

Styrelsens i Besqab AB (publ) redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen

Såsom redogörelse enligt 13 kap. 6 § aktiebolagslagen får styrelsen för Besqab AB (publ), org.nr 556693–8881 ("Besqab") anföra följande.

Efter att årsredovisningen för 2021 lämnades, innehållande de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, har inga händelser av väsentlig betydelse för Besqabs ställning inträffat, utöver vad som framgår av Besqabs delårsrapport för perioden 1 januari 2022 till den 31 december 2022, Bilaga A, och bilagda pressmeddelanden, Bilaga B-C.

Bokslutskommunikén och samtliga pressmeddelanden är publicerade på Besqabs webbplats, www.besqabgroup.se.

Utöver vad som anges i denna redogörelse har inga händelser av väsentlig betydelse för Besqabs ställning inträffat efter det att årsredovisningen lämnades.

Danderyd, 23 februari 2023

Besqab AB (publ)

Styrelsen

Olle Nordström

Carola Lavén

Zdravko Markovski

Sara Mindus

Andreas Philipson



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI–DECEMBER 2022

BESQAB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari–december 2022

Januari–december 2022

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

Oktober–december 2022

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

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

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



373

Produktionsstartade bostäder



311

Sålda bostads-/äganderätter



3 800

Byggrätter för bostadsutveckling

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

VD-kommentar

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

Tar höjd för en fortsatt utmanade marknad

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

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

Bättre förutsättningar för den framtida intjeningen

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

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

Styrkebesked med fullt garanterad företrädesemission

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

Vi bygger med fokus på en hållbar affär

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

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

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



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

Stort underliggande bostadsbehov trots osäker närtid

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

Danderyd i februari 2023

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

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

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

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

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

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsmarknaden

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



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

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

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

Utveckling av försäljning

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

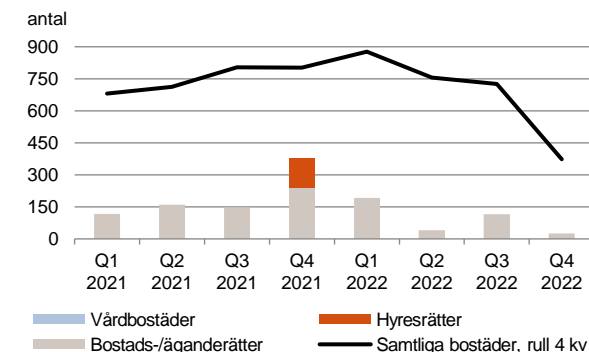
Per den 31 december 2022 var 1 172 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 61 procent (70), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns tre osålda bostäder i avslutad produktion (0) vilket avser två visningslägenheter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

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

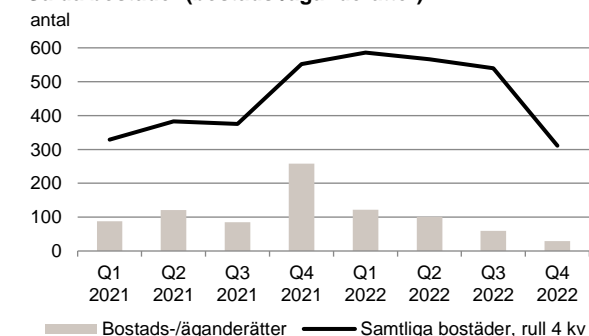
Bostäder i pågående produktion per 2022-12-31

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Produktionsstartat | Planerat färdigställande |
|--------------------------|------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| Lindallén | Uppsala | Lägenheter, hr | 103 | Q3 2019 | 2023 |
| Nacka Strand Verkstaden | Nacka | Lägenheter, brf | 90 | Q4 2019 | 2023 |
| Nacka Strand Magasinet | Nacka | Lägenheter, brf | 56 | Q4 2020 | 2023 |
| Legera Brf | Stockholm | Lägenheter, brf | 98 | Q1 2021 | 2023 |
| Häggviks Dunge | Sollentuna | Lägenheter, brf | 86 | Q3 2021 | 2023 |
| Norrberget Skutan & Eken | Vaxholm | Lägenheter, brf | 58 | Q4 2021 | 2023 |
| RAW Vallastaden et 1 | Linköping | Lägenheter, brf | 25 | Q4 2022 | 2023 |
| Kapellgärdet | Uppsala | Lägenheter, hr | 146 | Q4 2020 | 2023 |
| Solna Estrad | Solna | Lägenheter, brf | 62 | Q3 2021 | 2023 |
| Fullerö Berså | Uppsala | Småhus, brf | 40 | Q2 2022 | 2024 |
| Nacka Strand Fabriken | Nacka | Lägenheter, brf | 49 | Q2 2021 | 2024 |
| Ella Allé | Täby | Lägenheter, brf | 118 | Q2 2021 | 2024 |
| Solna Parad | Solna | Lägenheter, brf | 116 | Q3 2022 | 2024 |
| Kapellgärdet | Uppsala | Vårdbostäder | 80 | Q4 2020 | 2024 |
| Nivå et 1 | Stockholm | Lägenheter, brf | 112 | Q4 2021 | 2024 |
| Årsta Ljuva | Stockholm | Lägenheter, brf | 70 | Q4 2021 | 2024 |
| Boston | Stockholm | Lägenheter, brf | 47 | Q1 2022 | 2024 |
| Nivå et 2 | Stockholm | Lägenheter, brf | 145 | Q1 2022 | 2024 |
| Syrenbersån | Uppsala | Lägenheter, hr | 137 | Q4 2021 | 2024 |
| Summa | | | 1 638 | | |

