



DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2022

BESQAB

DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2022

Januari–juni 2022

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 1 213,1 Mkr (1 174,0) och rörelseresultatet till 67,6 Mkr (76,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (58,4).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 71,0 Mkr (119,5) och resultat per aktie till 4,65 kr (7,76).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 881,0 Mkr (1 697,9) och eget kapital per aktie till 121,50 kr (109,72).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 620,0 Mkr (556,1).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 232 (278) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 223 (209).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 143,0 Mkr (405,8) och rörelseresultatet till 84,4 Mkr (21,5). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 83,6 Mkr (70,1) motsvarande 5,45 kr per aktie (4,69).

April–juni 2022

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 469,7 Mkr (668,7) och rörelseresultatet till 30,3 Mkr (47,1).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 27,5 Mkr (59,0) och resultat per aktie uppgick till 1,80 kr (3,82).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (17,8).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 40 (161).
- Antal sålda bostäder uppgick till 101 (121).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 365,3 Mkr (144,4) och rörelseresultatet till 15,9 Mkr (3,3). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 9,3 Mkr (18,8) motsvarande 0,62 kr per aktie (1,31).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Detaljplanen för Skeppskajen i Uppsala vann laga kraft i juni. Skeppskajen omfattar för Besqabs del utveckling av cirka 500 lägenheter.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.



232

Produktionsstartade bostäder



223

Sålda bostads-/äganderätter



4 050

Byggrätter för bostadsutveckling

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 på sida 24. Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2021 och för balansposter motsvarande balansdag 2021. Definitioner av nyckeltal finns på sida 29.

VD-kommentar

När vi nu avslutar det första halvåret 2022 kan vi konstatera att vi har ett helt annat läge på bostadsmarknaden än vid ingången av året. Kriget i Ukraina förstärkte utmaningarna med materialbrist och leveransproblem som uppstod till följd av pandemin. Samtidigt har vi under det andra kvartalet kommit in i ett konjunkurläge med hög inflation och höjda räntor såväl i Sverige som i stora delar av världen. Summerat gör det att marknaden är osäker och svårbedömd framåt.

Vi har en hög produktionsvolym igång och vi arbetar fokuserat med våra kostnader och leverantörer. Kostnadsfokuset sitter i ryggmärgen och utgör en viktig del av vår strategi. Trots utmaningar och en osäker omvärld har vi kunnat säkerställa leveranser och hålla produktionen i gång på ett bra sätt. Kostnadsökningarna påverkar dock även oss och pressar marginalerna i projekten. Indexutvecklingen för byggkostnader har varit hög det senaste året och särskilt under våren 2022. I juni kunde vi emellertid äntligen notera ett trendbrott med en minskning av ökningstakten.

Bra försäljning och låg riskprofil på osäker marknad

Utbudet på successionsmarknaden har ökat kraftigt de senaste månaderna samtidigt som priserna fallit tillbaka något. Trots den allmänna oron, höjda räntor och tidningsrubriker om sjunkande bostadspriser fortsätter vi att sälja i våra projekt vilket indikerar att våra bostäder är attraktiva. Försäljningstakten är dock lägre än i början av året. Under första halvåret såldes 223 bostäder, att jämföra med 209 bostäder samma period 2021. Vi har dessutom en låg riskprofil i portföljen med en hög andel om 68 procent (62) bokade eller sålda bostäder i vår pågående produktion. De projekt som planeras att färdigställas det kommande året är också i det närmaste slutsålda.

Under andra kvartalet produktionsstartade vi ett småhusprojekt med 40 radhus i Fullerö strax norr om Uppsala. Det innebär att vi hittills i år produktionsstartat 232 bostäder. Vi fortsätter att arbeta med vår försäljning för att möjliggöra starter av nya bostadsprojekt.

Lagakraftvunnen detaljplan i kanonläge i Uppsala

I juni fick vi det glädjande beskedet att Mark- och miljööverdomstolen inte beviljade prövningstillstånd för överklagandet av detaljplanen för vårt projekt Skeppskajen i Uppsala vilket innebär att detaljplanen äntligen vann laga kraft. För Besqabs del är det en viktig milstolpe och innebär att vi nu kan påbörja utvecklingen av cirka 500 nya bostäder i ett fantastiskt läge i centrala Uppsala. Skeppskajen förvärvades i december 2015 av Lantmännen och den nya stadsdelen kommer att tillföra nya attraktiva och levande boendemiljöer och mötesplatser för både boende och besökare. Innan de första bostäderna kan påbörjas måste en del exploateringsarbeten genomföras.

God handlingsberedskap med stark balansräkning

Vi fortsätter att vara aktiva på och följa byggrättsmarknaden noggrant för att växa portföljen. Det är färre transaktioner på marknaden men vi utvärderar löpande många projekt. När rätt affärsmöjligheter dyker upp har vi god handlingsberedskap med en stark balansräkning och en bra kassa som vid periodens utgång uppgick till 620 Mkr (556). Belåningen på våra förvaltningsfastigheter är låg, vi har säkerställt finansiering för samtliga pågående projekt och fortsatt goda relationer med bankerna. Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 40,1 procent (45,9) vilket med god marginal är över målet om minst 35 procent.

Fortsatt höga intäktsnivåer

Vi har en stor produktionsvolym med cirka 1 700 bostäder i pågående produktion vid utgången av perioden. Den stora volymen tillsammans med en stabil försäljning bidrar till fortsatt höga intäkter. För perioden januari–juni 2022 uppgick intäkterna till 1 213,1 Mkr (1 174,0) och periodens rörelseresultat uppgick till 67,6 Mkr (76,5). Det ger en rörelsemarginal på 5,6 procent (6,5) för rapportperioden. Marginalen påverkas negativt av justeringar för höjda produktionskostnader i projektprognoserna. Resultatet efter skatt för perioden januari–juni 2022 summerar till 71,0 Mkr (119,5) och innefattar orealiserade värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter om 13,0 Mkr (58,4).



Väl rustade men ödmjuka inför kommande utmaningar

Vi följer turbulensen i omvärlden och hanterar dagligen nya prövningar men blickar också framåt och arbetar enligt vår utstakade plan. Vi nyttjade våra styrkor och tillvaratog den starka marknaden när vi i fjol accelererade produktionstakten och sålde många bostäder. Vi ska fortsätta använda vår kompetens för att parera de utmaningar vi har och kommer att möta. Historiskt har vi visat att vi är snabbfotade och duktiga på det vilket vi ska fortsätta vara. Bredden i vår affär med även hyresrätter ger oss möjlighet att balansera våra insatser vilket är viktigt i vårt arbete för fler produktionsstarter. Vi ska fortsätta förvalta våra styrkor och tillvarata möjligheterna med ett stort underliggande bostadsbehov på våra marknader.

Danderyd i juli 2022

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–juni 2022	jan–juni 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	1 213,1	1 174,0	469,7	668,7	2 657,0	2 617,9
Rörelseresultat, Mkr	67,6	76,5	30,3	47,1	204,2	213,1
Resultat efter skatt, Mkr	71,0	119,5	27,5	59,0	244,0	292,6
Rörelsemarginal, %	5,6	6,5	6,5	7,0	7,7	8,1
Avkastning på eget kapital, % ²	7,6	14,4	5,9	14,4	13,6	16,8
Soliditet, %	40,1	45,9	40,1	45,9	40,1	40,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,65	7,76	1,80	3,82	15,84	19,01
Eget kapital per aktie, kr	121,50	109,72	121,50	109,72	121,50	121,03

Finansiell utveckling – IFRS	jan–juni 2022	jan–juni 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	1 143,0	405,8	365,3	144,4	1 276,8	539,6
Rörelseresultat, Mkr	84,4	21,5	15,9	3,3	48,3	-14,6
Resultat efter skatt, Mkr	83,6	70,1	9,3	18,8	93,9	80,4
Rörelsemarginal, %	7,4	5,3	4,4	2,3	3,8	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	10,9	9,4	2,4	9,4	6,1	5,4
Soliditet, %	23,3	32,3	23,3	32,3	23,3	23,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,45	4,69	0,62	1,31	5,86	5,09
Eget kapital per aktie, kr	99,52	97,74	99,52	97,74	99,52	98,21

Försäljning och produktion	jan–juni 2022	jan–juni 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	232	278	40	161	756	802
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 696	1 312	1 696	1 312	1 696	1 786
Antal sålda bostäder, st ⁴	223	209	101	121	566	552
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	68	62	68	62	68	70
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	2	1	2	1	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	1	0	1	0	0

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

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Efter den starka inledningen på 2022 har bostadsmarknaden under det andra kvartalet bromsat in. Antalet bostäder till salu på successionsmarknaden har ökat stadigt medan antalet budgivare minskat. Obalansen i utbud och efterfrågan har in- neburit en prispress med sjunkande bostadspriser som följd men på årsbasis är utvecklingen fortfarande positiv. Bostadsrättspriserna har ökat cirka sex procent i Stockholms län och knappt fem procent i Uppsala. Villapriserna har på årsbasis ökat med cirka fem procent i Stockholms län och drygt två procent i Uppsala.

