



Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2023

BESQAB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari–december 2023

Januari–december 2023

- Enligt segmentredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 1 939,2 Mkr (2 238,0) och rörelseresultatet till -21,0 Mkr (-631,7). Jämförande rörelseresultat inkluderar engångsposter om totalt -665 Mkr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -141,0 Mkr (13,0).
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -129,3 Mkr (-634,8) och resultat per aktie till -3,49 kr (-40,34).
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1 854,2 Mkr (1 173,7) och eget kapital per aktie till 40,08 kr (76,44).
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 302,7 Mkr (327,4).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 57 (373) varav 0 (0) avser bostäder för eget ägande.
- Antal sålda bostäder uppgick till 302 (311).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 384,9 Mkr (2 166,6) och rörelseresultatet till -156,6 Mkr (-238,6). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -253,8 Mkr (-317,1) motsvarande -6,86 kr per aktie (-19,76). Jämförande siffror för rörelseresultat och periodens resultat efter skatt inkluderar engångsposter om totalt -334 Mkr.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 (0).

Oktober–december 2023

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 703,4 Mkr (329,5) och rörelseresultatet till -29,7 Mkr (-705,9). Jämförande rörelseresultat inkluderar engångsposter om totalt -665 Mkr.
- Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -93,0 Mkr (-708,3) och resultat per aktie uppgick till -2,01 kr (-45,17).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -117,0 Mkr (-0,0).
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 57 (25).
- Antal sålda bostäder uppgick till 122 (29).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 956,3 Mkr (659,5) och rörelseresultatet till -96,1 Mkr (-354,0). Kvartalets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till -158,5 Mkr (-416,8) motsvarande -3,43 kr per aktie (-26,26). Jämförande siffror för rörelseresultat och periodens resultat efter skatt inkluderar engångsposter om total -334 Mkr.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Produktionsstart av ett nytt projekt med 48 bostadsrättslägenheter i Hägersten.
- Försäljning av cirka 100 bostadsbyggrätter vid Ulriksdals station till Solna kommun
- Bytesaffär med Solna Stad avseende cirka 300 framtida bostadsbyggrätter i Huvudsta.
- Försäljning av fem mindre fastigheter i Trollbäcken i Tyresö.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Den 30 januari ingicks avtal om försäljning av tre vårdfastigheter till Nrep. Som en följd av försäljningen har fastigheterna per den 31 december 2023 värderats till överenskommet fastighetsvärde i avtalet. Försäljningen medför en negativ resultat effekt efter skatt om 52,4 Mkr på 2023 års resultat samt ett positivt nettokassaflöde under 2024 om 242 Mkr.
- Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling.

57



Produktionsstartade
bostäder
(373)

302



Sålda bostads-/
äganderätter
(311)

3 000



Byggrätter för
bostadsutveckling
(3 800)

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 sidan 29.

VD kommenterar

År 2023 har präglats av en fortsatt mycket svag bostadsmarknad. Omvärldsfaktorer som hög inflation, ökande kostnader, höjda räntor och minskad köpkraft har fått stora konsekvenser på bostadsmarknaden och vår bransch. Antalet bostadstransaktioner har enligt Mäklarstatistik minskat med 14 procent jämfört med 2022 och nyproduktionen har i stort sett avstannat i hela landet. Situationen har varit mer ihållande än vad många förutspådde för ett år sedan.

Besqab kommunicerade i slutet av 2022 att vi såg framför oss en fortsatt avvaktande bostadsmarknad, vilket medförde att vi redan vid årsskiftet 2022/2023 genomförde ett antal åtgärder för att möta det. Sedan dess har vi fortsatt agera för att, i den omvärld vi befinner oss i, på olika sätt positionera oss för framtiden.

Årets resultat präglas av en utmanande bostadsmarknad

Årets resultat efter skatt om -129 Mkr (-635) är främst en konsekvens av den svaga marknad vi befinner oss i. Vi har endast startat 57 nya bostäder under året och marginalen i pågående projekt pressas av ökade kostnader och prisjusteringar. Resultatet påverkas även av ett antal engångsposter. Genomförda och avtalade fastighets- och bygggrättsförsäljningar påverkar årets resultat negativt med nästan 100 Mkr men bidrar med ett positivt nettokassflöde om ca 340 Mkr. Ytterligare nedskrivningar om ca 30 Mkr, negativa värdeförändringar i våra förvaltningsfastigheter, lösen av obligationer samt neddragning av personal utgör andra engångsposter med negativ resultatpåverkan. Även vårt hälftenägda bolag Wallin påverkades av marknaden och bidrog negativt till årsresultatet med -10 Mkr.