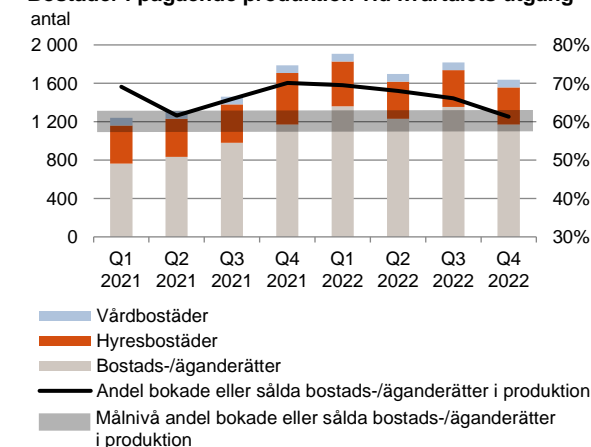
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Bostad

Försäljning

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

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

Bostäder i produktion

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

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

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

Intäkter och resultat

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

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

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



FABRIKEN, Nacka Strand, i pågående produktion

Fastighetsutveckling och Fastigheter

Fastigheter i produktion

Per den 31 december 2022 hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs ett hyresrättsprojekt med totalt 137 lägenheter. Lägenheterna beräknas färdigställas under vintern 2023/2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm. Därtill uppför Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Kapellgården består av 146 hyresbostäder, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola och kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan.

Produktion pågår även i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Projektet, vilket omfattar totalt 253 hyreslägenheter, såldes till NREP i maj 2019 och produktionsstartades i september 2019. Projektet är indelat i tre etapper där de två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen om 103 lägenheter beräknas färdigställas och överlämnas under första kvartalet 2023.

Fastigheter under förvaltning

Vid periodens slut hade Besqab tre vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka och Juliahemmet i Uppsala. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid periodens utgång cirka 13,5 år.

Planerade fastigheter för eget ägande

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj utvärderas löpande. Besqab arbetar bland annat med en detaljplan i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter intill Riddersviks Herrgård i Hässelby Villastad. Antagande av detaljplanen beräknas ske andra kvartalet 2023 och produktionsstart tidigast 2025. Besqab har därtill en markanvisning från Stockholms stad för att uppföra två hus med totalt 55–85 hyresbostäder i stadsdelen Åkeshov i Bromma. Detaljplanearbetet för de aktuella fastigheterna beräknas starta första kvartalet 2023.

Intäkter och resultat

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

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



KAPELLGÅRDET, Uppsala, hyresrätter under produktion

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdboendestäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvm och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Värdering

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

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

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

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

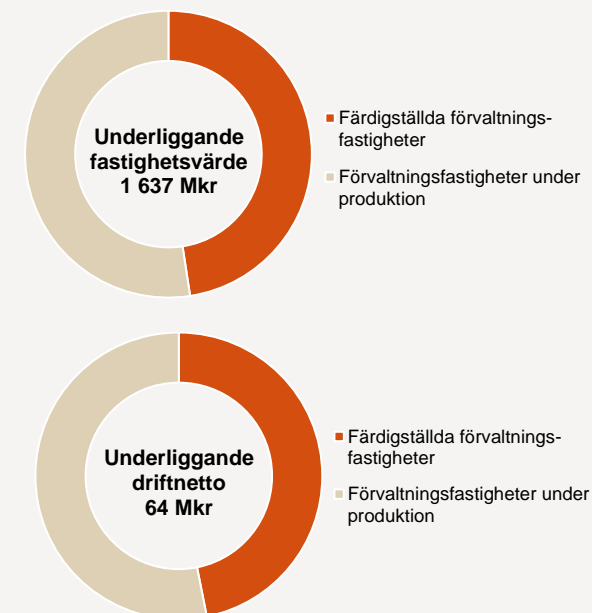
Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2022-12-31

| Projekt | Kommun | Kategori | Antal bostäder | Uthyrbar yta, kvm | Årligt driftnetto, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|--|-----------|------------|----------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Sarahemmet | Nacka | Vårdboende | 54 | 3 930 | | 100 % | Q2 2018 |
| Villa Solhem | Stockholm | Vårdboende | 57 | 4 120 | | 100 % | Q2 2019 |
| Juliahemmet | Uppsala | Vårdboende | 69 | 4 800 | | 100 % | Q1 2021 |
| Summa färdigställda förvaltningsfastigheter | | | 180 | 12 850 | 30 | 100 % | |

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2022-12-31

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

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

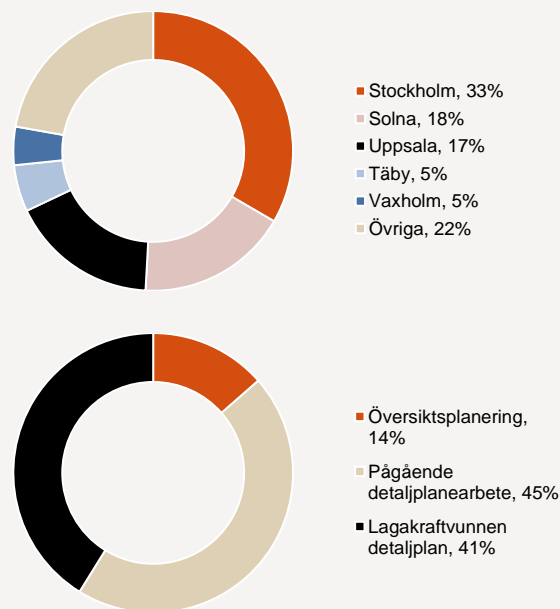


Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter (4 150), varav cirka 440 byggrätter (425) avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Av de byggrätter som utvecklas i egen portfölj var cirka 20 procent upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