Det är framför allt räntehöjningar och ökade levnadsomkostnader som bidrar till att köparna nu är mer avvaktande. Inflationen har stigit ytterligare och Riksbanken höjde enligt förväntningarna styrräntan till 0,75 procent den 30 juni.

Ytterligare höjningar väntas och styrräntan prognosticeras att ligga nära två procent i början av 2023. Förväntningarna på den framtida prisutvecklingen föll kraftigt i juni enligt SEB:s Boprisindikator. Osäkerheten kring framtida räntenivåer och spekulationer kring prisfall på bostäder utmanar nyproduktionsmarknaden, särskilt avseende bostäder i projekt med lång tid till tillträdet. Attraktiva bostäder i lokalt attraktiva områden lockar emellertid fortsatt köpare.

Ovissheten kring inflationen, ränteutvecklingen och utvecklingen på börsen gör framtidsutsikterna osäkra. Höjda räntor samt höjda priser på mat, bränsle och el påverkar hushållens betalningsförmåga och den fallande framtidstron om bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i tillväxtregioner som Stockholms län och Uppsala.

Enligt statistik från SCB minskade antalet produktionsstartade bostäder kraftigt under det första kvartalet 2022, jämfört med första kvartalet 2021. I slutet av juni publicerade Boverket en reviderad prognos för byggbehovet i Sverige där de bedömer att bostadsbyggandet av hyresrätter och bostadsrätter förväntas minska med 40 respektive 35 procent från 2021 till 2023. Den främsta anledningen i nedgången bedöms vara ett minskat investerarintresse på grund av räntehöjningar, kostnadsökningar och osäker tillgång på vissa råmaterial.

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

Fastighetsmarknaden

I spåren av den ökade inflationstakten och höjda räntor med ytterligare förväntade höjningar har antalet genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden minskat under det andra kvartalet. Det gäller särskilt för bygggrätter och lågavkastande fastigheter såsom bostäder och samhällsfastigheter där säljare och köpare har svårt att mötas vid en prisnivå.

Marknadsutsikterna på fastighetsmarknaden är svårbedömda för det kommande året och beror i stort av vilka finanspolitiska åtgärder som införs i Sverige och globalt, samt vilken effekt dessa får på inflationen och konjunkturläget. Till det tillkommer konsekvenserna av kriget i Ukraina, sanktionerna mot Ryssland liksom Kinas strikta covid-19-nedstängningar.



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Under perioden januari–juni 2022 har Besqab produktionsstartat totalt 232 bostäder (278). Fullerö Berså i Uppsala, 40 småhus med bostadsrätt produktionsstartades i andra kvartalet. Övriga produktionsstarter hittills under 2022 avser 47 bostadsrättslägenheter i Boston i Midsommarkransen samt 145 bostadsrättslägenheter i Nivå i Bromma. Utöver marknadsefterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 30 juni 2022 var 1 696 bostäder, inklusive vård- bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 312).

Utveckling av försäljning

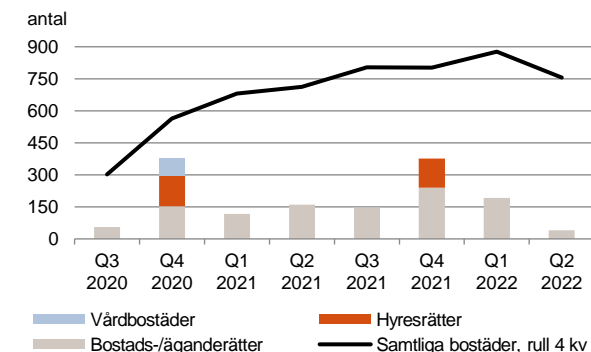
Försäljningen i Besqabs projekt har varit fortsatt god och antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–juni 2022 till 223 bostäder (209), varav 101 bostäder (121) såldes under det andra kvartalet. Utöver avtal om försäljning fanns vid periodens utgång ett antal tecknade bokningsavtal i såväl produktionsstartade som icke produktionsstartade projekt. Vinstavräkning inleds för produktionsstartade projekt vid tecknande av bindande förhandsavtal, varvid bostaden definieras som såld.

Per den 30 juni 2022 var 1 230 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 68 procent (62), varav samtliga bostäder förutom två avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns en osåld bostad i avslutad produktion (0) vilket avser en visningslägenhet i projektet Vélo som färdigställdes under andra kvartalet.

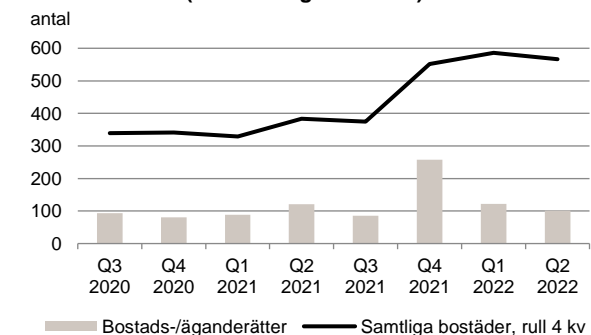
Bostäder i pågående produktion per 2022-06-30

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Arboristen	Uppsala	Lägenheter, brf	90	Q2 2020	2022
Legera ägarlägenheter	Stockholm	Lägenheter, äg	97	Q4 2020	2022
Smultronstället	Stockholm	Småhus, brf	19	Q1 2021	2022
Lindallén	Uppsala	Lägenheter, hr	103	Q3 2019	2022/2023
Nacka Strand Verkstaden	Nacka	Lägenheter, brf	90	Q4 2019	2023
Nacka Strand Magasinet	Nacka	Lägenheter, brf	56	Q4 2020	2023
Legera Brf	Stockholm	Lägenheter, brf	98	Q1 2021	2023
Häggviks Dunge	Sollentuna	Lägenheter, brf	85	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2023
Kapellgården	Uppsala	Lägenheter, hr/vård	226	Q4 2020	2023/2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	112	Q2 2021	2024
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2024
Nivå et 1	Stockholm	Lägenheter, brf	112	Q4 2021	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Nivå et 2	Stockholm	Lägenheter, brf	145	Q1 2022	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Summa			1 696		

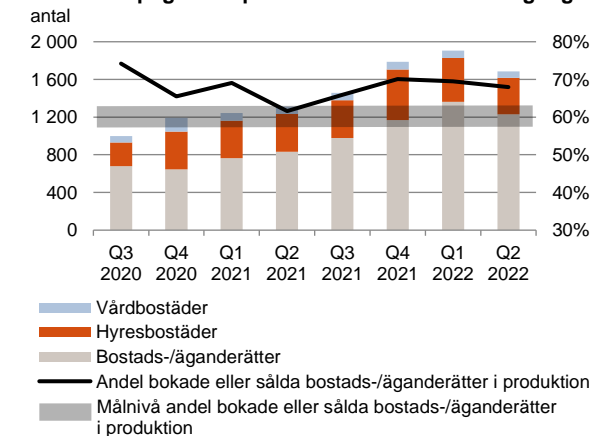
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Försäljning

Besqab har det senaste året hållit en mycket hög takt i antal nya säljstartade bostäder. Under det andra kvartalet säljstartades den första etappen av Ulriksdals Station i Solna. Dessutom har ytterligare bostadsetapper säljstartats i flertalet projekt, däribland Solna Parad, Häggviks Dunge, Boston och Ella Allé. Intresset för Besqabs projekt är fortfarande bra även om kunderna de senaste månaderna blivit mer selektiva och har längre till köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–juni 2022 till 223 bostäder (209).

Bostäder i produktion

Under det andra kvartalet produktionsstartade Besqab 40 småhus med bostadsrätt i projektet Fullerö Berså i Fullerö Hage strax norr om Uppsala. Fullerö Hage är en nybyggd och expansiv stadsdel med särskilt fokus på barnfamiljer. Området är beläget med närhet till skogar och grönska och med ett bra pendlarläge till Uppsala.

Totalt har Besqab produktionsstartat 232 bostäder med bostadsrätt under perioden januari–juni 2022 (278). Per den 30 juni 2022 hade segmentet 1 230 bostäder (833) i pågående produktion, varav 68 procent (62) var bokade eller sålda. Under det andra kvartalet 2022 har 172 bostadsrättslägenheter i Vélo i Stockholm färdigställts. Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i projekten Arboristen i Uppsala samt Smultronstället i Stockholm.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick för perioden januari–juni 2022 till 1 086,1 Mkr (1 101,5). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgick till cirka 580 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 530 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 45,9 Mkr (74,1), vilket gav en rörelsemarginal på 4,2 procent (6,7). Marginalen påverkas negativt av justeringar för höjda produktionskostnader i projektprognoser.

Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)	jan–jun 2022	jan–jun 2021	jul 2021–jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	1 086,1	1 101,5	2 443,0	2 458,4
Bruttomarginal, %	9,1	10,0	10,9	11,3
Rörelseresultat, Mkr	45,9	74,1	171,1	199,3
Rörelsemarginal, %	4,2	6,7	7,0	8,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	666,1	927,5	661,1	699,6
Antal produktionsstartade bostäder, st	232	278	619	665
Antal sålda bostäder, st	223	209	566	552
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 230	833	1 230	1 170
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	68	62	68	70



Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Per den 30 juni 2022 hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs ett hyresrättsprojekt med totalt 137 lägenheter. Lägenheterna beräknas färdigställas under vintern 2023/2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Kapellgården består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola och kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan.

Produktion pågår även i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet, vilket omfattar totalt 253 hyreslägenheter, såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Projektet är indelat i tre etapper där den första etappen överlämnades till köparen under första kvartalet 2022. Under andra kvartalet 2022 färdigställdes och överlämnades en andra etapp om 79 hyreslägenheter. Den återstående och sista etappen om 103 lägenheter beräknas färdigställas och överlämnas under första kvartalet 2023. NREP står för uthyrningsrisken.

Fastigheter under förvaltning

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

Planerade fastigheter för eget ägande

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

Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–juni 2022 ökade till 127,0 Mkr (72,5). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 14,1 Mkr (10,5). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–juni 2022 ökade till 23,5 Mkr (10,0). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (58,4).

Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning)	jan–jun 2022	jan–jun 2021	jul 2021–jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter, Mkr	127,0	72,5	214,0	159,5
Rörelseresultat, Mkr	23,5	10,0	46,7	33,2
Rörelsemarginal, %	18,5	13,8	21,8	20,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	13,0	58,4	65,0	110,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 029,0	830,5	1 029,0	929,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	127,0	243,9	127,0	314,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	137	137
Antal bostäder i pågående produktion, st	466	479	466	616



JULIAHEMMET, Uppsala, vårdboende i förvaltning

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 30 juni 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter. Fastigheternas förväntade årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgår till cirka 27 Mkr. Vidare hade Besqab per balansdagen förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

Det redovisade verkliga värdet för samtliga 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, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. För övriga kvartal gör det externa värderingsföretaget en uppdatering av marknadsvärdet med hänsyn till förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Vi befinner oss i en marknad där räntorna och inflationen ökat snabbt de senaste veckorna. Hur dessa snabba förändringar kommer att påverka de redovisade marknadsvärdena kommande kvartal återstår att se.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 1 029 Mkr (830), varav 779 Mkr (724) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 250 Mkr (106) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–juni 2022 uppgick till 13 Mkr (58) varav färdigställda förvaltningsfastigheter 13 Mkr (58) och förvaltningsfastigheter i produktion 0 Mkr (0).

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 1 675 Mkr (1 321) och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 60 Mkr (49).

Förvaltningsfastigheter	jan–jun 2022	jan–jun 2021	jan–dec 2021
Belopp i Mkr			
Hyresintäkter	15,8	11,4	26,8
Driftnetto	14,1	10,5	23,7
Värdeförändring	13,0	58,4	110,4
Fastighetsvärde	1 029,0	830,5	929,9
varav färdigställda fastigheter	779,3	724,3	766,3
varav fastigheter i produktion	249,7	106,2	163,6

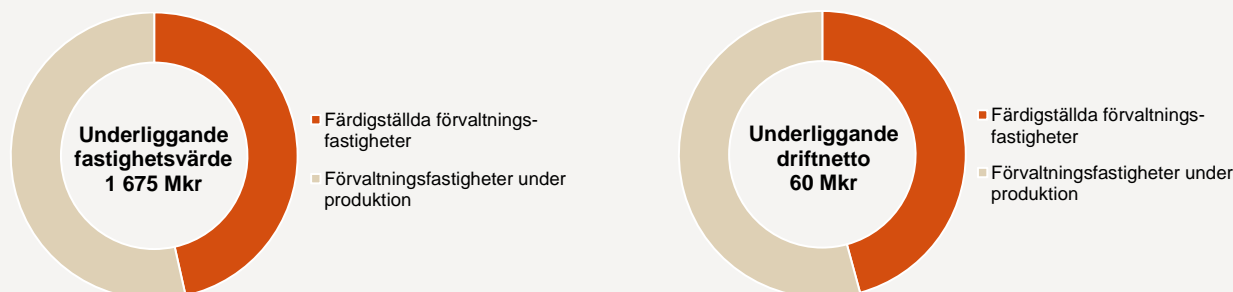
Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-06-30

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	4 194		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			180	12 924	27	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-06-30

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

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-06-30



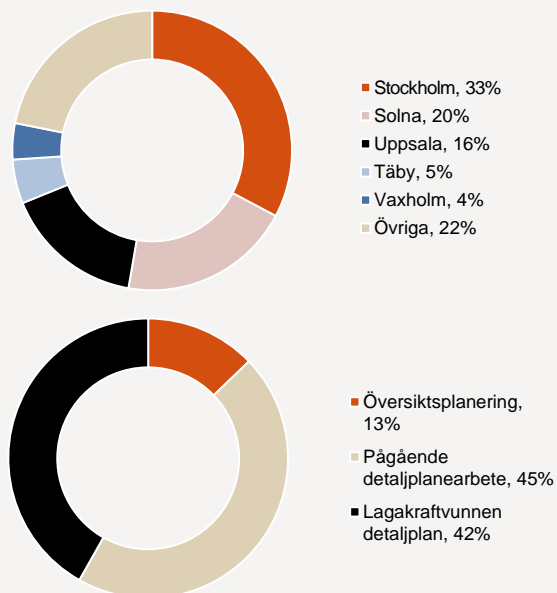
Besqabs byggrättsportfölj

Per den 30 juni 2022 hade Besqab cirka 4 050 byggrätter (4 200), varav cirka 475 byggrätter (300) avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Av de byggrätter som utvecklas i egen portfölj var cirka 12 procent upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

Besqab har under andra kvartalet 2022 förvärvat ytterligare aktier i dotterbolaget RAW Property AB till en köpeskilling om 3,6 Mkr. De förvärvade aktierna utgör cirka 12 procent av kapital och röster i RAW Property och efter tilläggsförvärvet uppgår Besqabs ägarandel i bolaget till cirka 63 procent.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-06-30



Projekt i egen portfölj per 2022-06-30

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Norrberget	Vaxholm	170	Brf	Lagakraftvunnen	2022
RAW Vallastaden	Linköping	70	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Solna Centrum	Solna	320	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2022
Ubby	Vallentuna	7	Åganderätt	Lagakraftvunnen	2023
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2023
RAW Mäläräng	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
RAW Öster Mälärstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022	2023
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Antagen Q1 2022	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Antagen Q2 2022	2023
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Fullerö Hage	Uppsala	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Kapellgårdet	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2024
Skiftinge	Eskilstuna	70	Värdbostäder	Lagakraftvunnen	2024
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2024
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Värdbostäder	Antagandeskede	2024
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2024
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2024
Ekudden	Nacka	40	Ågarlägenhet	Startskede	2024
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planbesked	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hysesrätt	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Bergshamra	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2025
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2025
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2025
Barkarby Centrum	Järfälla	75	Brf	Samråd	2026
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Lövholmen ³	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Kvisthamra	Norrköping	50	Värdbostäder	Samråd	–
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	–
Summa		3 584			

¹ Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

² Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

³ Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Järntorget 50 procent.

Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Sedan mars 2021 äger Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Wallin). Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av andra kvartalet 2022 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent. Inget projekt har färdigställt under rapportperioden. Under perioden januari–juni 2022 såldes totalt 12 bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–juni 2022 uppgick till 8,5 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–jun 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	12
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	97
Antal byggrätter, st	1 020

¹ I antal redovisade bostäder och byggrätter ingår 100 procent av projekt som utvecklas i joint ventures. Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.

