



Q3 DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2023

BESQAB

DELÅRSRAPPORT

Januari–september 2023

Januari–september 2023

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 1 235,8 Mkr (1 908,5) och rörelseresultatet till 8,8 Mkr (74,1).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -24,0 Mkr (13,0).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -36,2 Mkr (73,4) och resultat per aktie till -1,07 kr (4,84).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 947,4 Mkr (1 882,3) och eget kapital per aktie till 42,09 kr (121,61).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 166,4 Mkr (477,6).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (348). varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal färdigställda bostäder under perioden uppgick till 409 (315).
- Antal sålda bostäder uppgick till 180 (282).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 428,5 Mkr (1 507,0) och rörelseresultatet till -60,7 Mkr (115,3). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -95,4 Mkr (99,6) motsvarande -2,82 kr per aktie (6,52).

Juli–september 2023

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 483,6 Mkr (695,4) och rörelseresultatet till -4,0 Mkr (6,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -13,0 Mkr (0,0).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -16,3 Mkr (2,4) och resultat per aktie uppgick till -0,35 kr (0,19).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (116).
- Antal färdigställda bostäder under kvartalet uppgick till 118 (225).
- Antal sålda bostäder uppgick till 85 (59).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 443,8 Mkr (364,0) och rörelseresultatet till -34,2 Mkr (30,9). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -41,8 Mkr (16,0) motsvarande -0,91 kr per aktie (1,07).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Inga väsentliga händelser har inträffat under det tredje kvartalet.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.



0

Produktionsstartade
bostäder
(348)



180

Sålda bostads-/
ägenderätter
(282)



3 300

Byggrätter för
bostadsutveckling
(3 900)

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 31.

VD-kommentar

Det tredje kvartalet har fortsatt präglats av en utmanande bostadsmarknad med stigande marknadsräntor, få transaktioner och osäkerhet hos kunderna. De förändrade omvärldsförutsättningarna sedan våren 2022 fortsätter att påverka bostadsmarknaden, även om priserna på andrahandsmarknaden stabiliserats. Statistik från SCB visar att antalet nystartade bostäder är betydligt lägre jämfört med 2022. Att nyproduktionen minskar snabbt i Stockholm- och Uppsalaregionen är oroande, då behovet av nya bostäder här är stort.

Stark försäljning i det tredje kvartalet

I dessa utmanande marknadsförutsättningar är det glädjande att vi under det tredje kvartalet har sålt 85 bostäder och totalt 180 under året. Detta tack vare ett metodiskt och kundnära försäljningsarbete. Köpprocessen tar längre tid och vi måste ligga nära våra kunder och förstå den lokala marknaden. Försäljningsresultatet är också ett kvitto på att vi har bostäder med hög kvalitet i attraktiva lägen som kunderna efterfrågar.

Andelen sålda bostäder i vår pågående bostadsrättsproduktion är hög. I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2023 fanns det per den 30 september 2023 sammanlagt 36 osålda bostäder, vilket motsvarar en försäljningsgrad på 92 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

Bra mottagande av säljstartade projekt

Under året har det startats få nya bostadsprojekt i Stockholmsregionen då kunderna är avvaktande till att köpa bostäder lång tid innan inflyttning i rådande marknadsläge. Det är därför extra glädjande att de två projekt i södra Stockholm som vi säljstartat under sommaren har fått ett positivt mottagande med per idag ca 35 procent bokat. Nu fokuserar vi på att säkerställa produktionsstarter av dessa projekt under året.

Fortsatt höjda räntor påverkar resultatet

Resultatet för det tredje kvartalet påverkas negativt av kostnadsökningar i pågående projekt, främst på grund av ökade räntekostnader. Marknadsräntorna har fortsatt att öka och har etablerats på en hög nivå för en längre tid. Resultatet för det tredje kvartalet påverkas också negativt av engångskostnader för ett projekt i Linköping inom dotterbolaget RAW samt av ett försämrat resultat från vårt delägda bolag Wallin på grund av ökade räntekostnader.

Anpassad organisation för en lägre produktionsvolym

Samtidigt som vi fortfarande har en hög pågående produktion har vi anpassat organisationen för en minskad produktionsvolym framöver. Förändringarna slutfördes under det tredje kvartalet. Som en följd av det kommer organisationen successivt att minska fram till början av 2024, i takt med att projekt färdigställs.

Vi fortsätter nu att bygga vidare på vår kärnkompetens inom projektutveckling och produktion i en mindre och tydligare struktur. Vårt fokus är att ha en stark och konkurrenskraftig organisation som har beredskap att starta nya projekt.

Långsiktigt behov av nya hållbara bostäder

Bostäder är en viktig samhällsfunktion och viktig förutsättning för jobb och social trygghet. Såväl det ägda som hyrda boendet påverkas av de försämrade marknadsförutsättningarna att bygga nya bostäder. Branschen är tydlig med att det snabbt behövs åtgärder för att vända den inbromsning som nu sker av nyproduktionen och samtidigt reformera bostadsmarknaden för att säkra en långsiktig bostadsförsörjning. Det inkluderar även förutsättningar att finansiera nya bostadsprojekt. Behovet av nya bostäder är fortsatt stort på de delmarknader vi är verksamma på.



Stärkt balansräkning och beredskap att starta nya projekt

Under våren förändrade och stärkte vi vår balansräkning genom företrädesemissionen och vår förtida inlösen av obligationen. Med en mindre organisation, attraktiva projekt i portföljen och ett stort underliggande bostadsbehov har vi förbättrat vår position och handlingsberedskap för att ta vara på affärsmöjligheter och starta nya hållbara boendemiljöer som ger Sverige nöjdaste kunder.

Danderyd i oktober 2023

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	1 235,8	1 908,5	483,6	695,4	1 565,3	2 238,0
Rörelseresultat, Mkr	8,8	74,1	-4,0	6,5	-697,0	-631,7
Resultat efter skatt, Mkr	-36,2	73,4	-16,3	2,4	-744,4	-634,8
Rörelsemarginal, %	0,7	3,9	neg	0,9	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	5,2	neg	0,5	neg	neg
Soliditet, %	49,0	41,9	49,0	41,9	49,0	30,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,07	4,84	-0,35	0,19	-25,45	-40,34
Eget kapital per aktie, kr	42,09	121,61	42,09	121,61	42,09	76,44

Finansiell utveckling – IFRS	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	1 428,5	1 507,0	443,8	364,0	2 088,1	2 166,6
Rörelseresultat, Mkr	-60,7	115,3	-34,2	30,9	-414,6	-238,6
Resultat efter skatt, Mkr	-95,4	99,6	-41,8	16,0	-512,1	-317,1
Rörelsemarginal, %	neg	7,7	neg	8,5	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	8,6	neg	4,2	neg	neg
Soliditet, %	27,1	21,9	27,1	21,9	27,1	17,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,82	6,52	-0,91	1,07	-17,11	-19,76
Eget kapital per aktie, kr	40,08	100,51	40,08	100,51	40,08	74,24

Försäljning och produktion	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	348	0	116	25	373
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 229	1 819	1 229	1 819	1 229	1 638
Antal sålda bostäder, st ⁴	180	282	85	59	209	311
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	72	66	72	66	72	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	3	1	3	1	3	3
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0