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

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2022-12-31



Projekt i egen portfölj per 2022-12-31

| Projekt | Kommun | Antal byggrätter, cirka | Planerad upplåtelse | Aktuell status detaljplan | Bedömd produktionsstart ¹ |
|--------------------------|------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Hägersten | Stockholm | 50 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Solna Centrum | Solna | 180 | Brf, Hyresrätt | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Gröndal | Stockholm | 45 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Aspudden | Stockholm | 45 | Brf | Antagen Q1 2022 | 2023 |
| RAW Vallastaden | Linköping | 44 | Brf | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Norrberget | Vaxholm | 170 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Ella Allé | Täby | 7 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Skeppskajen ² | Uppsala | 500 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Ubby | Vallentuna | 7 | Äganderätt | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Ulriksdals station | Solna | 100 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| RAW Öster Mälmarstrand | Västerås | 80 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| RAW Mälmaräng | Stockholm | 80 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Kapellgårdet | Uppsala | 15 | Brf | Lagakraftvunnen | 2025 |
| Huvudsta | Solna | 30 | Brf | Antagen Q1 2022 | 2025 |
| RAW Kronandalen | Luleå | 60 | Brf | Lagakraftvunnen | 2025 |
| Saltängen | Nacka | 45 | Brf | Samråd | 2025 |
| Stureby | Stockholm | 50 | Brf | Samråd | 2025 |
| Skiftinge | Eskilstuna | 70 | Värdbostäder | Lagakraftvunnen | 2025 |
| Bergvik | Södertälje | 40 | Brf | Startskede | 2025 |
| Fullerö Hage | Uppsala | 45 | Brf | Lagakraftvunnen | 2025 |
| Hässelby Villastad | Stockholm | 60 | Värdbostäder | Antagandeskede | 2025 |
| Åkeshov | Stockholm | 70 | Hyresrätt | Planbesked | 2025 |
| Årstastråket | Stockholm | 100 | Brf | Startskede | 2025 |
| Malma Hage | Uppsala | 25 | Brf | Startskede | 2025 |
| Ubby | Vallentuna | 50 | Brf | Planbesked | 2025 |
| Rönninge | Salem | 45 | Brf | Planförslag inför samråd | 2026 |
| Eriksberg | Uppsala | 70 | Brf, hyresrätt | Planbesked | 2026 |
| Ekudden | Nacka | 40 | Ägarlägenhet | Startskede | 2026 |
| Trollbäcken | Tyresö | 145 | Brf | Startskede | 2026 |
| Stuvsta | Huddinge | 70 | Brf | Planförslag inför samråd | 2026 |
| Huvudsta | Solna | 300 | Brf | Antagen Q1 2022 | 2026 |
| Stadshagen | Stockholm | 40 | Brf | Lagakraftvunnen | 2026 |
| Kvisthamra | Norrköping | 50 | Värdbostäder | Samråd | 2026 |
| Lövholmen ³ | Stockholm | 300 | Brf | Samråd | 2027 |
| Barkarby Centrum | Järfälla | 65 | Brf | Granskning | 2027 |
| RAW Barkarby Centrum | Järfälla | 40 | Brf | Granskning | 2027 |
| Roslags Näsby | Täby | 200 | Brf | Planbesked | 2027 |
| Bergshamra | Solna | 60 | Brf | Inväntar planbesked | 2028 |
| Summa | | 3 393 | | | |

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

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

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

Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

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

Verksamhetens utveckling

Vid utgången av 2022 hade Wallin 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Inflyttningar påbörjades i december 2022 och avslutas under första kvartalet 2023. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent. Under perioden januari–december 2022 såldes totalt 13 bostäder. Tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

