



DELÅRSRAPPORT  
JANUARI–SEPTEMBER 2022

BESQAB

## DELÅRSRAPPORT

## Januari–september 2022

## Januari–september 2022

- Enligt segmentredovisningen<sup>1</sup> uppgick periodens intäkter till 1 908,5 Mkr (1 577,6) och rörelseresultatet till 74,1 Mkr (109,3).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (69,4).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 73,4 Mkr (157,6) och resultat per aktie till 4,84 kr (10,21).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 882,3 Mkr (1 736,6) och eget kapital per aktie till 121,61 kr (112,21).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 477,6 Mkr (570,4).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 348 (425) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 282 (294).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 507,0 Mkr (414,1) och rörelseresultatet till 115,3 Mkr (2,9). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 99,6 Mkr (62,4) motsvarande 6,52 kr per aktie (4,26).

## Juli–september 2022

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> uppgick kvartalets intäkter till 695,4 Mkr (403,6) och rörelseresultatet till 6,5 Mkr (32,8).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 2,4 Mkr (37,9) och resultat per aktie uppgick till 0,19 kr (2,46).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (11,0).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 116 (148).
- Antal sålda bostäder uppgick till 59 (85).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 364,0 Mkr (8,3) och rörelseresultatet till 30,9 Mkr (–18,6). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 16,0 Mkr (–7,7) motsvarande 1,07 kr per aktie (–0,44).

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Besqab produktionsstartade Solna Parad, 116 bostadsrättslägenheter i Solna Centrum.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.



348

Produktionsstartade  
bostäder

282

Sålda bostads-/  
äganderätter

3 900

Byggrätter för  
bostadsutveckling

<sup>1</sup> Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 på sida 24. Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2021 och för balansposter motsvarande balansdag 2021. Definitioner av nyckeltal finns på sida 30.

## VD-kommentar

Marknadsförhållandena har blivit allt tuffare de senaste månaderna vilket påverkar vår affär negativt och pressar våra marginaler. Bostadsmarknaden har tydligt bromsat in under det tredje kvartalet och produktionskostnaderna fortsatt ökat. Kriget i Ukraina, ökade levnadskostnader och stigande marknadsräntor har därtill bidragit till större pessimism och ett ansträngt privat-ekonomiskt läge för våra kunder. De osäkra och negativa framtidsutblickarna påverkar särskilt efterfrågan på nyproduktion eftersom bindande avtal ofta skrivs 1–2 år innan bostaden står färdig för inflyttning.

Vi är därför glada att vi i september kunde produktionsstarta ytterligare 116 bostadsrättslägenheter i Solna Parad, den andra etappen i vårt projekt i Solna Centrum. Det är ett fint projekt i ett riktigt bra läge där cirka hälften av de totalt 178 lägenheter vi har i produktion är sålda, och där inflyttningarna i den första etappen inleds i slutet av 2023.

### Stabil försäljning men ökade kostnader slår mot marginalen

Under perioden januari–september 2022 sålde vi totalt 282 (294) bostäder, varav 59 (85) såldes i det tredje kvartalet. I det nya marknadsläget lägger vi särskilt stor vikt vid dialogen med våra befintliga kunder och de som är intresserade av att köpa en bostad av oss. Över lag är kunderna mer försiktiga och tar längre tid på sig i sina köpbeslut. Men vi ser också att det fortsatt finns en efterfrågan på välplanerade bostäder i eftertraktade lägen där konkurrensen av nyproduktion är låg vilket gör det än viktigare med rätt läge, rätt målgruppsanalys och anpassade planlösningar.

En hög produktionsvolym och stabil försäljning bidrar till höga intäktsnivåer, men stigande bygghärlor tillsammans med ökade räntekostnader påverkar oss och pressar marginalerna och resultaten i projekten. För perioden januari–september 2022 ökade intäkterna till 1 909 Mkr (1 578) medan rörelseresultatet minskade till 74 Mkr (109). Rörelsemarginalen sjönk till 3,9 procent (6,9) för rapportperioden och påverkas av

justeringar för höjda produktionskostnader i projektprognoserna. Resultatet efter skatt för perioden januari–september 2022 blev 73 Mkr (158) och innefattar realiserade värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter om 13 Mkr (69).

### Fortsatt metodiskt arbete med produktionskostnader

Prisutvecklingen på flera material, exempelvis stål, har avstannat och bostadsproduktionen har tydligt bromsat in under första halvåret vilket minskar efterfrågan. Samtidigt förväntas kostnaderna för el, drivmedel och räntor fortsatt öka vilket kan väntas påverka den totala kostnadsbilden framåt. Svängningarna i marknaden gör att framtida produktionskostnader är svåra att uppskatta.

Det finns en stor produktionskompetens i Besqab. För att fortsätta utveckla den och möta det senaste årets kraftiga byggkostnadsutveckling förstärker vi fokuset på att metodiskt arbeta mot en mer effektiv produktion. En viktig pusselbit i det fortsatta arbetet är anställningen av David Lundgren som ny chef för vår produktion och medlem i koncernledningen.

### God riskprofil i vår pågående projektportfölj

Inräknat produktionsstarten av Solna Parad i tredje kvartalet har vi hittills i år startat 348 (425) bostäder. Vi har en stor produktionsvolym med drygt 1 800 bostäder i pågående produktion där cirka 1 350 bostäder utvecklas mot privatkonsumenter och knappt 470 som hyresrätter och vårdbostäder. Riskprofilen för våra pågående bostadsrätt-/äganderättsprojekt är låg med 66 procent sålda bostäder, och bland de projekt som planeras att färdigställas det kommande halvåret har vi för närvarande en försäljningsgrad på drygt 97 procent.

Vi har fortsatt goda relationer med bankerna. Vi har också låg risk i vår förvaltningsaffär med stabila kassaflöden, långa hyresavtal och låg belåning på våra fastigheter. Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 41,9 procent (45,1), vilket med god marginal är över målet om minst 35 procent.



### Svårbedömda utsikter

Vi följer dagligen utvecklingen i vår omvärld. Mot bakgrund av de snabbt förändrade marknadsförutsättningarna har vi utvärderat de finansiella och operativa mål vi tidigare har kommunicerat för 2023. Förutsättningarna som krävs för att produktionsstarta 1 000 bostäder, tillsammans med en rörelsemarginal om 10 procent, bedömer vi inte är möjliga att nå under 2023 med hänsyn till den historiskt snabba förändring vi nu ser i vår omvärld.

Trots en turbulent omvärld finns det alltså ett stort underskott av bostäder på de marknader där vi är verksamma. Besqabs långa historik i branschen och erfarenheter från flera konjunkturer utgör en solid grund i bolaget. Tillsammans med en stark finansiell ställning, god likviditet och goda bankrelationer ger det oss en fördel i en tuff marknad. Vi arbetar metodiskt för att hantera de utmaningar vi ställs inför i närtid men också för att bygga vidare på plattformen för ett långsiktigt starkt bolag.

Danderyd i oktober 2022

**Carola Lavén, VD**



## Nyckeltal koncernen

| Finansiell utveckling – segmentsredovisning <sup>1</sup> | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter, Mkr                                            | 1 908,5         | 1 577,6         | 695,4           | 403,6           | 2 948,8               | 2 617,9         |
| Rörelseresultat, Mkr                                     | 74,1            | 109,3           | 6,5             | 32,8            | 177,9                 | 213,1           |
| Resultat efter skatt, Mkr                                | 73,4            | 157,6           | 2,4             | 37,9            | 208,4                 | 292,6           |
| Rörelsemarginal, %                                       | 3,9             | 6,9             | 0,9             | 8,1             | 6,0                   | 8,1             |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>               | 5,2             | 12,5            | 0,5             | 9,0             | 11,5                  | 16,8            |
| Soliditet, %                                             | 41,9            | 45,1            | 41,9            | 45,1            | 41,9                  | 40,1            |
| Resultat per aktie före utspädning, kr                   | 4,84            | 10,21           | 0,19            | 2,46            | 13,53                 | 19,01           |
| Eget kapital per aktie, kr                               | 121,61          | 112,21          | 121,61          | 112,21          | 121,61                | 121,03          |

| Finansiell utveckling – IFRS               | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter, Mkr                              | 1 507,0         | 414,1           | 364,0           | 8,3             | 1 632,5               | 539,6           |
| Rörelseresultat, Mkr                       | 115,3           | 2,9             | 30,9            | –18,6           | 97,8                  | –14,6           |
| Resultat efter skatt, Mkr                  | 99,6            | 62,4            | 16,0            | –7,7            | 117,6                 | 80,4            |
| Rörelsemarginal, %                         | 7,7             | 0,7             | 8,5             | neg             | 6,0                   | neg             |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup> | 8,6             | 8,4             | 4,2             | neg             | 7,7                   | 5,4             |
| Soliditet, %                               | 21,9            | 29,9            | 21,9            | 29,9            | 21,9                  | 23,9            |
| Resultat per aktie före utspädning, kr     | 6,52            | 4,26            | 1,07            | –0,44           | 7,37                  | 5,09            |
| Eget kapital per aktie, kr                 | 100,51          | 97,35           | 100,51          | 97,35           | 100,51                | 98,21           |

| Försäljning och produktion                                            | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>                   | 348             | 425             | 116             | 147             | 725                   | 802             |
| Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>                 | 1 819           | 1 459           | 1 819           | 1 459           | 1 819                 | 1 786           |
| Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>                                 | 282             | 294             | 59              | 85              | 540                   | 552             |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>5</sup> | 66              | 66              | 66              | 66              | 66                    | 70              |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>5</sup>          | 1               | 1               | 1               | 1               | 1                     | 0               |
| – varav upptagna i balansräkningen, st                                | 0               | 1               | 0               | 1               | 0                     | 0               |

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

<sup>2</sup> Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

<sup>5</sup> Bostads-/äganderätter.



FABRIKEN, Nacka Strand Stockholm, i pågående produktion



## Marknadsutveckling

### Nyproduktionsmarknaden

Andra halvan av 2022 har inletts med en fortsatt svag bostadsmarknad, vilket följer trenden från det andra kvartalet. Utbudet av bostäder på successionsmarknaden är på de högsta nivåerna sedan 2014, enligt statistik från Hemnet, samtidigt som köpare är mer passiva på grund av det osäkra marknadsläget.

Obalansen i utbud och efterfrågan har resulterat i att bostadspriserna fortsatt att sjunka. Bostadrättpiserna har det senaste året sjunkit med 5,6 procent i Stockholms län och med 6,2 procent i Uppsala. Villapriserna har på årsbasis sjunkit med 5,8 procent i Stockholms län och med 6,7 procent i Uppsala. Det är framför allt räntehöjningar, ökade levnadsomkostnader och en stor allmän marknadsoro som bidrar till att köparna nu är mer avvaktande.

