



Q2 DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2023

BESQAB

DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2023

Januari–juni 2023

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 752,2 Mkr (1 213,1) och rörelseresultatet till 12,8 Mkr (67,6).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -11,0 Mkr (13,0).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -19,9 Mkr (71,1) och resultat per aktie till -0,72 kr (4,65).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 965,4 Mkr (1 881,0) och eget kapital per aktie till 42,48 kr (121,50).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 378,5 Mkr (620,0).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (232) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 95 (223).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 984,7 Mkr (1 143,0) och rörelseresultatet till -26,5 Mkr (84,4). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -53,6 Mkr (83,6) motsvarande -1,94 kr per aktie (5,45).

April–juni 2023

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 408,6 Mkr (469,7) och rörelseresultatet till 6,2 Mkr (30,3).
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -21,2 Mkr (27,5) och resultat per aktie uppgick till -0,53 kr (1,80).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -11,0 Mkr (0,0).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (40).
- Antal sålda bostäder uppgick till 54 (101).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 232,8 Mkr (365,3) och rörelseresultatet till -37,6 Mkr (15,9). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -63,9 Mkr (9,3) motsvarande -1,61 kr per aktie (0,62).

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Besqab har genomfört den beslutade företrädesemissionen vilken tillfört bolaget cirka 833 Mkr före emissionskostnader.
- Besqabs samtliga utestående seniora icke säkerställda obligationer om totalt 800 Mkr med förfall i maj 2024 har återlösts i förtid.
- Besqab har meddelat att organisationen anpassas för lägre produktionsvolymen till följd av det försämrade marknadsläget och har lagt ett varsel om cirka 40 medarbetare.
- Anna Jepson har rekryterats som ny CFO.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.



0

Produktionsstartade
bostäder
(232)



95

Sålda bostads-/
äganderätter
(223)



3 400

Byggrätter för
bostadsutveckling
(4 050)

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

VD-kommentar

Under det andra kvartalet har vi förändrat och stärkt vår kapitalstruktur med stöd av vår företrädesemission och förtida inlösen av vårt obligationslån. Vi har fortsatt en hög pågående produktion där vi fokuserar på att leverera nya hållbara bostäder till våra kunder under det kommande året. Samtidigt arbetar vi med ambitionen att kunna produktionsstarta nya attraktiva projekt under hösten. Det utmanade läget på bostadsmarknaden gör dock att vi tyvärr under det andra kvartalet tvingats ta beslut om att anpassa organisationen för en minskad produktionsvolym framåt.

Kundnära försäljningsarbete

I en utmanande marknad är det särskilt viktigt att ha attraktiva projekt och ett starkt och kundnära försäljningsarbete. Intresset för våra pågående bostadsprojekt är bra med hänsyn till rådande marknadsförutsättningar men kunderna tar lång tid på sig att fatta köpbeslut. Vi sålde under det andra kvartalet sammanlagt 54 bostäder vilket summerar till 95 sålda bostäder hittills under 2023. Därtill hade vi vid halvårsskiftet ett tiotal bokningsavtal som ännu inte konverterats till bindande avtal.

Riskprofilen i pågående bostadsrättsprojekt är fortsatt låg och andelen sålda/bokade bostäder i vår pågående bostadsrättsproduktion uppgick vid utgången av delårsperioden till 64 procent. Under det andra kvartalet har vi färdigställt två bostadsrättsprojekt i Stockholm respektive Nacka om totalt 188 lägenheter. Båda projekten är slutsålda med undantag för en visningslägenhet i Nacka.

Ambition att starta infill-projekt i södra Stockholm

Hushållens minskade köpkraft, ränteutvecklingen och det höga kostnadsläget påverkar möjligheterna att starta projekt och vi har under det första halvåret 2023 inte produktionsstartat några nya bostäder. Under juni genomförde vi en säljstart i ett fint infill-projekt i Gröndal om totalt 40 bostadsrättslägenheter som vi hoppas kunna produktionsstarta senare under året. Mottagandet vid säljstarten var bra och arbete pågår nu med att bearbeta inkomna köpanmälningar.

Anpassar organisationen för lägre produktionsvolym

Vår pågående produktion omfattade vid utgången av rapportperioden 1 347 bostäder, varav 984 bostadsrätter och drygt 360 hyresrätter och vårbostäder för eget ägande. Det är fortfarande en hög pågående produktionsvolym men på grund av de kraftigt förändrade marknadsförutsättningarna ser vi framför oss en minskad volym 2023 och 2024.

De förändrade marknadsförutsättningarna på bostadsmarknaden gör det utmanande att starta nya projekt vilket tvingar oss att agera för att anpassa organisationen till en lägre produktionsvolym. I juni lämnade vi ett varsel för totalt cirka 40 medarbetare i koncernen. Det är ett tungt beslut att ta och drabbar flera av våra medarbetare. Samtidigt är det ett nödvändigt beslut för att fortsätta verksamheten under den tuffa period vi har framför oss och parallellt skapa förutsättningar för ett starkt och konkurrenskraftigt bolag som med sin långa historik och starka ägare kan ta vara på det stora bostadsbehov som finns på våra marknader.

Stärkt balansräkning men fortsatt pressat resultat

Med den företrädesemission som vi framgångsrikt genomförde i april har vi förändrat och stärkt vår balansräkning. Under maj kunde vi som vi tidigare kommunicerat använda emissionslikviden till att i förtid lösa vårt gröna obligationslån som vi emitterade under 2021 med förfall i maj 2024. Tillsammans har dessa åtgärder stärkt vår soliditet, från drygt 30 procent vid ingången av året till närmare 49 procent vid periodens utgång.

Intäkterna enligt segmentsredovisningen minskade för perioden januari–juni 2023 till 752 Mkr (1 213), vilket i huvudsak förklaras av att inga bostäder produktionsstartades under perioden. Rörelseresultatet minskade till 13 Mkr (68) som en konsekvens av färre bostäder i pågående produktion, minskad försäljning och lägre marginaler till följd av kostnadsläget. I organisationen fortsätter vi vårt målinriktade arbete med kostnadseffektivisering parallellt med arbetet som pågår för att anpassa organisationen.



Långsiktigt behov av hållbara hem och boendemiljöer

Marknaden för bostadsutveckling kommer fortsätta vara utmanande en tid framöver. Den svaga kronan har bidragit till ytterligare osäkerhet kring ränteutvecklingen och ett fortsatt högt kostnadsläge. Samtidigt har vi ett stort underskott av bostäder på våra marknader och vi vet att det finns ett långsiktigt behov av hållbara hem och boendemiljöer där människor kan leva gott och länge.

Besqab har varit verksam som bostadsutvecklare i mer än 30 år och har varit med om konjunktursvingar tidigare. Med vår stärkta kapitalstruktur har vi förbättrat vår position och handlingsberedskap för att ta vara på affärsmöjligheter i den svagare konjunkturen. Vi fokuserar på att bygga vidare på vår förmåga att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer som ger Sveriges nöjdaste bostadsköpare.

Danderyd i juli 2023

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	752,2	1 213,1	408,6	469,7	1 777,1	2 238,0
Rörelseresultat, Mkr	12,8	67,6	6,2	30,3	-686,5	-631,7
Resultat efter skatt, Mkr	-19,9	71,1	-21,2	27,5	-725,7	-634,8
Rörelsemarginal, %	1,7	5,6	1,5	6,5	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	7,6	neg	5,9	neg	neg
Soliditet, %	48,7	40,1	48,7	40,1	48,7	30,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,72	4,65	-0,53	1,80	-33,22	-40,34
Eget kapital per aktie, kr	42,48	121,50	42,48	121,50	42,48	76,44

Finansiell utveckling – IFRS	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	984,7	1 143,0	232,8	365,3	2 008,3	2 166,6
Rörelseresultat, Mkr	-26,5	84,4	-37,6	15,9	-349,5	-238,6
Resultat efter skatt, Mkr	-53,6	83,6	-63,9	9,3	-454,3	-317,1
Rörelsemarginal, %	neg	7,4	neg	4,4	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	10,9	neg	2,4	neg	neg
Soliditet, %	26,7	23,3	26,7	23,3	26,7	17,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,94	5,45	-1,61	0,62	-20,58	-19,76
Eget kapital per aktie, kr	41,02	99,52	41,02	99,52	41,02	74,24

Försäljning och produktion	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	232	0	40	141	373
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 347	1 696	1 347	1 696	1 347	1 638
Antal sålda bostäder, st ⁴	95	223	54	101	183	311
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	64	68	64	68	64	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	1	1	1	1	3
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0

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

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Årets andra kvartal har kännetecknats av ett fortsatt osäkert globalt marknadsläge, hög inflation, stigande räntor och en rekordsvag krona. I april valde Riksbanken att höja styrräntan med 0,50 procentenheter från 3,00 till 3,50 procent, i ett fortsatt försök att bromsa inflationsnivån. Ytterligare en höjning med 0,25 procentenheter till 3,75 procent meddelades i slutet av juni mot bakgrund av att inflationen inte dämpas tillräckligt snabbt till följd av ökade tjänstepriser och en mycket svag svensk krona. Enligt Riksbankens egen prognos ska styrräntan höjas minst en gång till i år.