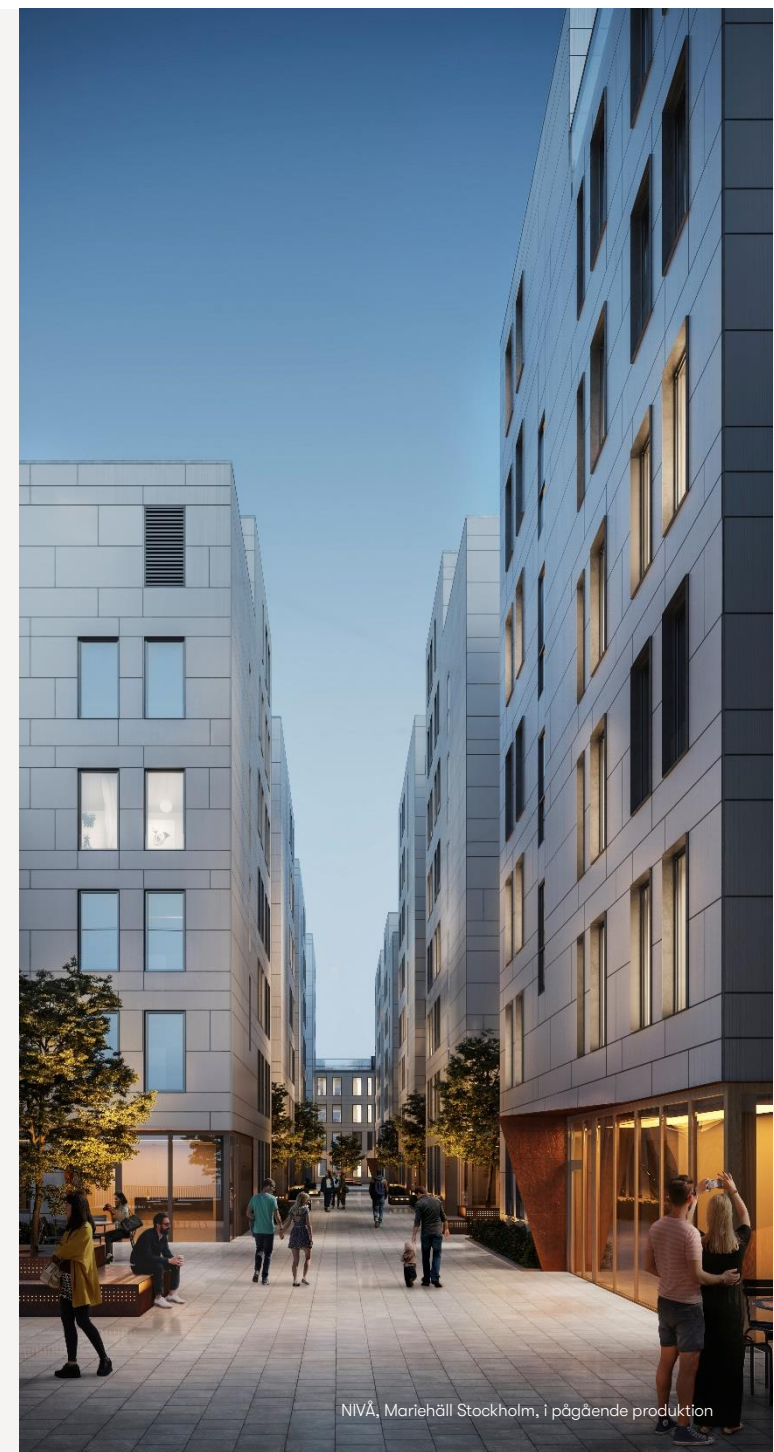
¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

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 tredje kvartal har kännetecknats av ett fortsatt osäkert globalt marknadsläge. Hög inflation, stigande räntor och en fortsatt negativ trend för kronan. I september genomförde Riksbanken ytterligare höjning av styrräntan med totalt 0,25 procentenheter till 4,0 procent. Inflationstakten har under kvartalet sjunkit men är fortfarande över Riksbankens mål om 2 procent, varför ytterligare höjningar av styrräntan under året inte kan uteslutas.

Bostadsköparna är fortfarande avvaktande i sina köpbeslut och antalet genomförda bostadsaffärer är fortfarande lågt samtidigt som utbudet är stort. Priserna på successionsmarknaden fortsätter vara stabila. Enligt data från Svensk Mäklarstatistik hade priserna på bostadsrätter i Stockholms län ökat med 3,6 procent i september 2023 jämfört med samma

månad året innan, och minskat med drygt 8,1 procent sedan toppnoteringen i mars 2022.

Höjda räntor samt ökade levnadsomkostnader påverkar hushållens betalningsförmåga och ovissheten kring prisutvecklingen på bostadsmarknaden påverkar betalningsviljan. Detta påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen på bostäder på ett års sikt är fortsatt positiv enligt SEB:s Boprisindikator i september, vilket också följer tidigare kvartal.

Antalet produktionsstartade bostäder har fortsatt att sjunka. Byggfaktas Byggstartsindikator för bostäder fallit med cirka 39,2 procent i år. Den kraftiga nedgången i produktionsstarter 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.

Enligt senast tillgängliga data från SCB:s Byggekostnadsindex (BKI) har byggkostnaderna fortsatt att öka under årets tredje kvartal, även om ökningen i årstakt minskat till 9,1 procent i augusti 2023 jämfört med 14,9 procent i mars 2023. Ökade byggherrekostnader bidrog primärt till kostnadsutvecklingen under kvartalet. Drivande för byggherrekostnadernas kraftiga ökning är räntekostnaderna med en ökning på drygt 86 procent mellan augusti 2022 och augusti 2023. Kostnadsutvecklingen framåt är fortfarande osäker med hänsyn till den ihållande inflationen, en historiskt svag krona och fortsatt geopolitisk oro.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har under årets tre första kvartal varit svag och transaktionsvolymen hittills är cirka 52 procent lägre än motsvarande period 2022 enligt Svefas sammanställning i oktober. Om trenden håller året ut kommer vi se den lägsta transaktionsvolymen sedan 2013. 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 30 september 2023 hade Besqab 1 229 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 819). Under perioden januari–september har tre projekt om totalt 213 bostäder färdigställts: RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping, Nacka Strand Verkstaden i Nacka och Legera Brf i Hagastaden Stockholm.

Besqab har inte produktionsstartat några nya bostäder (348) under perioden januari–september 2023. Med ökande byggkostnader, sjunkande bostadspriser, lägre köpkraft hos kunderna 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–september 2023 till 180 bostäder (282), varav 85 bostäder (59) såldes under det tredje kvartalet. Bostaden definieras som såld

under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal. Först då inleds projektets vinstavräkning. Under sommaren säljstartades två projekt söder om Stockholm vilka har mottagits väl av marknaden med 35 procent bokad hittills.

Per den 30 september 2023 var 959 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen sålda bostäder till 72 procent (66). Per balansdagen fanns tre osålda bostäder i avslutad produktion (1). Dessa avser bostadsrättslägenheter i projektet RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping som färdigställdes under det tredje kvartalet. Inflyttningar pågår i projekten Nacka Strand Magasinet i Nacka, Solna Estrad i Solna, Norrberget Skutan & Eken i Vaxholm, Häggviks Dunge i Sollentuna och Fullerö Berså i Uppsala.

I de bostadsrättsprojekt som har färdigställts och kommer att färdigställas under 2023 fanns det per den 30 september 2023 sammanlagt 36 osålda bostäder, vilket motsvarar en försäljningsgrad på 92 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

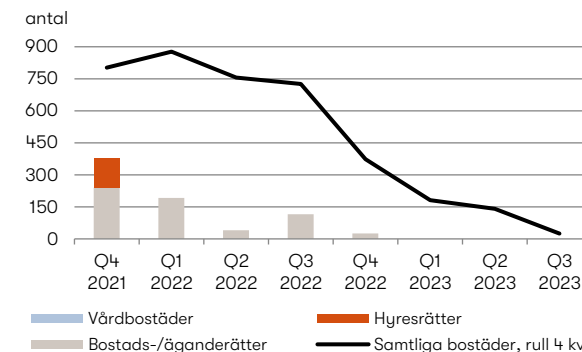
Bostäder i pågående produktion per 2023-09-30

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Nacka Strand Magasinet	Nacka	Lägenheter, brf	56	Q4 2020	2023
Häggviks Dunge	Sollentuna	Lägenheter, brf	86	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2023
Kapellgården	Uppsala	Lägenheter, hr	53	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
Kapellgården	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