Inflationen har fortsatt att stiga och som följd höjde Riksbanken styrräntan med en procentenhet till 1,75 procent den 20 september. Trots den stora höjningen förväntas ytterligare höjningar och Riksbanken själva prognostiserar styrräntan till 2,5 procent i början av 2023.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen på bostäder föll kraftigt under kvartalet och noterades i augusti på den lägsta nivån sedan finanskrisen 2008 enligt SEB:s Boprisindikator. I september och oktober steg indikatorn återigen men ökningen är marginell och hushållens pessimism kvarstår.

Ovissheten kring inflationen, ränteutvecklingen och börsutvecklingen gör framtidsutsikterna ovanligt osäkra. Höjda räntor samt höjda priser på mat, bränsle och el påverkar hushållens betalningsförmåga och spekulationer kring prisfall på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Dessa utmaningar

påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden, där kunderna måste fatta ett köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden. Attraktiva bostäder i lokalt attraktiva områden lockar emellertid fortsatt köpare.

Enligt statistik från SCB minskade antalet produktionsstartade bostäder kraftigt under det andra kvartalet 2022, jämfört med andra kvartalet 2021. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i tillväxtregioner som Stockholms län och Uppsala.

Byggbkostnadsutvecklingen har det senaste året varit mycket stor till följd av pandemin, kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland. Entreprenadkostnader, som i SCB:s statistiska underlag utgör drygt 80 procent av de totala byggbkostnaderna, har enligt SCB ökat med cirka 14 procent på årsbasis. Till det tillkommer byggherrekostnader som ökat med drygt 21 procent det senaste året, där kostnadsutvecklingen i hög grad drivs av högre räntekostnader. Den senast publicerade statistiken visar en minskning i årstakt på bland annat byggmaterial men inflationen, ränteutvecklingen och energikrisen tillsammans med en stor geopolitisk oro gör utsikterna mycket svårbedömda.

### Fastighetsmarknaden

I spåren av den ökade inflationstakten och höjda räntor med ytterligare förväntade höjningar har antalet genomförda transaktioner på fastighetsmarknaden minskat jämfört med rekordåret 2021. Antalet transaktioner och volymer är fortfarande på historiskt sett relativt höga nivåer, vilket tyder på en aktiv marknad även i osäkra tider. Det tidigare stora intresset för bostadsfastigheter har dock minskat, bland annat med anledning av ökade drift- och räntekostnader, avskaffandet av investeringsstödet samt hovrättsdomen avseende begränsning av uppräknings av presumtionshyror.

Utsikterna på fastighetsmarknaden är särskilt svårbedömda för det kommande året och påverkas av bland annat inflationen, ränteutvecklingen, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget.



BOSTON, Midsommarkransen Stockholm, i pågående produktion

## Bostadsproduktion och försäljning

### Produktionsstarter och pågående produktion

Under perioden januari–september 2022 har Besqab produktionsstartat totalt 348 bostäder (425). I tredje kvartalet produktionsstartades 116 bostadsrättslägenheter i Solna Parad i Solna Centrum. Övriga produktionsstarter hittills under 2022 avser 47 bostadsrättslägenheter i Boston i Midsommarkransen, 145 bostadsrättslägenheter i Nivå i Bromma samt 40 småhus med bostadsrätt i Fullerö Berså i Uppsala. Utöver marknadsefterfrågan är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Per den 30 september 2022 var 1 819 bostäder, inklusive vård- bostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 459).

### Utveckling av försäljning

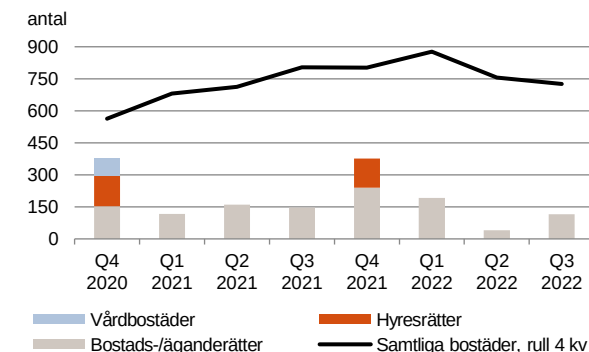
Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–september 2022 till 282 bostäder (294), varav 59 bostäder (85) avser försäljning under det tredje kvartalet. Utöver avtal om försäljning fanns vid periodens utgång ett antal tecknade boknings- och förhandsavtal i icke produktionsstartade projekt. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning.

Per den 30 september 2022 var 1 353 bostads-/ägarerätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 66 procent (66), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Bland de projekt som planeras att färdigställas det kommande halvåret var andelen sålda bostäder 97 procent. Per balansdagen fanns en osåld bostad i avslutad produktion (1) vilket avser en visningslägenhet i projektet Vélo som färdigställdes under andra kvartalet 2022.

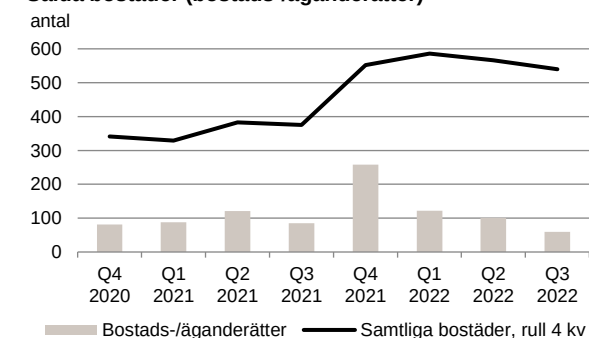
### Bostäder i pågående produktion per 2022-09-30

| 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     | 86             | Q3 2021            | 2023                     |
| Norrberget Skutan & Eken | Vaxholm    | Lägenheter, brf     | 58             | Q4 2021            | 2023                     |
| Kapellgården             | Uppsala    | Lägenheter, hr/vård | 226            | Q4 2020            | 2023/2024                |
| Fullerö Berså            | Uppsala    | Småhus, brf         | 40             | Q2 2022            | 2024                     |
| Nacka Strand Fabriken    | Nacka      | Lägenheter, brf     | 49             | Q2 2021            | 2024                     |
| Ella Allé                | Täby       | Lägenheter, brf     | 118            | Q2 2021            | 2024                     |
| Solna Estrad             | Solna      | Lägenheter, brf     | 62             | Q3 2021            | 2024                     |
| Solna Parad              | Solna      | Lägenheter, brf     | 116            | Q3 2022            | 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                     |
| <b>Summa</b>             |            |                     | <b>1 819</b>   |                    |                          |

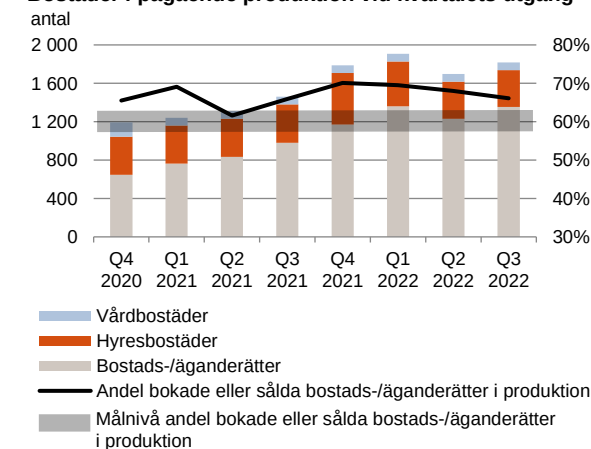
### Produktionsstartade bostäder



### Sålda bostäder (bostads-/ägarerätter)



### Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång





## Projektutveckling Bostad

### Försäljning

Under tredje kvartalet minskade aktiviteten på nyproduktionsmarknaden och kunderna blev mer avvaktande. Intresset för Besqabs projekt är fortfarande bra men färre kunder har varit benägna att fatta köpbeslut och många vill invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion är kunderna mer benägna att fatta köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–september 2022 till 282 bostäder (294).

### Bostäder i produktion

Under det tredje kvartalet produktionsstartade Besqab 116 bostadsrättslägenheter i Solna Parad. Solna Parad är den andra etappen i Besqabs projekt i Solna Centrum som består av totalt cirka 360 lägenheter fördelade på fyra etapper längs Solnavägen.

Totalt har Besqab produktionsstartat 348 bostäder med bostadsrätt under perioden januari–september 2022 (425). Per den 30 september 2022 hade segmentet 1 353 bostäder (980) i pågående produktion, varav 66 procent (66) var bokade eller sålda varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i småhusprojektet Smultronstället och ägarlägenheterna i Legera i Stockholm, samt bostadsrättsprojektet Arboristen i Uppsala. Inflyttningarna har skett enligt plan och det har hittills inte förekommit några avhopp.

Inget projekt har färdigställts under det tredje kvartalet.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för Projektutveckling Bostad uppgick för perioden januari–september 2022 till 1 741,9 Mkr (1 462,0). Intäkter från projekt som påbörjat vinstavräkning under rapportperioden uppgick till cirka 977 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 915 Mkr. Segmentets rörelseresultat uppgick till 40,2 Mkr (101,5), vilket gav en rörelsemarginal på 2,3 procent (6,9). Marginalen påverkas negativt av justeringar för höjda produktionskostnader i projektprognoser.

| Projektutveckling Bostad (segmentsredovisning)           | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter, Mkr                                            | 1 741,9         | 1 462,0         | 2 738,3               | 2 458,4         |
| Bruttomarginal, %                                        | 7,1             | 10,6            | 9,0                   | 11,3            |
| Rörelseresultat, Mkr                                     | 40,2            | 101,5           | 138,0                 | 199,3           |
| Rörelsemarginal, %                                       | 2,3             | 6,9             | 5,0                   | 8,1             |
| Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr            | 818,4           | 848,4           | 818,4                 | 699,6           |
| Antal produktionsstartade bostäder, st                   | 348             | 425             | 588                   | 665             |
| Antal sålda bostäder, st                                 | 282             | 294             | 540                   | 552             |
| Antal bostäder i pågående produktion, st                 | 1 353           | 980             | 1 353                 | 1 170           |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % | 66              | 66              | 66                    | 70              |



ELLA ALLÉ, Täby, i pågående produktion

## Fastighetsutveckling och Fastigheter

### Fastigheter i produktion

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

Produktion pågår även i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet, vilket omfattar totalt 253 hyreslägenheter, såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Projektet är indelat i tre etapper där de två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen om 103 lägenheter beräknas färdigställas och överlämnas under första kvartalet 2023. 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. Antagande av detaljplanen beräknas ske andra kvartalet 2023 och produktionsstart tidigast 2025. Besqab har därtill en markanvisning från Stockholms stad för att uppföra två hus med totalt 55–85 hyresbostäder i stadsdelen Åkeshov i Bromma. Detaljplanearbetet för de aktuella fastigheterna beräknas starta första kvartalet 2023.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för perioden januari–september 2022 ökade till 166,6 Mkr (115,7). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i hyresrättsprojektet Lindallén och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning uppgick till 21,8 Mkr (17,1). Segmentets rörelseresultat för perioden januari–september 2022 ökade till 34,8 Mkr (23,5). Ökningen är hänförlig till hyresrättsprojektet Lindallén och driftnetto från Juliahemmet. Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 13,0 Mkr (69,4).

| Fastighetsutveckling och Fastigheter (segmentsredovisning) | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter, Mkr                                              | 166,6           | 115,7           | 210,4                 | 159,5           |
| Rörelseresultat, Mkr                                       | 34,8            | 23,5            | 44,5                  | 33,2            |
| Rörelsemarginal, %                                         | 20,9            | 20,3            | 21,2                  | 20,8            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr               | 13,0            | 69,4            | 54,0                  | 110,4           |
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr               | 1 078,2         | 848,5           | 1 078,2               | 929,8           |
| Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr              | 157,0           | 279,1           | 157,0                 | 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             |



LINDALLÉN, Uppsala, hyresrätter sålda till NREP



## Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 30 september 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvm och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

### Värdering

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

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2022 till 1 078 Mkr (849), varav 779 Mkr (735) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 299 Mkr (113) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–september 2022 uppgick till 13 Mkr (69) varav färdigställda förvaltningsfastigheter 13 Mkr (69) och förvaltningsfastigheter i produktion 0 Mkr (0). Genomsnittligt avkastningskrav för det tredje kvartalet var något högre jämfört med andra kvartalet 2022, men upphävs av ett förbättrat framtida driftnetto varför orealiserade värdeförändringar för det tredje kvartalet uppgick till 0 Mkr.