Bostadsköparna är fortfarande avvaktande i sina köpbeslut och även om antalet genomförda bostadsaffärer har ökat något är det betydligt färre än normalt med hänsyn till det stora utbudet. Priserna på successionsmarknaden har

emellertid börjat stabilisera sig. Enligt data från Svensk Mäklarstatistik hade priserna på bostadsrätter i Stockholms län minskat med drygt 2 procent i maj 2023 jämfört med samma månad året innan, och drygt 7,5 procent sedan toppnoteringen i mars 2022.

Höjda räntor samt ökade levnadskostnader påverkar hushållens betalningsförmåga och ovisshet kring prisutvecklingen på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Detta påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden. Hushållens förväntningar om den framtida prisutvecklingen på bostäder har dock i slutet av det andra kvartalet skiftat. Enligt SEB:s Boprisindikator tror nu, för första gången sedan maj 2022, en majoritet av hushållen på ökade bostadspriser om ett år.

Antalet produktionsstartade bostäder är fortsatt kvar på mycket låga nivåer. Jämfört med maj 2022 har Byggfaktas Byggstartsindikator för bostäder fallit med cirka 38 procent. Den kraftiga nedgången i produktionsstarter i en bransch där ledtiderna är flera år innebär stora utmaningar för många aktörer. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

Enligt senast tillgängliga data från SCB:s Byggbkostnadsindex (BKI) har byggkostnaderna fortsatt att öka under årets andra kvartal, även om ökningen i årstakt minskat till 10,9 procent i maj 2023 jämfört med 14,9 procent i mars 2023. Ökade kostnader för löner bidrog till kostnadsutvecklingen under kvartalet. Statistiken visar att entreprenörens kostnader stigit med 4,4 procent i årstakt, vilket påverkade BKI med 3,6 procentenheter, och att byggherrens kostnader stigit med 41,9 procent, vilket påverkade BKI med 7,3 procentenheter. Drivande för byggherrekostnadernas kraftiga ökning är räntekostnaderna som steg med drygt 120 procent mellan maj 2022 och maj 2023. Kostnadsutvecklingen framåt är fortfarande osäker med hänsyn till den ihållande inflationen, en historiskt svag krona och fortsatt geopolitisk oro.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har under första halvan av 2023 varit svag och transaktionsvolymen fram till maj är cirka 65 procent lägre än motsvarande period 2022. Under årets inledning genomfördes ett antal större transaktioner inom bostadssegmentet. Köpare och säljare har börjat mötas på nya direktavkastningsnivåer om cirka fyra procent i affärer som i huvudsak omfattar miljöcertifierade nyproducerade hyresrättsprojekt med investeringsstöd. Utsikterna på fastighetsmarknaden är emellertid fortfarande svårbedömda för det kommande året och påverkas fortsatt av bland annat inflationen, ränteutvecklingen, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget.



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Per den 30 juni 2023 hade Besqab 1 347 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 696). Under det andra kvartalet färdigställdes 90 bostadsrättslägenheter i Nacka Strand Verkstaden samt 98 bostadsrättslägenheter i Legera Brf i Hagastaden i Stockholm.

Besqab har inte produktionsstartat några nya bostäder (232) under perioden januari–juni 2023. Med ökande byggkostnader, sjunkande bostadspriser och osäkerhet kring den framtida makroekonomiska utvecklingen har möjligheterna att produktionsstarta nya bostadsprojekt försämrats. Därutöver är myndighetsbeslut för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer för produktionsstarter.

Utveckling av försäljning

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari–juni 2023 till 95 bostäder (181), varav 54 bostäder (101) såldes under det andra kvartalet. Per den 30 juni 2023 fanns därtill ett tiotal

bokningsavtal som ännu inte konverterats till bindande avtal. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning.

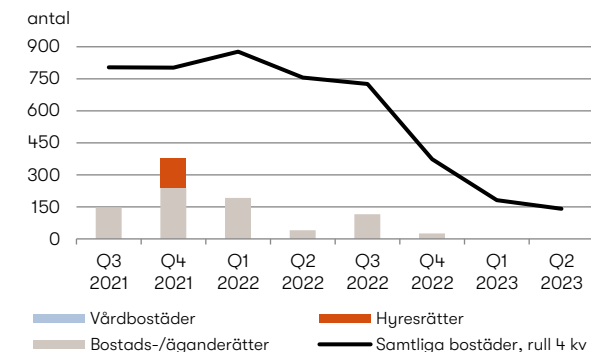
Per den 30 juni 2023 var 984 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 64 procent (68), varav 63 procentenheter avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns en osåld bostad i avslutad produktion (1) vilket avser en visningslägenhet i projektet Nacka Strand Verkstaden som färdigställdes under det andra kvartalet. Även det slutsålda projektet Legera Brf färdigställdes under kvartalet. Inflyttningar pågår i RAW Vallastaden etapp 1, vilket bedöms färdigställas under tredje kvartalet.

I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2023 fanns per den 30 juni 2023 sammanlagt 62 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 87 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

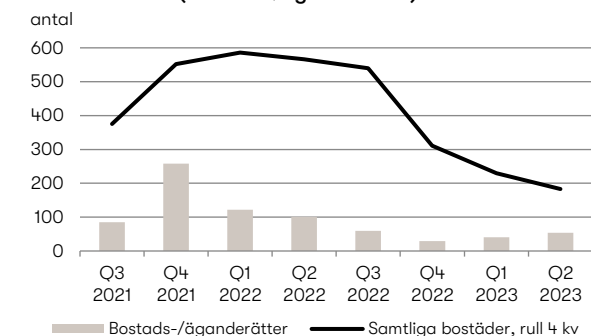
Bostäder i pågående produktion per 2023-06-30

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Nacka Strand Magasinet	Nacka	Lägenheter, brf	56	Q4 2020	2023
Häggviks Dunge	Sollentuna	Lägenheter, brf	86	Q3 2021	2023
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2023
RAW Vallastaden et 1	Linköping	Lägenheter, brf	25	Q4 2022	2023
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Lägenheter, hr	146	Q4 2020	2023/2024
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	118	Q2 2021	2024
Solna Parad	Solna	Lägenheter, brf	116	Q3 2022	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdbostäder	80	Q4 2020	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Nivå	Stockholm	Lägenheter, brf	257	Q4 2021/Q1 2022	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Summa			1 347		

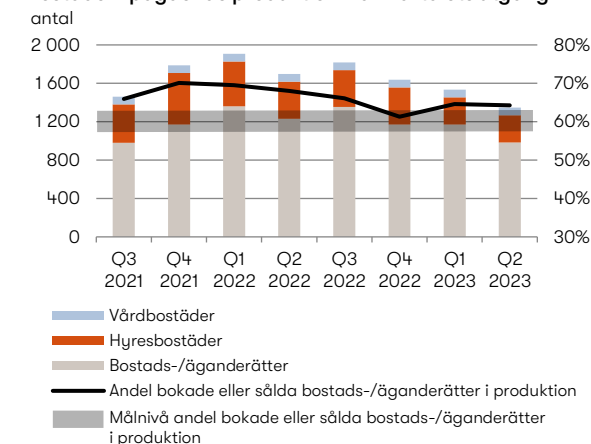
Produktionsstartade bostäder



Sålda bostäder (bostads-/äganderätter)



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Projektutveckling Ägda Hem

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

Försäljning

Aktiviteten på nyproduktionsmarknaden har det första halvåret 2023 varit avvaktande. Intresset för Besqabs projekt har varit och är fortsatt bra med välbesökta försäljningsevent, men osäkerheten hos kunderna är stor och det tar längre tid för att fatta köpbeslut där många behöver sälja sin befintliga bostad först eller vill invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion är kunderna mer benägna att fatta köpbeslut, men efterfrågan i allmänhet är lägre än normalt.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–juni 2023 till 95 bostäder (223).

Bostäder i produktion

Per den 30 juni 2023 hade affärsområdet 984 bostäder (1 230) i pågående produktion. Av dessa var 64 procent (68) bokade eller sålda, varav 63 procentenheter avsåg sålda bostäder. Besqab har inte produktionsstartat några bostäder med bostadsrätt eller äganderätt under perioden januari–juni 2023 (232).

Under perioden har två projekt om totalt 188 bostäder färdigställts: Nacka Strand Verkstaden och Legera Brf i Hagastaden. I avslutade projekt finns vid rapportperiodens utgång en osold visningslägenhet i Nacka Strand Verkstaden. Övriga färdigställda projekt är slutsålda.

Vid utgången av rapportperioden pågick inflyttning i bostadsrättsprojektet RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping.



RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Ägda Hem

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda Hem uppgick för perioden januari–juni 2023 till 715,6 Mkr (1 086,1). Minskningen i intäkter beror i huvudsak på att inga nya projekt inlett vinstavräkningen under perioden. Segmentets rörelseresultat uppgick till -3,4 Mkr (45,9) vilket gav en negativ rörelsemarginal (4,2).

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

Projektutveckling Ägda Hem (segmentsredovisning)	jan–jun 2023	jan–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	715,6	1 086,1	1 651,9	2 022,4
Bruttomarginal, %	8,4	9,1	neg	neg
Rörelseresultat, Mkr	-3,4	45,9	-645,4	-687,9
Rörelsemarginal, %	neg	4,2	neg	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	900,5	666,1	900,5	830,3
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	232	141	373
Antal sålda bostäder, st	95	223	183	311
Antal bostäder i pågående produktion, st	984	1 230	984	1 172
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	64	68	64	61

Projektutveckling Investeringsfastigheter

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

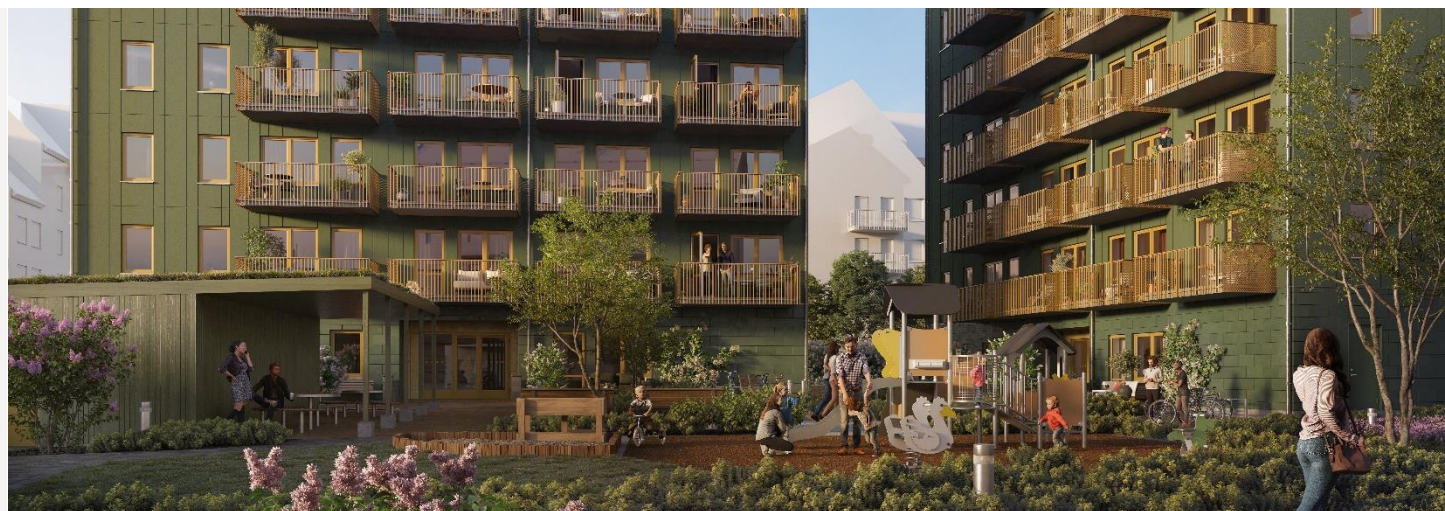
Fastigheter i produktion

Per den 30 juni 2023 hade Besqab två projekt i produktion som uppförs för eget ägande och förvaltning. I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala uppförs ett hyresrättsprojekt med totalt 137 lägenheter. Lägenheterna beräknas färdigställas under 2024 och har en uthyrbar yta om cirka 6 000 kvm.

Därtill uppför Besqab projektet Kapellgården i Uppsala. Kapellgården består av 146 hyresbostäder, varav 127 uppförs med beviljat investeringsstöd, ett vårdboende med 80 vårdbostäder samt en förskola. Projektet kommer att färdigställas i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan. Förmedling och inflyttning av hyresbostäderna sker i etapper. Inflyttningar pågår i den första etappen om 66 lägenheter där samtliga lägenheter är uthyrda. Även den andra etappen om 27 lägenheter med inflyttning i september är fullt uthyrd. I den tredje etappen med inflyttning i november 2023 är hittills 21 av 34 lägenheter uthyrda vid rapportperiodens utgång.

Planerade investeringsfastigheter

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



RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter uppgick under perioden januari–juni 2023 till 36,6 Mkr (127,0). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i det sålda hyresrättsprojektet Lindallén som färdigställdes under det första kvartalet och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettot från Besqabs fastigheter under förvaltning ökade för perioden till 17,4 Mkr (14,1).

Segmentets rörelseresultat för perioden januari–juni 2023 uppgick till 17,1 Mkr (23,5). Minskningen i intäkter och resultat beror på att Lindallén endast vinstavräknats under del av rapportperioden.

Orealiserade värdeförändringar från färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande uppgick till -11,0 Mkr (13,0).

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter (segmentsredovisning)	jan–jun 2023	jan–jun 2022	jul 2022–jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	36,6	127,0	125,2	215,6
Rörelseresultat, Mkr	17,1	23,5	51,3	57,7
Rörelsemarginal, %	46,8	18,5	41,0	26,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-11,0	13,0	-11,0	13,0
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 296,1	1 029,0	1 296,1	1 159,5
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	11,9	127,0	11,9	164,0
Antal bostäder i pågående produktion vid periodens slut, st	363	466	363	466
varav bostäder för eget ägande och förvaltning	363	363	363	363
varav bostäder sålda till externa investerare	0	103	0	103
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0	0	0

Förvaltningsfastigheter

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

Fastigheter under förvaltning

Per den 30 juni 2023 hade Besqab tre vårdboenden under förvaltning om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vårdboendet Villa Solhem i Spånga drivs av vårdoperatören Vardaga och Ersta Diakoni driver verksamheten i Sarahemmet i Nacka och Juliahemmet i Uppsala. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid periodens utgång 13 år.

Fastighetsvärdering

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

fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 1 296,1 Mkr (1 029,0), varav 768,3 Mkr (779,3) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 527,8 Mkr (249,7) avser förvaltningsfastigheter i produktion som är under uppförande inom affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–juni 2023 uppgick till -11,0 Mkr (13,0). Genomsnittligt avkastningskrav har ökat något under det första halvåret 2023, vilket inte fullt ut kompenseras av ett förbättrat framtida driftnetto. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9–4,3 procent.

Det externa värderingsföretaget gör även en marknadsvärdering av det totala underliggande fastighetsvärdet och driftnettot för Besqabs totala fastighetsportfölj, där förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas som om de vore färdigställda. I den externa värderingen bedöms underliggande fastighetsvärde uppgå till cirka 1 633 Mkr (1 675) och det underliggande driftnettot till cirka 66 Mkr (60).

Förvaltningsfastigheter	jan–jun 2023	jan–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Hyresintäkter	19,1	15,8	36,8	33,5
Driftnetto	17,4	14,1	32,8	29,5
Värdeförändring	-11,0	13,0	-11,0	13,0
Fastighetsvärde	1 296,1	1 029,0	1 296,1	1 159,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	768,3	779,3	768,3	779,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion	527,8	249,7	527,8	380,2





VILLA SOLHEM, Spånåra i Stockholm, vårdboende i förvaltning

Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-06-30

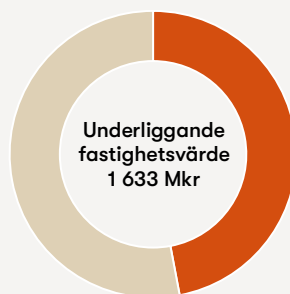
Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter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

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2023-06-30

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgärdet	Uppsala	Hysesbostäder	146	7 270		78 % ¹	Q4 2020	2023
Kapellgärdet	Uppsala	Vårdboende	80	4 900		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgärdet	Uppsala	Förskola	–	550		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hysesbostäder	137	6 000		–	Q4 2021	2023/2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			363	18 720	36			

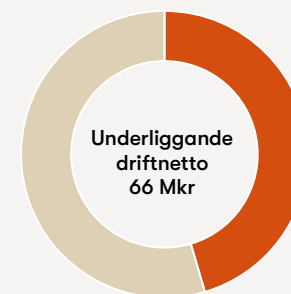
¹ Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång. Hittills har 127 av totalt 146 lägenheter lämnats för hyresförmedling.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-06-30



**Underliggande fastighetsvärde
1 633 Mkr**

- Färdigställda förvaltningsfastigheter
- Förvaltningsfastigheter under produktion



