väljer att lämna bolaget. Anna kommer närmast från rollen som CFO på Svenska Handelsfastigheter och har tidigare varit CFO vid fastighetsbolaget Exerton samt haft ledande poster som ekonomi- och controllerchef i bygg- och fastighetsbranschen på bland annat Skanska och Arwidro (före detta Granen).

Koncernen – Segmentredovisning

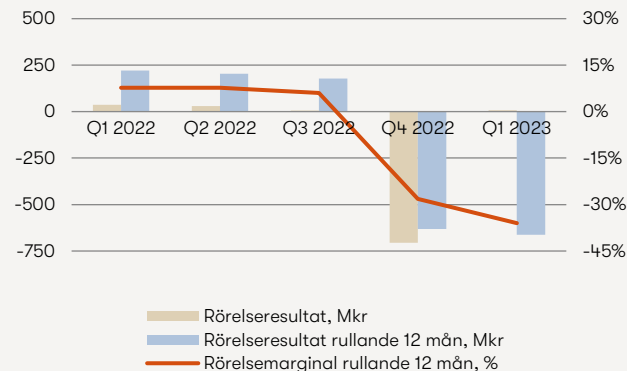
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter	343,6	743,4	1 838,2	2 238,0
Kostnader för produktion och drift	-305,2	-667,9	-2 357,1	-2 719,8
Bruttoresultat	38,4	75,5	-518,9	-481,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,9	-35,0	-135,8	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-1,9	-3,1	-7,8	-9,0
Rörelseresultat	6,6	37,4	-662,5	-631,7
Finansiella intäkter	1,9	0,3	4,8	3,2
Finansiella kostnader	-6,3	-1,7	-15,9	-11,3
Resultat efter finansiella poster	2,2	36,0	-673,6	-639,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,0	13,0	0,0	13,0
Resultat före skatt	2,2	49,0	-673,6	-626,8
Skatter	-1,0	-5,4	-3,6	-8,0
Periodens resultat	1,2	43,6	-677,2	-634,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,08	2,86	-43,91	-40,34
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 422 684	15 383 947	15 422 684	15 417 759

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–mars 2023 till 343,6 Mkr (743,4). Kostnader för produktion och drift uppgick till -305,2 Mkr (-667,9) och bruttoresultatet summerade till 38,4 Mkr (75,5). Ett lägre bruttoresultat beror på färre bostäder i pågående produktion och att det inte skett några produktionsstarter under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–mars 2023 till 6,6 Mkr (37,4) och rörelsemarginalen var 1,9 (5,0). Det minskade rörelseresultatet är en direkt konsekvens av försämrat bruttoresultat. Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat från 35,0 till 29,9 Mkr i huvudsak beroende på återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år.

Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 2,2 Mkr (49,0). Ett lägre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och att det inte skett några realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av värdering till verkligt värde. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 1,2 Mkr (43,6). 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 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 217,0	971,7	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	193,5	180,2	183,0
Summa anläggningstillgångar	1 410,5	1 151,9	1 342,5
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	879,3	870,9	994,6
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 021,4	1 863,1	1 030,7
Likvida medel	225,8	659,5	327,4
Summa omsättningstillgångar	2 327,0	3 514,0	2 553,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 737,5	4 665,9	3 895,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 173,8	1 915,0	1 173,7
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	296,4	3,7	341,0
Räntebärande skulder	345,8	801,3	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	95,3	35,3
Summa långfristiga skulder	677,5	900,3	1 175,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	56,6	7,0	72,8
Räntebärande skulder	1 302,9	1 054,8	927,8
Övriga kortfristiga skulder	526,7	788,8	545,9
Summa kortfristiga skulder	1 886,2	1 850,6	1 546,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 737,5	4 665,9	3 895,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 179,0	1 872,1
Periodens resultat	1,2	43,6
Incitamentsprogram	-1,2	0,4
Utdelning	–	–
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-5,2	-1,1
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	–
Utgående eget kapital	1 173,8	1 915,0

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernens balansomslutning har minskat beroende på färre antal bostäder i pågående produktion som påverkar balansposterna övriga kortfristiga fordringar och skulder. Likvida medel uppgick till 225,8 Mkr per den 30 mars 2023.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2023 till 1 217,0 Mkr (971,7), varav cirka 779 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 438 Mkr (193) 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 879,3 Mkr (870,9) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 021,4 Mkr (1 863,1) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 763,9 Mkr (1 063,2).