Det externa värderingsföretaget gör även en marknadsvärdering av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs totala fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas som om de vore färdigställda. I den externa värderingen bedöms underliggande fastighetsvärde uppgå till cirka 1 665 Mkr (1 345) och det underliggande driftnettot uppskattas till cirka 63 Mkr (49). I värderingen har indexreglerade hyresavtal räknats upp med 9 procent mellan 2022 och 2023.

| Förvaltningsfastigheter         | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jan–dec<br>2021 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Belopp i Mkr                    |                 |                 |                 |
| Hyresintäkter                   | 24,8            | 18,7            | 26,8            |
| Driftnetto                      | 21,8            | 17,1            | 23,7            |
| Värdeförändring                 | 13,0            | 69,4            | 110,4           |
| Fastighetsvärde                 | 1 078,2         | 848,5           | 929,9           |
| varav färdigställda fastigheter | 779,3           | 735,3           | 766,3           |
| varav fastigheter i produktion  | 298,9           | 113,2           | 163,6           |

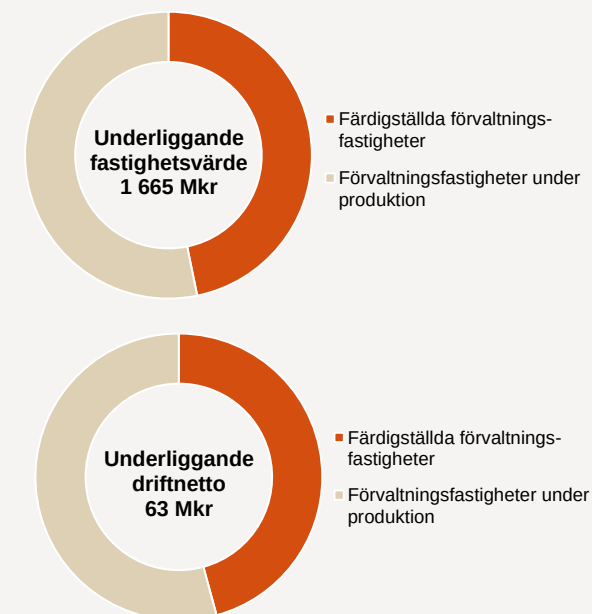
### Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-09-30

| Projekt                                     | Kommun    | Kategori   | Antal bostäder | Uthyrbar yta, kvm | Årligt driftnetto, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|---------------------------------------------|-----------|------------|----------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Sarahemmet                                  | Nacka     | Vårdboende | 54             | 3 930             |                        | 100 %             | Q2 2018      |
| Villa Solhem                                | Stockholm | Vårdboende | 57             | 4 120             |                        | 100 %             | Q2 2019      |
| Juliahemmet                                 | Uppsala   | Vårdboende | 69             | 4 800             |                        | 100 %             | Q1 2021      |
| Summa färdigställda förvaltningsfastigheter |           |            | 180            | 12 850            | 29                     | 100 %             |              |

### Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-09-30

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

### Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-09-30

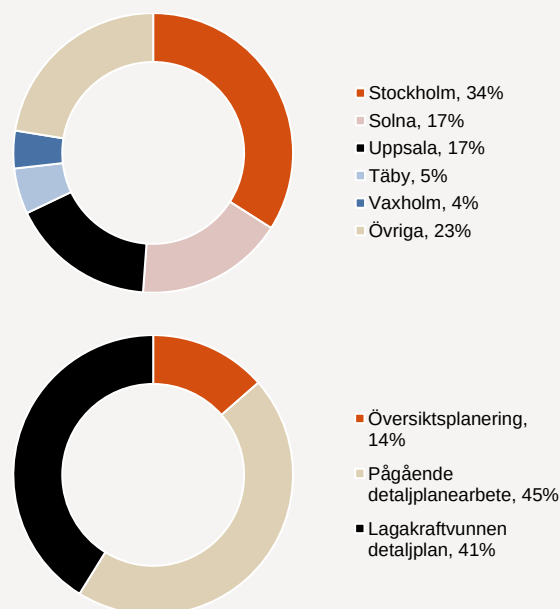


## Besqabs byggrättsportfölj

Per den 30 september 2022 hade Besqab cirka 3 900 byggrätter (4 100), 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 17 procent upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

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

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-09-30



Projekt i egen portfölj per 2022-09-30

| Projekt                  | Kommun     | Antal byggrätter, cirka | Planerad upplåtelse | Aktuell status detaljplan | Bedömd produktionsstart <sup>1</sup> |
|--------------------------|------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Ulriksdals station       | Solna      | 100                     | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2022/2023                            |
| Solna Centrum            | Solna      | 180                     | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| Ella Allé                | Täby       | 7                       | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| Norrberget               | Vaxholm    | 170                     | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| RAW Vallastaden          | Linköping  | 70                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| Huvudsta                 | Solna      | 30                      | Brf                 | Antagen Q1 2022           | 2023                                 |
| Hägersten                | Stockholm  | 50                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| RAW Mälaräng             | Stockholm  | 80                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| Aspudden                 | Stockholm  | 60                      | Brf                 | Antagen Q1 2022           | 2023                                 |
| Gröndal                  | Stockholm  | 45                      | Brf                 | Antagen Q2 2022           | 2023                                 |
| Kapellgården             | Uppsala    | 15                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| Ubby                     | Vallentuna | 7                       | Äganderätt          | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| RAW Öster Mälarstrand    | Västerås   | 80                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2023                                 |
| RAW Kronandalen          | Luleå      | 60                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2024                                 |
| Saltängen                | Nacka      | 45                      | Brf                 | Samråd                    | 2024                                 |
| Rönninge                 | Salem      | 45                      | Brf                 | Planförslag inför samråd  | 2024                                 |
| Stureby                  | Stockholm  | 50                      | Brf                 | Samråd                    | 2024                                 |
| Bergvik                  | Södertälje | 40                      | Brf                 | Startskede                | 2024                                 |
| Skeppskajen <sup>2</sup> | Uppsala    | 500                     | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2024                                 |
| Fullerö Hage             | Uppsala    | 45                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2024                                 |
| Skiftinge                | Eskilstuna | 70                      | Vårdbostäder        | Lagakraftvunnen           | 2025                                 |
| Ekudden                  | Nacka      | 40                      | Ägarlägenhet        | Startskede                | 2025                                 |
| Bergshamra               | Solna      | 60                      | Brf                 | Inväntar planbesked       | 2025                                 |
| Hässelby Villastad       | Stockholm  | 60                      | Vårdbostäder        | Antagandeskede            | 2025                                 |
| Åkeshov                  | Stockholm  | 70                      | Hyresrätt           | Planbesked                | 2025                                 |
| Årstastråket             | Stockholm  | 100                     | Brf                 | Startskede                | 2025                                 |
| Trollbäcken              | Tyresö     | 145                     | Brf                 | Startskede                | 2025                                 |
| Malma Hage               | Uppsala    | 25                      | Brf                 | Startskede                | 2025                                 |
| Ubby                     | Vallentuna | 50                      | Brf                 | Planbesked                | 2025                                 |
| Stuvsta                  | Huddinge   | 70                      | Brf                 | Planbesked                | 2026                                 |
| Barkarby Centrum         | Järfälla   | 65                      | Brf                 | Granskning                | 2026                                 |
| RAW Barkarby Centrum     | Järfälla   | 40                      | Brf                 | Granskning                | 2026                                 |
| Huvudsta                 | Solna      | 300                     | Brf                 | Antagen Q1 2022           | 2026                                 |
| Stadshagen               | Stockholm  | 40                      | Brf                 | Lagakraftvunnen           | 2026                                 |
| Eriksberg                | Uppsala    | 70                      | Brf, hyresrätt      | Planbesked                | 2026                                 |
| Lövholmen <sup>3</sup>   | Stockholm  | 300                     | Brf                 | Samråd                    | 2027                                 |
| Kvisthamra               | Norrköping | 50                      | Vårdbostäder        | Samråd                    | –                                    |
| Roslags Näsby            | Täby       | 200                     | Brf                 | Planbesked                | –                                    |
| <b>Summa</b>             |            | <b>3 434</b>            |                     |                           |                                      |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

<sup>3</sup> 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 tredje 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. Inflyttningar påbörjas i december 2022 och avslutas under första kvartalet 2023. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent. Under perioden januari–september 2022 såldes totalt 13 bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–september 2022 uppgick till 6,0 Mkr och redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures och i koncernens balansräkning som andelar i intressebolag. Wallin redovisar resultat vid färdigställande samt tillkommande resultat från utdelningar i koncern- och intressebolag. Inget projekt har färdigställts under rapportperioden.

| Nyckeltal Wallin <sup>1</sup>                        | jan–sep<br>2022 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Antal produktionsstartade bostäder, st               | 0               |
| Antal bostäder i pågående produktion, st             | 207             |
| Antal sålda bostäder, st                             | 13              |
| Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, % | 97              |
| Antal byggrätter, st                                 | 1 085           |

<sup>1</sup> 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 Wallin<sup>1</sup> (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 <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 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 <sup>3</sup> | Stockholm | 25                      | Brf                 | Lagakraftvunnen             | 2025                                 |
| Södra Värtan          | Stockholm | 25                      | Brf                 | Samråd                      | 2026                                 |
| Örbyleden             | Stockholm | 125                     | Brf/hysesrätt       | Startskede                  | 2026                                 |
| Årsta E4 <sup>4</sup> | Stockholm | 29                      | Brf                 | Planförslag till granskning | 2027                                 |
| Årsta E5 <sup>4</sup> | Stockholm | 30                      | Hysesrätt           | Samråd                      | 2027                                 |
| Farsta strand         | Stockholm | 40                      | Brf                 | Startskede                  | 2027                                 |
| Valhallavägen         | Stockholm | 25                      | Brf                 | Programsamråd               | 2027                                 |
| <b>Summa</b>          |           | <b>475</b>              |                     |                             |                                      |

<sup>1</sup> Wallin delägs av Besqab 50 procent och Byggnadsfirman Erik Wallin Invest 50 procent.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

<sup>4</sup> Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.