**Underliggande driftnetto
66 Mkr**

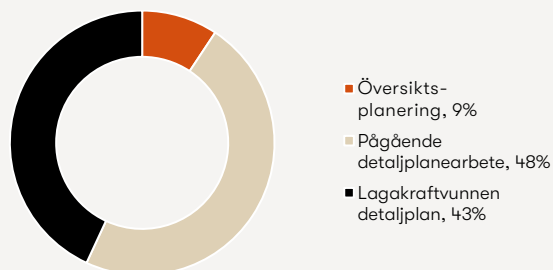
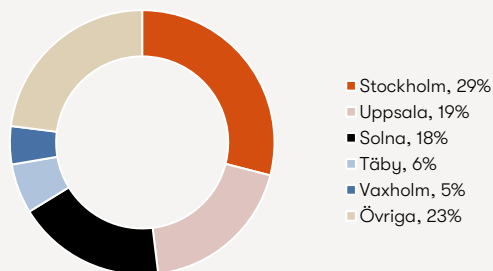
- Färdigställda förvaltningsfastigheter
- Förvaltningsfastigheter under produktion

Besqabs byggrättsportfölj

Per den 30 juni 2023 hade Besqab drygt 3 400 byggrätter (4 050), varav cirka 480 byggrätter (475) avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Av de byggrätter som utvecklas i egen portfölj var cirka 900 byggrätter upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Med hänsyn till väsentligt förändrade marknadsförutsättningar valde Besqab under kvartalet att inte förlänga det avtal som bolaget tecknade i december 2014 avseende förvärv av cirka 300 blivande bostadsbyggrätter i Lövholmen i Stockholm. Byggrätterna har därmed utgått från portföljen.

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2023-06-30



Projekt i egen portfölj per 2023-06-30

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
Hägersten	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2023
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Norrberget	Vaxholm	160	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ella Allé	Täby	9	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Solna Centrum	Solna	195	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarsstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022	2025
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2025
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2025
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2025
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2025
Fullerö Hage	Uppsala	45	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Beckomberga	Stockholm	60	Brf	Startskede	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Startskede	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2025
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2026
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Kvisthamra	Norrköping	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027
Summa		2 953			

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

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

Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

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

Verksamhetens utveckling

Under den andra kvartalet 2023 avslutade Wallin produktionen i två projekt som har utvecklats i JV-bolag delägt med NREP: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Per den 30 juni 2023 var båda projekten inflyttade och slutsålda. Inga nya bostäder har produktionsstartats under rapportperioden. Under perioden januari–juni 2023 såldes totalt sex bostäder. Samtliga tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–juni 2023 uppgick till 0,0 Mkr och redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures och i koncernens balansräkning som andelar i intressebolag. Wallin redovisar resultat vid färdigställande samt tillkommande resultat från utdelningar i koncern- och intressebolag.

Nyckeltal Wallin ¹	jan–jun 2023	jan–jun 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	0	207
Antal sålda bostäder, st	6	12
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	–	97
Antal byggrätter, st	1 020	1 020

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

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

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ²
Nytorget	Stockholm	10	Hysesrätt	Lagakraftvunnen	2023
Hagastaden	Stockholm	–	Kontor/lokal	Lagakraftvunnen	2023
Magelungen	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hysesrätt	Startskede	2026
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Årsta Etapp 1 ³	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Farsta strand	Stockholm	35	Brf	Samråd	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
Årsta Etapp 4	Stockholm	108	Hysesrätt	Planförslag till granskning	2028
Summa		480			

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

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

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



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 1 347 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 79 procent processen för Svanenmärkning.

Ett led i arbetet mot fler energieffektiva bostäder är också att öka andelen grön finansiering med målsättning att all finansiering framöver ska vara grön. Per den 30 juni 2023 var 25 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilket inkluderar byggnadskreditiv och fastighetslån. Förtida inlösen av Besqabs gröna obligationer har medfört att andelen grön finansiering minskat väsentligt.

Hållbarhetsnyckeltal	30 jun 2023	30 jun 2022
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	79	73
Andel grön finansiering, %	25	36

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan enstaka större projekt få betydande 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 135 (141), varav 52 kvinnor (55) och 83 män (86). Besqab planerar att anpassa organisationen för kommande lägre produktionsvolym till följd av det försämrade marknadsläget och har under det andra kvartalet 2023 lagt ett varsel om cirka 40 medarbetare.

Ny CFO rekryterad

Besqab har rekryterat Anna Jepson som ny CFO med tillträde den 15 augusti 2023. Hon efterträder Magnus Ekström som efter fem år som CFO för Besqab väljer att lämna bolaget. Anna kommer närmast från rollen som CFO på Svenska Handelsfastigheter och har tidigare varit CFO vid fastighetsbolaget Exerton samt haft ledande poster som ekonomi- och controllerchef i bygg- och fastighetsbranschen på bland annat Skanska och Arwidsro (före detta Granen).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2023 uppgick till 16,1 Mkr (9,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till 0,0 Mkr (–2,3) och periodens resultat till –0,1 Mkr (59,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 138,1 Mkr (1 013,2) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 1 562,8 Mkr (765,1).

Transaktioner med närstående

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

Årsstämma 2023

Vid Besqabs årsstämma den 27 april 2023 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Carola Lavén, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Christian Olin valdes till ny ledamot. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2022. Årsstämman godkände även styrelsens förslag beträffande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt godkände styrelsens ersättningsrapport 2022.



Företrädesemission

I februari 2023 beslutade styrelsen att genomföra en fullt garanterad företrädesemission, villkorad av godkännande av efterföljande bolagsstämma som hölls den 29 mars 2023.

Enligt de fastställda villkoren för företrädesemissionen erhöll registrerade aktieägare per avstämningsdagen den 3 april 2023 två teckningsrätter för varje innehavd aktie i Besqab där en teckningsrätt berättigade till teckning av en ny aktie i Besqab. Teckningskursen per aktie fastställdes till 27 kronor, vilket innebar att Besqab tillfördes cirka 833 miljoner kronor före emissionskostnader. Teckningsperioden löpte från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023. Företrädesemissionen tecknades till 97,2 procent och därmed togs garantiåtagandena endast delvis i anspråk. Emissionen innebar att Besqabs aktiekapital ökade med 308 453 680 kronor genom nyemission av 30 845 368 aktier.

Obligationer

Besqab emitterade under 2021 seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024. Resultatet för det fjärde kvartalet 2022 medförde att Besqab inte längre uppfyllde vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren för obligationerna. Mot bakgrund av detta meddelade Besqab den 25 januari 2023 att bolaget avsåg att genomföra en företrädesemission och nyttja nettolikviden för att i förtid lösa obligationerna.

Obligationerna har den 24 maj 2023 inlösts i förtid inklusive upplupen ränta. Den förtida inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen i maj 2023. Lösenpriset per obligation motsvarande 101,3125 procent av det nominella beloppet.

Ägarfördelning 31 maj 2023

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 062 256	36,8 %
Familjen Douglas (inkl. bolag)	3 908 474	8,4 %
Olle Engkvists stiftelse	3 536 398	7,6 %
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 412 651	7,4 %
PriorNilsson AB	2 270 206	4,9 %
Carl Wale med familj (inkl. bolag)	1 794 021	3,9 %
Paradeigma Partners AB	1 206 189	2,6 %
Kristian Wale med familj	944 722	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	862 970	1,9 %
Lars Öberg med familj (inkl. bolag)	782 000	1,7 %
Fjärde AP-fonden	685 459	1,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	603 813	1,3 %
Summa 12 största aktieägarna	37 069 159	80,0 %
Övriga aktieägare	9 291 038	20,0 %
Totalt	46 360 197	100,0 %

Källa: Euroclear per 2023-05-31

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Antalet aktieägare uppgick den 31 maj 2023 till 3 234. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 37 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 80 procent av kapital och röster per den 31 maj 2023. Med avdrag för 92 145 återköpta aktier i eget förvar uppgick antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut till 46 268 052.