Projekt i delägda bolaget Wallin¹ (antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel)

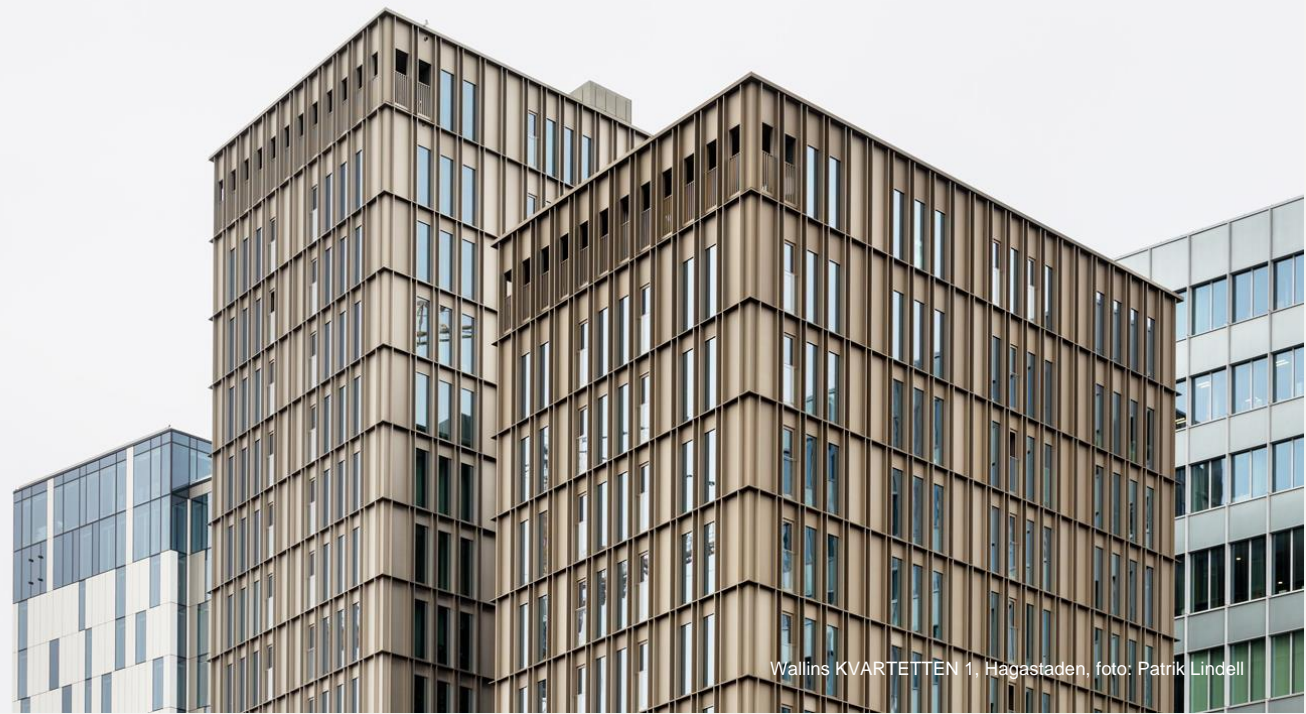
Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ²
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hysesrätt	Lagakraftvunnen	2022
Lundagatan, Södermalm	Stockholm	35	Brf	Samråd	2023
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2023
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta E1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hysesrätt	Startskede	2026
Årsta E4 ⁴	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta E5 ⁴	Stockholm	30	Hysesrätt	Samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	40	Brf	Startskede	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Summa		475			

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

² Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

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

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



Övrig information

Hållbarhet

För att säkerställa en affär som är uthållig och lönsam över tid har Besqab ett hållbarhetsperspektiv i samtliga delar av verksamheten. Ett systematiskt hållbarhetsarbete sker inom prioriterade områden baserat på de frågor som bolagets intressenter sätter högt på sin agenda och med fokus på var Besqab kan göra mest skillnad.

Det ska vara enkelt att leva hållbart i Besqabs bostäder. De välplanerade bostäderna har bland annat närhet till hållbara transporter och system för att effektivisera bostädernas resursförbrukning. Gårdar och närmiljö utformas för att uppmuntra till rekreation och rörelse. Både bostaden och boendemiljön ska främja en hållbar och hälsosam livsstil.

Besqab tar ansvar för att bidra till bostädernas minskade miljö- och klimatpåverkan och har valt att använda miljömärkningen Svanen. Svanen är en tydlig kvalitetsstämpel och innebär att våra kunder kan känna en trygghet i att bostaden är externt granskad och kvalitetssäkrad sett till både människors hälsa och miljön. Svanens krav tillämpas från projektens tidiga skeden och målsättningen är att alla framtida projekt ska Svanenmärkas. Av samtliga 1 696 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 73 procent processen för Svanenmärkning.

Ett led i arbetet mot fler energieffektiva bostäder är också att öka andelen grön finansiering med målsättning att all finansiering framöver ska vara grön. Per den 30 juni 2022 var 36 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

Hållbarhetsnyckeltal	30 jun 2022	30 jun 2021
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	73	68
Andel grön finansiering, %	36	31

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker, klimat- och miljörisker samt hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Osäkerhet med anledning av det globala marknadsläget

Med anledning av den globala material- och kapacitetsbristen i kombination med de handelsrelaterade sanktioner som föranletts av Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 pågår löpande arbete med att identifiera och bedöma konsekvenser av eventuella förseningar och inställda leveranser till Besqabs pågående och planerade produktion. Ingen direkt väsentlig påverkan har skett på Besqabs pågående produktion och Besqab arbetar fortlöpande med att hitta alternativa leveranser där indikation finns för att leveranser kan komma att påverkas på grund av den rådande omvärldssituationen. Besqab följer upp och utvärderar kontinuerligt leveranskedjorna.

Sanktionerna mot Ryssland har bidragit till ytterligare kostnadsökningar på råvaror och energi, vilket ökat kostnaderna i produktionsleden. Samtidigt har Riksbanken kraftigt höjt styr-

räntan med avsikt att dämpa den stegrande inflationen, vilket medför ökade finansieringskostnader. SCB:s Byggbkostnadsindex för flerbostadshus steg med 13,9 procent mellan maj 2021 och maj 2022, vilket är den största förändringen i årstakt sedan augusti 1980. Den främsta orsaken till ökningen under den senaste tolv månadersperioden är högre byggmaterialkostnader, men även transporter, drivmedel och elkraft samt byggherrekostnader har stor påverkan. De ökade byggherrekostnaderna beror till stor del på högre räntekostnader.

Enligt en analys av Byggföretagen står materialkostnader i ett bostadsprojekt i regel för mellan 20 och 30 procent av de totala produktionskostnaderna inklusive moms, beroende av valda konstruktionslösningar och markpris. Transporter, maskiner och andra omkostnader beräknas stå för cirka 10 procent av de totala produktionskostnaderna.

Besqab arbetar huvudsakligen med delade entreprenader där upphandlingar sker successivt under projektens genomförandetid. Varje enskild entreprenad konkurrensutsätts och bedöms utifrån ett flertal aspekter.

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

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

Säsongsvariationer

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

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 141 (117), varav 55 kvinnor (43) och 86 män (74).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2022 uppgick till 9,2 Mkr (7,1) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –2,3 Mkr (–3,0) och periodens resultat till 59,2 Mkr (35,4). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 013,2 Mkr (711,7) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 765,1 Mkr (768,0).



SMULTRONSTÄLLET, Stockholm, inflyttning pågår

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.

Årsstämma 2022

Vid Besqabs årsstämma den 28 april 2022 beslutades att styrelsen ska bestå av fem ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Carola Lavén, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 4,00 kronor per aktie. Årsstämman godkände även styrelsens förslag beträffande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt godkände styrelsens ersättningsrapport 2021. Vidare antog stämman styrelsens förslag om att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda ("Konvertibelprogram 2022/2026"), innefattande emission av konvertibler.

Konvertibelprogram 2022/2026

Under andra kvartalet 2022 gav Besqab AB ut konvertibler till anställda inom Besqabkoncernen inom Konvertibelprogram 2022/2026 beslutat av årsstämman 2022. Konvertibellånet tecknades till ett nominellt belopp om 1,8 Mkr och löper med en årlig ränta om 3,75 procent. Konverteringskursen fastställdes till 159,20 kronor och konvertering kan ske under tre perioder om två veckor efter offentliggörandet av bolagets delårsrapporter för perioderna januari–mars 2025, januari–september 2025 och januari–mars 2026. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,07 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Konvertibellånet förfaller till betalning den 7 juli 2026. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 juni 2022 var 120,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 850,7 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 542,0 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick per den 31 maj 2022 till 3 123. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 82 procent av kapital och röster per den 31 maj 2022.

Ägarfördelning 31 maj 2022

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 760 890	37,1 %
Olle Engkvists stiftelse	1 152 850	7,4 %
Gustaf Douglas med familj (inkl bolag)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 004 467	6,5 %
Lupinia AB	815 277	5,3 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	604 320	3,9 %
Carl Wale med familj	597 771	3,8 %
Paradigma Partners AB	577 759	3,7 %
Lars Öberg med familj (inkl bolag)	408 000	2,6 %
Kristian Wale med familj	314 904	2,0 %
Avanza Pension	276 509	1,8 %
Ålandsbanken ABP	151 053	1,0 %
Summa 12 största aktieägarna	12 741 732	82,1 %
Övriga aktieägare	2 773 097	17,9 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2022-05-31

Återköp och överlåtelse av egna aktier

I mars 2022 överlät Besqab 29 355 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2018. Per den 30 juni 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Koncernen – Segmentredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter	1 213,1	1 174,0	469,7	668,7	2 657,0	2 617,9
Kostnader för produktion och drift	-1 080,5	-1 045,1	-412,5	-596,0	-2 330,8	-2 295,4
Bruttoresultat	132,6	128,9	57,2	72,7	326,2	322,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-72,3	-61,2	-37,3	-35,2	-134,4	-123,3
Resultat från andelar i joint ventures	7,3	8,8	10,4	9,6	12,4	13,9
Rörelseresultat	67,6	76,5	30,3	47,1	204,2	213,1
Finansiella intäkter	0,8	0,7	0,5	0,3	1,3	1,2
Finansiella kostnader	-4,3	-3,0	-2,6	-2,2	-8,1	-6,8
Resultat efter finansiella poster	64,1	74,2	28,2	45,2	197,4	207,5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13,0	58,4	0,0	17,8	65,0	110,4
Resultat före skatt	77,1	132,6	28,2	63,0	262,4	317,9
Skatter	-6,1	-13,1	-0,7	-4,0	-18,3	-25,3
Periodens resultat	71,0	119,5	27,5	59,0	244,1	292,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,65	7,76	1,80	3,82	15,84	19,01
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 412 753	15 380 225	15 422 684	15 379 084	15 402 961	15 390 382

Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, ökade under perioden januari–juni 2022 till 1 213,1 Mkr (1 174,0). Kostnader för produktion och drift uppgick till -1 080,5 Mkr (-1 045,1) och bruttoresultatet summerade till 132,6 Mkr (128,9). Ökade intäkter jämfört med samma period föregående år beror främst på en större andel bostads-/äganderättsprojekt i pågående produktion där även försäljningen av bostäder varit god samt markförsäljning i under perioden produktionsstartade projekt som bidragit till en betydande omsättning.