Wallins KVARTETTEN 1, Hagastaden, foto: Patrik Lindell

## Övrig information

### Hållbarhet

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

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

Besqab tar ansvar för att bidra till bostädernas minskade miljö- och klimatpåverkan och har valt att använda miljömärkningen Svanen. Svanen är en tydlig kvalitetsstämpel och innebär att våra kunder kan känna en trygghet i att bostaden är externt granskad och kvalitetssäkrad sett till både människors hälsa och miljön. Svanens krav tillämpas från projektens tidiga skeden och målsättningen är att alla framtida projekt ska Svanenmärkas. Av samtliga 1 819 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 75 procent processen för Svanenmärkning.

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

| Hållbarhetsnyckeltal                                         | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, % | 75             | 71             |
| Andel grön finansiering, %                                   | 36             | 29             |

Genom att certifiera alla bostadsrättsföreningar med kvalitetsmärkningen Trygg BRF vill Besqab bidra till en sund bostadsrättsmarknad och en trygg bostadsaffär för kunderna. Sedan arbetet påbörjades har 22 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering, vilket motsvarar 100 procent av alla nya föreningar. Hittills har totalt fyra bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

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

#### Osäkerhet med anledning av det globala marknadsläget

Med anledning av den globala material- och kapacitetsbristen i kombination med de handelsrelaterade sanktioner som föranletts av Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 pågår löpande arbete med att identifiera och bedöma konsekvenser av eventuella förseningar och inställda leveranser till Besqabs pågående och planerade produktion. Ingen direkt väsentlig påverkan har skett på Besqabs pågående produktion 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 sammanlagt till kraftigt ökade kostnader i produktionsleden. SCB:s Byggbkostnadsindex för flerbostadshus steg med 14,6 procent mellan september 2021 och september 2022, vilket är i nivå med den tidigare rekordnoteringen i juli. 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. Samtidigt har Riksbanken höjt styrräntan med hittills 1,75 procentenheter under 2022, med avsikt att dämpa den stegrande inflationen, vilket medför ökade finansieringskostnader.

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

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

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

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

### Säsongsvariationer

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

### Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 141 (121), varav 56 kvinnor (43) och 85 män (78).



ULRIKSDALS STATION, Solna, försäljning pågående

### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2022 uppgick till 24,0 Mkr (10,1) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 7,9 Mkr (–4,1) och periodens resultat till 69,3 Mkr (34,3). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 167,1 Mkr (711,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 773,9 Mkr (767,4).

### Transaktioner med närstående

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

### Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 september 2022 var 100,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 542,3 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 556,9 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick per den 30 september 2022 till 3 089. 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 30 september 2022.

### Ägarfördelning 30 september 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 %                       |
| Movestic Livförsäkring AB                       | 815 277           | 5,3 %                       |
| Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB | 604 423           | 3,9 %                       |
| Carl Wale med familj                            | 597 862           | 3,8 %                       |
| Paradeigma 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                                  | 278 057           | 1,8 %                       |
| Ålandsbanken ABP                                | 151 053           | 1,0 %                       |
| <b>Summa 12 största aktieägarna</b>             | <b>12 743 474</b> | <b>82,1 %</b>               |
| Övriga aktieägare                               | 2 771 355         | 17,9 %                      |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>15 514 829</b> | <b>100,0 %</b>              |

Källa: Euroclear per 2022-09-30

### 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 september 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

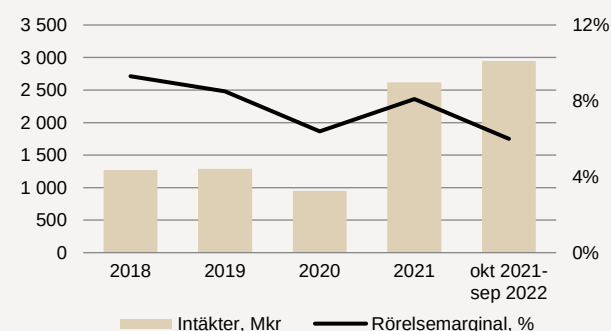


## Koncernen – Segmentredovisning

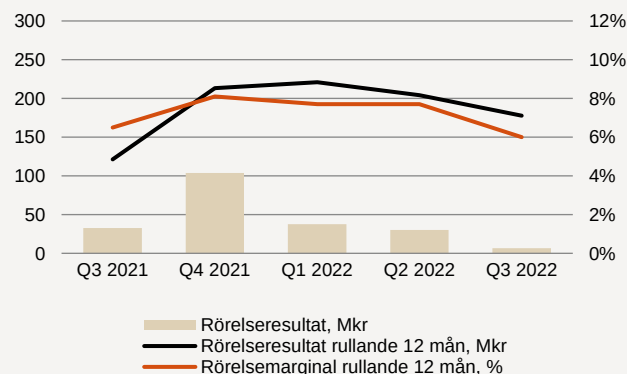
### Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

| Belopp i Mkr                                        | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter                                            | 1 908,5         | 1 577,6         | 695,4           | 403,6           | 2 948,8               | 2 617,9         |
| Kostnader för produktion och drift                  | –1 734,8        | –1 390,1        | –654,3          | –345,0          | –2 640,1              | –2 295,4        |
| <b>Bruttoresultat</b>                               | <b>173,7</b>    | <b>187,5</b>    | <b>41,1</b>     | <b>58,6</b>     | <b>308,7</b>          | <b>322,5</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader          | –103,3          | –92,5           | –31,0           | –31,3           | –134,1                | –123,3          |
| Resultat från andelar i joint ventures              | 3,7             | 14,3            | –3,6            | 5,5             | 3,3                   | 13,9            |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>74,1</b>     | <b>109,3</b>    | <b>6,5</b>      | <b>32,8</b>     | <b>177,9</b>          | <b>213,1</b>    |
| Finansiella intäkter                                | 1,8             | 0,9             | 1,0             | 0,2             | 2,1                   | 1,2             |
| Finansiella kostnader                               | –8,2            | –5,4            | –3,9            | –2,4            | –9,6                  | –6,8            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            | <b>67,7</b>     | <b>104,8</b>    | <b>3,6</b>      | <b>30,6</b>     | <b>170,4</b>          | <b>207,5</b>    |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 13,0            | 69,4            | –               | 11,0            | 54,0                  | 110,4           |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>80,7</b>     | <b>174,2</b>    | <b>3,6</b>      | <b>41,6</b>     | <b>224,4</b>          | <b>317,9</b>    |
| Skatter                                             | –7,3            | –16,6           | –1,2            | –3,7            | –16,0                 | –25,3           |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>73,4</b>     | <b>157,6</b>    | <b>2,4</b>      | <b>37,9</b>     | <b>208,4</b>          | <b>292,6</b>    |
| Resultat per aktie före utspädning, kr              | 4,84            | 10,21           | 0,19            | 2,46            | 13,53                 | 19,01           |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st     | 15 416 100      | 15 389 389      | 15 422 684      | 15 393 329      | 15 410 360            | 15 390 382      |

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



#### Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, ökade under perioden januari–september 2022 till 1 908,5 Mkr (1 577,6). Kostnader för produktion och drift uppgick till –1 734,8 Mkr (–1 390,1) och bruttoresultatet summerade till 173,7 Mkr (187,5). 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 omsättningen.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–september 2022 till 74,1 Mkr (109,3) och rörelsemarginalen uppgick till 3,9 procent (6,9). Justeringar i projektprognoserna med beaktande av ökade produktionskostnader, ökade försäljnings- och administrationskostnader samt lägre resultat från andelar i joint ventures har påverkat rörelseresultatet och rörelsemarginalen negativt. Intäkter från produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden januari–september 2022 uppgick till cirka 977 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 915 Mkr.

#### Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till 80,7 Mkr (174,2). Ett lägre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bidragit med en resultateffekt om 13,0 Mkr (69,4) i orealiserade värdeförändringar. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 73,4 Mkr (157,6).

## Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

| Belopp i Mkr                          | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 | 31 dec<br>2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter               | 1 078,2        | 848,5          | 929,8          |
| Övriga anläggningstillgångar          | 188,4          | 174,0          | 174,4          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>1 266,6</b> | <b>1 022,5</b> | <b>1 104,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Exploateringsfastigheter              | 975,4          | 1 127,5        | 1 013,6        |
| Färdigställda bostäder                | –              | 3,8            | –              |
| Räntebärande fordringar               | 200,5          | 121,1          | 120,5          |
| Övriga kortfristiga fordringar        | 1 572,4        | 1 003,0        | 1 831,7        |
| Likvida medel                         | 477,6          | 570,4          | 594,8          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>3 225,9</b> | <b>2 825,8</b> | <b>3 560,6</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>4 492,5</b> | <b>3 848,3</b> | <b>4 664,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>1 882,3</b> | <b>1 736,6</b> | <b>1 872,1</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                |                |                |
| Övriga långfristiga avsättningar      | 3,0            | 4,8            | 2,7            |
| Räntebärande skulder                  | 804,7          | 499,9          | 800,6          |
| Övriga långfristiga skulder           | 96,5           | 81,5           | 90,2           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>904,2</b>   | <b>586,2</b>   | <b>893,5</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                |                |                |
| Kortfristiga avsättningar             | 6,4            | 7,9            | 7,0            |
| Räntebärande skulder                  | 1 013,9        | 999,8          | 1 057,3        |
| Övriga kortfristiga skulder           | 685,7          | 517,8          | 834,9          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>1 706,0</b> | <b>1 525,5</b> | <b>1 899,2</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>4 492,5</b> | <b>3 848,3</b> | <b>4 664,8</b> |

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

| Belopp i Mkr                                                      | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 | 31 dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Eget kapital</i>                                               |                |                |                |
| <b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>                           | <b>1 872,1</b> | <b>1 613,8</b> | <b>1 613,8</b> |
| Periodens resultat                                                | 73,3           | 157,6          | 292,6          |
| Incitamentsprogram                                                | –0,5           | 1,7            | 2,2            |
| Utdelning                                                         | –61,7          | –38,5          | –38,5          |
| Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande              | –1,0           | –              | –              |
| Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande | –              | 2,0            | 2,0            |
| <b>Utgående eget kapital</b>                                      | <b>1 882,2</b> | <b>1 736,6</b> | <b>1 872,1</b> |

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernen har en stark finansiell ställning med en stark kassa där likvida medel uppgick till 477,6 Mkr per den 30 september 2022. Detta visar på goda förutsättningar och större handlingsutrymme samt möjliggör tillväxt och förvärv av byggrätter.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2022 till 1 078,2 Mkr (848,5), varav cirka 779 Mkr (735) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 299 Mkr (113) 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 975,4 Mkr (1 127,5) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Balansposten exploateringsfastigheter har 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.

### Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 572,4 Mkr (1 003,0) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 1 055,9 Mkr (684,1). I övriga tillgångar ingår också fordringar om 155,6 Mkr som avser avyttrade fastigheter till bostadsrättsföreningar där produktionsstart och kreditivlyft ej påbörjats samt fordringar om 235,0 Mkr som avser fakturerade ägarlägenheter där kunden betalar vid tillträdet.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 818,6 Mkr (1 499,7). 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

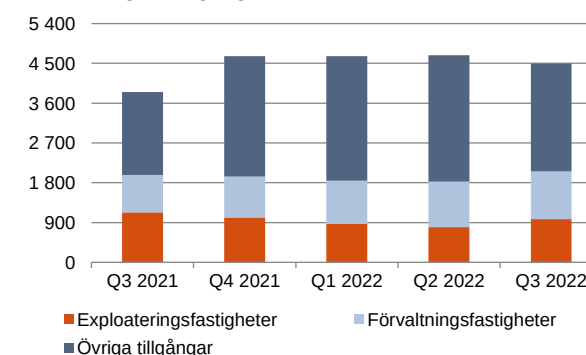
Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 818,6 Mkr (1 499,7). Beaktat likvida medel om 477,6 Mkr (570,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 341,0 Mkr (929,3). Belåningsgraden<sup>1</sup> uppgick vid periodens slut till 55,3 procent (41,1). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 35,5 procent (51,9).

Den genomsnittliga räntan för extern finansiering, inklusive ränta för obligationen, av förvaltnings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 4,3 procent (2,8).

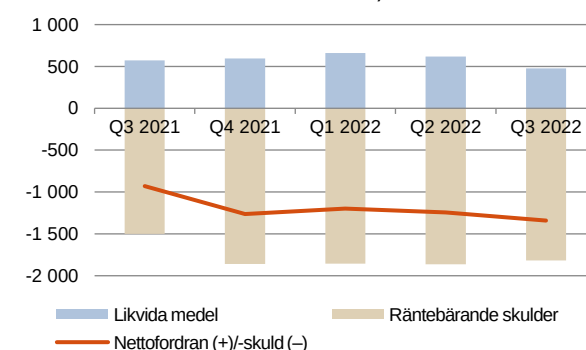
### Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 41,9 procent (45,1) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,2 procent (12,5) vilket är under målet om minst 15 procent.

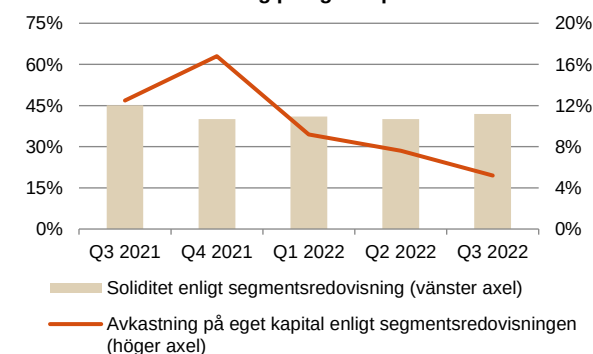
### Fördelning av tillgångar, Mkr



### Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



### Soliditet och avkastning på eget kapital



<sup>1</sup> Definitionen för belåningsgrad är beskriven under avsnittet Definitioner på sid 29.



## Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

| Belopp i Mkr                                                                        | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 74,0            | 109,3           | 6,4             | 32,8            | 177,8                 | 213,1           |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet                                     | 0,6             | –3,2            | 4,2             | –2,1            | 0,4                   | –3,4            |
| Erhållen ränta                                                                      | 1,8             | 0,9             | 1,0             | 0,2             | 2,1                   | 1,2             |
| Betald ränta                                                                        | –8,2            | –5,4            | –3,9            | –2,4            | –9,6                  | –6,8            |
| Betald skatt                                                                        | 3,6             | –18,2           | –0,8            | –5,7            | 3,6                   | –18,2           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>71,8</b>     | <b>83,4</b>     | <b>6,9</b>      | <b>22,8</b>     | <b>174,3</b>          | <b>185,9</b>    |
| Förändring exploateringsfastigheter                                                 | 38,2            | –532,7          | –182,3          | 43,9            | 152,1                 | –418,8          |
| Förändring färdigställda bostäder                                                   | –               | –               | –               | –               | 3,8                   | 3,8             |
| Förändring rörelsefordringar                                                        | 174,7           | –499,1          | 278,2           | –155,9          | –653,5                | –1 327,3        |
| Förändring rörelseskulder                                                           | –149,2          | 267,6           | –151,7          | –7,1            | 168,0                 | 584,8           |
| Investering i utvecklingsfastigheter                                                | –               | –               | –               | –               | –                     | –               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>135,5</b>    | <b>–680,8</b>   | <b>–48,9</b>    | <b>–96,3</b>    | <b>–155,3</b>         | <b>–971,6</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                               | –135,4          | –20,3           | –49,2           | –7,0            | –175,7                | –60,6           |
| Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar                                  | –1,3            | –1,7            | –0,5            | –0,9            | –3,9                  | –4,3            |
| Förändring andelar i joint ventures                                                 | –15,0           | –108,8          | –               | 8,6             | –15,0                 | –108,8          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>–151,7</b>   | <b>–130,8</b>   | <b>–49,7</b>    | <b>0,7</b>      | <b>–194,6</b>         | <b>–173,7</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Upptagna lån                                                                        | 203,3           | 1 007,0         | 57,5            | 111,4           | 564,4                 | 1 368,1         |
| Amortering av skulder                                                               | –242,6          | –3,1            | –101,3          | –1,5            | –245,6                | –6,1            |
| Utbetald utdelning                                                                  | –61,7           | –38,5           | –               | –               | –61,7                 | –38,5           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>–101,0</b>   | <b>965,4</b>    | <b>–43,8</b>    | <b>109,9</b>    | <b>257,1</b>          | <b>1 323,5</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>–117,2</b>   | <b>153,8</b>    | <b>–142,4</b>   | <b>14,3</b>     | <b>–92,8</b>          | <b>178,2</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 594,8           | 416,6           | 620,0           | 556,1           | 570,4                 | 416,6           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>477,6</b>    | <b>570,4</b>    | <b>477,6</b>    | <b>570,4</b>    | <b>477,6</b>          | <b>594,8</b>    |

**Kassaflödet från den löpande verksamheten**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2022 till 135,5 Mkr (–680,8), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 63,7 Mkr (–764,2). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom att avyttringar har skett under perioden. Totalt sett har övriga rörelsefordringar minskat vilket gett ett positivt kassaflöde under perioden. 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–september 2022 till –151,7 Mkr (–130,8) varav –10,0 Mkr hänförs till tilläggsköpeskillnad 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 –135,4 Mkr (–20,3).

**Kassaflödet från finansieringsverksamheten**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–september 2022 till –101,0 Mkr (965,4). Nettot upptagna lån och amortering av skulder uppgick till –39,3 Mkr under perioden och hänförs till banklån för finansiering av bostäder under produktion som har amorterats.

**Periodens kassaflöde och likvida medel**

Kassaflödet för perioden januari–september 2022 var –117,2 Mkr (153,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 477,6 Mkr (570,4).

## Koncernen – IFRS

### Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

| Belopp i Mkr                                              | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter                                                  | 1 507,0         | 414,1           | 364,0           | 8,3             | 1 632,5               | 539,6           |
| Kostnader för produktion och drift                        | -1 292,1        | -332,7          | -298,4          | -1,1            | -1 404,0              | -444,6          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                     | <b>214,9</b>    | <b>81,4</b>     | <b>65,6</b>     | <b>7,2</b>      | <b>228,5</b>          | <b>95,0</b>     |
| Försäljnings- och administrationskostnader                | -103,3          | -92,8           | -31,1           | -31,3           | -134,0                | -123,5          |
| Resultat från andelar i joint ventures                    | 3,7             | 14,3            | -3,6            | 5,5             | 3,3                   | 13,9            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    | <b>115,3</b>    | <b>2,9</b>      | <b>30,9</b>     | <b>-18,6</b>    | <b>97,8</b>           | <b>-14,6</b>    |
| Finansiella intäkter                                      | 1,8             | 1,0             | 1,1             | 0,3             | 2,1                   | 1,3             |
| Finansiella kostnader                                     | -8,1            | -5,4            | -3,8            | -2,4            | -9,5                  | -6,8            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  | <b>109,0</b>    | <b>-1,5</b>     | <b>28,2</b>     | <b>-20,7</b>    | <b>90,4</b>           | <b>-20,1</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter    | 13,0            | 69,4            | –               | 11,0            | 54,0                  | 110,4           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                | <b>122,0</b>    | <b>67,9</b>     | <b>28,2</b>     | <b>-9,7</b>     | <b>144,4</b>          | <b>90,3</b>     |
| Skatter                                                   | -22,4           | -5,5            | -12,2           | 2,0             | -26,8                 | -9,9            |
| <b>Periodens resultat</b>                                 | <b>99,6</b>     | <b>62,4</b>     | <b>16,0</b>     | <b>-7,7</b>     | <b>117,6</b>          | <b>80,4</b>     |
| Hänförligt till moderbolagets ägare                       | 100,6           | 65,5            | 16,6            | -6,7            | 113,5                 | 78,4            |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande       | -1,0            | -3,1            | -0,6            | -1,0            | 4,1                   | 2,0             |
| <b>Periodens övriga totalresultat</b>                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Poster som kan komma att återföras till resultatet        | –               | –               | –               | –               | –                     | –               |
| <b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>                  | <b>–</b>        | <b>–</b>        | <b>–</b>        | <b>–</b>        | <b>–</b>              | <b>–</b>        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                            | <b>99,6</b>     | <b>62,4</b>     | <b>16,0</b>     | <b>-7,7</b>     | <b>117,6</b>          | <b>80,4</b>     |
| Hänförligt till moderbolagets ägare                       | 100,6           | 65,5            | 16,6            | -6,7            | 113,5                 | 78,4            |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande       | -1,0            | -3,1            | -0,6            | -1,0            | 4,1                   | 2,0             |
| Resultat per aktie före utspädning, kr                    | 6,52            | 4,26            | 1,07            | -0,44           | 7,37                  | 5,09            |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr                   | 6,48            | 4,23            | 1,06            | -0,43           | 7,33                  | 5,07            |
| Antal utestående aktier vid periodens slut                | 15 422 684      | 15 393 329      | 15 422 684      | 15 393 329      | 15 422 684            | 15 393 329      |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning               | 15 416 100      | 15 389 389      | 15 422 684      | 15 393 329      | 15 410 360            | 15 390 382      |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup> | 15 496 647      | 15 473 668      | 15 493 031      | 15 489 222      | 15 494 880            | 15 468 027      |

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

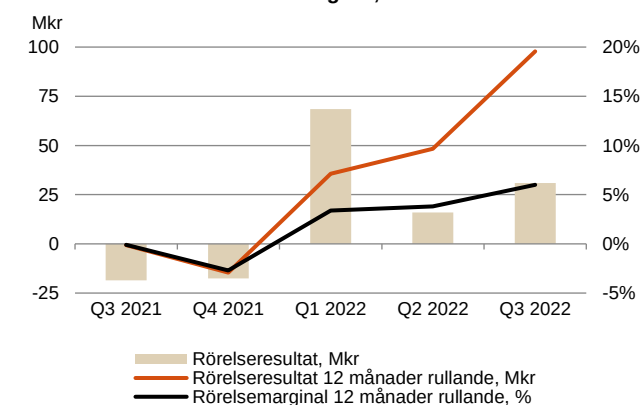
### Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–september 2022 till 1 507,0 Mkr (414,1). Bruttoresultatet uppgick till 214,9 Mkr (81,4). Rörelseresultatet uppgick till 115,3 Mkr (2,9) och rörelsemarginalen till 7,7 (0,7). 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–september 2022 har projekten Vélo, två etapper av Lindallén, del av Smultronstället samt del av ägarlägenheterna i Legera avräknats.