Avsättningar

Lång- och kortfristiga avsättningar uppgår till totalt 353,0 Mkr (10,7). Avsättningarna består av projektrelaterade avsättningar om 273,0 Mkr, avsättningar för uppskjuten skatt om 71,7 Mkr samt övriga avsättningar om 8,3 Mkr. Projektrelaterade avsättningar hänförs främst till försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder innefattar leverantörsskulder, leasing-skulder, personalrelaterade skulder, skuld avseende tillrädda men ännu ej slutbetalda exploateringsfastigheter samt andra kortfristiga skulder.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 648,7 Mkr (1 856,1). Av de räntebärande skulderna är cirka 800 Mkr seniora icke säkerställda gröna obligationer, cirka 786 Mkr är skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och cirka 63 Mkr är skulder avseende exploateringsfastigheter.

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 har inlösts inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Den förtida inlösen genomfördes med likviden från en fullt garanterad företrädesemission om cirka 833 Mkr som blev klar den 5 maj 2023.

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 648,7 Mkr (1 856,1). Beaktat likvida medel om 225,8 Mkr (659,5) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 422,9 Mkr (1 196,6).

Den genomsnittliga räntan inklusive ränta för obligationen uppgick vid periodens slut till 6,8 procent (3,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år (-).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften vid periodens slut var 1,0 år (-).

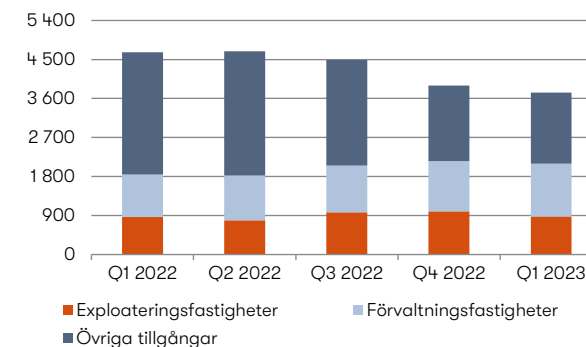
Belåningsgrad

Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 57,7 procent (56,2). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 56,5 procent (62,5).

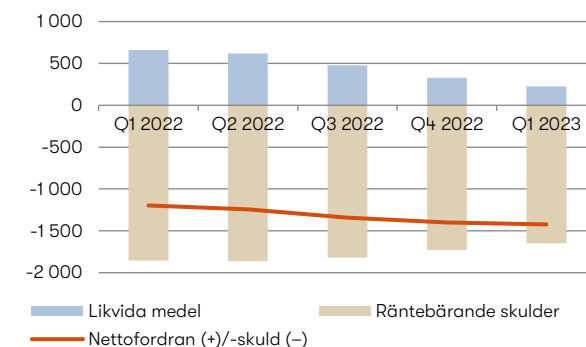
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 31,4 procent (41,0) vilket understiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital var 0,1 (9,2).

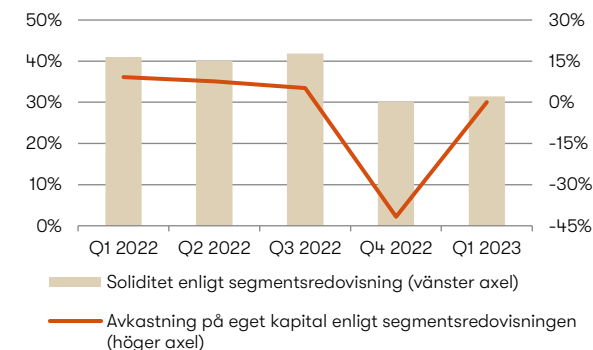
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



¹ Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 30.