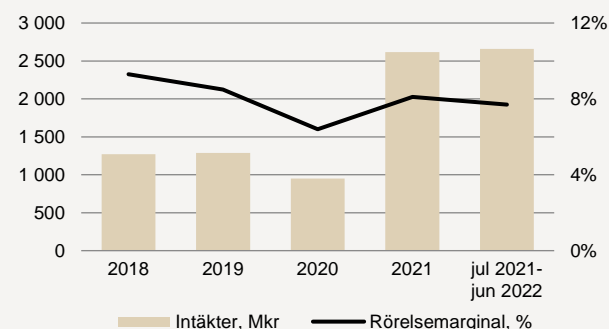
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–juni 2022 till 67,6 Mkr (76,5) och rörelsemarginalen uppgick till 5,6 procent (6,5). Justeringar i projektprognoserna med beaktande av ökade produktionskostnader samt ökade försäljnings- och administrationskostnader har påverkat rörelseresultatet och rörelsemarginalen negativt. Intäkter från produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden januari–juni 2022 uppgick till cirka 580 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 530 Mkr.

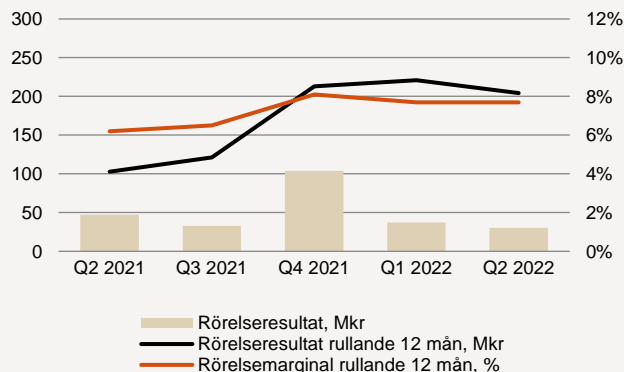
Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 77,1 Mkr (132,6). Ett sämre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultateffekt om 13,0 Mkr (58,4) i realiserade värdeförändringar. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 71,0 Mkr (119,5).

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 029,0	830,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	193,4	178,4	174,4
Summa anläggningstillgångar	1 222,4	1 008,9	1 104,2
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	793,1	1 171,4	1 013,6
Färdigställda bostäder	–	3,8	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,8	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 850,0	841,6	1 831,7
Likvida medel	620,0	556,1	594,8
Summa omsättningstillgångar	3 463,6	2 693,7	3 560,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 686,0	3 702,6	4 664,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 881,0	1 697,9	1 872,1
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	3,2	4,6	2,7
Räntebärande skulder	803,9	499,1	800,6
Övriga långfristiga skulder	95,4	80,3	90,2
Summa långfristiga skulder	902,5	584,0	893,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	6,9	7,5	7,0
Räntebärande skulder	1 058,4	890,7	1 057,3
Övriga kortfristiga skulder	837,2	522,5	834,9
Summa kortfristiga skulder	1 902,5	1 420,7	1 899,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 686,0	3 702,6	4 664,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 872,1	1 613,8
Periodens resultat	71,0	119,5
Incitamentsprogram	0,7	1,1
Utdelning	-61,7	-38,5
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-1,1	–
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	2,0
Utgående eget kapital	1 881,0	1 697,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning med en stark kassa där likvida medel har ökat sedan årsskiftet och uppgick till 620,0 Mkr per den 30 juni 2022. Detta visar på goda förutsättningar och större handlingsutrymme samt möjliggör tillväxt och förvärv av byggrätter. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 1 029,0 Mkr (830,5), varav cirka 779 Mkr (724) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 250 Mkr (106) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 793,1 Mkr (1 171,4) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Balansposten exploateringsfastigheter har minskat genom att förvärv och tillträden av fastigheter varit lägre än avyttrade fastigheter till produktionsstartade projekt.

Exploateringsmarken som utgörs av ägda fastigheter värderas av ett externt värderingsföretag en gång per år. Övervärdet bedömdes vid årsskiftet 2021/2022 till cirka 75 Mkr, men kan variera under året beroende på nya förvärv, tillträden av fastigheter eller produktionsstarter.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 850,0 Mkr (841,6) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 1 051,5 Mkr (532,1). I övriga tillgångar ingår också fordringar om 246,1 Mkr som avser avyttrade fastigheter till bostadsrättsföreningar där produktionsstart och kreditivlyft ej påbörjats samt fordringar om 332,2 Mkr som avser sålda men ej slutbetalda eller tillträdna ägarlägenheter.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 862,3 Mkr (1 389,8). Under 2021 emitterade Besqab seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent respektive 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 procent, vilket utgör den största delen av de räntebärande skulderna. I övrigt består räntebärande skulder av banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårdbostäder, hyres- och äganderätter.

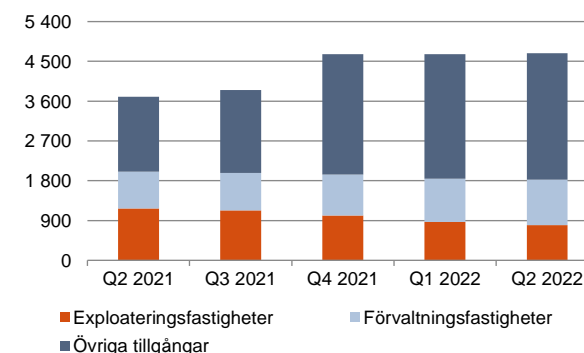
Finansiering

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 862,3 Mkr (1 389,8). Beaktat likvida medel om 620,0 Mkr (556,1) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 242,3 Mkr (712,9). Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 56,5 procent (36,4). Den starka balansräkningen ger förutsättningar för finansiering till rimliga villkor och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, inklusive ränta för obligationen, av förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 3,6 procent (2,9).

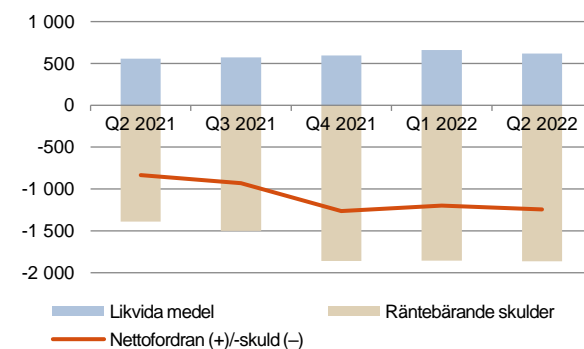
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 40,1 procent (45,6) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,6 procent (14,4) vilket är under målet om minst 15 procent.