Sista betalkurs den 30 juni 2023 var 27,30 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 263,1 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 897,8 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

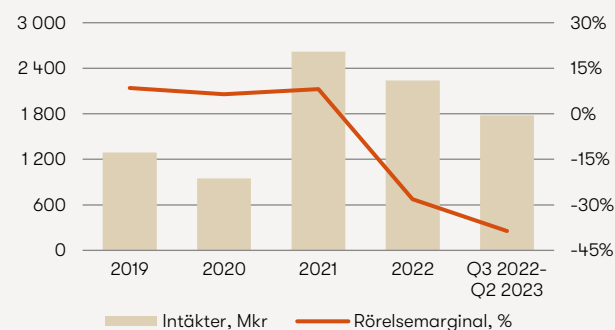
Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernen – Segmentredovisning

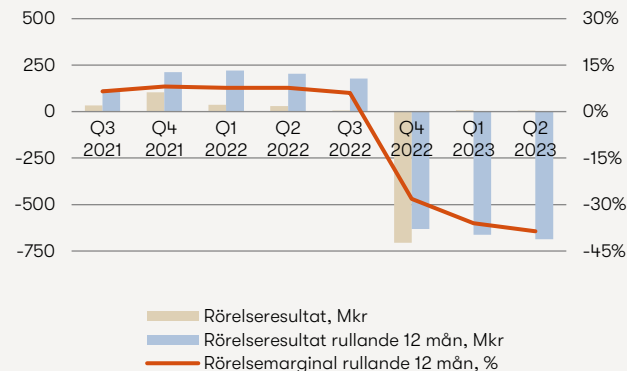
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter	752,2	1 213,1	408,6	469,7	1 777,1	2 238,0
Kostnader för produktion och drift	-668,3	-1 080,5	-363,2	-412,5	-2 307,6	-2 719,8
Bruttoresultat	83,9	132,6	45,4	57,2	-530,5	-481,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-66,7	-72,3	-36,8	-37,3	-135,3	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-4,4	7,3	-2,4	10,4	-20,7	-9,0
Rörelseresultat	12,8	67,6	6,2	30,3	-686,5	-631,7
Finansiella intäkter	4,3	0,8	2,4	0,5	6,7	3,2
Finansiella kostnader	-26,6	-4,3	-20,3	-2,6	-33,6	-11,3
Resultat efter finansiella poster	-9,5	64,1	-11,7	28,2	-713,4	-639,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-11,0	13,0	-11,0	0,0	-11,0	13,0
Resultat före skatt	-20,5	77,1	-22,7	28,2	-724,4	-626,8
Skatter	0,6	-6,1	1,5	-0,7	-1,3	-8,0
Periodens resultat	-19,9	71,0	-21,2	27,5	-725,7	-634,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,72	4,65	-0,53	1,80	-33,22	-40,34
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	27 622 009	15 412 753	39 687 275	15 422 684	21 472 212	15 417 759

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under perioden januari–juni 2023 till 752,2 Mkr (1 213,1). Kostnader för produktion och drift minskade till -668,3 Mkr (-1 080,5) och bruttoresultatet summerade till 83,9 Mkr (132,6). Ett lägre bruttoresultat beror på färre bostäder i pågående produktion och att det inte skett några produktionsstarter under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari–juni 2023 uppgick till 12,8 Mkr (67,6) och rörelsemarginalen var 1,7 (5,6). Det minskade rörelseresultatet är en direkt konsekvens av försämrat bruttorresultat. Försäljnings- och administrationskostnaderna har minskat från 72,3 till 66,7 Mkr, i huvudsak beroende på återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år.

Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till -20,5 Mkr (77,1). Det försämrade resultatet före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat och ökade finansiella kostnader som följd av engångskostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -11,0 (13,0). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -19,9 Mkr (71,0).

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 296,1	1 029,0	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	191,0	193,4	183,0
Summa anläggningstillgångar	1 487,1	1 222,4	1 342,5
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	912,4	793,1	994,6
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	244,5	200,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 014,1	1 850,0	1 030,7
Likvida medel	378,5	620,0	327,4
Summa omsättningstillgångar	2 549,5	3 463,6	2 553,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 036,6	4 686,0	3 895,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 965,4	1 881,0	1 173,7
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	287,3	3,2	341,0
Räntebärande skulder	348,1	803,9	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	95,4	35,3
Summa långfristiga skulder	670,7	902,5	1 175,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	48,7	6,9	72,8
Räntebärande skulder	610,5	1 058,4	927,8
Övriga kortfristiga skulder	741,3	837,2	545,9
Summa kortfristiga skulder	1 400,5	1 902,5	1 546,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 036,6	4 686,0	3 895,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 179,0	1 872,1
Periodens resultat	–19,9	71,0
Nyemission	812,7	–
Incitamentsprogram	–1,2	0,7
Utdelning	–	–61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	–5,2	–1,1
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	–	–
Utgående eget kapital	1 965,4	1 881,0

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernens balansomslutning har minskat främst beroende på färre antal bostäder i pågående produktion som påverkar balansposterna övriga kortfristiga fordringar och skulder. Likvida medel uppgick till 378,5 Mkr per den 30 juni 2023.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 1 296,1 Mkr (1 029,0), varav cirka 768 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 528 Mkr (250) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 912,4 Mkr (793,1) 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.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 014,1 Mkr (1 850,0) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 765,4 Mkr (1 051,1).

Avsättningar

Lång- och kortfristiga avsättningar uppgick till totalt 336,0 Mkr (10,1). Avsättningarna består av projektrelaterade avsättningar om 257,5 Mkr, avsättningar för uppskjuten skatt om 70,2 Mkr samt övriga avsättningar om 8,3 Mkr. Projektrelaterade avsättningar hänförs främst till försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter.

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 958,6 Mkr (1 862,3). Av de räntebärande skulderna är cirka 786 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och cirka 63 Mkr är skulder avseende exploateringsfastigheter.

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

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 958,6 Mkr (1 862,3). Beaktat likvida medel om 378,5 Mkr (620,0) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 580,1 Mkr (1 242,3).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 5,4 procent (3,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år (-).

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

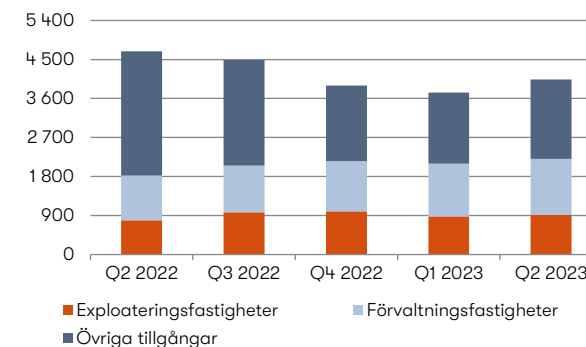
Belåningsgrad

Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 22,1 procent (56,2). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 57,3 procent (49,3).

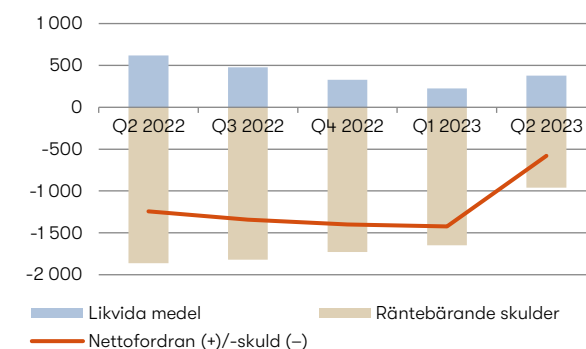
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 48,7 procent (40,1) vilket understiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital var 0,1 (9,2).

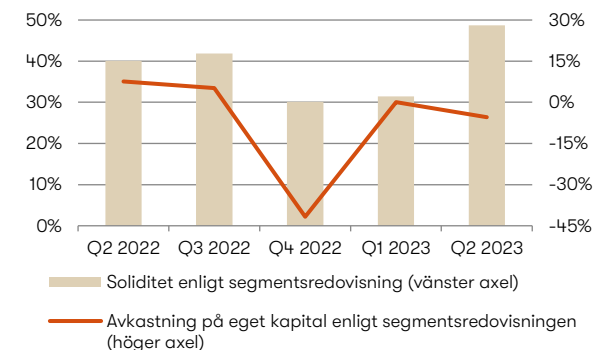
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	12,8	67,6	6,2	30,2	-686,6	-631,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-74,1	-3,6	-13,1	-8,7	587,5	658,0
Erhållen ränta	4,3	0,8	2,4	0,5	6,7	3,2
Betald ränta	-26,6	-4,3	-20,3	-2,6	-33,6	-11,3
Betald skatt	-13,7	4,4	-5,5	-7,3	2,6	20,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97,3	64,9	-30,3	12,1	-123,4	38,8
Förändring exploateringsfastigheter	82,2	220,5	-33,1	77,8	-438,8	-300,5
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-13,6	-103,5	-31,1	-59,6	789,5	699,6
Förändring rörelseskulder	195,7	2,5	214,8	48,8	-87,3	-280,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167,0	184,4	120,3	79,1	140,0	157,4
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-147,6	-86,2	-90,1	-57,3	-278,1	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-0,8	-	-0,8	-3,7	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-15,0	-	-5,0	-8,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160,1	-102,0	-90,1	-63,1	-290,3	-232,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	126,5	145,8	109,5	80,0	466,1	485,4
Amortering av skulder	-895,0	-141,3	-799,7	-73,8	-1 370,0	-616,3
Nyemissioner	812,7	-	812,7	-	812,7	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-61,7	-	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44,2	-57,2	122,5	-55,5	-91,2	-192,6
Periodens kassaflöde	51,1	25,2	152,7	-39,5	-241,5	-267,4
Likvida medel vid periodens början	327,4	594,8	225,8	659,5	620,0	594,8
Likvida medel vid periodens slut	378,5	620,0	378,5	620,0	378,5	327,4