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	6,6	37,4	-662,6	-631,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-61,1	5,1	591,9	658,0
Erhållen ränta	1,8	0,3	4,8	3,2
Betald ränta	-6,3	-1,7	-15,9	-11,3
Betald skatt	8,2	11,7	0,8	20,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-67,0	52,8	-81,0	38,8
Förändring exploateringsfastigheter	115,3	142,7	-327,9	-300,5
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	17,5	-43,9	761,0	699,6
Förändring rörelseskulder	-19,1	-46,3	-253,3	-280,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,7	105,3	98,8	157,4
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-57,5	-28,9	-245,3	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-4,5	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-10,0	-13,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,0	-38,9	-263,3	-232,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	17,0	65,8	436,6	485,4
Amortering av skulder	-95,3	-67,5	-644,1	-616,3
Utbetald utdelning	-	-	-61,7	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78,3	-1,7	-269,2	-192,6
Periodens kassaflöde	-101,6	64,7	-433,7	-267,4
Likvida medel vid periodens början	327,4	594,8	659,5	594,8
Likvida medel vid periodens slut	225,8	659,5	225,8	327,4

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2023 till 46,7 Mkr (105,3), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 113,7 Mkr (52,5). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom avyttringar, främst genom projektet Lindallén till extern part. Övriga rörelsefordringar har minskat vilket medfört ett positivt kassaflöde under perioden. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet består främst av förändring i projektrelaterade avsättningar. 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–mars 2023 till -70,0 Mkr (-38,9). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -57,5 Mkr (-28,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–mars 2023 till -78,3 Mkr (-1,7). Amortering av skulder uppgick till -95,3 Mkr under perioden och hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion som har amorterats i samband med färdigställandet och överlämnandet av den färdigställda fastigheten i projektet Lindallén till extern part.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–mars 2023 var -101,6 Mkr (64,7). Likvida medel uppgick per balansdagen till 225,8 Mkr (659,5).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter	751,9	777,7	2 140,8	2 166,6
Kostnader för produktion och drift	-709,0	-671,1	-2 293,2	-2 255,3
Bruttoresultat	42,9	106,6	-152,4	-88,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,9	-35,0	-135,8	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-1,9	-3,1	-7,8	-9,0
Rörelseresultat	11,1	68,5	-296,0	-238,6
Finansiella intäkter	1,9	0,3	4,8	3,2
Finansiella kostnader	-6,3	-1,7	-15,9	-11,2
Resultat efter finansiella poster	6,7	67,1	-307,1	-246,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,0	13,0	0,0	13,0
Resultat före skatt	6,7	80,1	-307,1	-233,7
Skatter	3,4	-5,8	-74,2	-83,4
Periodens resultat	10,1	74,3	-381,3	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	10,1	74,4	-368,7	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-12,6	-12,7
Periodens övriga totalresultat				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Periodens totalresultat	10,1	74,3	-381,3	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	10,1	74,4	-368,7	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-12,6	-12,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,67	4,84	-23,91	-19,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,66	4,81	-23,81	-19,66
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 422 684	15 422 684	15 422 684
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 422 684	15 383 947	15 422 684	15 417 759
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 474 884	15 480 833	15 488 230	15 494 324

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

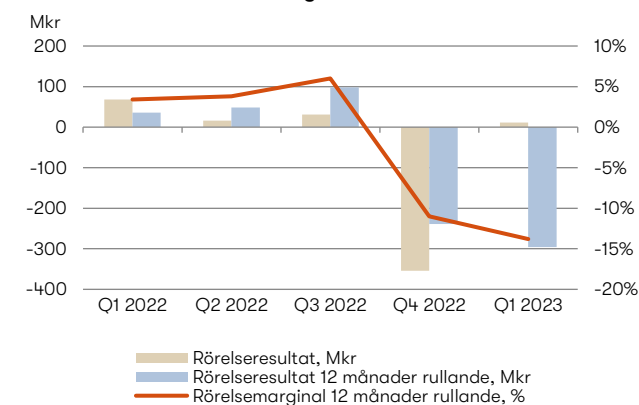
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–mars 2023 till 751,9 Mkr (777,7). Bruttoresultatet uppgick till 42,9 Mkr (106,6). Rörelseresultatet uppgick till 11,1 Mkr (68,5). Rörelseresultatet består av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–mars 2023 har del av projektet Legera, sista etappen av Lindallén och del av projektet Verkstaden i Nacka färdigställts och avräknats. Utöver detta har rörelseresultatet påverkats av justerade projektprognoser för projekt i pågående produktion.