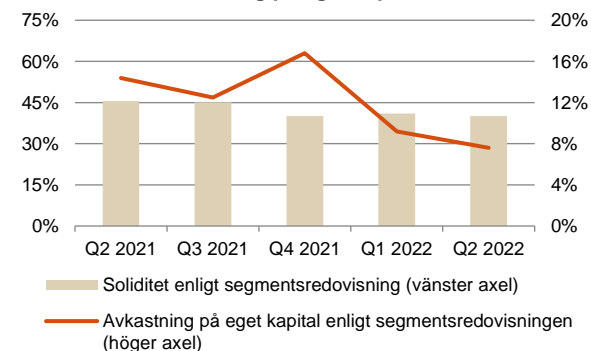
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	67,6	76,5	30,2	47,1	204,2	213,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,6	-1,0	-8,7	-7,0	-6	-3,4
Erhållen ränta	0,8	0,7	0,5	0,3	1,3	1,2
Betald ränta	-4,3	-3,0	-2,6	-2,2	-8,1	-6,8
Betald skatt	4,4	-12,5	-7,3	-6,0	-1,3	-18,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64,9	60,7	12,1	32,2	190,1	185,9
Förändring exploateringsfastigheter	220,5	-576,6	77,8	-621,9	378,3	-418,8
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	3,8	3,8
Förändring rörelsefordringar	-103,5	-343,1	-59,6	-104,8	-1 087,7	-1 327,3
Förändring rörelseskulder	2,5	274,7	48,8	308,5	312,6	584,8
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184,4	-584,3	79,1	-386,0	-202,9	-971,6
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-86,2	-0,9	-57,3	-0,7	-145,9	-60,6
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-0,8	-13,3	-0,8	-5,3	8,2	-4,3
Förändring andelar i joint ventures	-15,0	-117,5	-5,0	-7,5	-6,3	-108,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102,0	-131,7	-63,1	-13,5	-144	-173,7
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	145,8	895,6	80,0	540,3	618,3	1 368,1
Amortering av skulder	-141,3	-1,6	-73,8	-0,1	-145,8	-6,1
Utbetald utdelning	-61,7	-38,5	-61,7	-38,5	-61,7	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57,2	855,5	-55,5	501,7	410,8	1 323,5
Periodens kassaflöde	25,2	139,5	-39,5	102,2	63,9	178,2
Likvida medel vid periodens början	594,8	416,6	659,5	453,9	556,1	416,6
Likvida medel vid periodens slut	620,0	556,1	620,0	556,1	620,0	594,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2022 till 184,4 Mkr (-584,3), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 119,5 Mkr (-645,0). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom att avyttringar har skett under perioden. Därutöver har en ökning av posten upparbetat ej fakturerat inom rörelsefordringar påverkat periodens kassaflöde negativt. Betald ränta motsvaras till största del av räntekostnader för färdigställda förvaltningsfastigheter. För bostäder under pågående produktion aktiveras räntan och ingår som en del av anskaffningskostnaden alternativt som en del av rörelseresultatet för projekt som vinstavräknas.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2022 till -102,0 Mkr (-131,7) varav -10,0 Mkr hänförs till tilläggsköpeskilling relaterat till befintligt aktieinnehav i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB och -5,0 Mkr till investering i övriga joint ventures. Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -86,2 Mkr (-0,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni 2022 till -57,2 Mkr (855,5). Nettot upptagna lån och amortering av skulder uppgår till 4,5 Mkr under perioden och hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2022 var 25,2 Mkr (139,5). Likvida medel uppgick per balansdagen till 620,0 Mkr (556,1).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter	1 143,0	405,8	365,3	144,4	1 276,8	539,6
Kostnader för produktion och drift	-993,7	-331,6	-322,6	-115,5	-1 106,7	-444,6
Bruttoresultat	149,3	74,2	42,7	28,9	170,1	95,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-72,2	-61,5	-37,2	-35,2	-134,2	-123,5
Resultat från andelar i joint ventures	7,3	8,8	10,4	9,6	12,4	13,9
Rörelseresultat	84,4	21,5	15,9	3,3	48,3	-14,6
Finansiella intäkter	0,7	0,7	0,4	0,4	1,3	1,3
Finansiella kostnader	-4,3	-3,0	-2,6	-2,2	-8,1	-6,8
Resultat efter finansiella poster	80,8	19,2	13,7	1,5	41,5	-20,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13,0	58,4	0,0	17,8	65,0	110,4
Resultat före skatt	93,8	77,6	13,7	19,3	106,5	90,3
Skatter	-10,2	-7,5	-4,4	-0,5	-12,6	-9,9
Periodens resultat	83,6	70,1	9,3	18,8	93,9	80,4
Hänförligt till moderbolagets ägare	84,0	72,3	9,6	20,1	90,1	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	-2,2	-0,3	-1,3	3,8	2,0
Periodens övriga totalresultat						
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>						
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	83,6	70,1	9,3	18,8	93,9	80,4
Hänförligt till moderbolagets ägare	84,0	72,3	9,6	20,1	90,1	78,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	-2,2	-0,3	-1,3	3,8	2,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,45	4,69	0,62	1,31	5,86	5,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,42	4,68	0,62	1,30	5,82	5,07
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 422 684	15 379 084	15 422 684	15 379 084	15 422 684	15 393 329
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 412 753	15 380 225	15 422 684	15 379 084	15 402 961	15 390 382
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 498 486	15 438 026	15 497 386	15 443 478	15 493 920	15 468 027

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2017, LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 samt Konvertibelprogram 2021/2025 och Konvertibelprogram 2022/2026. Se not 3.

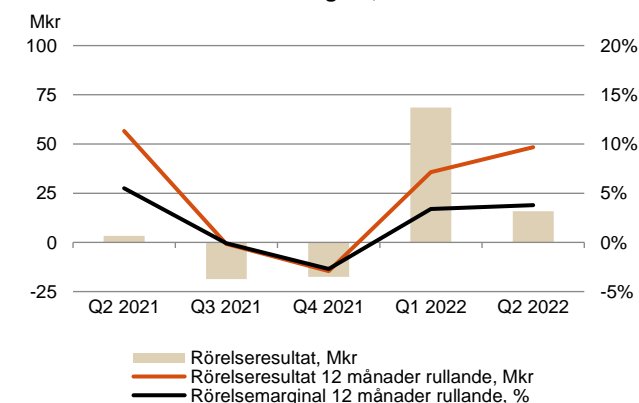
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–juni 2022 till 1 143,0 Mkr (405,8). Bruttoresultatet uppgick till 149,3 Mkr (74,2). Rörelseresultatet uppgick till 84,4 Mkr (21,5) och rörelsemarginalen till 7,4 (5,3). Det ökade rörelseresultatet förklaras främst av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–juni 2022 har projekten Vélo, två etapper av Lindallén samt del av Smultronstället avräknats.

Resultat före skatt och periodens resultat

Värdering till verkligt värde har gett en resultatteffekt avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 13,0 Mkr (58,4). Resultat före skatt uppgick till 93,8 Mkr (77,6) och resultat efter skatt uppgick till 83,6 Mkr (70,1).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 029,0	830,5	929,8
Övriga anläggningstillgångar	191,6	176,5	172,5
Summa anläggningstillgångar	1 220,6	1 007,0	1 102,3
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	749,2	1 041,3	978,1
Bostäder under produktion	3 127,7	1 574,6	3 074,3
Färdigställda bostäder	–	3,8	–
Räntebärande fordringar	200,5	120,8	120,5
Övriga kortfristiga fordringar	586,3	328,7	453,4
Likvida medel	737,9	591,5	630,8
Summa omsättningstillgångar	5 401,6	3 660,7	5 257,1
SUMMA TILLGÅNGAR	6 622,2	4 667,7	6 359,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 534,8	1 504,6	1 511,8
Innehav utan bestämmande inflytande	7,2	4,5	8,7
Summa eget kapital	1 542,0	1 509,1	1 520,5
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	3,2	4,2	2,7
Räntebärande skulder	803,9	499,1	800,6
Övriga långfristiga skulder	76,8	67,5	67,5
Summa långfristiga skulder	883,9	570,8	870,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	3,6	4,3	3,7
Förskott från kunder	234,2	78,0	345,3
Räntebärande skulder	3 218,3	2 085,8	3 017,1
Övriga kortfristiga skulder	740,2	419,7	602,0
Summa kortfristiga skulder	4 196,3	2 587,8	3 968,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 622,2	4 667,7	6 359,4

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 511,8	1 469,7
Periodens totalresultat	83,6	72,3
Incitamentsprogram	0,7	1,1
Utdelning	–61,7	–38,5
Utgående eget kapital	1 534,8	1 504,6
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	8,7	4,4
Aktieägartillskott dotterföretag	–	2,0
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–1,1	–
Periodens totalresultat	–0,4	–2,2
Utgående eget kapital	7,2	4,5
Totalt utgående eget kapital	1 542,0	1 509,1

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 1 029,0 Mkr (830,5), varav cirka 779 Mkr (724) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 250 Mkr (106) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 749,2 Mkr (1 041,3) och består av fastigheter, obebbyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Balansposten exploateringsfastigheter har minskat genom att förvärv och tillträden av fastigheter varit lägre än avyttrade fastigheter till produktionsstartade projekt.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 3 127,7 Mkr (1 574,6) varav 3 000,5 Mkr avser bostadsrätter och 127,2 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 737,9 Mkr (591,5) varav 120,6 Mkr (37,9) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 586,3 Mkr (328,7). Av dessa är cirka 351 Mkr fordringar avseende tecknade avtal för bostäder där tillträde ej skett.

Räntebärande skulder

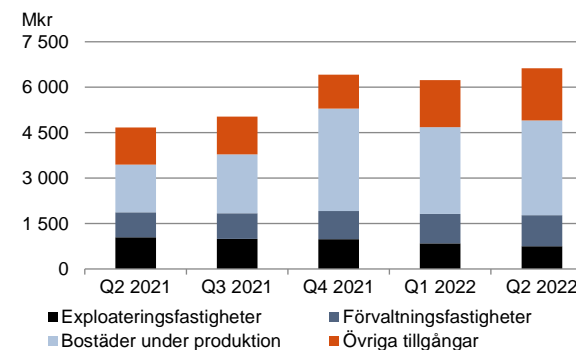
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 4 022,2 Mkr (2 584,9). Av de räntebärande skulderna är 2 159,8 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 608,6 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 253,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,9 procent (2,5). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per balansdagen uppgick räntebärande skulder till 4 022,2 Mkr (2 584,9). Beaktat likvida medel om 737,9 Mkr (591,5) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 284,3 Mkr (1 993,4).