Proaktiva åtgärder för att positionera oss för framtiden

De nedskrivningar i vår bygggrättsportfölj och de avsättningar i pågående projekt som vi genomförde vid årsskiftet 2022/2023 har följts av flera viktiga åtgärder och nödvändiga beslut under året för att möta dagens och morgondagens bostadsmarknad. För att stärka vår finansiella ställning genomförde vi en företrädesemission i början av 2023. Utfallet visar styrkan av att ha

långsiktiga och starka ägare även i turbulenta tider. Likviden från företrädesemissionen användes till att i förtid lösa vårt obligationslån om 800 Mkr. Detta stärkte vår soliditet från 31,4 procent vid ingången av året till 47,4 procent vid utgången av 2023. Genom åtgärden tog vi också bort refinansieringsrisken när obligationen skulle förfalla i maj 2024.

Under 2023 har vi haft en hög pågående produktion tack vare många produktionsstarter under 2021–2022. För att möta lägre produktionsvolymmer framöver kommunicerade vi före sommaren en anpassning av organisationen med cirka en fjärdedel av personalstyrkan ner till cirka 100 personer. Att fatta ett sådant beslut var tungt men nödvändigt.

Under året har vi haft ett stort fokus på vår försäljning. Totalt har vi sålt 302 (311) bostäder under 2023 vilket är en stark försäljning givet den marknad vi befinner oss i. Det gör också att vi vid utgången av året har en låg riskprofil i pågående produktion med totalt 77 procent sålda bostäder. Vid årets utgång var samtliga färdigställda projekt slutsålda förutom två lägenheter i RAW-projektet Vallastaden i Linköping.

Hög aktivitet under fjärde kvartalet och inledningen av 2024

Vi hade en stark försäljning under det fjärde kvartalet med totalt 122 (29) sålda bostäder. Tack vare ett metodiskt försäljningsarbete i kombination med projekt i attraktiva lägen var det extra glädjande att vi under december lyckades produktionsstarta ett nytt projekt med 48 bostäder i Hägersten.

Under fjärde kvartalet genomfördes även två affärer med försäljning av bygggrätter och under inledningen av 2024 har vi ingått avtal om försäljning av tre vårdfastigheter. Dessa tre affärer påverkar resultatet 2023 negativt men bidrar med positiva nettokassaflöden om ca 340 mkr. Genom dessa fastighets- och bygggrättsaffärer stärker vi vår handlingsberedskap att göra fler affärer inom vår kärnverksamhet bostadsutveckling.



Ny ledande bostadsutvecklare i Stockholm och Uppsala

Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling. Genom att gå samman skapar vi en stark och konkurrenskraftig aktör på bostadsmarknaden i Storstockholm och Uppsala. Det nya bolaget, som föreslås heta Besqab, kommer bygga på båda verksamheternas styrkor.

Jag har stor tilltro till Besqabs förmåga att fortsätta den positiva utvecklingen och att kombinationen Besqab och Aros Bostadsutveckling kommer att ha utmärkta förutsättningar att bli en konkurrenskraftig och långsiktigt stark aktör på bostadsmarknaden under VD Magnus Anderssons ledning.

Danderyd i februari 2024

Carola Lavén, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Intäkter, Mkr	1 939,2	2 238,0	703,4	329,5
Rörelseresultat, Mkr	-21,0	-631,7	-29,8	-705,9
Resultat efter skatt, Mkr	-129,3	-634,8	-93,0	-708,3
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	47,4	30,1	47,4	30,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,49	-40,34	-2,01	-45,17
Eget kapital per aktie, kr	40,08	76,44	40,08	76,44

Finansiell utveckling – IFRS	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Intäkter, Mkr	2 384,9	2 166,6	956,3	659,5
Rörelseresultat, Mkr	-156,6	-238,6	-96,1	-354,0
Resultat efter skatt, Mkr	-253,8	-317,1	-158,5	-416,8
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	25,5	17,6	25,5	17,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-6,86	-19,76	-3,43	-26,26
Eget kapital per aktie, kr	36,65	74,24	36,65	74,24