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2023 till 167,0 Mkr (184,4), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 264,3 Mkr (119,5). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom avyttringar, främst genom projektet Lindallén till extern part. Övriga rörelsefordringar har ökat något vilket medfört ett negativt kassaflöde under perioden. Förändring av rörelseskulder beror i huvudsak på rörelserelaterade kortfristiga skulder vilka temporärt ökat. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet består främst av förändring i projektrelaterade avsättningar. Betald ränta motsvaras till största del av kostnader för ränta och lösen avseende obligationslånet samt räntekostnader för färdigställda förvaltningsfastigheter. För bostäder under pågående produktion aktiveras räntan och ingår som en del av anskaffningskostnaden alternativt som en del av rörelseresultatet för projekt som vinstavräknas.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2023 till -160,1 Mkr (-102,0). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -147,6 Mkr (-86,2).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni 2023 till 44,2 Mkr (-57,2). Amortering av skulder uppgick till -895,0 Mkr varav lösen av obligationslånet har skett med 800 Mkr. Därutöver har banklån för finansiering av bostäder under produktion amorterats i samband med färdigställandet och överlämnandet av den färdigställda fastigheten i projektet Lindallén till extern part.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2023 var 51,1 Mkr (25,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 378,5 Mkr (620,0).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter	984,7	1 143,0	232,8	365,3	2 008,3	2 166,6
Kostnader för produktion och drift	-940,1	-993,7	-231,2	-322,6	-2 201,7	-2 255,3
Bruttoresultat	44,6	149,3	1,6	42,7	-193,4	-88,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-66,7	-72,2	-36,8	-37,2	-135,4	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-4,4	7,3	-2,4	10,4	-20,7	-9,0
Rörelseresultat	-26,5	84,4	-37,6	15,9	-349,5	-238,6
Finansiella intäkter	4,3	0,7	2,4	0,4	6,8	3,2
Finansiella kostnader	-26,6	-4,3	-20,3	-2,6	-33,6	-11,2
Resultat efter finansiella poster	-48,8	80,8	-55,5	13,7	-376,3	-246,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-11,0	13,0	-11,0	0,0	-11,0	13,0
Resultat före skatt	-59,8	93,8	-66,5	13,7	-387,3	-233,7
Skatter	6,2	-10,2	2,6	-4,4	-67,0	-83,4
Periodens resultat	-53,6	83,6	-63,9	9,3	-454,3	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	-53,6	84,0	-63,9	9,6	-442,0	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,4	-	-0,3	-12,3	-12,7
Periodens övriga totalresultat						
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>	-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-53,6	83,6	-63,9	9,3	-454,3	-317,1
Hänförligt till moderbolagets ägare	-53,6	84,0	-63,9	9,6	-442,0	-304,4
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,4	-	-0,3	-12,3	-12,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,94	5,45	-1,61	0,62	-20,58	-19,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,94	5,42	-1,61	0,62	-20,54	-19,66
Antal utestående aktier vid periodens slut	46 268 052	15 422 684	46 268 052	15 422 684	46 268 052	15 422 684
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	27 622 009	15 412 753	39 687 275	15 422 684	21 472 212	15 417 759
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	27 652 670	15 498 486	39 696 635	15 497 386	21 521 467	15 494 324

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

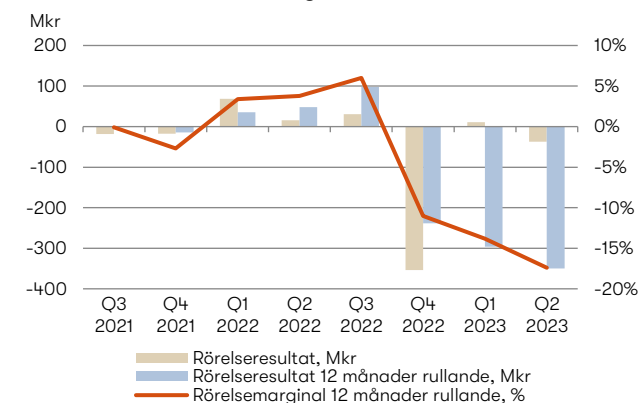
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–juni 2023 till 984,7 Mkr (1 143,0). Bruttoresultatet uppgick till 44,6 Mkr (149,3). Rörelseresultatet uppgick till -26,5 Mkr (84,4). Rörelseresultatet består av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–juni 2023 har projektet Legera, sista etappen av Lindallén och projektet Verkstaden i Nacka färdigställts och avräknats. Utöver detta har rörelseresultatet påverkats av justerade projektprognoser för projekt i pågående produktion.

Resultat före skatt och periodens resultat

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde har medfört en resultat effekt under perioden uppgående till -11,0 Mkr (13,0). Ett lägre resultat före skatt jämfört med samma period föregående år beror främst på ett minskat rörelseresultat. Ökade finansiella kostnader är en följd av kostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Resultat före skatt uppgick till -59,8 Mkr (93,8) och resultat efter skatt uppgick till -53,6 Mkr (83,6). Skatter hänförs till uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 296,1	1 029,0	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	189,2	191,6	181,2
Summa anläggningstillgångar	1 485,3	1 220,6	1 340,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	913,3	749,2	1 008,3
Bostäder under produktion	3 384,3	3 127,7	3 285,3
Färdigställda bostäder	–	–	–
Räntebärande fordringar	248,5	200,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	555,8	586,3	279,4
Likvida medel	508,8	737,9	360,2
Summa omsättningstillgångar	5 610,7	5 401,6	5 133,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 096,0	6 622,2	6 474,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 897,8	1 534,8	1 145,0
Innehav utan bestämmande inflytande	–	7,2	-5,2
Summa eget kapital	1 897,8	1 542,0	1 139,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	119,4	3,2	125,7
Räntebärande skulder	348,1	803,9	799,2
Övriga långfristiga skulder	35,3	76,8	35,3
Summa långfristiga skulder	502,8	883,9	960,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	2,9	3,6	2,9
Förskott från kunder	519,9	234,2	138,0
Räntebärande skulder	3 630,7	3 218,3	3 772,5
Övriga kortfristiga skulder	541,9	740,2	461,0
Summa kortfristiga skulder	4 695,4	4 196,3	4 374,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 096,0	6 622,2	6 474,4

Ställda säkerheter och eventualitypliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 145,0	1 511,8
Periodens totalresultat	-53,6	84,0
Nyemissioner	812,7	–
Incitamentsprogram	-1,1	0,7
Utdelning	–	-61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-5,2	–
Utgående eget kapital	1 897,8	1 534,8
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	-5,2	8,7
Aktieägartillskott dotterföretag	–	–
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	5,2	-1,1
Periodens totalresultat	–	-0,4
Utgående eget kapital	–	7,2
Totalt utgående eget kapital	1 897,8	1 542,0

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 1 296,1 Mkr (1 029,0), varav cirka 768 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 528 Mkr (250) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 913,3 Mkr (749,2) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick per balansdagen till 3 384,3 Mkr (3 127,7) varav 3 384,3 Mkr avser bostadsrätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgår till 508,8 Mkr (737,9) varav 132,5 Mkr (120,6) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgår till 555,8 Mkr (586,3).

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 3 978,8 Mkr (4 022,2). Av de räntebärande skulderna är 3 020,2 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 799,7 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 158,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt.

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om 833 Mkr som blev klar den 5 maj 2023.

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 3 978,8 Mkr (4 022,2). Beaktat likvida medel om 508,8 Mkr (737,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 470,0 Mkr (3 284,3).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 5,7 procent (2,9).

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

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

Belåningsgrad

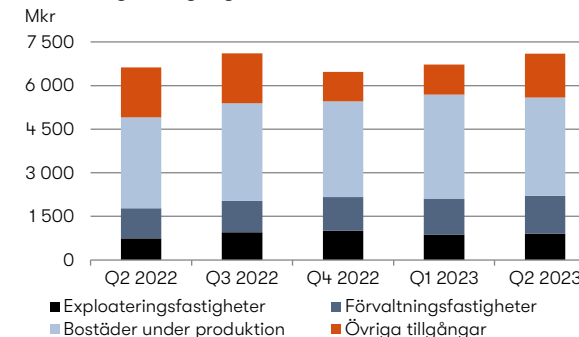
Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 57,7 procent (62,2). Belåningsgraden kan vid enskilda kvartal variera om exempelvis en kortfristig skuld (byggnadskreditiv) i ett projekt som i när-tid ska färdigställas ännu inte har avskilts från koncernens räntebärande skulder. Risker bör då ställas mot försäljningsgraden i pågående projekt.

Av de räntebärande skulderna om 3 020,2 Mkr i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) ska projekt motsvarande 970,7 Mkr färdigställas under 2023. Försäljningsgraden för de projekten var vid periodens slut cirka 87 procent.