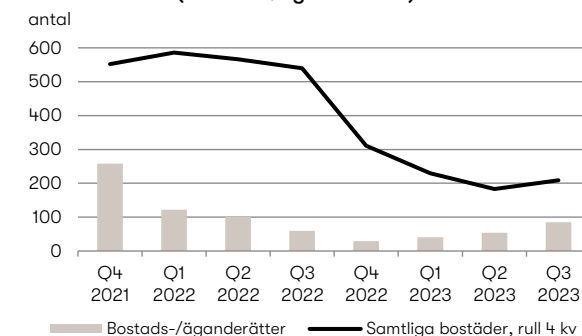
Summa

1 229

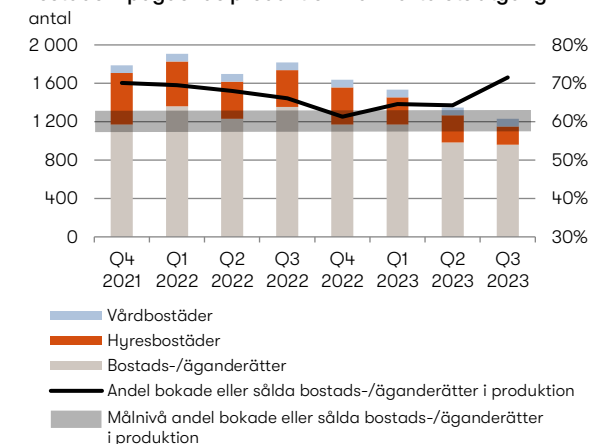
Produktionsstartade bostäder



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 har det första halvåret 2023 varit avvaktande. Välbesökta visningar och säljstarter visar att det finns ett intresse för Besqabs bostäder. Det osäkra marknadsläget gör dock kunderna osäkra och det tar längre tid att fatta köpbeslut då många behöver sälja sin befintliga bostad först, eller vill invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i attraktiva lägen med låg konkurrens från annan nyproduktion är kunderna dock mer benägna att fatta köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–september 2023 till 180 bostäder (282).

Bostäder i produktion

Per den 30 september 2023 hade affärsområdet 959 bostäder (1 353) i pågående produktion. Av dessa var 72 procent (66) sålda. Besqab har inte produktionsstartat några bostäder med bostadsrätt eller äganderätt under perioden januari–september 2023 (348).

Under perioden januari–september har tre projekt om totalt 213 bostäder färdigställts: RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping, Nacka Strand Verkstaden i Nacka och Legera Brf i Hagastaden Stockholm. I avslutade projekt finns vid rapportperiodens utgång tre osålda lägenheter i RAW Vallastaden etapp 1. Övriga färdigställda projekt är slutsålda.

Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i bostadsrättsprojekten Häggviks Dunge, Nacka Strand Magasinet, Solna Estrad, Norrberget Skutan & Eken och Fullerö Berså.



NIVÅ, Mariefält Stockholm, i pågående produktion

RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Ägda Hem

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda Hem uppgick för perioden januari–september 2023 till 1 189,6 Mkr (1 741,9). Minskningen i intäkter beror i huvudsak på att inga nya projekt har startats. Segmentets rörelseresultat uppgick till -13,8 Mkr (40,2) vilket gav en negativ rörelsemarginal (2,3).

Det negativa rörelseresultatet är en konsekvens av färre bostäder i pågående produktion samt ökade kostnader för produktion främst på grund av ökade finansieringskostnader som bidragit till minskade marginaler för projekt i produktion.

Projektutveckling Ägda Hem (segmentsredovisning)	jan–sep 2023	jan–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	1 189,6	1 741,9	1 470,1	2 022,4
Bruttomarginal, %	neg	7,1	neg	neg
Rörelseresultat, Mkr	-13,8	40,2	-741,9	-687,9
Rörelsemarginal, %	neg	2,3	neg	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	971,1	818,4	971,1	830,3
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	348	25	373
Antal sålda bostäder, st	180	282	209	311
Antal bostäder i pågående produktion, st	959	1 353	959	1 172
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	72	66	72	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 30 september 2023 hade Besqab två projekt om totalt 270 bostäder i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning.

I stadsdelen Kvarngärdet i Uppsala uppförs projektet Kapellgärdet som består av totalt 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. 127 av hyresbostäderna uppförs med beviljat investeringsstöd och är fullt uthyrda. Femtonåriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan. Projektet färdigställs i etapper med inflyttningar under 2023–2024. Under det tredje kvartalet färdigställdes och tillträdde den första och andra etappen om 66 respektive 27 hyreslägenheter. Den tredje etappen om 34 hyreslägenheter med beviljat investeringsstöd färdigställs under det fjärde kvartalet 2023. Den fjärde och sista etappen om totalt 19 hyreslägenheter, 80 vårdbostäder och förskolan färdigställs under första halvåret 2024 då också vårdboendet och förskolan tillträds av hyresgästerna.

I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs projektet Syrenbersån som består av totalt 137 hyresbostäder. Lägenheterna beräknas färdigställas under 2024 och har en uthyrbare yta om cirka 6 000 kvm.

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–september 2023 till 46,2 Mkr (166,6). Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter från vårdboenden och hyresrätter under förvaltning samt successiv vinstavräkning i det sålda hyresrättsprojektet Lindallén som färdigställdes under första kvartalet. Driftnettet från Besqabs fastigheter under förvaltning ökade för perioden till 25,4 Mkr (21,8).

Segmentets rörelseresultat för perioden januari–september 2023 uppgick till 24,0 Mkr (34,8). Minskningen i intäkter och resultat beror på att Lindallén endast vinstavräknats under del av rapportperioden.

Orealiserade värdeförändringar från färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande uppgick till -24,0 Mkr (13,0).

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter (segmentsredovisning)	jan–sep 2023	jan–sep 2022	okt 2022–sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	46,2	166,6	95,2	215,6
Rörelseresultat, Mkr	24,0	34,8	46,9	57,7
Rörelsemarginal, %	52,0	20,9	49,3	26,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-24,0	13,0	-24,0	13,0
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 313,3	1 078,2	1 313,3	1 159,5
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	11,9	157,0	11,9	164,0
Antal bostäder i pågående produktion vid periodens slut, st	270	466	270	466
varav bostäder för eget ägande och förvaltning	270	363	270	363
varav bostäder sålda till externa investerare	0	103	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 30 september 2023 hade Besqab tre vårdboenden och ett hyresrättsprojekt under förvaltning om totalt 180 vårdbostäder och 93 hyresbostäder. Den totala uthyrbara ytan uppgick till cirka 17 500 kvm och uthyrningsgraden var 100 procent.

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 vårdboenden under förvaltning var vid periodens utgång 13 år.

Under det tredje kvartalet 2023 övergick 93 hyresbostäder i projektet Kapellgården i Uppsala till förvaltning. 66 lägenheter tillträdde vid månadsskiftet juni/juli och 27 lägenheter tillträdde under september.

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 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. Värdet redovisas minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 1 313,3 Mkr (1 078,2), varav 862,3 Mkr (779,3) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 451,0 Mkr (298,9) avser förvaltningsfastigheter i produktion som är under uppförande inom affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–september 2023 uppgick till -24,0 Mkr (13,0). Genomsnittligt avkastningskrav har ökat något under året, vilket inte fullt ut kompenseras av ett förbättrat framtida driftnetto. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 4,0–4,4 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 1 631 Mkr (1 665) och det underliggande driftnettot till cirka 66 Mkr (63).

Förvaltningsfastigheter	jan–sep 2023	jan–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Hyresintäkter	28,7	24,8	37,4	33,5
Driftnetto	25,4	21,8	33,1	29,5
Värdeförändring	-24,0	13,0	-24,0	13,0
Fastighetsvärde	1 313,3	1 078,2	1 313,3	1 159,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	862,3	779,3	862,3	779,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion	451,0	298,9	451,0	380,2



JULIAHEMMET, Ultuna Trädgårdsstad Uppsala, vårdboende under förvaltning

KAPELLGÄRDET, Uppsala, hyresbostäder under förvaltning



Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-09-30

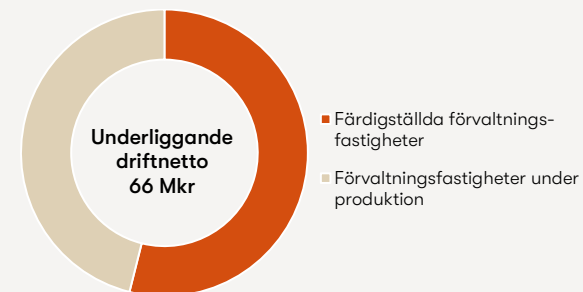
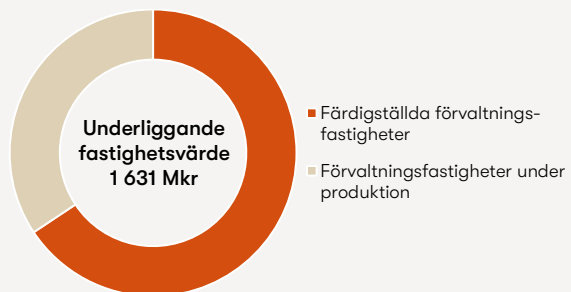
Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Kapellgården	Uppsala	Hyresbostäder	93	4 590		100 %	Q3 2023
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			273	17 440	36	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2023-09-30