Försäljning och produktion	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	57	373	57	25
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 104	1 638	1 104	1 638
Antal sålda bostäder, st ⁴	302	311	122	29
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	77	61	77	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	2	3	2	3
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0

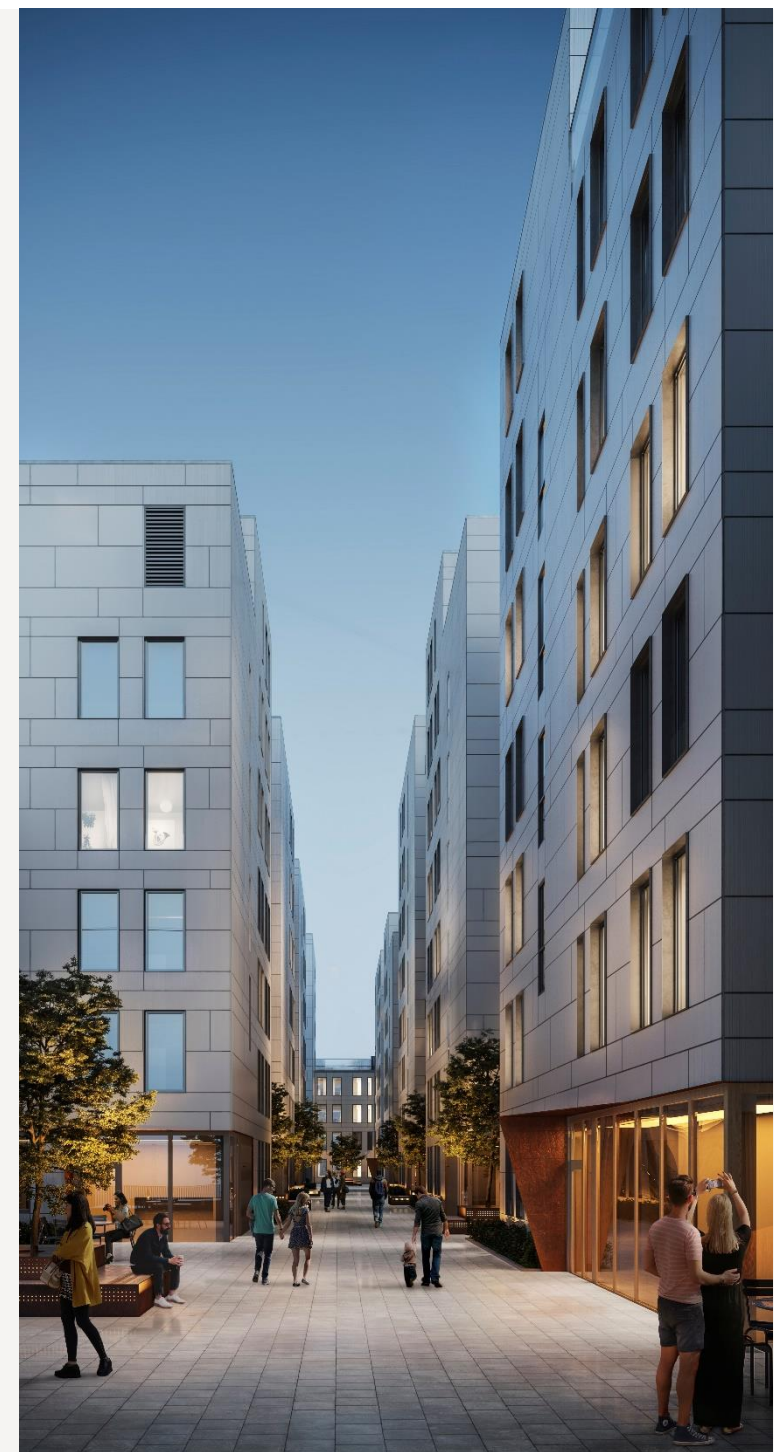
¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2.

² Avkastning på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårdbostäder.

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

⁵ Bostads-/äganderätter.



Marknadsutveckling

Nyproduktionsmarknaden

Året kännetecknades av fortsatt geopolitisk oro, hög inflation, höjda räntor och en rekordsvag krona. Riksbanken har höjt styrräntan i olika omgångar för att i september höjas till 4,0 procent. Kraftigt höjda bolåneräntor i kombination med ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut.