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

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

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

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

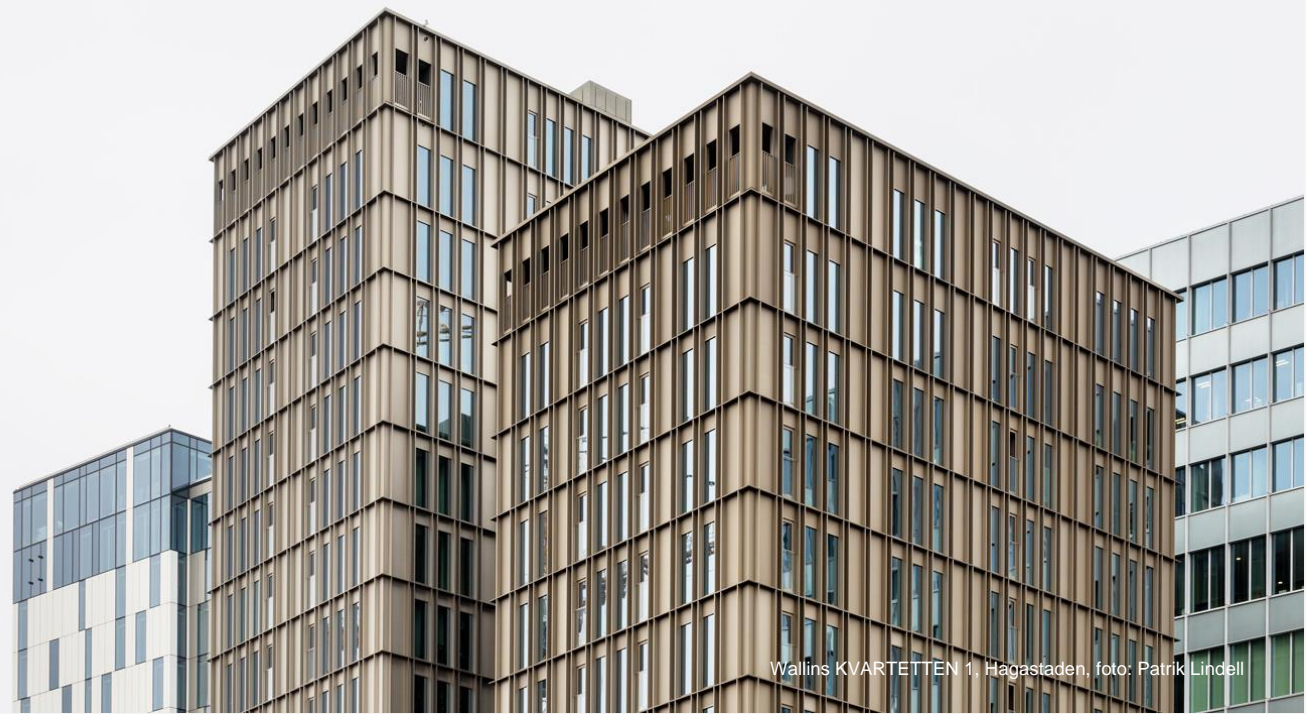
| Projekt | Kommun | Antal byggrätter, cirka | Planerad upplåtelse | Aktuell status detaljplan | Bedömd produktionsstart ² |
|-----------------------|-----------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Nytorget, Södermalm | Stockholm | 10 | Hysesrätt | Lagakraftvunnen | 2023 |
| Kräksätra | Stockholm | 25 | Brf | Startskede | 2023 |
| Stadshagen | Stockholm | 48 | Brf | Lagakraftvunnen | 2024 |
| Magelungen, Farsta | Stockholm | 58 | Brf | Samråd | 2024 |
| Årsta E1 ³ | Stockholm | 25 | Brf | Lagakraftvunnen | 2025 |
| Södra Värtan | Stockholm | 25 | Brf | Samråd | 2026 |
| Örbyleden | Stockholm | 125 | Brf/hysesrätt | Startskede | 2026 |
| Årsta E4 ⁴ | Stockholm | 29 | Brf | Planförslag till granskning | 2027 |
| Årsta E5 ⁴ | Stockholm | 30 | Hysesrätt | Samråd | 2027 |
| Farsta strand | Stockholm | 40 | Brf | Startskede | 2027 |
| Valhallavägen | Stockholm | 25 | Brf | Programsamråd | 2027 |
| Summa | | 440 | | | |

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

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

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

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



Övrig information

Hållbarhet

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

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

Besqab tar ansvar för att bidra till bostädernas minskade miljö- och klimatpåverkan och har valt att använda miljömärkningen Svanen. Svanen är en tydlig kvalitetsstämpel och innebär att våra kunder kan känna en trygghet i att bostaden är externt granskad och kvalitetssäkrad sett till både människors hälsa och miljön. Svanens krav tillämpas från projektens tidiga skeden och målsättningen är att alla framtida projekt ska Svanenmärkas. Av samtliga 1 638 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 77 procent processen för Svanenmärkning.

Ett led i arbetet mot fler energieffektiva bostäder är också att öka andelen grön finansiering med målsättning att all finansiering framöver ska vara grön. Per den 31 december 2022 var 37 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv, fastighetslån och obligationslån.

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Osäkerhet med anledning av det globala marknadsläget

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

Sanktionerna mot Ryssland har bidragit till ytterligare kostnadsökningar på råvaror och energi, vilket sammantaget lett till kraftigt ökade kostnader i produktionsleden. SCB:s Byggnadsindex (BKI) för flerbostadshus steg med 15,6 procent

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

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

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

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

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

Säsongsvariationer

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

Personal

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

Moderbolaget

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



NIVÅ, Bromma Stockholm, i pågående produktion

Transaktioner med närstående

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

Dotterbolaget RAW Property AB

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

Aktien och ägarna

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

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2022 till 3 115. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 81 procent av kapital och röster per den 31 december 2022.

Återköp och överlåtelse av egna aktier

I mars 2022 överlät Besqab 29 355 egna aktier till deltagare i det nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2018. Per den 31 december 2022 hade Besqab 92 145 aktier i eget förvar.

Obligationer

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

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

Ägarfördelning 31 december 2022

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

Källa: Euroclear per 2022-12-30

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

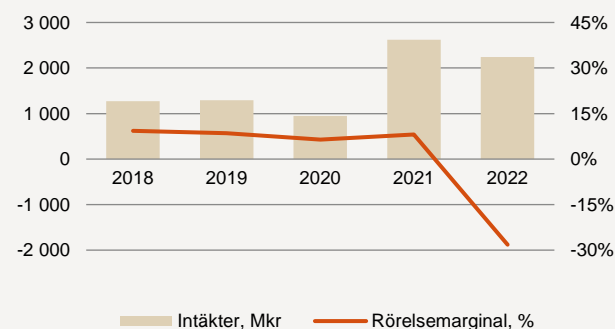
Besqab har inlett ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor. Som tidigare angivits avser dock Besqab att använda nettolikviden från den planerade företrädesemissionen för att lösa obligationerna under den andra hälften av det andra kvartalet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

Koncernen – Segmentredovisning

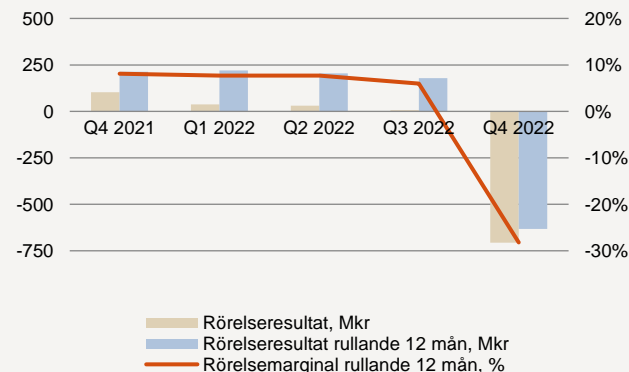
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