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgården	Uppsala	Hyresbostäder	53	2 680		64 % ¹	Q4 2020	2023/2024
Kapellgården	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgården	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 000		–	Q4 2021	2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			270	14 130	30			

¹ 34 av 53 lägenheter har lämnats för hyresförmedling och är uthyrda vid rapportperiodens utgång.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-09-30

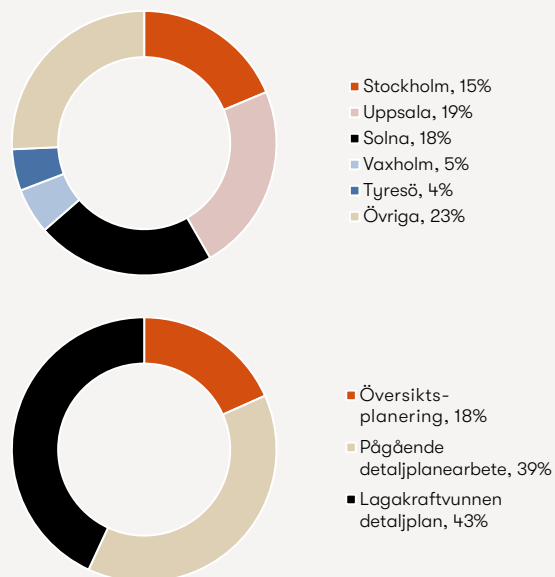


Besqabs byggrättsportfölj

Per den 30 september 2023 hade Besqab drygt 3 300 byggrätter (3 900), varav cirka 480 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 2023-09-30



Projekt i egen portfölj per 2023-09-30

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
Ella Allé	Täby	9	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	46	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Norrberget	Vaxholm	160	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Solna Centrum	Solna	195	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälärstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Saltängen	Nacka	45	Brf	Granskning	2024
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022	2025
Fullerö Hage	Uppsala	47	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
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2026
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022	2026
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Värdbostäder	Antagandeskede	2026
Kvisthamra	Norrköping	50	Värdbostäder	Samråd	2026
Skiftinge	Eskilstuna	70	Värdbostäder	Lagakraftvunnen	2026
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2027
Roslags Näsby	Täby	80	Brf	Planbesked	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2028
Summa		2 836			

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.

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

Under den tredje kvartalet 2023 avslutade Wallin produktionen i två projekt som har utvecklats i JV-bolag delägt med NREP: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Inga nya bostäder har produktionsstartats under rapportperioden. Under perioden januari–september 2023 såldes totalt sex bostäder. Samtliga tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–september 2023 uppgick till –8,4 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.

Nyckeltal Wallin ¹	jan–sep 2023	jan–sep 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	0	207
Antal sålda bostäder, st	6	13
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	–	97
Antal byggrätter, st	960	1 085

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	Stockholm	10	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Hagastaden	Stockholm	–	Kontor/lokal	Lagakraftvunnen	2023
Magelungen	Stockholm	58	Brf	Samråd	2027
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2028
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	Startskede	2030
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Årsta Etapp 1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Farsta strand	Stockholm	35	Brf	Samråd	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2030
Årsta Etapp 4	Stockholm	108	Hyresrätt	Planförslag till granskning	2028
Summa		480			

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

² Produktionsstartar för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstartar 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.



Wallins projekt Renstiernas gata vid Nytorget, Södermalm

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 1 229 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 79 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 30 september 2023 var 29 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilka består av gröna byggnadskreditiv och gröna fastighetslån. Förtida inlösen av Besqabs gröna obligationer har medfört att andelen grön finansiering minskat väsentligt jämfört med 2022.

Hållbarhetsnyckeltal	30 sep 2023	30 sep 2022
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	79	75
Andel grön finansiering, %	29	36

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 23 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 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.

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 127 (141), varav 48 kvinnor (56) och 79 män (85). Vi har anpassat organisationen för en minskad produktionsvolym till följd av det försämrade marknadsläget. Organisationens kommer successivt att minska fram till början av 2024, i takt med att projekt färdigställs.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2023 uppgick till 24,2 Mkr (24,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 2,9 Mkr (7,9) och periodens resultat till 4,5 Mkr (69,3). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 154,1 Mkr (1 167,1) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 1 581,9 Mkr (773,9).

Transaktioner med närstående

Besqab har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.



Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Antalet aktieägare uppgick den 30 september 2023 till 3 181. 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 30 september 2023. Med avdrag för 92 145 återköpta aktier i eget förvar uppgick antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut till 46 268 052.

Sista betalkurs per sista handelsdagen i kvartalet, den 29 september 2023, var 26,80 kronor per aktie. Det motsvarar ett börsvärde om 1 240,0 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 854,2 Mkr.

Ägarfördelning 30 september 2023

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 062 256	36,8 %
Familjen Douglas (inkl. bolag)	3 908 474	8,4 %
Olle Engkvists stiftelse	3 536 398	7,6 %
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 412 651	7,4 %
PriorNilsson AB	2 288 109	4,9 %
Carl Wale med familj (inkl. bolag)	1 794 021	3,9 %
Paradeigma Partners AB	1 206 189	2,6 %
Kristian Wale med familj	944 722	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	840 774	1,8 %
Lars Öberg med familj (inkl. bolag)	782 000	1,8 %
Fjärde AP-fonden	683 414	1,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	579 477	1,3 %
Summa 12 största aktieägarna	37 038 485	80,0 %
Övriga aktieägare	9 321 712	20,0 %
Totalt	46 360 197	100,0 %

Källa: Euroclear per 2023-09-30

Händelser efter rapportperiodens utgång

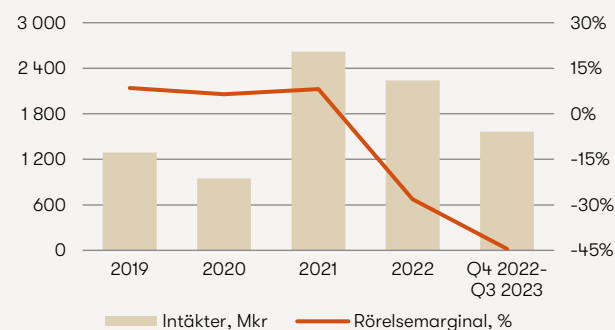
Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernen – Segmentredovisning

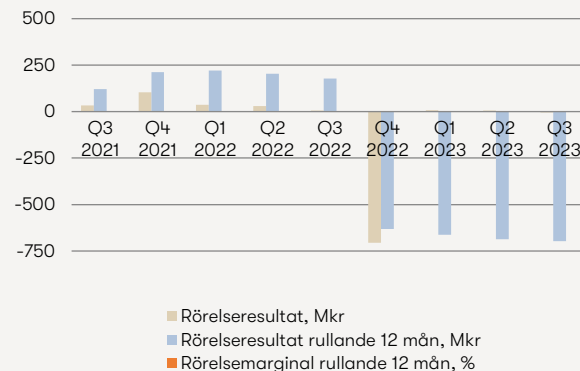
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter	1 235,8	1 908,5	483,6	695,4	1 565,3	2 238,0
Kostnader för produktion och drift	-1 114,8	-1 734,8	-446,5	-654,3	-2 099,8	-2 719,8
Bruttoresultat	121,0	173,7	37,1	41,1	-534,5	-481,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-94,6	-103,3	-27,9	-31,0	-132,2	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-17,6	3,7	-13,2	-3,6	-30,3	-9,0
Rörelseresultat	8,8	74,1	-4,0	6,5	-697,0	-631,7
Finansiella intäkter	9,2	1,8	4,9	1,0	10,6	3,2
Finansiella kostnader	-32,7	-8,2	-6,1	-3,9	-35,8	-11,3
Resultat efter finansiella poster	-14,7	67,7	-5,2	3,6	-722,2	-639,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-24,0	13,0	-13,0	-	-24,0	13,0
Resultat före skatt	-38,7	80,7	-18,2	3,6	-746,2	-626,8
Skatter	2,5	-7,3	1,9	-1,2	1,8	-8,0
Periodens resultat	-36,2	73,4	-16,3	2,4	-744,4	-634,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,07	4,84	-0,35	0,19	-25,45	-40,34
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	33 905 657	15 416 100	46 268 052	15 422 684	29 246 935	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–september 2023 till 1 235,8 Mkr (1 908,5). Kostnader för produktion och drift minskade till -1 114,8 Mkr (-1 734,8) och bruttoresultatet summerade till 121,0 Mkr (173,7). Ett lägre bruttoresultat beror på färre bostäder i pågående produktion och att det inte skett några produktionsstarter under perioden samt prognosförsämringar i projekten främst på grund av ökade finansieringskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari–september 2023 uppgick till 8,8 Mkr (74,1) och rörelsemarginalen var 0,7 (3,9). Det minskade rörelseresultatet är en direkt konsekvens av försämrat bruttoresultat. Rörelseresultatet har påverkats av det negativa resultatet från andelar i joint ventures, främst i det delägda dotterbolaget Wallin. Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat från 103,3 till 94,6 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 -38,7 Mkr (80,7). Det försämrade resultatet före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och ökade finansiella kostnader som följd av kostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -24,0 (13,0). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -36,2 Mkr (73,4).