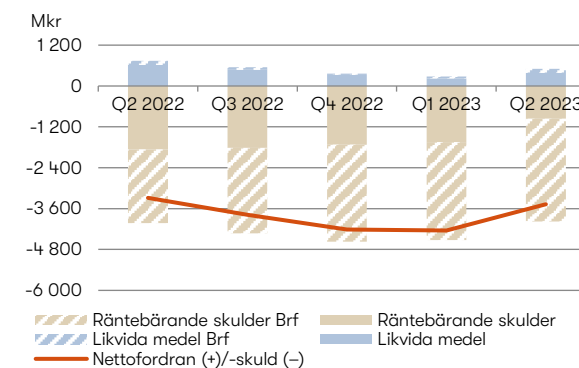
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 26,7 (23,2) procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (10,9).

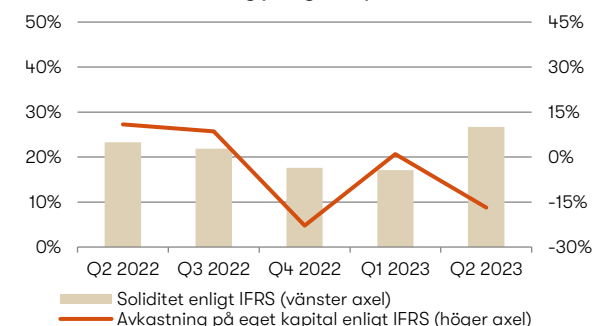
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	-26,5	84,4	-37,6	15,8	-349,8	-238,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	3,2	-3,6	1,0	-8,7	330,2	323,4
Erhållen ränta	4,3	0,7	2,4	0,4	6,8	3,2
Betald ränta	-26,6	-4,3	-20,3	-2,6	-33,6	-11,3
Betald skatt	-15,9	-14,5	-6,8	-7,2	6,1	7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61,5	62,7	-61,3	-2,3	-40,3	83,9
Förändring exploateringsfastigheter	95,1	228,9	-33,1	96,5	-483,5	-349,7
Förändring bostäder under produktion	-99,0	-53,4	202,5	-266,7	-256,6	-211,0
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-308,7	-199,1	-227,8	-104,1	-23,8	85,8
Förändring rörelseskulder	463,1	27,3	169,2	213,7	96,2	-339,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89,0	66,4	49,5	-62,9	-708,0	-730,6
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-147,6	-86,2	-90,1	-57,3	-278,1	-216,7
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-0,8	-	-0,8	-3,7	-4,5
Förändring andelar i joint ventures	-12,5	-15,0	-	-5,0	-8,5	-11,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160,1	-102,0	-90,1	-63,1	-290,3	-232,2
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	775,0	743,7	399,0	402,8	2 222,6	2 191,3
Amortering av skulder	-1 368,0	-539,3	-942,7	-176,7	-2 266,1	-1 437,4
Nyemissioner	812,7	-	812,7	-	812,7	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-61,7	-	-61,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	219,7	142,7	269,0	164,4	769,2	692,2
Periodens kassaflöde	148,6	107,1	228,4	38,4	-229,1	-270,6
Likvida medel vid periodens början	360,2	630,8	280,4	699,5	737,9	630,8
Likvida medel vid periodens slut	508,8	737,9	508,8	737,9	508,8	360,2

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2023 till 89,0 Mkr (66,4). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -99,0 Mkr genom att balansposten ökat som en följd av nedlagda kostnader, ökning av rörelseskulder med 463,1 Mkr, minskning av rörelsefordringar med 308,7 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 95,1 Mkr. Rörelseskulderna ökar i samband med att de slutliga förvärvarna av bostadsrätter erlägger betalning inför tillträden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–juni 2023 till -160,1 Mkr (-102,0) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med -147,6 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–juni till 219,7 Mkr (142,7). Upptagna lån uppgår till 775,0 Mkr (743,7). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -1 368,0 Mkr (-539,3) avser främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen samt lösen av obligationslånet.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–juni 2023 var 148,6 Mkr (107,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 508,8 Mkr (737,9). Av de likvida medlen hänförs sig 132,5 Mkr (120,6) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–jun 2023	jan–jun 2022	apr–jun 2023	apr–jun 2022	jul 2022– jun 2023	jan–dec 2022
Intäkter	16,1	9,2	10,6	4,4	30,9	24,0
Administrationskostnader	-16,1	-11,5	-10,6	-5,5	-26,9	-22,3
Rörelseresultat	0,0	-2,3	0,0	-1,1	4,0	1,7
Utdelning och liknande resultatposter	–	61,6	–	61,6	–	61,6
Ränteintäkter	40,8	22,9	24,2	11,7	69,7	51,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,9	-23,0	-24,0	-11,8	-69,8	-51,9
Resultat efter finansiella poster	-0,1	59,2	0,2	60,4	3,9	63,2
Skatter	–	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-0,1	59,2	0,2	60,4	3,9	63,2

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	557,1	559,5	558,1
Övriga anläggningstillgångar	12,4	12,4	12,4
Summa anläggningstillgångar	569,5	571,9	570,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1 117,6	1 012,6	1 138,6
Kassa och bank	20,5	0,6	–
Summa omsättningstillgångar	1 138,1	1 013,2	1 138,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 707,6	1 585,1	1 709,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	463,6	155,1	155,1
Fritt eget kapital	1 099,2	610,0	612,4
Summa eget kapital	1 562,8	765,1	767,5
Skulder			
Långfristiga skulder	–	803,9	799,2
Kortfristiga skulder	144,8	16,1	142,4
Summa skulder	144,8	820,0	941,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 707,6	1 585,1	1 709,1

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 6.

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2022.

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

Nya standarder från och med 2023

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



NOT 2 Segmentsredovisning

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

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ågda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–jun 2023						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	9,5			9,5	3,1	12,6
Projektutveckling – bostadsrätt	705,4			705,4	46,7	752,1
Projektutveckling – hyresrätt		17,5		17,5	182,7	200,2
Hysesintäkter		19,1		19,1		19,1
Övrigt	0,7			0,7		0,7
Summa externa intäkter	715,6	36,6		752,2	232,5	984,7
Kostnader för produktion och drift	-655,3	-13,0		-668,3	-271,8	-940,1
Bruttoresultat	60,3	23,6		83,9	-39,3	44,6
<i>Bruttomarginal, %</i>	8,4	64,5		11,2		4,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-59,3	-6,5	-0,9	-66,7		-66,7
Resultat andelar joint ventures	-4,4			-4,4		-4,4
Rörelseresultat	-3,4	17,1	-0,9	12,8	-39,3	-26,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	neg	46,8		1,7		neg
Finansnetto	4,3	-11,6	-15,0	-22,3		-22,3
Resultat efter finansiella poster	0,9	5,5	-15,9	-9,5	-39,3	-48,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-11,0		-11,0		-11,0
Resultat före skatt	0,9	-5,5	-15,9	-20,5	-39,3	-59,8
Skatter			0,6	0,6	5,6	6,2
Periodens resultat	0,9	-5,5	-15,3	-19,9	-33,7	-53,6
30 jun 2023						
Förvaltningsfastigheter		1 296,1		1 296,1		1 296,1
Exploateringsfastigheter	900,5	11,9		912,4	0,9	913,3
Bostäder under produktion				0,0	3 384,3	3 384,3
Övriga tillgångar			1 828,1	1 828,1	-325,8	1 502,3
Summa tillgångar	900,5	1 308,0	1 828,1	4 036,6	3 059,4	7 096,0
Eget kapital			1 965,4	1 965,4	-67,6	1 897,8
Räntebärande skulder			958,6	958,6	3 020,2	3 978,8
Övriga skulder			1 112,6	1 112,6	106,8	1 219,4
Summa eget kapital och skulder			4 036,6	4 036,6	3 059,4	7 096,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>				1,7		neg
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				neg		neg
<i>Soliditet, %</i>				48,7		26,7

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Bostad	Fastighets- utveckling och Fastigheter	Koncerngemen- samma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan–jun 2022						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling Bostad – äganderätt	57,5			57,5	-57,5	
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 028,6			1 028,6	-205,6	823,0
Fastighetsutveckling – hyresrätt		110,4		110,4	193,0	303,4
Hysesintäkter		15,8		15,8		15,8
Övrigt		0,8		0,8		0,8
Summa externa intäkter	1 086,1	127,0		1 213,1	-70,1	1 143,0
Kostnader för produktion och drift	-986,5	-94,0		-1 080,5	86,8	-993,7
Bruttoresultat	99,6	33,0		132,6	16,7	149,3
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>9,1</i>	<i>26,0</i>		<i>10,9</i>		<i>13,1</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,0	-9,5	-1,8	-72,3	0,1	-72,2
Resultat andelar joint ventures	7,3			7,3		7,3
Rörelseresultat	45,9	23,5	-1,8	67,6	16,8	84,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>4,2</i>	<i>18,5</i>		<i>5,6</i>		<i>7,4</i>
Finansnetto		-2,5	-1,0	-3,5	-0,1	-3,6
Resultat efter finansiella poster	45,9	21,0	-2,8	64,1	16,7	80,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13,0		13,0		13,0
Resultat före skatt	45,9	34,0	-2,8	77,1	16,7	93,8
Skatter			-6,1	-6,1	-4,1	-10,2
Periodens resultat	45,9	34,0	-8,9	71,0	12,6	83,6
30 jun 2022						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter		1 029,0		1 029,0		1 029,0
Exploateringsfastigheter	666,1	127,0		793,1	-43,9	749,2
Bostäder under produktion					3 127,7	3 127,7
Övriga tillgångar			2 863,9	2 863,9	-1 147,6	1 716,3
Summa tillgångar	666,1	1 156,0	2 863,9	4 686,0	1 936,2	6 622,2
Eget kapital och skulder						
Eget kapital			1 881,0	1 881,0	-339,0	1 542,0
Räntebärande skulder			1 862,3	1 862,3	2 159,9	4 022,2
Övriga skulder			942,7	942,7	115,3	1 058,0
Summa eget kapital och skulder			4 686,0	4 686,0	1 936,2	6 622,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>				<i>5,6</i>		<i>7,4</i>
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				<i>7,6</i>		<i>10,9</i>
<i>Soliditet, %</i>				<i>40,1</i>		<i>23,3</i>