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

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Bruttoresultat

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

Rörelseresultat

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

Resultat före skatt och periodens resultat

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

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

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

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (766) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 994,6 Mkr (1 013,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Balansposten exploateringsfastigheter har minskat genom att en nedskrivning har gjorts med cirka 320 Mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Övriga tillgångar

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

Avsättningar

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

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 727,0 Mkr (1 857,9). Under 2021 emitterade Besqab seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr till en ränta om Stibor 3 månader plus 5,25 procent respektive 300 Mkr till ett pris om 101,75 procent av nominellt belopp vilket motsvarar en kupong om Stibor 3 månader plus 4,45 procent. Obligationerna utgör den största delen av de räntebärande skulderna. I övrigt består räntebärande skulder av banklån för färdigställda vårdboenden samt byggnadskreditiv i pågående projekt avseende vårbostäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

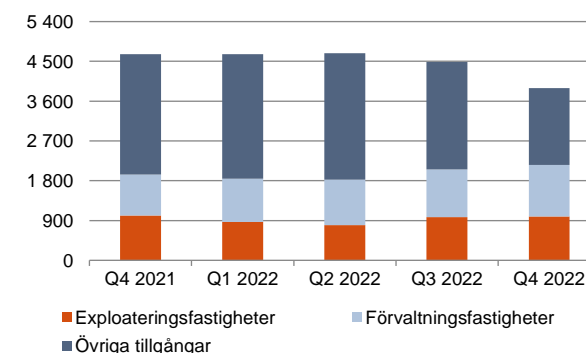
Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 727,0 Mkr (1 857,9). Beaktat likvida medel om 327,4 Mkr (594,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 399,6 Mkr (1 263,1). Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 57,1 procent (56,8). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick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

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

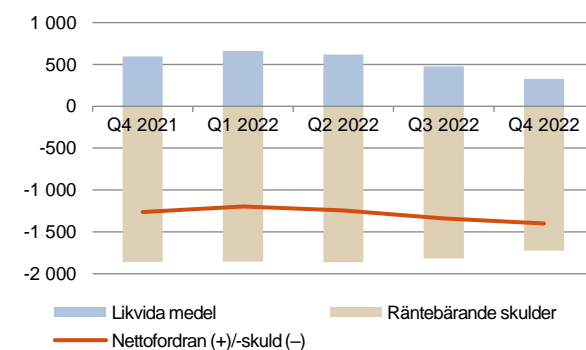
Soliditet och avkastning på eget kapital

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

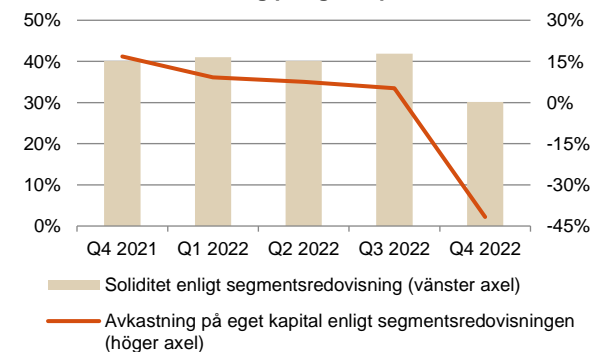
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten

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

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2022 till -232,2 Mkr (-173,7). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -216,7 Mkr (-60,6).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

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

Periodens kassaflöde och likvida medel

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

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

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

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

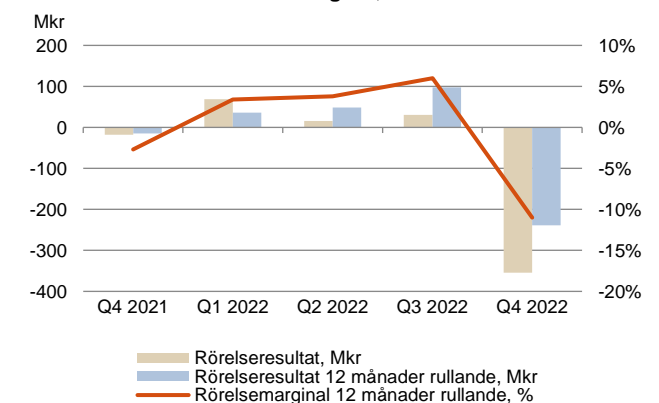
Bruttoresultat och rörelseresultat

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

Resultat före skatt och periodens resultat

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

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

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

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (766) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 1 008,3 Mkr (978,1) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Balansposten exploateringsfastigheter har minskat genom att en nedskrivning har gjorts med cirka 320 Mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Bostäder under produktion

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

Övriga tillgångar

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

Räntebärande skulder

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

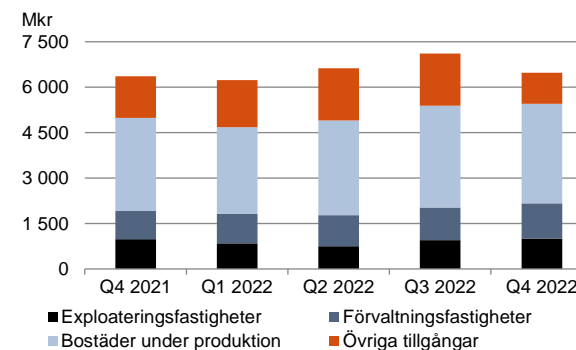
Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 4,9 procent (2,6). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte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