Resultat före skatt och periodens resultat

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde har inte medfört någon resultat effekt under perioden (13,0). Resultat före skatt uppgick till 6,7 Mkr (80,1) och resultat efter skatt uppgick till 10,1 Mkr (74,3). 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 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 217,0	971,7	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	191,7	178,3	181,2
Summa anläggningstillgångar	1 408,7	1 150,0	1 340,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	880,1	845,7	1 008,3
Bostäder under produktion	3 586,8	2 861,0	3 285,3
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,8	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	369,3	554,5	279,4
Likvida medel	280,4	699,5	360,2
Summa omsättningstillgångar	5 317,1	5 081,5	5 133,7
SUMMA TILLGÅNGAR	6 725,8	6 231,5	6 474,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 148,8	1 586,6	1 145,0
Innehav utan bestämmande inflytande	–	7,5	-5,2
Summa eget kapital	1 148,8	1 594,1	1 139,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	123,7	3,7	125,7
Räntebärande skulder	345,8	801,3	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	73,0	35,3
Summa långfristiga skulder	504,8	878,0	960,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	2,9	3,7	2,9
Förskott från kunder	529,4	78,7	138,0
Räntebärande skulder	4 176,6	2 994,8	3 772,5
Övriga kortfristiga skulder	363,3	682,2	461,0
Summa kortfristiga skulder	5 072,2	3 759,4	4 374,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 725,8	6 231,5	6 474,4

Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 145,0	1 511,8
Periodens totalresultat	10,1	74,4
Incitamentsprogram	-1,1	0,4
Utdelning	–	–
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	5,2	–
Utgående eget kapital	1 148,8	1 586,6
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	-5,2	8,7
Aktieägartillskott dotterföretag	–	–
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	5,2	-1,1
Periodens totalresultat	–	-0,1
Utgående eget kapital	–	7,5
Totalt utgående eget kapital	1 148,8	1 594,1

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2023 till 1 217,0 Mkr (971,7), varav cirka 779 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 438 Mkr (193) 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 880,1 Mkr (845,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 3 586,8 Mkr (2 861,0) varav 3 586,8 Mkr avser bostadsrätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 280,4 Mkr (699,5) varav 56,9Mkr (42,8) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 369,3 Mkr (554,5).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder innefattar leverantörsskulder, leasing-skulder, personalrelaterade skulder, skuld avseende tillträdade men ännu ej slutbetalda exploateringsfastigheter samt andra kortfristiga skulder.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 4 522,4 Mkr (3 796,1). Av de räntebärande skulderna är 2 873,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 785,7 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 863,0 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav seniora icke säkerställda gröna obligationer utgör 800 Mkr.

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 kommer i förtid att inlösas inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Den förtida inlösen kommer att genomföras med likviden från en fullt garanterad företrädesemission om cirka 833 Mkr som blev klar den 5 maj 2023.

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig 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.

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 4 522,4 Mkr (3 796,1). Beaktat likvida medel om 280,4 Mkr (699,5) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 4 242,0Mkr (3 096,6).

Den genomsnittliga räntan inklusive ränta för obligationerna uppgick vid periodens slut till 5,8 procent (2,5).

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år (-).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften vid periodens slut var 1,2 år (-).

Belåningsgrad

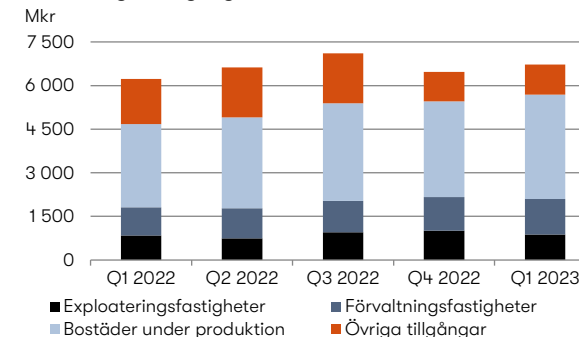
Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 70,0 procent (62,2). Belåningsgraden kan vid enskilda kvartal variera om exempelvis en kortfristig skuld (byggnadskreditiv) i ett projekt som i när-tid ska färdigställas ännu inte har avskilts från koncernens räntebärande skulder. Risken bör då ställas mot försäljningsgraden i pågående projekt.