### Resultat före skatt och periodens resultat

Värdering till verkligt värde har gett en resultateffekt avseende realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 13,0 Mkr (69,4). Resultat före skatt uppgick till 122,0 Mkr (67,9) och resultat efter skatt uppgick till 99,6 Mkr (62,4).

### Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

## – IFRS

| Belopp i Mkr                                          | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 | 31 dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                               | 1 078,2        | 848,5          | 929,8          |
| Övriga anläggningstillgångar                          | 186,6          | 172,2          | 172,5          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    | <b>1 264,8</b> | <b>1 020,7</b> | <b>1 102,3</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |                |                |                |
| Exploateringsfastigheter                              | 951,1          | 990,7          | 978,1          |
| Bostäder under produktion                             | 3 364,5        | 1 944,5        | 3 074,3        |
| Färdigställda bostäder                                | –              | 3,8            | –              |
| Räntebärande fordringar                               | 200,5          | 121,1          | 120,5          |
| Övriga kortfristiga fordringar                        | 780,0          | 315,3          | 453,4          |
| Likvida medel                                         | 549,1          | 632,5          | 630,8          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    | <b>5 845,2</b> | <b>4 007,9</b> | <b>5 257,1</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               | <b>7 110,0</b> | <b>5 028,6</b> | <b>6 359,4</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                   |                |                |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 550,2        | 1 498,5        | 1 511,8        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   | 6,7            | 3,5            | 8,7            |
| <b>Summa eget kapital</b>                             | <b>1 556,9</b> | <b>1 502,0</b> | <b>1 520,5</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                           |                |                |                |
| Övriga långfristiga avsättningar                      | 3,0            | 4,8            | 2,7            |
| Räntebärande skulder                                  | 804,7          | 499,9          | 800,6          |
| Övriga långfristiga skulder                           | 88,9           | 63,1           | 67,5           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     | <b>896,6</b>   | <b>567,8</b>   | <b>870,8</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |                |                |                |
| Kortfristiga avsättningar                             | 3,2            | 4,4            | 3,7            |
| Förskott från kunder                                  | 461,1          | 65,1           | 345,3          |
| Räntebärande skulder                                  | 3 525,3        | 2 467,2        | 3 017,1        |
| Övriga kortfristiga skulder                           | 666,9          | 422,1          | 602,0          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     | <b>4 656,5</b> | <b>2 958,8</b> | <b>3 968,1</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 | <b>7 110,0</b> | <b>5 028,6</b> | <b>6 359,4</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

## – IFRS

| Belopp i Mkr                                                            | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 | 31 dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>                 |                |                |                |
| <b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>                                 | <b>1 511,8</b> | <b>1 469,7</b> | <b>1 469,7</b> |
| Periodens totalresultat                                                 | 100,6          | 65,5           | 78,4           |
| Incitamentsprogram                                                      | –0,5           | 1,7            | 2,2            |
| Utdelning                                                               | –61,7          | –38,5          | –38,5          |
| <b>Utgående eget kapital</b>                                            | <b>1 550,2</b> | <b>1 498,4</b> | <b>1 511,8</b> |
| <i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i> |                |                |                |
| <b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>                                 | <b>8,7</b>     | <b>4,7</b>     | <b>4,7</b>     |
| Aktieägartillskott dotterföretag                                        | –              | 2,0            | 2,0            |
| Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande                    | –1,0           | –              | –              |
| Periodens totalresultat                                                 | –1,0           | –3,1           | 2,0            |
| <b>Utgående eget kapital</b>                                            | <b>6,7</b>     | <b>3,6</b>     | <b>8,7</b>     |
| <b>Totalt utgående eget kapital</b>                                     | <b>1 556,9</b> | <b>1 502,0</b> | <b>1 520,5</b> |



## Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

### Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2022 till 1 078,2 Mkr (848,5), varav cirka 779 Mkr (735) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 299 Mkr (113) 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 951,1 Mkr (990,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. 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 3 364,5 Mkr (1 944,5) varav 3 305,9 Mkr avser bostadsrätter och 58,6 Mkr avser äganderätter.

### Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 549,1 Mkr (632,5) varav 74,1 Mkr (64,9) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 780,0 Mkr (315,3) av dessa är 235,0 Mkr fakturerade ägarlägenheter där kunden betalar vid tillträdet.

### Räntebärande skulder

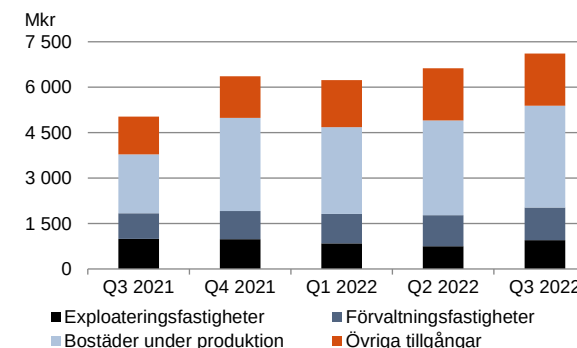
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 4 330,0 Mkr (2 967,1). Av de räntebärande skulderna är 2 511,3 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 563,0 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 255,7 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 3,8 procent (2,4). 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 4 330,0 Mkr (2 967,1). Beaktat likvida medel om 549,1 Mkr (591,5) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 780,9 Mkr (2 213,5).

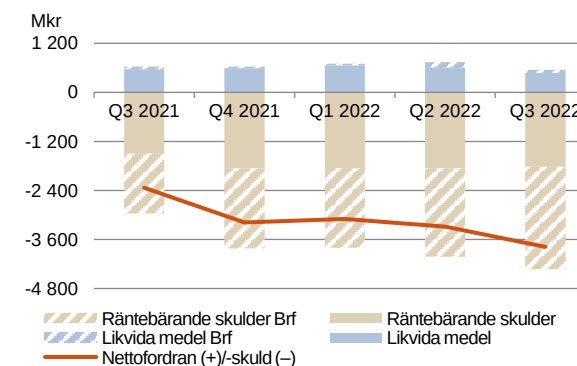
### Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 21,9 (29,9) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,6 procent (8,4).

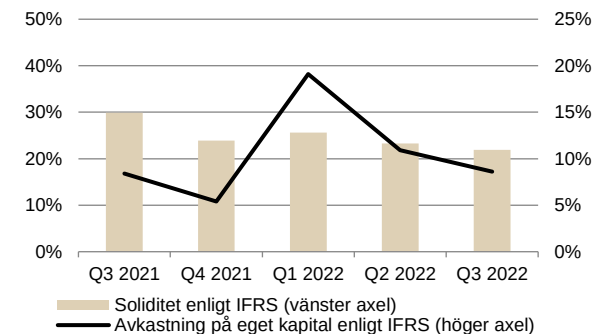
### Fördelning av tillgångar



### Räntebärande nettoskuld



### Soliditet och avkastning på eget kapital



## Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

| Belopp i Mkr                                                                        | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 115,3           | 2,9             | 30,9            | –18,7           | 97,8                  | –14,6           |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet                                     | 0,5             | –3,2            | 4,1             | –2,3            | 0,5                   | –3,2            |
| Erhållen ränta                                                                      | 1,8             | 1,0             | 1,1             | 0,3             | 2,1                   | 1,3             |
| Betald ränta                                                                        | –8,2            | –5,4            | –3,9            | –2,4            | –9,6                  | –6,8            |
| Betald skatt                                                                        | –15,3           | –20,0           | –0,8            | –5,7            | 3,6                   | –1,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>94,1</b>     | <b>–24,7</b>    | <b>31,4</b>     | <b>–28,8</b>    | <b>94,4</b>           | <b>–24,4</b>    |
| Förändring exploateringsfastigheter                                                 | 27,0            | –380,0          | –201,9          | 50,6            | 39,6                  | –367,4          |
| Förändring bostäder under produktion                                                | –290,2          | –935,4          | –236,8          | –369,9          | –1 420,0              | –2 065,2        |
| Förändring färdigställda bostäder                                                   | –               | –               | –               | –               | 3,8                   | 3,8             |
| Förändring rörelsefordringar                                                        | –392,2          | –144,4          | –193,1          | –16,8           | –548,6                | –300,8          |
| Förändring rörelseskulder                                                           | 180,9           | 215,2           | 153,6           | 22,9            | 640,9                 | 675,2           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>–380,4</b>   | <b>–1 269,3</b> | <b>–446,8</b>   | <b>–342,0</b>   | <b>–1 189,9</b>       | <b>–2 078,8</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                               | –135,5          | –20,3           | –49,3           | –7,0            | –175,8                | –60,6           |
| Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar                                  | –1,3            | –1,7            | –0,5            | –0,9            | –3,9                  | –4,3            |
| Förändring andelar i joint ventures                                                 | –15,0           | –108,8          | –               | 8,7             | –15,0                 | –108,8          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>–151,8</b>   | <b>–130,8</b>   | <b>–49,8</b>    | <b>0,8</b>      | <b>–194,7</b>         | <b>–173,7</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Upptagna lån                                                                        | 1 236,8         | 1 857,6         | 493,1           | 383,7           | 2 451,2               | 3 072,0         |
| Amortering av skulder                                                               | –724,6          | –296,9          | –185,3          | –1,5            | –1 088,3              | –660,6          |
| Utbetald utdelning                                                                  | –61,7           | –38,5           | –               | –               | –61,7                 | –38,5           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>450,5</b>    | <b>1 522,2</b>  | <b>307,8</b>    | <b>382,2</b>    | <b>1 301,2</b>        | <b>2 372,9</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>–81,7</b>    | <b>122,1</b>    | <b>–188,8</b>   | <b>41,0</b>     | <b>–83,4</b>          | <b>120,4</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 630,8           | 510,4           | 737,9           | 591,5           | 632,5                 | 510,4           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>549,1</b>    | <b>632,5</b>    | <b>549,1</b>    | <b>632,5</b>    | <b>549,1</b>          | <b>630,8</b>    |

### Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2022 till –380,4 Mkr (–1 269,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med –290,2 Mkr, ökning av rörelseskulder med 180,9 Mkr, minskning av rörelsefordringar med –392,2 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 27,0 Mkr.

### Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–september 2022 till –151,8 Mkr (–130,8), 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–september 2022 till 450,5 Mkr (1 522,2). Upptagna lån uppgår till 1 236,8 Mkr (1 857,6). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –724,6 Mkr (–296,9) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

### Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–september 2022 var –81,7 Mkr (122,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 549,1 Mkr (632,5). Av de likvida medlen hänför sig 74,1 Mkr (64,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion

## Moderbolaget

### Resultaträkning

| Belopp i Mkr                               | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 | jul–sep<br>2022 | jul–sep<br>2021 | okt 2021–<br>sep 2022 | jan–dec<br>2021 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Intäkter                                   | 24,0            | 10,1            | 14,8            | 3,0             | 27,6                  | 13,7            |
| Administrationskostnader                   | –16,1           | –14,2           | –4,6            | –4,1            | –22,1                 | –20,2           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>7,9</b>      | <b>–4,1</b>     | <b>10,2</b>     | <b>–1,1</b>     | <b>5,5</b>            | <b>–6,5</b>     |
| Utdelning och liknande resultatposter      | 61,6            | 38,4            | –               | –               | 61,6                  | 38,4            |
| Ränteintäkter                              | 36,3            | 11,2            | 13,4            | 7,5             | 46,1                  | 21,0            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | –36,5           | –11,2           | –13,5           | –7,5            | –46,4                 | –21,1           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>69,3</b>     | <b>34,3</b>     | <b>10,1</b>     | <b>–1,1</b>     | <b>66,8</b>           | <b>31,8</b>     |
| Skatter                                    | –               | –               | –               | –               | 1,3                   | 1,3             |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>69,3</b>     | <b>34,3</b>     | <b>10,1</b>     | <b>–1,1</b>     | <b>68,1</b>           | <b>33,1</b>     |

### Balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr                          | 30 sep<br>2022 | 30 sep<br>2021 | 31 dec<br>2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Aktier i dotterbolag                  | 558,2          | 558,4          | 558,8          |
| Övriga anläggningstillgångar          | 12,4           | 11,1           | 12,3           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>570,6</b>   | <b>569,5</b>   | <b>571,1</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |                |                |                |
| Övriga kortfristiga fordringar        | 1 167,1        | 687,6          | 984,8          |
| Kassa och bank                        | 0,0            | 23,7           | 31,5           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>1 167,1</b> | <b>711,3</b>   | <b>1 016,3</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>1 737,7</b> | <b>1 280,8</b> | <b>1 587,4</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                   |                |                |                |
| Bundet eget kapital                   | 155,1          | 155,1          | 155,1          |
| Fritt eget kapital                    | 618,8          | 612,3          | 611,6          |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>773,9</b>   | <b>767,4</b>   | <b>766,7</b>   |
| <b>Skulder</b>                        |                |                |                |
| Långfristiga skulder                  | 804,7          | 499,9          | 800,6          |
| Kortfristiga skulder                  | 159,1          | 13,5           | 20,1           |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>963,80</b>  | <b>513,4</b>   | <b>820,7</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>1 737,7</b> | <b>1 280,8</b> | <b>1 587,4</b> |

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

| Belopp i Mkr                                           | Projekt-<br>utveckling<br>Bostad | Fastighets-<br>utveckling och<br>Fastigheter | Koncerngemensamma poster<br>och elimineringar | Summa          | Avstämning<br>mot IFRS | Totalt         |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| <b>jan–sep 2021</b>                                    |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <i>Intäktskategorier</i>                               |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Projektutveckling Bostad – äganderätt                  | 415,2                            |                                              |                                               | 415,2          | –409,6                 | 5,6            |
| Projektutveckling Bostad – bostadsrätt                 | 1 044,4                          |                                              |                                               | 1 044,4        | –657,8                 | 386,6          |
| Fastighetsutveckling – hyresrätt                       |                                  | 96,1                                         |                                               | 96,1           | –96,1                  | 0,0            |
| Construction Management                                | 0,9                              |                                              |                                               | 0,9            |                        | 0,9            |
| Hyresintäkter                                          |                                  | 18,7                                         |                                               | 18,7           |                        | 18,7           |
| Övrigt                                                 | 1,5                              | 0,9                                          |                                               | 2,4            |                        | 2,4            |
| <b>Summa externa intäkter</b>                          | <b>1 462,0</b>                   | <b>115,7</b>                                 |                                               | <b>1 577,7</b> | <b>–1 163,6</b>        | <b>414,1</b>   |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Kostnader för produktion och drift                     | –1 306,3                         | –83,8                                        |                                               | –1 390,1       | 1 057,4                | –332,7         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                  | <b>155,7</b>                     | <b>31,9</b>                                  |                                               | <b>187,6</b>   | <b>–106,2</b>          | <b>81,4</b>    |
| <i>Bruttomarginal, %</i>                               | <i>10,6</i>                      | <i>27,6</i>                                  |                                               | <i>11,9</i>    |                        | <i>19,7</i>    |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Försäljnings- och administrationskostnader             | –68,5                            | –8,4                                         | –15,6                                         | –92,5          | –0,3                   | –92,8          |
| Resultat andelar joint ventures                        | 14,3                             |                                              |                                               | 14,3           |                        | 14,3           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>101,5</b>                     | <b>23,5</b>                                  | <b>–15,6</b>                                  | <b>109,4</b>   | <b>–106,5</b>          | <b>2,9</b>     |
| <i>Rörelsemarginal, %</i>                              | <i>6,9</i>                       | <i>20,3</i>                                  |                                               | <i>6,9</i>     |                        | <i>0,7</i>     |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Finansnetto                                            | –                                | –2,8                                         | –1,7                                          | –4,5           | 0,1                    | –4,4           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               | <b>101,5</b>                     | <b>20,7</b>                                  | <b>–17,3</b>                                  | <b>104,9</b>   | <b>–106,4</b>          | <b>–1,5</b>    |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Orealiserad värdeförändring<br>förvaltningsfastigheter |                                  | 69,4                                         |                                               | 69,4           |                        | 69,4           |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |                                  |                                              |                                               | <b>174,3</b>   |                        | <b>67,9</b>    |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Skatter                                                |                                  |                                              | –16,6                                         | –16,6          | 11,1                   | –5,5           |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>101,5</b>                     | <b>90,1</b>                                  | <b>–33,9</b>                                  | <b>157,7</b>   | <b>–95,3</b>           | <b>62,4</b>    |
| <b>30 sep 2021</b>                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <b>Tillgångar</b>                                      |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Förvaltningsfastigheter                                |                                  | 848,5                                        |                                               | 848,5          |                        | 848,5          |
| Exploateringsfastigheter                               | 848,4                            | 279,1                                        |                                               | 1 127,5        | –136,8                 | 990,7          |
| Bostäder under produktion                              |                                  |                                              |                                               |                | 1 944,5                | 1 944,5        |
| Övriga tillgångar                                      |                                  |                                              | 1 872,3                                       | 1 872,3        | –627,4                 | 1 244,9        |
| <b>Summa tillgångar</b>                                | <b>848,4</b>                     | <b>1 127,6</b>                               | <b>1 872,3</b>                                | <b>3 848,3</b> | <b>1 180,3</b>         | <b>5 028,6</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Eget kapital                                           |                                  |                                              | 1 736,6                                       | 1 736,6        | –234,6                 | 1 502,0        |
| Räntebärande skulder                                   |                                  |                                              | 1 499,7                                       | 1 499,7        | 1 467,4                | 2 967,1        |
| Övriga skulder                                         |                                  |                                              | 612,0                                         | 612,0          | –52,5                  | 559,5          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  |                                  |                                              | <b>3 848,3</b>                                | <b>3 848,3</b> | <b>1 180,3</b>         | <b>5 028,6</b> |
|                                                        |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <i>Rörelsemarginal, %</i>                              |                                  |                                              |                                               | <i>6,9</i>     |                        | <i>0,7</i>     |
| <i>Avkastning på eget kapital, %</i>                   |                                  |                                              |                                               | <i>12,5</i>    |                        | <i>8,4</i>     |
| <i>Soliditet, %</i>                                    |                                  |                                              |                                               | <i>45,1</i>    |                        | <i>29,9</i>    |

| Belopp i Mkr                                        | Projekt-<br>utveckling<br>Bostad | Fastighets-<br>utveckling och<br>Fastigheter | Koncerngemensamma poster<br>och elimineringar | Summa          | Avstämning<br>mot IFRS | Totalt         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| <b>jan–dec 2021</b>                                 |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <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            |
| <b>Summa externa intäkter</b>                       | <b>2 458,4</b>                   | <b>159,5</b>                                 |                                               | <b>2 617,9</b> | <b>–2 078,3</b>        | <b>539,6</b>   |
|                                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Kostnader för produktion och drift                  | –2 180,6                         | –114,8                                       |                                               | –2 295,4       | 1 850,8                | –444,6         |
| <b>Bruttoresultat</b>                               | <b>277,8</b>                     | <b>44,7</b>                                  |                                               | <b>322,5</b>   | <b>–227,5</b>          | <b>95,0</b>    |
| <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           |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>199,3</b>                     | <b>33,2</b>                                  | <b>–19,4</b>                                  | <b>213,1</b>   | <b>–227,7</b>          | <b>–14,6</b>   |
| <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           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            | <b>199,3</b>                     | <b>29,3</b>                                  | <b>–21,1</b>                                  | <b>207,5</b>   | <b>–227,6</b>          | <b>–20,1</b>   |
|                                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter |                                  | 110,4                                        |                                               | 110,4          |                        | 110,4          |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>199,3</b>                     | <b>139,7</b>                                 | <b>–21,1</b>                                  | <b>317,9</b>   | <b>–227,6</b>          | <b>90,3</b>    |
|                                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| Skatter                                             |                                  |                                              | –25,3                                         | –25,3          | 15,4                   | –9,9           |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>199,3</b>                     | <b>139,7</b>                                 | <b>–46,4</b>                                  | <b>292,6</b>   | <b>–212,2</b>          | <b>80,4</b>    |
| <b>31 dec 2021</b>                                  |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <b>Tillgångar</b>                                   |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| 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        |
| <b>Summa tillgångar</b>                             | <b>699,6</b>                     | <b>1 243,8</b>                               | <b>2 721,4</b>                                | <b>4 664,8</b> | <b>1 694,6</b>         | <b>6 359,4</b> |
|                                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| 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        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               |                                  |                                              | <b>4 664,8</b>                                | <b>4 664,8</b> | <b>1 694,6</b>         | <b>6 359,4</b> |
|                                                     |                                  |                                              |                                               |                |                        |                |
| <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 september 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 september 2022 uppgick sammanlagt till 17 261, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 54 131 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2018 avslutades i februari 2022. Förutsättningarna för matchningsaktier, prestationsaktier I och prestationsaktier II uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2018 uppgick till 29 355.

| LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020     | Antal sparaktier |
|-------------------------------------|------------------|
| <i>Utestående 1 januari 2022</i>    | 29 778           |
| Anmälda                             | –                |
| Förverkade                          | –2 127           |
| Inlösta                             | –10 390          |
| Förfallna                           | –                |
| <b>Utestående 30 september 2022</b> | <b>17 261</b>    |

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

| Belopp i Mkr                               | jan–sep<br>2022 | jan–sep<br>2021 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Försäljnings- och administrationskostnader | –1,4            | 2,7             |
| <b>Totalt</b>                              | <b>–1,4</b>     | <b>2,7</b>      |

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

### Konvertibelprogram

Besqab hade per den 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. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Programmet medför inte några löpande personalkostnader.