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

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

LTI-program

Besqab hade per den 30 juni 2023 ett utestående långsiktigt aktie-sparprogram (LTI-program) vilket godkännts av årsstämman 2020. Programmet riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen. Antalet anmälda spar-aktier per den 30 juni 2023 uppgick sammanlagt till 8 843, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 28 027 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2023	17 261
Förverkade	-1 800
Inlösta	-
Förfallna	-6 618
Utestående 30 juni 2023	8 843

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

Belopp i Mkr	jan–jun 2023	jan–jun 2022
Försäljnings- och administrations- kostnader	-1,2	0,4
Totalt	-1,2	0,4

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

Konvertibelprogram

Besqab hade per den 30 juni 2023 två utestående konvertibelprogram vilka godkännts av årsstämmorna 2021 respektive 2022. I april 2023 lämnade Besqab ett frivilligt återköpserbjudande riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom de två programmen. Konvertibler till ett nominellt värde om cirka 8,7 Mkr återköptes. Per den 30 juni 2023 hade Besqab utestående konvertibler till ett nominellt värde om sammanlagt 0,6 Mkr inom de två programmen. De kvarvarande konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 3,31 procent. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Om samtliga konvertibler skulle konverteras till aktier blir utspädningen 0,01 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Programmen medför inte några löpande personalkostnader.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2023
Ingående verkligt värde	1 159,5
Orealiserade värdeförändringar	-11,0
Omklassificering	-
Investeringar och förvärv	147,6
Utgående verkligt värde	1 296,1

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 1 296,1 Mkr. Redovisat verkligt värde består av tre färdigställda vårdboenden i egen förvaltning samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

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

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 jun 2023	31 dec 2022	30 jun 2023	31 dec 2022
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 905,8	1 957,4	-	-
Företagsinteckningar	-	3,0	-	-
Summa	1 905,8	1 960,4	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	-	-	3 841,4	4 016,4
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 049,2	1 013,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	333,3	733,3	333,3	733,3
Övriga borgensåtaganden ³	159,5	159,5	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	1,9	2,0	-	-
Övriga ⁴	100,0	55,8	-	-
Summa	596,3	952,2	5 223,9	5 763,6

¹ Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 30 juni 2023 till 3 088 Mkr (2 292). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

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

³ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

⁴ En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på, och därefter under andra kvartalet 2023 även påkallat skiljeförfarande avseende, ytterligare betalning med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräkning. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning avseende köpeskillningens storlek. Nämnade krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

Danderyd den 7 juli 2023

Besqab AB (publ)

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

Olle Nordström
Styrelsens ordförande

Carola Lavén
Styrelseledamot och VD

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Christian Olin
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Intäkter, Mkr	408,6	343,6	329,5	695,4	469,7	743,4	1 040,3	403,6
Rörelseresultat, Mkr	6,2	6,6	-705,9	6,5	30,3	37,4	103,8	32,8
Resultat före skatt, Mkr	-22,7	2,2	-707,6	3,6	28,2	49,0	143,8	41,6
Resultat efter skatt, Mkr	-21,2	1,2	-708,3	2,4	27,5	43,6	135,1	37,9
Rörelsemarginal, %	neg	1,9	neg	0,9	6,5	5,0	10,0	8,1
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	0,1	neg	0,5	5,9	9,2	31,0	9,0
Soliditet, %	48,7	31,4	30,1	41,9	40,1	41,0	40,1	45,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,53	0,08	-45,17	0,19	1,80	2,86	8,80	2,46
Eget kapital per aktie, kr	42,48	76,11	76,44	121,61	121,50	123,68	121,03	112,21
IFRS-redovisning ³	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Intäkter, Mkr	232,8	751,9	659,5	364,0	365,3	777,7	125,5	8,3
Rörelseresultat, Mkr	-231,2	11,1	-354,0	30,9	15,9	68,5	-17,5	-18,6
Resultat före skatt, Mkr	-66,5	6,7	-355,8	28,2	13,7	80,1	22,4	-9,7
Resultat efter skatt, Mkr	-63,9	10,1	-416,8	16,0	9,3	74,3	18,0	-7,7
Rörelsemarginal, %	neg	1,5	neg	8,5	7,4	8,8	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	1,0	neg	4,2	2,4	19,1	4,8	neg
Soliditet, %	26,7	17,1	17,6	21,9	23,3	25,6	23,9	29,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 296,1	1 217,1	1 159,5	1 078,2	1 029,0	971,7	929,8	848,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	913,3	880,1	1 008,3	951,1	749,2	845,7	978,1	990,7
Bostäder under produktion, Mkr	3 384,3	3 586,8	3 285,3	3 364,5	3 127,7	2 861,0	3 074,3	1 944,5
Likvida medel, Mkr	508,8	280,4	360,2	549,1	737,9	699,5	630,8	632,5
Eget kapital, Mkr	1 897,8	1 148,8	1 139,8	1 556,9	1 542,0	1 594,1	1 520,5	1 502,0
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	248,5	200,5	200,5	200,5	200,5	120,8	120,5	121,1
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 978,8	3 722,6	3 772,5	3 525,3	3 218,3	2 994,8	3 017,1	2 467,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	49,5	39,5	-730,6	-446,8	-62,9	129,3	-809,5	-342,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-90,1	-70,0	-232,2	-49,8	-63,1	-38,9	-42,9	0,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	269,0	-49,3	692,2	307,8	164,4	-21,7	850,7	382,2
Periodens kassaflöde, Mkr	228,4	-79,8	-270,6	-188,8	38,4	68,7	-1,7	41,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,61	0,67	-26,26	1,07	0,62	4,84	0,84	-0,44
Eget kapital per aktie, kr	41,02	74,49	74,24	100,51	99,52	102,87	98,21	97,35
Aktiekurs vid periodens slut, kr	27,30	33,00	79,00	100,00	120,00	165,00	185,00	152,00
Försäljning och produktion	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	0	0	25	116	40	192	377	147
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 347	1 535	1 638	1 819	1 696	1 907	1 786	1 459
Antal sålda bostäder, st ⁴	54	41	29	59	101	122	258	85
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	64	65	61	66	68	69	70	66
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	1	0	3	1	1	0	0	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	0	1

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

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Värde

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

ORDLISTA

Byggrätt

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

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Planprocessen

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

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

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

Exploateringsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter

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

BESQAB

Kontaktinformation

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

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

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

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: fredag den 7 juli 2023 klockan 11:00–12:00.

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

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, vänligen registrera dig genom nedanstående länk för att få uppgifter om hur du ringer in:
<https://services.choruscall.it/DiamondPassRegistration/register?confirmationNumber=6817900&linkSecurityString=9c2023944>

Konferensen kan också följas online genom följande länk:
<https://fronto.vancastvideo.com/event/LpKUtTu/8385/?lang=7730>

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

Pressmeddelanden under andra kvartalet 2023

- 2023-04-21 Besqab offentliggör preliminärt utfall i företrädesemissionen
- 2023-04-25 Besqab offentliggör slutligt utfall i företrädesemissionen
- 2023-04-26 Besqab kommer att påkalla villkorad förtida inlösen av dess seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr med ordinarie förfall den 14 maj 2024
- 2023-04-27 Kommuniké från årsstämma i Besqab AB
- 2023-05-04 Besqab utser ny CFO
- 2023-05-05 Förtida inlösen av Besqabs obligationer (ISIN: SE0015950233) förklaras ovillkorad
- 2023-05-24 Genomförd förtida inlösen av Besqabs gröna obligationer
- 2023-05-31 Besqabs delårsrapport januari–mars 2023
- 2023-05-31 Ökat antal aktier och röster i Besqab
- 2023-06-15 Besqab förlänger inte avtal för byggrätter i Lövholmen
- 2023-06-19 Besqab varslar om uppsägningar

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari–september 2023	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	2 februari 2024

Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 juli 2023 klockan 10:00 (CEST).