Av de räntebärande skulderna om 2 873,7 Mkr i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) ska projekt motsvarande 1 447,0 färdigställas under 2023. Försäljningsgraden för de projekten var vid periodens slut cirka 82 procent.

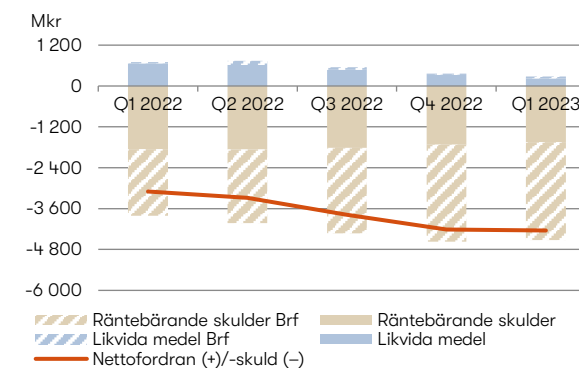
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 17,1 (25,6) procent. Avkastningen på eget kapital var 1,0 (19,1).

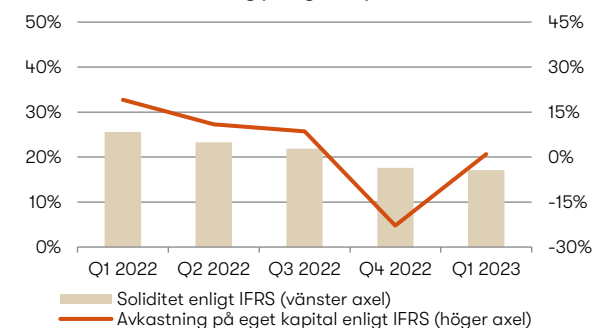
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



¹ Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 30.

Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	11,1	68,6	-296,4	-238,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2,2	5,1	320,5	323,4
Erhållen ränta	1,9	0,3	4,8	3,2
Betald ränta	-6,3	-1,7	-15,9	-11,3
Betald skatt	-9,1	-7,3	5,7	7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-0,2	65,0	18,7	83,9
Förändring exploateringsfastigheter	128,2	132,4	-353,9	-349,7
Förändring bostäder under produktion	-301,5	213,3	-725,8	-211,0
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-80,9	-95,0	99,9	85,8
Förändring rörelseskulder	293,9	-186,4	140,7	-339,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39,5	129,3	-820,4	-730,6
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-57,5	-28,9	-245,3	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	0,0	-	-4,5	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-10,0	-13,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,0	-38,9	-263,3	-232,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	376,0	340,9	2 226,4	2 191,3
Amortering av skulder	-425,3	-362,6	-1 500,1	-1 437,4
Utbetald utdelning	-	-	-61,7	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49,3	-21,7	664,6	692,2
Periodens kassaflöde	-79,8	68,7	-419,1	-270,6
Likvida medel vid periodens början	360,2	630,8	699,5	630,8
Likvida medel vid periodens slut	280,4	699,5	280,4	360,2

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2023 till 39,5 Mkr (129,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -301,5 Mkr genom att balansposten ökat som en följd av nedlagda kostnader, ökning av rörelseskulder med 293,9 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 85,8 samt posten exploateringsfastigheter som minskat med 128,2 Mkr beroende på färdigställda projekt som överlämnats till extern part. Rörelseskulderna ökar i samband med att de slutliga förvärvarna av bostadsrätter erlägger betalning inför tillträden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–mars 2023 till -70,0 Mkr (-38,9) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med -57,5 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–mars till -49,3 Mkr (-21,7). Upptagna lån uppgår till 376,0 Mkr (340,9). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -425,2 Mkr (-362,6) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–mars 2023 var -79,8 Mkr (68,7). Likvida medel uppgick per balansdagen till 280,4 Mkr (699,5). Av de likvida medlen hänförs sig 56,9 Mkr (42,8) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022	apr 2022– mar 2023	jan–dec 2022
Intäkter	5,5	4,8	24,7	24,0
Administrationskostnader	-5,5	-6,0	-21,8	-22,3
Rörelseresultat	0,0	-1,2	2,9	1,7
Utdelning och liknande resultatposter	-	-	61,6	61,6
Ränteintäkter	16,6	11,2	57,2	51,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16,9	-11,2	-57,6	-51,9
Resultat efter finansiella poster	-0,3	-1,2	61,2	63,2
Skatter	-	-	-	-
Periodens resultat	-0,3	-1,2	64,1	63,2