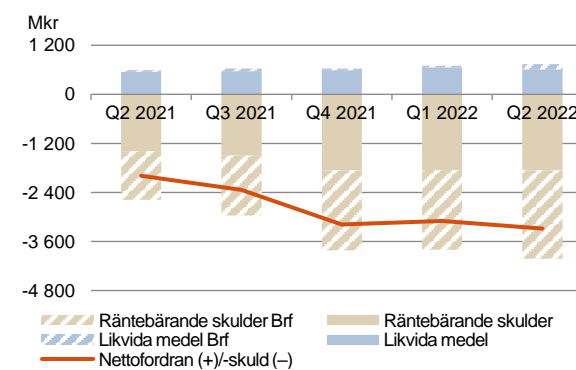
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 23,3 (32,3) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 10,9 procent (9,4).

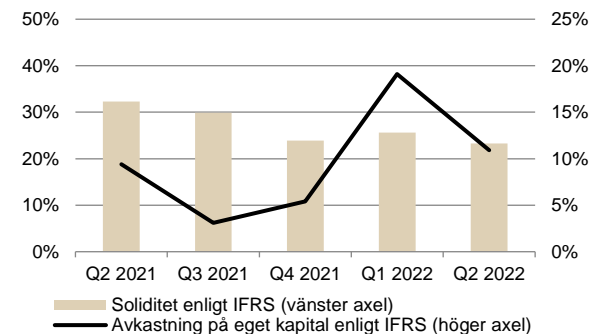
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	84,4	21,6	15,8	3,3	48,2	-14,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3,6	-0,9	-8,7	-6,9	-5,9	-3,2
Erhållen ränta	0,7	0,7	0,4	0,4	1,3	1,3
Betald ränta	-4,3	-3,0	-2,9	-2,2	-8,1	-6,8
Betald skatt	-14,5	-14,3	-7,2	-6,4	-1,3	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62,7	4,1	-2,3	-11,8	34,2	-24,4
Förändring exploateringsfastigheter	228,9	-430,6	96,5	-511,3	292,1	-367,4
Förändring bostäder under produktion	-53,4	-565,5	-266,7	-361,9	-1 553,1	-2 065,2
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	3,8	3,8
Förändring rörelsefordringar	-199,1	-163,4	-104,1	-143,2	-336,5	-300,8
Förändring rörelseskulder	27,3	228,1	213,7	292,7	474,4	675,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,4	-927,3	-62,9	-735,5	-1 085,1	-2 078,8
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-86,2	-0,8	-57,3	-0,7	-146	-60,6
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-0,8	-13,3	-0,8	-5,3	8,2	-4,3
Förändring andelar i joint ventures	-15,0	-117,5	-5,0	-7,5	-6,3	-108,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102,0	-131,6	-63,1	-13,5	-144,1	-173,7
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	743,7	1 473,9	402,8	912,7	2 341,8	3 072,0
Amortering av skulder	-539,3	-295,4	-176,7	-0,1	-904,5	-660,6
Utbetald utdelning	-61,7	-38,5	-61,7	-38,5	-61,7	-38,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142,7	1 140,0	164,4	874,1	1 375,6	2 372,9
Periodens kassaflöde	107,1	81,1	38,4	125,1	146,4	120,4
Likvida medel vid periodens början	630,8	510,4	699,5	466,4	591,5	510,4
Likvida medel vid periodens slut	737,9	591,5	737,9	591,5	737,9	630,8

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2022 till 66,4 Mkr (-927,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -53,4 Mkr, ökning av rörelseskulder med 27,3 Mkr, minskning av rörelsefordringar med -199,1 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 228,9 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2022 till -102,0 Mkr (-131,6), varav -10,0 Mkr hänförs till tilläggsköpeskilling relaterat till befintligt aktieinnehav i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB och -5,0 Mkr till investering i övriga joint ventures.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni 2022 till 142,7 Mkr (1 140,0). Upptagna lån uppgår till 743,7 Mkr (1 473,9). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -539,3 Mkr (-295,4) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2022 var 107,1 Mkr (81,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 737,9 Mkr (591,5). Av de likvida medlen hänförs sig 120,6 Mkr (37,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021	apr–jun 2022	apr–jun 2021	jul 2021– jun 2022	jan–dec 2021
Intäkter	9,2	7,1	4,4	4,2	15,8	13,7
Administrationskostnader	-11,5	-10,1	-5,5	-6,6	-21,6	-20,2
Rörelseresultat	-2,3	-3,0	-1,1	-2,4	-5,8	-6,5
Utdelning och liknande resultatposter	61,6	38,4	61,6	38,4	61,6	38,4
Ränteintäkter	22,9	3,7	11,7	3,7	40,2	21,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23,0	-3,7	-11,8	-3,7	-40,4	-21,1
Resultat efter finansiella poster	59,2	35,4	60,4	36,0	55,6	31,8
Skatter	-	-	-	-	1,3	1,3
Periodens resultat	59,2	35,4	60,4	36,0	56,9	33,1

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	559,5	557,9	558,8
Övriga anläggningstillgångar	12,4	11,1	12,3
Summa anläggningstillgångar	571,9	569,0	571,1
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1012,6	682,7	984,8
Kassa och bank	0,6	29,0	31,5
Summa omsättningstillgångar	1013,2	711,7	1 016,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 585,1	1 280,7	1 587,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	610,0	612,9	611,6
Summa eget kapital	765,1	768,0	766,7
Skulder			
Långfristiga skulder	803,9	499,1	800,6
Kortfristiga skulder	16,1	13,6	20,1
Summa skulder	820,0	512,7	820,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 585,1	1 280,7	1 587,4

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

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

Nya standarder från och med 2022

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



NOT 2 Segmentsredovisning

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

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemen- samma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–jun 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	57,5			57,5	-57,5	
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 028,6			1 028,6	-205,6	823,0
Fastighetsutveckling – hyresrätt		110,4		110,4	193,0	303,4
Hysesintäkter		15,8		15,8		15,8
Övrigt		0,8		0,8		0,8
Summa externa intäkter	1 086,1	127,0		1 213,1	-70,1	1 143,0
Kostnader för produktion och drift	-986,5	-94,0		-1 080,5	86,8	-993,7
Bruttoresultat	99,6	33,0		132,6	16,7	149,3
<i>Bruttomarginal, %</i>	9,1	26,0		10,9		13,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,0	-9,5	-1,8	-72,3	0,1	-72,2
Resultat andelar joint ventures	7,3			7,3		7,3
Rörelseresultat	45,9	23,5	-1,8	67,6	16,8	84,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>	4,2	18,5		5,6		7,4
Finansnetto		-2,5	-1,0	-3,5	-0,1	-3,6
Resultat efter finansiella poster	45,9	21,0	-2,8	64,1	16,7	80,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	45,9	34,0	-2,8	77,1	16,7	93,8
Skatter			-6,1	-6,1	-4,1	-10,2
Periodens resultat	45,9	34,0	-8,9	71,0	12,6	83,6
30 jun 2022						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		1 029,0		1 029,0		1 029,0
Exploateringsfastigheter	666,1	127,0		793,1	-43,9	749,2
Bostäder under produktion					3 127,7	3 127,7
Övriga tillgångar			2 863,9	2 863,9	-1 147,6	1 716,3
Summa tillgångar	666,1	1 156,0	2 863,9	4 686,0	1 936,2	6 622,2
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 881,0	1 881,0	-339,0	1 542,0
Räntebärande skulder			1 862,3	1 862,3	2 159,9	4 022,2
Övriga skulder			950,7	950,7	115,3	1 066,0
Summa eget kapital och skulder			4 686,0	4 686,0	1 936,2	6 622,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>				5,6		7,4
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				7,6		10,9
<i>Soliditet, %</i>				40,1		23,3