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 313,3	1 078,2	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	175,9	188,4	183,0
Summa anläggningstillgångar	1 489,2	1 266,6	1 342,5
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	983,0	975,4	994,6
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	244,5	200,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 088,5	1 572,4	1 030,7
Likvida medel	166,4	477,6	327,4
Summa omsättningstillgångar	2 482,4	3 225,9	2 553,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 971,6	4 492,5	3 895,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 947,4	1 882,3	1 173,7
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	241,4	3,0	341,0
Räntebärande skulder	174,3	804,7	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	96,5	35,3
Summa långfristiga skulder	451,0	904,2	1 175,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	38,2	6,4	72,8
Räntebärande skulder	817,9	1 013,9	927,8
Övriga kortfristiga skulder	717,1	685,7	545,9
Summa kortfristiga skulder	1 573,2	1 706,0	1 546,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 971,6	4 492,5	3 895,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
<i>Eget kapital</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 173,7	1 872,1	1 872,1
Periodens resultat	-36,2	73,3	-634,8
Nyemission	811,0	–	–
Incitamentsprogram	-1,2	-0,5	-0,7
Utdelning	–	-61,7	-61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	-1,0	-1,2
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	–	–
Utgående eget kapital	1 947,4	1 882,2	1 173,7

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernens balansomslutning har minskat främst beroende på färre antal bostäder i pågående produktion som påverkar balansposterna övriga kortfristiga fordringar och skulder. Likvida medel uppgick till 166,4 Mkr per den 30 september 2023.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 1 313,3 Mkr (1 078,2), varav cirka 862 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden och hyresrätter i egen förvaltning och cirka 451 Mkr (299) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser 190 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 983,0 Mkr (975,4) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 088,4 Mkr (1 572,4) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 691,6 Mkr (1 055,9).

Avsättningar

Lång- och kortfristiga avsättningar uppgick till totalt 279,6 Mkr (9,4). Avsättningarna består av projektrelaterade avsättningar om 196,3 Mkr, avsättningar för uppskjuten skatt om 73,6 Mkr samt övriga avsättningar om 9,7 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 tillträdna men ännu ej slutbetalda exploateringsfastigheter samt andra kortfristiga skulder.

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 992,2 Mkr (1 818,6). Av de räntebärande skulderna är cirka 929 Mkr 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 under andra kvartalet 2023.

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 992,2 Mkr (1 818,6). Beaktat likvida medel om 166,4 Mkr (477,6) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 825,8 Mkr (1 341,0).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 5,9 procent (4,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften vid periodens slut var 0,8 år.

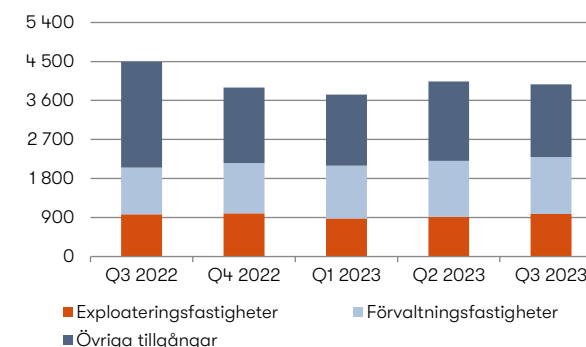
Belåningsgrad

Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 30,6 procent (55,3). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 62,7 procent (35,5).

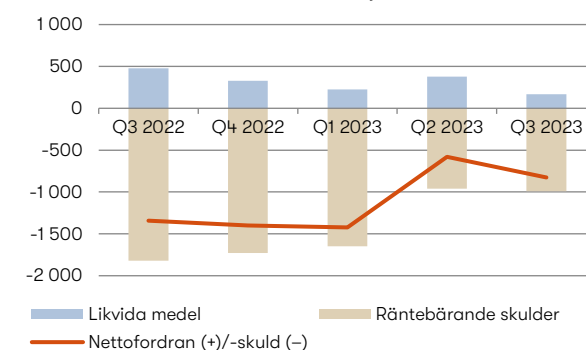
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 49,0 procent (41,9) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (5,2).

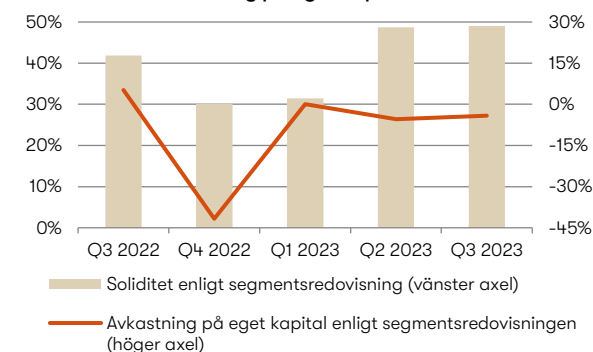
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



¹ Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 31.

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	8,7	74,0	-4,1	6,4	-697,1	-631,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-109,2	0,6	-35,1	4,2	548,2	658,0
Erhållen ränta	9,2	1,8	4,9	1,0	10,6	3,2
Betald ränta	-32,7	-8,2	-6,1	-3,9	-35,8	-11,3
Betald skatt	-17,2	3,6	-3,5	-0,8	-0,1	20,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141,2	71,8	-43,9	6,9	-174,2	38,8
Förändring exploateringsfastigheter	11,7	38,2	-70,5	-182,3	-327,0	-300,5
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-84,7	174,7	-71,1	278,2	336,9	699,6
Förändring rörelseskulder	171,4	-149,2	-24,3	-151,7	40,1	-280,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42,8	135,5	-209,8	-48,9	-124,2	157,4
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-177,8	-135,4	-30,2	-49,2	-259,1	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,1	-1,3	-4,1	-0,5	-7,3	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-15,0	-	-	-8,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194,4	-151,7	-34,3	-49,7	-274,9	-232,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	244,1	203,3	117,6	57,5	526,6	485,4
Amortering av skulder	-978,9	-242,6	-83,9	-101,3	-1 352,6	-616,3
Nyemissioner	811,0	-	-1,7	-	811,0	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-	-	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76,2	-101,0	32,0	-43,8	-15,4	-192,6
Periodens kassaflöde	-161,0	-117,2	-212,1	-142,4	-414,5	-267,4
Likvida medel vid periodens början	327,4	594,8	378,5	620,0	580,9	594,8
Likvida medel vid periodens slut	166,4	477,6	166,4	477,6	166,4	327,4