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

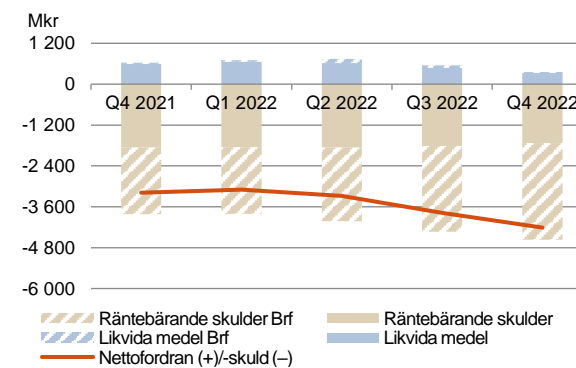
Soliditet och avkastning på eget kapital

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

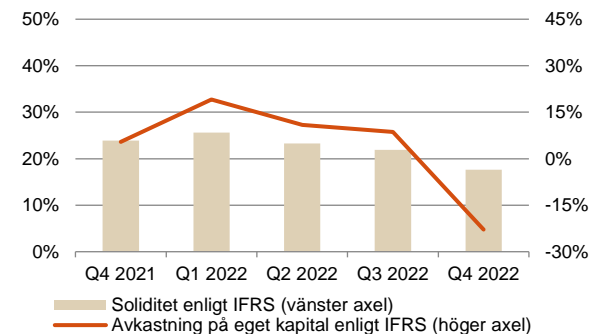
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten

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

Kassaflödet från investeringsverksamheten

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

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

Periodens kassaflöde och likvida medel

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

Moderbolaget

Resultaträkning

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

Balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Aktier i dotterbolag | 558,1 | 558,8 |
| Övriga anläggningstillgångar | 12,4 | 12,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 570,5 | 571,1 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 138,6 | 984,8 |
| Kassa och bank | – | 31,5 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 138,6 | 1 016,3 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 709,1 | 1 587,4 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | 155,1 | 155,1 |
| Fritt eget kapital | 612,4 | 611,6 |
| Summa eget kapital | 767,5 | 766,7 |
| Skulder | | |
| Långfristiga skulder | 799,2 | 800,6 |
| Kortfristiga skulder | 142,4 | 20,1 |
| Summa skulder | 941,6 | 820,7 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 709,1 | 1 587,4 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

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

Nya standarder från och med 2022

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



NOT 2 Segmentsredovisning

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

| Belopp i Mkr | Projekt- utveckling Bostad | Fastighets- utveckling och Fastigheter | Koncerngemensamma poster och eliminerings | Summa | Avstämning mot IFRS | Totalt |
|--|----------------------------------|--|--|----------------|------------------------|----------------|
| jan–dec 2022 | | | | | | |
| <i>Intäktskategorier</i> | | | | | | |
| Projektutveckling Bostad – äganderätt | 89,9 | | | 89,9 | 452,7 | 542,6 |
| Projektutveckling Bostad – bostadsrätt | 1 932,5 | | | 1 932,5 | –655,5 | 1 277,0 |
| Fastighetsutveckling – hyresrätt | | 178,7 | | 178,7 | 131,4 | 310,1 |
| Hysesintäkter | | 33,5 | | 33,5 | | 33,5 |
| Övrigt | | 3,4 | | 3,4 | | 3,4 |
| Summa externa intäkter | 2 022,4 | 215,6 | | 2 238,0 | –71,4 | 2 166,6 |
| Kostnader för produktion och drift | –2 582,2 | –137,6 | | –2 719,8 | 464,5 | –2 255,3 |
| Bruttoresultat | –559,8 | 78,0 | | –481,8 | 393,1 | –88,7 |
| <i>Bruttomarginal, %</i> | <i>neg</i> | 36,2 | | <i>neg</i> | | <i>neg</i> |
| Försäljnings- och administrationskostnader | –119,1 | –20,3 | –1,5 | –140,9 | | –140,9 |
| Resultat andelar joint ventures | –9,0 | | | –9,0 | | –9,0 |
| Rörelseresultat | –687,9 | 57,7 | –1,5 | –631,7 | 393,1 | –238,6 |
| <i>Rörelsemarginal, %</i> | <i>neg</i> | 26,7 | | <i>neg</i> | | <i>neg</i> |
| Finansnetto | | –7,1 | –1,0 | –8,1 | | –8,1 |
| Resultat efter finansiella poster | –687,9 | 50,6 | –2,5 | –639,8 | 393,1 | –246,7 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | 13,0 | | 13,0 | | 13,0 |
| Resultat före skatt | –687,9 | 63,6 | –2,5 | –626,8 | 393,1 | –233,7 |
| Skatter | | | –8,0 | –8,0 | –75,4 | –83,4 |
| Periodens resultat | –687,9 | 63,6 | –10,5 | –634,8 | 317,7 | –317,1 |
| 31 dec 2022 | | | | | | |
| Tillgångar | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 1 159,5 | | 1 159,5 | | 1 159,5 |
| Exploateringsfastigheter | 830,3 | 164,3 | | 994,6 | 13,7 | 1 008,3 |
| Bostäder under produktion | | | | 0,0 | 3 285,3 | 3 285,3 |
| Övriga tillgångar | | | 1 741,7 | 1 741,6 | –720,3 | 1 021,3 |
| Summa tillgångar | 830,3 | 1 323,8 | 1 741,7 | 3 895,7 | 2 578,7 | 6 474,4 |
| Eget kapital och skulder | | | | | | |
| Eget kapital | | | 1 173,7 | 1 173,7 | –33,9 | 1 139,8 |
| Räntebärande skulder | | | 1 727,0 | 1 727,0 | 2 844,7 | 4 571,7 |
| Övriga skulder | | | 995,0 | 995,0 | –232,1 | 762,9 |
| Summa eget kapital och skulder | | | 3 895,7 | 3 895,7 | 2 578,7 | 6 474,4 |
| <i>Rörelsemarginal, %</i> | | | | <i>neg</i> | | <i>neg</i> |
| <i>Avkastning på eget kapital, %</i> | | | | <i>neg</i> | | <i>neg</i> |
| <i>Soliditet, %</i> | | | | 30,1 | | 17,6 |