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	557,1	560,2	558,1
Övriga anläggningstillgångar	12,4	11,1	12,4
Summa anläggningstillgångar	569,5	571,3	570,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1 138,3	1 014,2	1 138,6
Kassa och bank	-	0,6	-
Summa omsättningstillgångar	1 138,3	1 014,8	1 138,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 707,8	1 586,1	1 709,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	610,9	610,9	612,4
Summa eget kapital	760,5	766,0	767,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	801,3	799,2
Kortfristiga skulder	941,8	18,8	142,4
Summa skulder	941,8	820,1	941,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 707,8	1 586,1	1 709,1

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 2022.

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 2023

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2023 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.



NOT 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder och fastighetsutveckling hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyningsmetoden för vissa joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och 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 Ägda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–mar 2023						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	9,5			9,5	3,1	12,6
Projektutveckling – bostadsrätt	306,3			306,3	222,5	528,8
Projektutveckling – hyresrätt		17,5		17,5	182,7	200,2
Hyresintäkter		9,5		9,5		9,5
Övrigt	0,8			0,8		0,8
Summa externa intäkter	316,6	27,0		343,6	408,3	751,9
Kostnader för produktion och drift	-290,8	-14,4		-305,2	-403,8	-709,0
Bruttoresultat	25,8	12,6		38,4	4,5	42,9
<i>Bruttomarginal, %</i>	8,1	46,9		11,2		5,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,1	-3,5	-0,3	-29,9		-29,9
Resultat andelar joint ventures	-1,9			-1,9		-1,9
Rörelseresultat	-2,2	9,1	-0,3	6,6	4,5	11,1
<i>Rörelsemarginal, %</i>	neg	33,9		1,9		1,5
Finansnetto	1,8	-6,1	-0,1	-4,4		-4,4
Resultat efter finansiella poster	-0,4	3,0	-0,4	2,2	4,5	6,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter						
Resultat före skatt	-0,4	3,0	-0,4	2,2	4,5	6,7
Skatter			-1,0	-1,0	4,4	3,4
Periodens resultat	-0,4	3,0	-1,4	1,2	8,9	10,1
31 mar 2023						
Förvaltningsfastigheter		1 217,0		1 217,0		1 217,0
Exploateringsfastigheter	867,4	11,9		879,3	0,8	880,1
Bostäder under produktion				0,0	3 586,8	3 586,8
Övriga tillgångar			1 641,2	1 641,2	-599,3	1 041,9
Summa tillgångar	867,4	1 228,9	1 641,2	3 737,5	2 988,3	6 725,8
Eget kapital			1 173,8	1 173,8	-25,0	1 148,8
Räntebärande skulder			1 648,7	1 648,7	2 873,7	4 522,4
Övriga skulder			915,0	915,0	139,6	1 054,6
Summa eget kapital och skulder	0,0		3 737,5	3 737,5	2 988,3	6 725,8
<i>Rörelsemarginal, %</i>				1,9		1,5
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				0,4		3,6
<i>Soliditet, %</i>				31,4		17,1

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ägda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–mar 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	31,9			31,9	-31,9	-
Projektutveckling – bostadsrätt	672,4			672,4	-45,6	626,8
Projektutveckling – hyresrätt		30,9		30,9	111,8	142,7
Hysesintäkter		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
Bruttomarginal, %	9,0	30,2		10,1		13,7
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
Rörelsemarginal, %	4,4	18,4		5,0		8,8
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						
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			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
Rörelsemarginal, %				5,0		8,8
Avkastning på eget kapital, %				9,2		19,1
Soliditet, %				41,0		25,6