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2023 till -42,8 Mkr (135,5), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 98,4 Mkr (63,7). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom avyttringar, främst genom projektet Lindallén till extern part. Övriga rörelsefordringar har ökat något vilket medfört ett negativt kassaflöde under perioden. Förändring av rörelseskulder beror i huvudsak på rörelserelaterade kortfristiga skulder vilka temporärt ökat. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet består främst av förändring i projektrelaterade avsättningar. Betald ränta motsvaras till största del av kostnader för ränta och lösen avseende obligationslånet samt 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–september 2023 till -194,4 Mkr (-151,7). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -177,8 Mkr (-135,4).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–september 2023 till 76,2 Mkr (-101,0). Amortering av skulder uppgick till -978,9 Mkr varav lösen av obligationslånet har skett med 800 Mkr. Därutöver har banklån för finansiering av bostäder under produktion 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–september 2023 var -161,0 Mkr (-117,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 166,4 Mkr (477,6).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter	1 428,5	1 507,0	443,8	364,0	2 088,1	2 166,6
Kostnader för produktion och drift	-1 377,0	-1 292,1	-436,9	-298,4	-2 340,2	-2 255,3
Bruttoresultat	51,5	214,9	6,9	65,6	-252,1	-88,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-94,6	-103,3	-27,9	-31,1	-132,2	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-17,6	3,7	-13,2	-3,6	-30,3	-9,0
Rörelseresultat	-60,7	115,3	-34,2	30,9	-414,6	-238,6
Finansiella intäkter	9,2	1,8	4,9	1,1	10,6	3,2
Finansiella kostnader	-32,7	-8,1	-6,1	-3,8	-35,9	-11,2
Resultat efter finansiella poster	-84,2	109,0	-35,4	28,2	-439,9	-246,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-24,0	13,0	-13,0	-	-24,0	13,0
Resultat före skatt	-108,2	122,0	-48,4	28,2	-463,9	-233,7
Skatter	12,8	-22,4	6,6	-12,2	-48,2	-83,4
Periodens resultat	-95,4	99,6	-41,8	16,0	-512,1	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	-95,4	100,6	-41,8	16,6	-500,4	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-1,0	-	-0,6	-11,7	-12,7
Periodens övriga totalresultat						
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>	-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-95,4	99,6	-41,8	16,0	-512,1	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	-95,4	100,6	-41,8	16,6	-500,4	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-1,0	-	-0,6	-11,7	-12,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,82	6,52	-0,91	1,07	-17,11	-19,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-2,82	6,48	-0,91	1,06	-17,09	-19,66
Antal utestående aktier vid periodens slut	46 268 052	15 422 684	46 268 052	15 422 684	46 268 052	15 422 684
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	33 905 657	15 416 100	46 268 052	15 422 684	29 246 935	15 417 759
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	33 927 170	15 496 647	46 271 566	15 493 031	29 279 345	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.

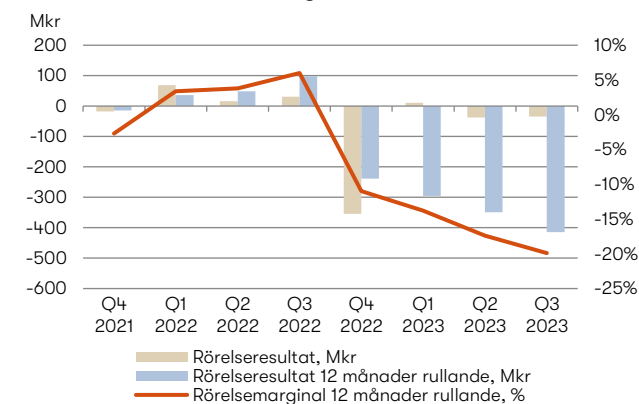
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–september 2023 till 1 428,5 Mkr (1 507,0). Bruttoresultatet uppgick till 51,5 Mkr (214,9). Rörelseresultatet uppgick till -60,7 Mkr (115,3). 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–september 2023 har projektet Legera, sista etappen av Lindallén och projektet Verkstaden i Nacka färdigställts och avräknats. Projekten Magasinet i Nacka, Häggviks Dunge och Solna Estrad är delvis färdigställda och avräknade i förhållande till tillträden. Utöver detta har rörelseresultatet påverkats negativt av justerade projektprognoser för projekt i pågående produktion.

Resultat före skatt och periodens resultat

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde har medfört en resultat effekt under perioden uppgående till -24,0 Mkr (13,0). Ett lägre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat. Ökade finansiella kostnader är en följd av kostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Resultat före skatt uppgick till -108,2 Mkr (122,0) och resultat efter skatt uppgick till -95,4 Mkr (99,6). 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	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 313,3	1 078,2	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	174,1	186,6	181,2
Summa anläggningstillgångar	1 487,4	1 264,8	1 340,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	980,4	951,1	1 008,3
Bostäder under produktion	2 930,3	3 364,5	3 285,3
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	251,5	200,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	848,1	780,0	279,4
Likvida medel	336,3	549,1	360,2
Summa omsättningstillgångar	5 346,6	5 845,2	5 133,7
SUMMA TILLGÅNGAR	6 834,0	7 110,0	6 474,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 854,2	1 550,2	1 145,0
Innehav utan bestämmande inflytande	–	6,7	-5,2
Summa eget kapital	1 854,2	1 556,9	1 139,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	119,2	3,0	125,7
Räntebärande skulder	174,3	804,7	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	88,9	35,3
Summa långfristiga skulder	328,8	896,6	960,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	5,0	3,2	2,9
Förskott från kunder	661,2	461,1	138,0
Räntebärande skulder	3 421,1	3 525,3	3 772,5
Övriga kortfristiga skulder	563,7	666,9	461,0
Summa kortfristiga skulder	4 651,0	4 656,5	4 374,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 834,0	7 110,0	6 474,4

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	1 145,0	1 511,8	1 511,8
Periodens totalresultat	-95,4	100,6	-304,4
Nyemissioner	811,0	–	–
Incitamentsprogram	-1,2	-0,5	-0,7
Utdelning	–	-61,7	-61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-5,2	–	–
Utgående eget kapital	1 854,2	1 550,2	1 145,0
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Ingående eget kapital, 1 januari	-5,2	8,7	8,7
Aktieägartillskott dotterföretag	–	–	–
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	5,2	-1,0	-1,2
Periodens totalresultat	–	-1,0	-12,7
Utgående eget kapital	–	6,7	-5,2
Totalt utgående eget kapital	1 854,2	1 556,9	1 139,8

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 1 313,3 Mkr (1 078,2), varav cirka 862 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden och hyresrätter i egen förvaltning och cirka 451 Mkr (299) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 190 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 980,4 Mkr (951,1) 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.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder i produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 2 930,3 Mkr (3 364,5) varav 2 930,3 Mkr avser bostadsrätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 336,3 Mkr (549,1) varav 172,0 Mkr (74,1) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 848,1 Mkr (780,0).

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 595,4 Mkr (4 330,0). Av de räntebärande skulderna är 2 603,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 927,4 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 63,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt.

¹ Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 31.

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om 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 3 595,4 Mkr (4 330,0). Beaktat likvida medel om 336,3 Mkr (549,1) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 259,1 Mkr (3 780,9).

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

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften vid periodens slut var 0,7 år.

Belåningsgrad

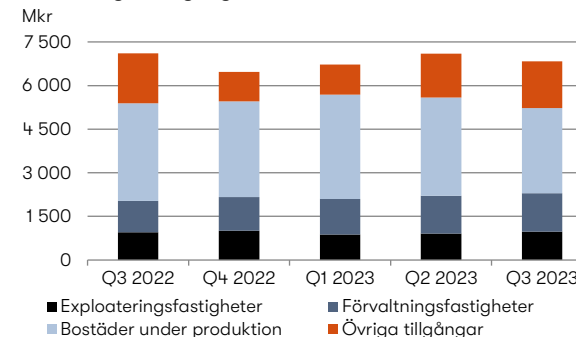
Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 57,9 procent (62,2). Belåningsgraden kan vid enskilda kvartal variera om exempelvis en kortfristig skuld (byggnadskreditiv) i ett projekt som i närtid ska färdigställas ännu inte har avskilts från koncernens räntebärande skulder. Risken bör då ställas mot försäljningsgraden i pågående projekt.

Av de räntebärande skulderna om 2 603,1 Mkr i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) ska projekt motsvarande 324,3 Mkr färdigställas under 2023. Försäljningsgraden för de projekten var vid periodens slut cirka 70 procent.