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

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 31 december 2022 två utestående långsiktiga aktiesparprogram (LTI-program) vilka godkänns av årsstämorna 2019 respektive 2020. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2022 uppgick sammanlagt till 17 261, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 54 131 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2018 avslutades i februari 2022. Förutsättningarna för matchningsaktier, prestationsaktier I och prestationsaktier II uppfylldes. Antalet matchnings- och prestationsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2018 uppgick till 29 355.

| LTI 2018, LTI 2019 och LTI 2020 | Antal sparaktier |
|------------------------------------|------------------|
| <i>Utestående 1 januari 2022</i> | 29 778 |
| Anmälda | - |
| Förverkade | -2 127 |
| Inlösta | -10 390 |
| Förfallna | - |
| Utestående 31 december 2022 | 17 261 |

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

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

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

Konvertibelprogram

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

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

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

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

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

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Belopp i Mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| <i>För egna skulder</i> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 957,4 | 1 411,6 | – | – |
| Företagsinteckningar | 3,0 | 3,0 | – | – |
| Summa | 1 960,4 | 1 414,6 | – | – |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹ | – | – | 3 962,4 | 2 935,9 |
| Borgen till förmån för koncernföretag | – | – | 1 013,9 | 1 560,3 |
| Borgen till förmån för joint ventures ² | 733,3 | 836,0 | 733,3 | 836,0 |
| Övriga borgensåtaganden ³ | 159,5 | 349,2 | – | – |
| Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man | 1,6 | 1,6 | – | – |
| Ansvar för skulder i handelsbolag | 2,0 | 2,2 | – | – |
| Övriga ⁴ | 55,8 | 0,0 | – | – |
| Summa | 952,2 | 1 189,0 | 5 709,6 | 5 332,2 |

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 december 2022 till 2 868 Mkr (1 888). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

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

³ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

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

Danderyd den 1 februari 2023

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

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

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

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Värde

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

ORDLISTA

Byggrätt

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

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Kommande rapporttillfällen

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

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2022

Besqab publicerade inga pressmeddelanden under det fjärde kvartalet 2022.

Offentliggörande

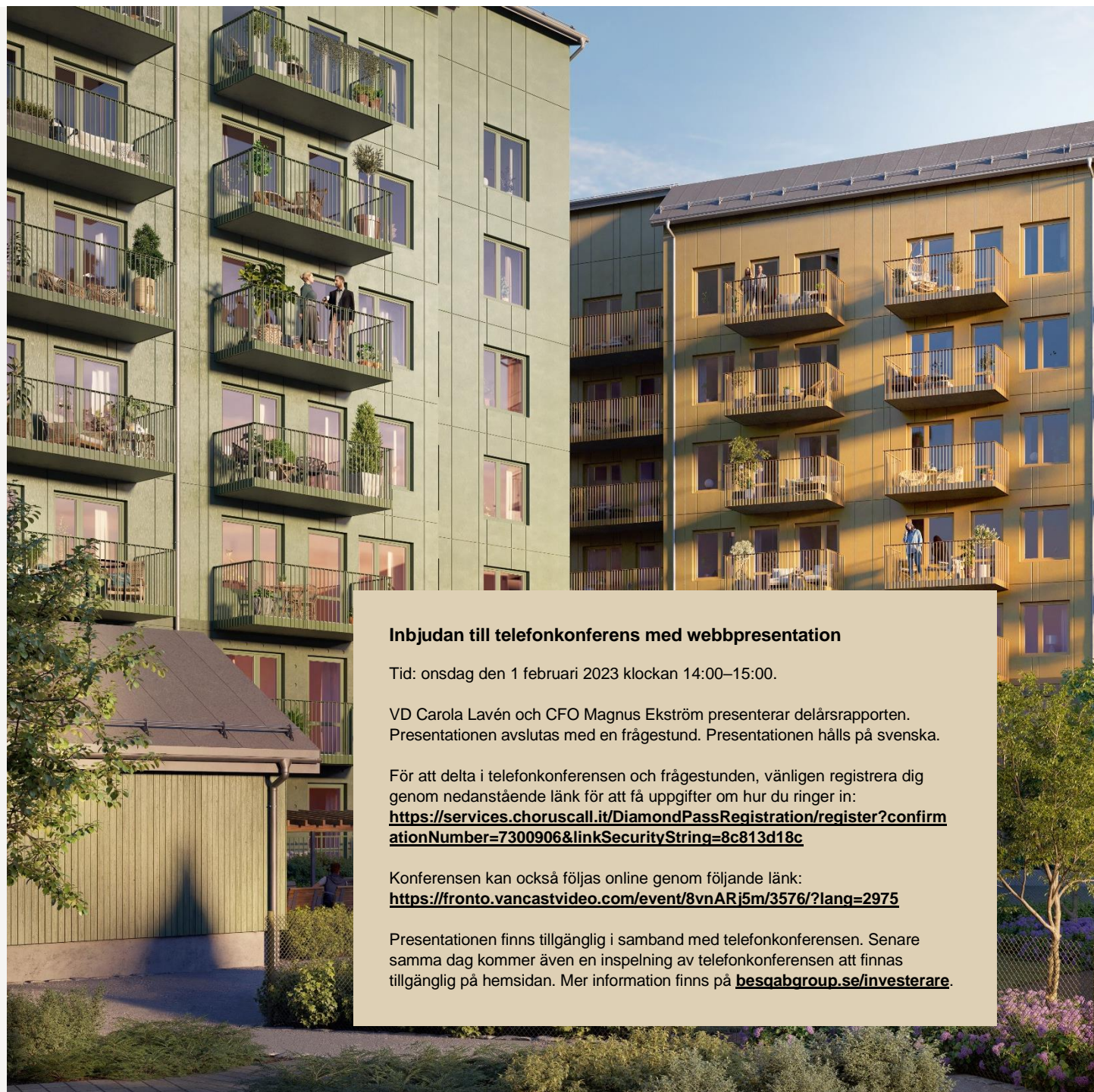
Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 1 februari 2023 klockan 13:00 (CEST).