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ågda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemen- samma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–dec 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	89,9			89,9	452,7	542,6
Projektutveckling – bostadsrätt	1 932,5			1 932,5	-655,5	1 277,0
Projektutveckling – hyresrätt		178,7		178,7	131,4	310,1
Hysesintäkter		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
Bruttomarginal, %	neg	36,2		neg		neg
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
Rörelsemarginal, %	neg	26,7		neg		neg
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
Rörelsemarginal, %			neg	neg		neg
Avkastning på eget kapital, %			neg	neg		neg
Soliditet, %			30,1	30,1		17,6

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 31 mars 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkännts av årsstämman 2020. Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 mars 2023 uppgick sammanlagt till 9 443, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 34 027 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2023	17 261
Förverkade	-1 200
Inlösta	-
Förfallna	-6 618
Utestående 31 mars 2023	9 443

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

Belopp i Mkr	jan–mar 2023	jan–mar 2022
Försäljnings- och administrationskostnader	-1,2	0,5
Totalt	-1,2	0,5

Under 2023 har en justering gjorts av tidigare års reserveringar för LTI 2020 vilket medfört en kostnadsminskning.

Konvertibelprogram

Besqab hade per den 31 mars 2023 två utestående konvertibelprogram vilka godkännts av årsstämmorna 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. Länen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Om samtliga konvertibler skulle konverteras till aktier blir utspädningen 0,34 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Programmen medför inte några löpande personalkostnader. I april 2023 erbjöd Besqab ett frivilligt återköp riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom de två programmen. Konvertibler motsvarande 94 procent av det totala utestående nominella beloppet återköptes.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 mar 2023
Ingående verkligt värde	1 159,5
Orealiserade värdeförändringar	–
Omklassificering	–
Investeringar och förvärv	57,5
Utgående verkligt värde	1 217,0

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2023 till 1 217,0 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 2023	31 dec 2022	31 mar 2023	31 dec 2022
Ställda säkerheter				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 982,8	1 957,4	–	–
Företagsinteckningar	–	3,0	–	–
Summa	1 982,8	1 960,4	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	4 016,4	4 016,4
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 049,2	1 013,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	733,3	733,3	733,3	733,3
Övriga borgensåtaganden ³	159,5	159,5	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	1,9	2,0	–	–
Övriga ⁴	100,0	55,8	–	–
Summa	996,3	952,2	5 798,9	5 763,6

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 2023 till 2 922 Mkr (2 868). 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. Nämnnda krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