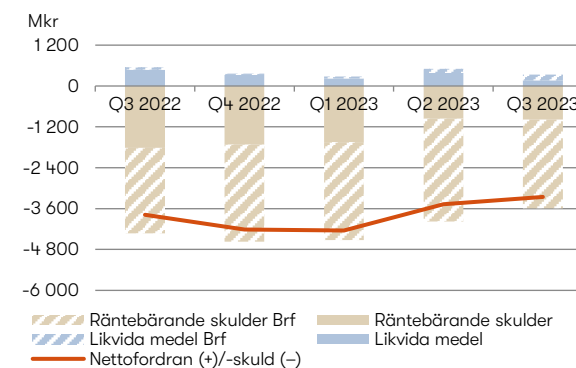
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 27,1 (21,9) procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (8,6).

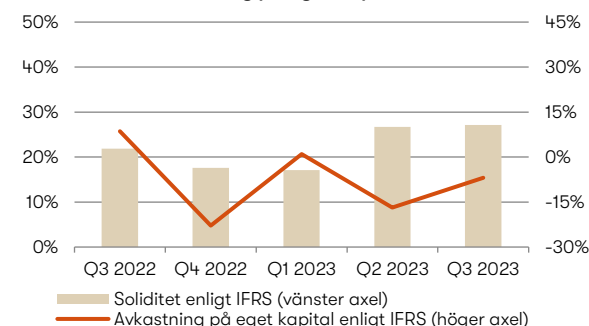
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	-60,7	115,3	-34,2	30,9	-414,9	-238,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	30,8	0,5	27,6	4,1	353,7	323,4
Erhållen ränta	9,2	1,8	4,9	1,1	10,6	3,2
Betald ränta	-32,7	-8,2	-6,1	-3,9	-35,8	-11,3
Betald skatt	-16,2	-15,3	-0,3	-0,8	6,6	7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-69,6	94,1	-8,1	31,4	-79,8	83,9
Förändring exploateringsfastigheter	28,0	27,0	-67,1	-201,9	-348,7	-349,7
Förändring bostäder under produktion	355,1	-290,2	454,1	-236,8	434,3	-211,0
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-592,7	-392,2	-284,0	-193,1	-114,7	85,8
Förändring rörelseskulder	615,1	180,9	152,0	153,6	94,6	-339,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335,9	-380,4	246,9	-446,8	-14,3	-730,6
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-177,8	-135,5	-30,2	-49,3	-259,0	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4,1	-1,3	-4,1	-0,5	-7,3	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-15,0	-	-	-8,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194,4	-151,8	-34,3	-49,8	-274,8	-232,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 132,6	1 236,8	357,6	493,1	2 087,1	2 191,3
Amortering av skulder	-2 109,0	-724,6	-741,0	-185,3	-2 821,8	-1 437,4
Nyemissioner	811,0	-	-1,7	-	811,0	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-	-	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165,4	450,5	-385,1	307,8	76,3	692,2
Periodens kassaflöde	-23,9	-81,7	-172,5	-188,8	-212,8	-270,6
Likvida medel vid periodens början	360,2	630,8	508,8	737,9	549,1	630,8
Likvida medel vid periodens slut	336,3	549,1	336,3	549,1	336,3	360,2

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2023 till 335,9 Mkr (-380,4). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 355,1 Mkr genom att balansposten minskat som en följd av färdigställda projekt som tillträtts, ökning av rörelseskulder med 615,1 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 592,7 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 28,0 Mkr. Rörelseskulderna ökar i samband med att de slutliga förvärvarna av bostadsrätter erlägger betalning inför tillträden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–september 2023 till -194,4 Mkr (-151,8) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med -177,8 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–september till -165,4 Mkr (-450,5). Upptagna lån uppgår till 1 132,6 Mkr (1 236,8). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -2 109,0 Mkr (-724,6) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen samt lösen av obligationslånet.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–september 2023 var -23,9 Mkr (-81,7). Likvida medel uppgick per balansdagen till 336,3 Mkr (549,1). Av de likvida medlen hänförs sig 172,0 Mkr (74,1) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022	jul–sep 2023	jul–sep 2022	okt 2022– sep 2023	jan–dec 2022
Intäkter	24,2	24,0	8,1	14,8	24,2	24,0
Administrationskostnader	-21,3	-16,1	-5,2	-4,6	-27,5	-22,3
Rörelseresultat	2,9	7,9	2,9	10,2	-3,3	1,7
Utdelning och liknande resultatposter	-	61,6	-	-	-	61,6
Ränteintäkter	42,5	36,3	1,7	13,4	58,0	51,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,9	-36,5	-	-13,5	-56,3	-51,9
Resultat efter finansiella poster	4,5	69,3	4,6	10,1	-1,6	63,2
Skatter	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	4,5	69,3	4,6	10,1	-1,6	63,2

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	557,1	558,2	558,1
Övriga anläggningstillgångar	12,4	12,4	12,4
Summa anläggningstillgångar	569,5	570,6	570,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1 133,6	1 167,1	1 138,6
Kassa och bank	20,5	0,0	-
Summa omsättningstillgångar	1 154,1	1 167,1	1 138,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 723,6	1 737,7	1 709,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	463,6	155,1	155,1
Fritt eget kapital	1 118,3	618,8	612,4
Summa eget kapital	1 581,9	773,9	767,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	804,7	799,2
Kortfristiga skulder	141,7	159,1	142,4
Summa skulder	141,7	963,8	941,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 723,6	1 737,7	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.



Lilla Häll, Hägersten Stockholm, säljstartat

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 viss tidpunkt i samband med tillträdet.

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ågda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–sep 2023						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	16,8			16,8	14,2	31,0
Projektutveckling – bostadsrätt	1 171,4			1 171,4	-4,2	1 167,2
Projektutveckling – hyresrätt		17,5		17,5	182,7	200,2
Hysesintäkter		28,7		28,7		28,7
Övrigt	1,4			1,4		1,4
Summa externa intäkter	1 189,6	46,2		1 235,8	192,7	1 428,5
Kostnader för produktion och drift	-1 101,6	-13,2		-1 114,8	-262,2	-1 377,0
Bruttoresultat	88,0	33,0		121,0	-69,5	51,5
<i>Bruttomarginal, %</i>	7,4	71,5		9,8		3,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-84,2	-9,0	-1,4	-94,6		-94,6
Resultat andelar joint ventures	-17,6			-17,6		-17,6
Rörelseresultat	-13,8	24,0	-1,4	8,8	-69,5	-60,7
<i>Rörelsemarginal, %</i>	neg	52,0		0,7		neg
Finansnetto	7,3	-17,4	-13,4	-23,5		-23,5
Resultat efter finansiella poster	-6,5	6,6	-14,8	-14,7	-69,5	-84,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-24,0		-24,0		-24,0
Resultat före skatt	-6,5	-17,4	-14,8	-38,7	-69,5	-108,2
Skatter			2,5	2,5	10,3	12,8
Periodens resultat	-6,5	-17,4	-12,3	-36,2	-59,2	-95,4
30 sep 2023						
Förvaltningsfastigheter		1 313,3		1 313,3		1 313,3
Exploateringsfastigheter	971,1	11,9		983,0	-2,6	980,4
Bostäder under produktion				0,0	2 930,3	2 930,3
Övriga tillgångar			1 675,3	1 675,3	-65,3	1 610,0
Summa tillgångar	971,1	1 325,2	1 675,3	3 971,6	2 862,4	6 834,0
Eget kapital			1 947,4	1 947,4	-93,2	1 854,2
Räntebärande skulder			992,2	992,2	2 603,2	3 595,4
Övriga skulder			1 032,0	1 032,0	352,4	1 384,4
Summa eget kapital och skulder	0,0	0,0	3 971,6	3 971,6	2 862,4	6 834,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>				0,7		neg
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				neg		neg
<i>Soliditet, %</i>				49,0		27,1