Kontaktinformation

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

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

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



Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: onsdag den 1 februari 2023 klockan 14:00–15:00.

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

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, vänligen registrera dig genom nedanstående länk för att få uppgifter om hur du ringer in:
<https://services.choruscall.it/DiamondPassRegistration/register?confirmationNumber=7300906&linkSecurityString=8c813d18c>

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

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

PRESSMEDDELANDE 2023-02-01

Besqab uppfyller inte vissa nyckeltal under obligationslån

Som Besqab AB (publ) ("**Besqab**" eller "**Bolaget**") meddelade i ett pressmeddelande den 25 januari 2023 har styrelsen för Bolaget beslutat att göra avsättningar av engångskaraktär i pågående projekt och en omvärdering av Besqabs exploateringsfastigheter vilket innebär en nedskrivning i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Bolaget har idag offentliggjort sin bokslutskommuniké avseende januari–december 2022 ("**Bokslutet**").

Som en konsekvens av avsättningarna och nedskrivningen, visar Bokslutet att Bolaget inte uppfyllde de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad (Interest Cover Ratio) och soliditet (Equity Ratio) beräknade per 31 december 2022 ("**Nyckeltalen**") enligt villkoren i Bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr (ISIN: SE0015950233) med förfall den 14 maj 2024 ("**Obligationslånet**").

Som meddelades i ett pressmeddelande den 27 januari 2023 har Bolaget instruerat Nordic Trustee & Agency AB (publ), som agerar agent under Obligationslånet, att inleda ett skriftligt förfarande där Bolaget ber obligationsinnehavarna rösta för att godkänna frånsteg från villkoren för Obligationslånet avseende Nyckeltalen för rapporteringsperioderna som slutar den 31 december 2022, 31 mars 2023, 30 juni 2023 och 30 september 2023. Det skriftliga förfarandet avslutas senast den 22 februari 2023 och Bolaget kommer att offentliggöra utfallet i ett pressmeddelande i samband därmed.

I pressmeddelandet den 25 januari 2023 meddelades även att styrelsen för Bolaget har för avsikt att besluta om att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr under andra kvartalet 2023, där nettolikviden från emissionen avses användas till att lösa Obligationslånet. Bolaget avser att slutföra lösen av Obligationslånet någon gång mellan den 15 maj 2023 och den 30 juni 2023.

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

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

Besqab utvecklar bostäder i eftertraktade lägen i Stockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar hela processen från köp och förädling av mark till färdigställande och förvaltning av bostäder och vårdboenden. Besqab grundades 1989 och företagets aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2014. Mer information på www.besqab.se.

BESQAB

info@besqab.se | besqab.se

STOCKHOLM | Golfvägen 2 | Box 5 | 182 11 Danderyd | 08-409 416 00
UPPSALA | Dag Hammarskjölds väg 28 | 751 82 Uppsala | 018-470 58 00

PRESSMEDDELANDE 2023-02-07

Besqab AB (publ) - Meddelande om utfall i skriftligt förfarande avseende obligationslån

Den 27 januari 2023 skickades en kallelse till skriftligt förfarande till obligationsinnehavarna i Besqab AB (publ) ("Besqab" eller "Bolaget") seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr (ISIN: SE0015950233) med förfall den 14 maj 2024 ("Obligationslånet"). Obligationsinnehavarna har godkänt förslaget som framgår av kallelsen om godkännande av frånsteg från villkoren för Obligationslånet avseende vissa finansiella nyckeltal. Godkännandet gäller från och med den 7 februari 2023. Det skriftliga förfarandet är därmed avslutat.

Den tidiga samtyckesavgiften kommer att utbetalas den 20 februari 2023 till de obligationsinnehavare som enligt villkoren i kallelsen till skriftlig förfarande kvalificerar till att erhålla densamma. Avstämningsdag för att berättigande till den tidiga samtyckesavgiften var som tidigare kommunicerat den 2 februari 2023.

För ytterligare information vänligen kontakta:

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

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

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 februari 2023 klockan 12:00 (CET).

Besqab utvecklar bostäder i eftertraktade lägen i Stockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar hela processen från köp och förädling av mark till färdigställande och förvaltning av bostäder och vårdboenden. Besqab grundades 1989 och företags aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2014. Mer information på www.besqab.se.

BESQAB

info@besqab.se | besqab.se

STOCKHOLM | Golfvägen 2 | Box 5 | 182 11 Danderyd | 08-409 416 00

UPPSALA | Dag Hammarskjölds väg 28 | 751 82 Uppsala | 018-470 58 00