Danderyd den 31 maj 2023

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Intäkter, Mkr	343,6	329,5	695,4	469,7	743,4	1 040,3	403,6	668,7
Rörelseresultat, Mkr	6,6	-705,9	6,5	30,3	37,4	103,8	32,8	47,1
Resultat före skatt, Mkr	2,2	-707,6	3,6	28,2	49,0	143,8	41,6	63,0
Resultat efter skatt, Mkr	1,2	-708,3	2,4	27,5	43,6	135,1	37,9	59,0
Rörelsemarginal, %	1,9	neg	0,9	6,5	5,0	10,0	8,1	7,0
Avkastning på eget kapital, % ²	0,1	neg	0,5	5,9	9,2	31,0	9,0	14,3
Soliditet, %	31,4	30,1	41,9	40,1	41,0	40,1	45,1	45,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,08	-45,17	0,19	1,80	2,86	8,80	2,46	3,82
Eget kapital per aktie, kr	76,11	76,44	121,61	121,50	123,68	121,03	112,21	109,72
IFRS-redovisning ³	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Intäkter, Mkr	751,9	659,5	364,0	365,3	777,7	125,5	8,3	144,4
Rörelseresultat, Mkr	11,1	-354,0	30,9	15,9	68,5	-17,5	-18,6	3,3
Resultat före skatt, Mkr	6,7	-355,8	28,2	13,7	80,1	22,4	-9,7	19,3
Resultat efter skatt, Mkr	10,1	-416,8	16,0	9,3	74,3	18,0	-7,7	18,8
Rörelsemarginal, %	1,5	neg	8,5	7,4	8,8	neg	neg	2,3
Avkastning på eget kapital, % ²	1,0	neg	4,2	2,4	19,1	4,8	neg	5,0
Soliditet, %	17,1	17,6	21,9	23,3	25,6	23,9	29,9	32,3
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 217,1	1 159,5	1 078,2	1 029,0	971,7	929,8	848,5	830,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	880,1	1 008,3	951,1	749,2	845,7	978,1	990,7	1 041,3
Bostäder under produktion, Mkr	3 586,8	3 285,3	3 364,5	3 127,7	2 861,0	3 074,3	1 944,5	1 574,6
Likvida medel, Mkr	280,4	360,2	549,1	737,9	699,5	630,8	632,5	591,5
Eget kapital, Mkr	1 148,8	1 139,8	1 556,9	1 542,0	1 594,1	1 520,5	1 502,0	1 509,1
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	200,5	200,5	200,5	200,5	120,8	120,5	121,1	120,8
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 722,6	3 772,5	3 525,3	3 218,3	2 994,8	3 017,1	2 467,2	2 085,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	39,5	-730,6	-446,8	-62,9	129,3	-809,5	-342,0	-735,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-70,0	-232,2	-49,8	-63,1	-38,9	-42,9	0,8	-13,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-49,3	692,2	307,8	164,4	-21,7	850,7	382,2	874,1
Periodens kassaflöde, Mkr	-79,8	-270,6	-188,8	38,4	68,7	-1,7	41,0	125,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,67	-26,26	1,07	0,62	4,84	0,84	-0,44	1,31
Eget kapital per aktie, kr	74,49	74,24	100,51	99,52	102,87	98,21	97,35	97,74
Aktiekurs vid periodens slut, kr	33,00	79,00	100,00	120,00	165,00	185,00	152,00	171,50
Försäljning och produktion	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	25	116	40	192	377	147	161
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 535	1 638	1 819	1 696	1 907	1 786	1 459	1 312
Antal sålda bostäder, st ⁴	41	29	59	101	122	258	85	121
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	65	61	66	68	69	70	66	62
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	0	3	1	1	0	0	1	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	1	1

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 sida 25.

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårbostäder.

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, markansökningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

BESQAB

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 31 maj 2023 klockan 10:00–11:00.

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

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, vänligen registrera dig genom nedanstående länk för att få uppgifter om hur du ringer in:
<https://services.choruscall.it/DiamondPassRegistration/register?confirmationNumber=5155541&linkSecurityString=71643d050>

Konferensen kan också följas online genom följande länk:
<https://fronto.vancastvideo.com/event/TZ6NY1li/3775/?lang=3171>

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.

Pressmeddelanden under första kvartalet 2023

- 2023-01-25 Besqab gör icke kassaflödespåverkande avsättning och nedskrivning samt avser att genomföra en fullt garanterad företrädesemission
- 2023-01-27 Besqab inleder skriftligt förfarande avseende obligationslån
- 2023-02-01 Besqab uppfyller inte vissa nyckeltal under obligationslån
- 2023-02-07 Meddelande om utfall i skriftligt förfarande avseende obligationslån
- 2023-02-09 Besqab får återigen utmärkelsen Sveriges nöjdaste bostadskunder
- 2023-02-24 Styrelsen för Besqab har beslutat om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande
- 2023-02-24 Kallelse till extra bolagsstämma i Besqab
- 2023-03-09 Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2023 i Besqab
- 2023-03-24 Kallelse till Besqabs årsstämma 2023
- 2023-03-24 Besqabs Års- och hållbarhetsredovisning 2022
- 2023-03-27 Besqab offentliggör villkor för den fullt garanterade företrädesemissionen om cirka 833 Mkr
- 2023-03-29 Kommuniké från extra bolagsstämma i Besqab
- 2023-03-30 Besqab och Täby kommun inviger nya bostadskvarteret Ella Allé
- 2023-03-30 Besqab offentliggör prospektet avseende företrädesemissionen

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari–juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport januari–september 2023	25 oktober 2023

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 31 maj 2023 klockan 07:30 (CEST).