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–sep 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	71,7			71,7	221,0	292,7
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 670,2			1 670,2	-785,9	884,3
Fastighetsutveckling – hyresrätt		139,8		139,8	163,4	303,2
Hyresintäkter		24,8		24,8		24,8
Övrigt		2,0		2,0		2,0
Summa externa intäkter	1 741,9	166,6		1 908,5	-401,5	1 507,0
<i>Kostnader för produktion och drift</i>						
Kostnader för produktion och drift	-1 617,9	-116,9		-1 734,8	442,7	-1 292,1
Bruttoresultat	124,0	49,7		173,7	41,2	214,9
Bruttomarginal, %	7,1	29,8		9,1		14,3
<i>Försäljnings- och administrationskostnader</i>						
Försäljnings- och administrationskostnader	-87,5	-14,9	-0,9	-103,3		-103,3
Resultat andelar joint ventures	3,7			3,7		3,7
Rörelseresultat	40,2	34,8	-0,9	74,1	41,2	115,3
Rörelsemarginal, %	2,3	20,9		3,9		7,7
<i>Finansnetto</i>						
Finansnetto		-4,3	-2,1	-6,4	0,1	-6,3
Resultat efter finansiella poster	40,2	30,5	-3,0	67,7	41,3	109,0
<i>Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>						
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	40,2	43,5	-3,0	80,7	41,3	122,0
<i>Skatter</i>						
Skatter			-7,3	-7,3	-15,1	-22,4
Periodens resultat	40,2	43,5	-10,3	73,4	26,2	99,6
30 sep 2022						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		1 078,2		1 078,2		1 078,2
Exploateringsfastigheter	818,4	157,0		975,4	-24,3	951,1
Bostäder under produktion					3 364,5	3 364,5
Övriga tillgångar			2 438,9	2 438,9	-722,7	1 716,2
Summa tillgångar	818,4	1 235,2	2 438,9	4 492,5	2 617,5	7 110,0
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 882,3	1 882,3	-325,4	1 556,9
Räntebärande skulder			1 818,6	1 818,6	2 511,4	4 330,0
Övriga skulder			791,6	791,6	431,5	1 223,1
Summa eget kapital och skulder			4 492,5	4 492,5	2 617,5	7 110,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>						
Rörelsemarginal, %				3,9		7,7
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>						
Avkastning på eget kapital, %				5,2		8,6
<i>Soliditet, %</i>						
Soliditet, %				41,9		21,9

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ågda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma 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 30 september 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (LTI-program) vilket godkänns 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 30 september 2023 uppgick sammanlagt till 8 243, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 26 227 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	-2 400
Inlösta	-
Förfallna	-6 618
Utestående 30 september 2023	8 243

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

Belopp i Mkr	jan–sep 2023	jan–sep 2022
Försäljnings- och administrations- kostnader	-1,2	-1,4
Totalt	-1,2	-1,4

Under 2023 har en justering gjorts av tidigare års reserveringar för LTI 2020 vilket medfört en kostnadsminskning då bedömning gjorts att förutsättningarna för tilldelning ej kommer att uppfyllas.

Konvertibelprogram

Vid utgången av rapportperioden hade Besqab två utestående konvertibelprogram vilka godkänns av årsstämmorna 2021 respektive 2022. I april 2023 lämnade Besqab ett frivilligt återköpserbjudande riktat till samtliga konvertibelinnehavare. Konvertibler till ett nominellt värde om cirka 8,7 Mkr återköptes. Per den 30 september 2023 uppgick det nominella värdet av bolagets utestående konvertibler till 0,6 Mkr. De kvarvarande konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 3,31 procent. Lånen 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 0,01 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Programmen medför inte några löpande personalkostnader.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 sep 2023
Ingående verkligt värde	1 159,5
Orealiserade värdeförändringar	-24,0
Omklassificering	-
Investeringar och förvärv	177,8
Utgående verkligt värde	1 313,3

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 1 313,3 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden och hyresrätter i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 190 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	
	30 sep 2023	31 dec 2022	30 sep 2023	31 dec 2022
Ställda säkerheter				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 794,6	1 957,4	-	-
Företagsinteckningar	-	3,0	-	-
Summa	1 794,6	1 960,4	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	-	-	3 443,9	4 016,4
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 029,7	1 013,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	333,3	733,3	333,3	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	100,0	-
Summa	596,3	952,2	4 906,9	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 30 september 2023 till 3 074 Mkr (2 359). 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, och därefter under andra kvartalet 2023 även påkallat skiljeförfarande avseende, 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 köpeskillningens storlek. Nämnade krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

Danderyd den 25 oktober 2023

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor. Revisors granskningsrapport återfinns på sida 29.

Revisors granskningsrapport

BESQAB AB (PUBL) ORG.NR 556693-8881

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 25 oktober 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Intäkter, Mkr	483,6	408,6	343,6	329,5	695,4	469,7	743,4	1 040,3
Rörelseresultat, Mkr	-4,0	6,2	6,6	-705,9	6,5	30,3	37,4	103,8
Resultat före skatt, Mkr	-18,2	-22,7	2,2	-707,6	3,6	28,2	49,0	143,8
Resultat efter skatt, Mkr	-16,3	-21,2	1,2	-708,3	2,4	27,5	43,6	135,1
Rörelsemarginal, %	neg	1,5	1,9	neg	0,9	6,5	5,0	10,0
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	0,1	neg	0,5	5,9	9,2	31,0
Soliditet, %	49,0	48,7	31,4	30,1	41,9	40,1	41,0	40,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,35	-0,53	0,08	-45,17	0,19	1,80	2,86	8,80
Eget kapital per aktie, kr	42,09	42,48	76,11	76,44	121,61	121,50	123,68	121,03
IFRS-redovisning ³	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Intäkter, Mkr	443,8	232,8	751,9	659,5	364,0	365,3	777,7	125,5
Rörelseresultat, Mkr	-34,2	-231,2	11,1	-354,0	30,9	15,9	68,5	-17,5
Resultat före skatt, Mkr	-48,4	-66,5	6,7	-355,8	28,2	13,7	80,1	22,4
Resultat efter skatt, Mkr	-41,8	-63,9	10,1	-416,8	16,0	9,3	74,3	18,0
Rörelsemarginal, %	neg	neg	1,5	neg	8,5	7,4	8,8	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	1,0	neg	4,2	2,4	19,1	4,8
Soliditet, %	27,1	26,7	17,1	17,6	21,9	23,3	25,6	23,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 313,3	1 296,1	1 217,1	1 159,5	1 078,2	1 029,0	971,7	929,8
Exploateringsfastigheter, Mkr	980,4	913,3	880,1	1 008,3	951,1	749,2	845,7	978,1
Bostäder under produktion, Mkr	2 930,3	3 384,3	3 586,8	3 285,3	3 364,5	3 127,7	2 861,0	3 074,3
Likvida medel, Mkr	336,3	508,8	280,4	360,2	549,1	737,9	699,5	630,8
Eget kapital, Mkr	1 854,2	1 897,8	1 148,8	1 139,8	1 556,9	1 542,0	1 594,1	1 520,5
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	251,5	248,5	200,5	200,5	200,5	200,5	120,8	120,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 595,4	3 978,8	3 722,6	3 772,5	3 525,3	3 218,3	2 994,8	3 017,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	246,9	49,5	39,5	-730,6	-446,8	-62,9	129,3	-809,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-34,3	-90,1	-70,0	-232,2	-49,8	-63,1	-38,9	-42,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-385,1	269,0	-49,3	692,2	307,8	164,4	-21,7	850,7
Periodens kassaflöde, Mkr	-172,5	228,4	-79,8	-270,6	-188,8	38,4	68,7	-1,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,91	-1,61	0,67	-26,26	1,07	0,62	4,84	0,84
Eget kapital per aktie, kr	40,08	41,02	74,49	74,24	100,51	99,52	102,87	98,21
Aktiekurs vid periodens slut, kr	26,80	27,30	33,00	79,00	100,00	120,00	165,00	185,00
Försäljning och produktion	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	0	0	25	116	40	192	377
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 229	1 347	1 535	1 638	1 819	1 696	1 907	1 786
Antal sålda bostäder, st ⁴	85	54	41	29	59	101	122	258
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	72	64	65	61	66	68	69	70
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	3	1	0	3	1	1	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	0	0

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, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

BESQAB

Kontaktinformation

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

Anna Jepson, CFO
Tel: 08-409 415 79
E-post: anna.jepson@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 25 oktober 2023 klockan 09:00–10:00.

VD Carola Lavén och CFO Anna Jepson 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=7824931&linkSecurityString=f5ff7ebc5>

Konferensen kan också följas online genom följande länk:
<https://fronto.vancastvideo.com/event/n5jRuhpS/8830/?lang=8156>

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 tredje kvartalet 2023

2023-07-07 Besqabs delårsrapport januari–juni 2023
2023-09-20 Valberedning inför Besqabs årsstämma 2024

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2023	2 februari 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	24 april 2024

Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2023 klockan 07:30 (CEST).