## NOT 4 Förvaltningsfastigheter

| Belopp i Mkr                   | 30 sep 2022    |
|--------------------------------|----------------|
| <b>Ingående verkligt värde</b> | 929,8          |
| Orealiserade värdeförändringar | 13,0           |
| Omklassificering               | –              |
| Investeringar och förvärv      | 135,4          |
| <b>Utgående verkligt värde</b> | <b>1 078,2</b> |

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2022 till 1 078,2 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

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

## NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

## NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Belopp i Mkr                                               | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                            | 30 sep 2022    | 31 dec 2021    | 30 sep 2022    | 31 dec 2021    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                  |                |                |                |                |
| <i>För egna skulder</i>                                    |                |                |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                     | 1 714,3        | 1 411,6        | –              | –              |
| Företagsinteckningar                                       | 3,0            | 3,0            | –              | –              |
| <b>Summa</b>                                               | <b>1 717,3</b> | <b>1 414,6</b> | <b>–</b>       | <b>–</b>       |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                                |                |                |                |                |
| Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar <sup>1</sup> | –              | –              | 3 363,4        | 2 935,9        |
| Borgen till förmån för koncernföretag                      | –              | –              | 1 398,6        | 1 560,3        |
| Borgen till förmån för joint ventures <sup>2</sup>         | 733,3          | 836,0          | 733,3          | 836,0          |
| Övriga borgensåtaganden <sup>3</sup>                       | 349,2          | 349,2          | –              | –              |
| Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man               | 1,6            | 1,6            | –              | –              |
| Ansvar för skulder i handelsbolag                          | 2,0            | 2,2            | –              | –              |
| <b>Summa</b>                                               | <b>1 086,1</b> | <b>1 189,0</b> | <b>5 495,3</b> | <b>5 332,2</b> |

<sup>1</sup> Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 30 september 2022 till 2 359 Mkr (1 489). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

Danderyd den 20 oktober 2022

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

## Revisors granskningsrapport

BESQAB AB (PUBL) ORG.NR 556693-8881

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformation i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

### Slutsats

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

Stockholm den 20 oktober 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

*Auktoriserad revisor*

## Kvartalsöversikt

| Segmentsredovisning <sup>1</sup>                                      | Q3 2022 | Q2 2022 | Q1 2022 | Q4 2021 | Q3 2021 | Q2 2021 | Q1 2021 | Q4 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Intäkter, Mkr                                                         | 695,4   | 469,7   | 743,4   | 1 040,3 | 403,6   | 668,7   | 505,3   | 287,6   |
| Rörelseresultat, Mkr                                                  | 6,5     | 30,3    | 37,4    | 103,8   | 32,8    | 47,1    | 29,6    | 12,0    |
| Resultat före skatt, Mkr                                              | 3,6     | 28,2    | 49,0    | 143,8   | 41,6    | 63,0    | 69,7    | 247,6   |
| Resultat efter skatt, Mkr                                             | 2,4     | 27,5    | 43,6    | 135,1   | 37,9    | 59,0    | 60,5    | 210,9   |
| Rörelsemarginal, %                                                    | 0,9     | 6,5     | 5,0     | 10,0    | 8,1     | 7,0     | 5,9     | 4,2     |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>                            | 0,5     | 5,9     | 9,2     | 31,0    | 9,0     | 14,3    | 14,7    | 17,1    |
| Soliditet, %                                                          | 41,9    | 40,1    | 41,0    | 40,1    | 45,1    | 45,9    | 59,3    | 66,2    |
| Resultat per aktie före utspädning, kr                                | 0,19    | 1,80    | 2,86    | 8,80    | 2,46    | 3,82    | 3,94    | 13,70   |
| Eget kapital per aktie, kr                                            | 121,61  | 121,50  | 123,68  | 121,03  | 112,21  | 109,72  | 108,36  | 104,49  |
| IFRS-redovisning <sup>3</sup>                                         | Q3 2022 | Q2 2022 | Q1 2022 | Q4 2021 | Q3 2021 | Q2 2021 | Q1 2021 | Q4 2020 |
| Intäkter, Mkr                                                         | 364,0   | 365,3   | 777,7   | 125,5   | 8,3     | 144,4   | 261,4   | 217,6   |
| Rörelseresultat, Mkr                                                  | 30,9    | 15,9    | 68,5    | -17,5   | -18,6   | 3,3     | 18,2    | -3,8    |
| Resultat före skatt, Mkr                                              | 28,2    | 13,7    | 80,1    | 22,4    | -9,7    | 19,3    | 58,3    | 231,8   |
| Resultat efter skatt, Mkr                                             | 16,0    | 9,3     | 74,3    | 18,0    | -7,7    | 18,8    | 51,3    | 191,5   |
| Rörelsemarginal, %                                                    | 8,5     | 7,4     | 8,8     | neg     | neg     | 2,3     | 7,0     | neg     |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>                            | 4,2     | 2,4     | 19,1    | 4,8     | neg     | 5,0     | 13,7    | 20,4    |
| Soliditet, %                                                          | 21,9    | 23,3    | 25,6    | 23,9    | 29,9    | 32,3    | 43,9    | 45,7    |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr                                          | 1 078,2 | 1 029,0 | 971,7   | 929,8   | 848,5   | 830,5   | 807,5   | 758,8   |
| Exploateringsfastigheter, Mkr                                         | 951,1   | 749,2   | 845,7   | 978,1   | 990,7   | 1 041,3 | 530,0   | 610,7   |
| Bostäder under produktion, Mkr                                        | 3 364,5 | 3 127,7 | 2 861,0 | 3 074,3 | 1 944,5 | 1 574,6 | 1 212,7 | 1 009,1 |
| Likvida medel, Mkr                                                    | 549,1   | 737,9   | 699,5   | 630,8   | 632,5   | 591,5   | 466,4   | 510,4   |
| Eget kapital, Mkr                                                     | 1 556,9 | 1 542,0 | 1 594,1 | 1 520,5 | 1 502,0 | 1 509,1 | 1 528,3 | 1 474,4 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr                             | 200,5   | 200,5   | 120,8   | 120,5   | 121,1   | 120,8   | 121,6   | 121,6   |
| Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr                                | 3 525,3 | 3 218,3 | 2 994,8 | 3 017,1 | 2 467,2 | 2 085,8 | 1 672,3 | 1 406,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr                         | -446,8  | -62,9   | 129,3   | -809,5  | -342,0  | -735,5  | -192,0  | -196,3  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr                         | -49,8   | -63,1   | -38,9   | -42,9   | 0,8     | -13,5   | -118,1  | -15,9   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr                        | 307,8   | 164,4   | -21,7   | 850,7   | 382,2   | 874,1   | 266,1   | 106,8   |
| Periodens kassaflöde, Mkr                                             | -188,8  | 38,4    | 68,7    | -1,7    | 41,0    | 125,1   | -44,0   | -105,4  |
| Resultat per aktie före utspädning, kr                                | 1,07    | 0,62    | 4,84    | 0,84    | -0,44   | 1,31    | 3,39    | 12,52   |
| Eget kapital per aktie, kr                                            | 100,51  | 99,52   | 102,87  | 98,21   | 97,35   | 97,74   | 98,90   | 95,57   |
| Aktiekurs vid periodens slut, kr                                      | 100,00  | 120,00  | 165,00  | 185,00  | 152,00  | 171,50  | 142,50  | 124,50  |
| Försäljning och produktion                                            | Q3 2022 | Q2 2022 | Q1 2022 | Q4 2021 | Q3 2021 | Q2 2021 | Q1 2021 | Q4 2020 |
| Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>                   | 116     | 40      | 192     | 377     | 147     | 161     | 117     | 379     |
| Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>                 | 1 819   | 1 696   | 1 907   | 1 786   | 1 459   | 1 312   | 1 242   | 1 194   |
| Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>                                 | 59      | 101     | 122     | 258     | 85      | 121     | 88      | 81      |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>4</sup> | 66      | 68      | 69      | 70      | 66      | 62      | 69      | 65      |
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>4</sup>          | 1       | 1       | 0       | 0       | 1       | 2       | 1       | 1       |
| – varav upptagna i balansräkningen, st                                | 0       | 0       | 0       | 0       | 1       | 1       | 1       | 1       |

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

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

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

<sup>4</sup> Bostads-/äganderätter.

## Definitioner och ordlista

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

### DEFINITIONER

#### Resultat per aktie

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

#### Eget kapital per aktie

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

#### Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

#### Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

#### Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

#### Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

#### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

#### Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

#### Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

#### Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

#### Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

#### Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

#### Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

#### Värde

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

### ORDLISTA

#### Byggrätt

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

#### Översiktsplan

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

#### Detaljplan

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

#### Planprocessen

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

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

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

#### Exploateringsfastigheter

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

#### Förvaltningsfastigheter

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



## Kort om Besqab

### Affärsidé

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

### Strategi

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

Genom att förvärva byggrätter i eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad 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](mailto:carola.laven@besqab.se)

Magnus Ekström, CFO  
Tel: 08-409 415 52  
E-post: [magnus.ekstrom@besqab.se](mailto: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](mailto: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 tredje kvartalet 2022

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| 2022-08-30 | Besqab produktionsstartar 116 nya bostäder i Solna Centrum |
| 2022-09-03 | Nu startar utvecklingen av Uppsalas nya område Skeppskajen |
| 2022-09-15 | Valberedning inför Besqabs årsstämma 2023                  |

### Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 20 oktober 2022 klockan 13:00 (CEST).

### Kommande informationstillfällen

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Bokslutskommuniké 2022     | 1 februari 2023 |
| Delårsrapport jan–mar 2023 | 27 april 2023   |

### Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: torsdag den 20 oktober 2022 klockan 14:00–15:00.

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

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, vänligen registrera dig genom nedanstående länk för att få uppgifter om hur du ringer in:  
<https://services.choruscall.de/DiamondPassRegistration/register?confirmationNumber=5271338&linkSecurityString=b7dd1bd1e>

Konferensen kan också följas online genom följande länk:  
<https://fronto.vancastvideo.com/event/PivcpZw9/3063?lang=2539>

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen. Senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan. Mer information finns på [besqabgroup.se/investera](https://besqabgroup.se/investera).