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–jun 2021						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	361,6			361,6	-356,0	5,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	737,4			737,4	-351,3	386,1
Fastighetsutveckling – hyresrätt		60,9		60,9	-60,9	0,0
Construction Management	0,9			0,9		0,9
Hyresintäkter		11,4		11,4		11,4
Övrigt	1,6	0,2		1,8		1,8
Summa externa intäkter	1 101,5	72,5		1 174,0	-768,2	405,8
Kostnader för produktion och drift	-990,1	-55,0		-1 045,1	713,5	-331,6
Bruttoresultat	111,4	17,5		128,9	-54,7	74,2
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,1</i>	<i>24,1</i>		<i>11,0</i>		<i>18,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-46,1	-7,5	-7,6	-61,2	-0,3	-61,5
Resultat andelar joint ventures	8,8			8,8		8,8
Rörelseresultat	74,1	10,0	-7,6	76,5	-55,0	21,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>6,7</i>	<i>13,8</i>		<i>6,5</i>		<i>5,3</i>
Finansnetto		-1,8	-0,5	-2,3	0,0	-2,3
Resultat efter finansiella poster	74,1	8,2	-8,1	74,2	-55,0	19,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		58,4		58,4		58,4
Resultat före skatt	74,1	66,6	-8,1	132,6	-55,0	77,6
Skatter			-13,1	-13,1	5,6	-7,5
Periodens resultat	74,1	66,6	-21,2	119,5	-49,4	70,1
30 jun 2021						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		830,5		830,5		830,5
Exploateringsfastigheter	927,5	243,9		1 171,4	-130,1	1 041,3
Bostäder under produktion				0,0	1 574,6	1 574,6
Övriga tillgångar			1 700,7	1 700,7	-479,4	1 221,3
Summa tillgångar	927,5	1 074,4	1 700,7	3 702,6	965,1	4 667,7
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 697,9	1 697,9	-188,8	1 509,1
Räntebärande skulder			1 389,8	1 389,8	1 195,1	2 584,9
Övriga skulder			614,9	614,9	-41,2	573,7
Summa eget kapital och skulder	0,0	0,0	3 702,6	3 702,6	965,1	4 667,7
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>6,5</i>		<i>5,3</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>14,4</i>		<i>9,4</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>45,9</i>		<i>32,3</i>

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

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 30 juni 2022 två utestående långsiktiga aktiesparprogram (LTI-program) vilka godkänkts av årsstämorna 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 30 juni 2022 uppgick sammanlagt till 18 061, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 56 231 matchnings- och prestationsaktier.

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

LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2022</i>	29 778
Anmälda	-
Förverkade	-1 327
Inlösta	-10 390
Förfallna	-
Utestående 30 juni 2022	18 061

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

Belopp i Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021
Försäljnings- och administrationskostnader	0,4	1,8
Totalt	0,4	1,8

Konvertibelprogram

Besqab hade per den 30 juni 2022 två utestående konvertibelprogram vilka godkänkts av årsstämorna 2021 respektive 2022. Inom de två programmen har Besqab emitterat konvertibler till ett nominellt belopp om sammanlagt 9,3 Mkr. Konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 2,95 procent. Om samtliga konvertibler konverteras till aktier blir utspädningen 0,34 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Länen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2022
Ingående verkligt värde	929,8
Orealiserade värdeförändringar	13,0
Omklassificering	–
Investeringar och förvärv	86,2
Utgående verkligt värde	1 029,0

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 1 029,0 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

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

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, 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 jun 2022	31 dec 2021	30 jun 2022	31 dec 2021
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 858,7	1 411,6	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	1 861,7	1 414,6	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	3 048,4	2 935,9
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 498,3	1 560,3
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	349,2	349,2	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,0	2,2	–	–
Summa	1 188,8	1 189,0	5 382,7	5 332,2

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 30 juni 2022 till 2 292 Mkr (1 197). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

² Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint venturesamverkan. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i relevanta joint ventures.

³ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

Danderyd den 7 juli 2022

Besqab AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Olle Nordström
Styrelsens ordförande

Carola Lavén
Styrelseledamot och VD

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Intäkter, Mkr	469,7	743,4	1 040,3	403,6	668,7	505,3	287,6	195,4
Rörelseresultat, Mkr	30,3	37,4	103,8	32,8	47,1	29,6	12,0	14,3
Resultat före skatt, Mkr	28,2	49,0	143,8	41,6	63,0	69,7	247,6	13,9
Resultat efter skatt, Mkr	27,5	43,6	135,1	37,9	59,0	60,5	210,9	13,4
Rörelsemarginal, %	6,5	5,0	10,0	8,1	7,0	5,9	4,2	7,4
Avkastning på eget kapital, % ²	5,9	9,2	31,0	9,0	14,3	14,7	17,1	4,4
Soliditet, %	40,1	41,0	40,1	45,1	45,9	59,3	66,2	62,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,80	2,86	8,80	2,46	3,82	3,94	13,70	0,82
Eget kapital per aktie, kr	121,50	123,68	121,03	112,21	109,72	108,36	104,49	90,75
IFRS-redovisning ³	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Intäkter, Mkr	365,3	777,7	125,5	8,3	144,4	261,4	217,6	412,2
Rörelseresultat, Mkr	15,9	68,5	-17,5	-18,6	3,3	18,2	-3,8	38,9
Resultat före skatt, Mkr	13,7	80,1	22,4	-9,7	19,3	58,3	231,8	38,5
Resultat efter skatt, Mkr	9,3	74,3	18,0	-7,7	18,8	51,3	191,5	33,0
Rörelsemarginal, %	7,4	8,8	neg	neg	2,3	7,0	neg	9,4
Avkastning på eget kapital, % ²	2,4	19,1	4,8	neg	5,0	13,7	20,4	8,9
Soliditet, %	23,3	25,6	23,9	29,9	32,3	43,9	45,7	44,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 029,0	971,7	929,8	848,5	830,5	807,5	758,8	-
Utvecklingsfastigheter, Mkr	-	-	-	-	-	-	-	420,1
Exploateringsfastigheter, Mkr	749,2	845,7	978,1	990,7	1 041,3	530,0	610,7	625,2
Bostäder under produktion, Mkr	3 127,7	2 861,0	3 074,3	1 944,5	1 574,6	1 212,7	1 009,1	846,5
Likvida medel, Mkr	737,9	699,5	630,8	632,5	591,5	466,4	510,4	615,8
Eget kapital, Mkr	1 542,0	1 594,1	1 520,5	1 502,0	1 509,1	1 528,3	1 474,4	1 278,0
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	200,5	120,8	120,5	121,1	120,8	121,6	121,6	121,3
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 218,3	2 994,8	3 017,1	2 467,2	2 085,8	1 672,3	1 406,3	1 299,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	66,4	129,3	-809,5	-342,0	-735,5	-192,0	-196,3	74,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-102,0	-38,9	-42,9	0,8	-13,5	-118,1	-15,9	0,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	142,7	-21,7	850,7	382,2	874,1	266,1	106,8	-245,7
Periodens kassaflöde, Mkr	107,1	68,7	-1,7	41,0	125,1	-44,0	-105,4	-171,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,62	4,84	0,84	-0,44	1,31	3,39	12,52	2,15
Eget kapital per aktie, kr	99,52	102,87	98,21	97,35	97,74	98,90	95,57	82,99
Aktiekurs vid periodens slut, kr	120,00	165,00	185,00	152,00	171,50	142,50	124,50	115,00
Försäljning och produktion	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	40	192	377	147	161	117	379	55
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 696	1 907	1 786	1 459	1 312	1 242	1 194	1 000
Antal sålda bostäder, st ⁴	101	122	258	85	121	88	81	93
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	68	69	70	66	62	69	65	74
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	1	0	0	1	2	1	1	1
- varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	1	1	1	1	1

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 sida 24.

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Värde

Det sammanlagda värdet på förvaltningsfastigheter, andelar i intressebolag, utvecklingsfastigheter, exploateringsfastigheter, färdigställda bostäder och räntebärande fordringar.

ORDLISTA

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, ett radhus eller ett fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markansökningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Kort om Besqab

Affärsidé

Vi utvecklar nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

Strategi

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värde för våra målgrupper och proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa nya affärs-
möjligheter, bygga förtroende och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler produktionsstarter av egna bostadsprojekt samt en större förvaltningsportfölj med hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice.

Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning, produktion och förvaltning av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och starka finanser skapar förutsättningar att utveckla lönsamma projekt och generera stigande fastighetsvärden.

Kontaktinformation

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

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

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

Mål

Det övergripande målet för Besqab är att växa lönsamt och förstärka vår position som en ledande bostadsutvecklare. De finansiella målen och utdelningspolicyn definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

- Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent
- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska uppgå till minst 30 procent av resultatet efter skatt (exklusive orealiserade värdeförändringar)

Operativa mål

- Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder
- Vinstmarginalen i projekt avseende bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent
- Besqab ska senast år 2023 nå ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr (inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande)

Pressmeddelanden under andra kvartalet 2022

2022-04-28 Kommuniqué från Besqab AB:s årsstämma
2022-04-29 Besqab och Stockholms stad tar spadatag för nya bostäder i Midsommarkransen
2022-05-06 Ett första spadtag för nya bostäder i populära Årsta
2022-06-08 Klart för Besqab att utveckla 450 nya bostäder centralt i Uppsala

Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 7 juli 2022 klockan 10:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan–sep 2022 20 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022 1 februari 2023

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: torsdag den 7 juli 2022 klockan 11:00–12:00.

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

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

- Sverige +46 (0)8 5664 2754
- United Kingdom +44 (0)330 165 3641
- United States +1 646-828-8082

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar. Ange lösenkod: **200605**.

Konferensen kan följas online genom [denna länk](#).

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen. Senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan. Mer information finns på investors.besqab.se