Det minskade antalet genomförda bostadsaffärer har medfört ett historiskt högt utbud på successionsmarknaden och fallande bostadspriser. Priserna på successionsmarknaden har emellertid börjat stabilisera sig enligt Svensk Mäklarstatistik och priserna i snitt är nu tillbaka på 2020 års nivåer. Priserna för bostadsrätter i Stockholms län slutade i stort oförändrade sett över året. Jämfört med toppnoteringen i mars 2022 har priserna i länet minskat med 11 procent och jämfört med

december 2022 har priserna ökat med 3 procent. Bostadsköparna är fortfarande avvaktande i sina köpbeslut och jämfört med förra året har antalet genomförda bostadsaffärer ökat något men är betydligt färre än normalt med hänsyn till det stora utbudet.

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 skiftat i slutet av året. Enligt SEB:s Boprisindikator är det nu fler hushåll som tror på ökade bostadspriser om ett år än de som tror att priserna kommer att sjunka. Antalet produktionsstartade bostäder är fortsatt kvar

på mycket låga nivåer. Jämfört med december 2022 har Bygghattas Byggstartsindikator för bostäder fallit med cirka 25 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 SCB har Byggkostnadsindex (BKI) ökat med 5,9 procent jämfört föregående år. Framtida kostnadsutveckling är osäker på grund av inflation, svag krona och geopolitisk oro. Kostnadsökningen signalerar fortsatt utmaningar för byggsektorn, med risk för fortsatt ökande kostnader för material och arbetskraft även om inflationstakten börjat avta.

Fastighetsmarknaden

Under hela 2023 har aktiviteten på fastighetsmarknaden varit svag, och transaktionsvolymen fram till december visar en betydande nedgång jämfört med samma period 2022. Trots den övergripande avmattningen genomfördes dock ett antal betydande transaktioner inom bostadssegmentet under årets inledning. Köpare och säljare har börjat mötas på nya direktavkastningsnivåer där miljöcertifierade nyproducerade hyresrättsprojekt med investeringsstöd särskilt har varit i fokus.

Fastighetsmarknadens framtid förblir osäker på grund av påverkan från inflation, räntor, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget. Denna osäkerhet skapar försiktighet bland potentiella investerare och marknadsaktörer. Trots initiala tecken på återhämtning så är marknaden fortsatt påverkad. Kostnadsutvecklingen framåt är fortfarande svårbedömd med hänsyn till den ihållande inflationen och en historiskt svag krona.



Bostadsproduktion och försäljning

Produktionsstarter och pågående produktion

Per den 31 december 2023 hade Besqab 1 104 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (1 638). Under det fjärde kvartalet färdigställdes 142 bostadsrättslägenheter samt 34 hyresbostäder. Bostadsrättsprojekten som färdigställdes var Häggviks Dunge i Sollentuna och Magasinet i Nacka och hyresbostäderna utgjordes av projektet Hemmaplan i Uppsala.

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.

Under perioden januari-december 2023 har Besqab, trots dessa utmaningar, produktionsstartat 57 (373) bostäder. Årets produktionsstarter avser 48 bostadsrättslägenheter i Lilla Häll samt 9 stadsradhus i bostadsrättsform i Ella Allé som produktionsstartades under det fjärde kvartalet.

Utveckling av försäljning

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari-december 2023 till 302 bostäder (311), varav 122 bostäder (29) såldes under det fjärde kvartalet. Per den 31 december 2023 fanns därtill omkring 10 bokade eller sålda bostäder i säljstartade men inte produktionsstartade projekt. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets resultatavräkning.

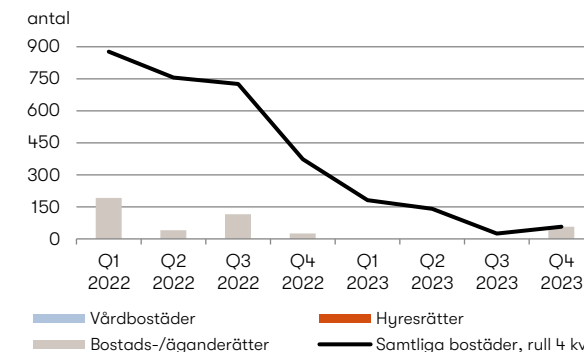
Per den 31 december 2023 var 868 bostads-/äganderätter i pågående produktion och av dem uppgick andelen bokade och sålda bostäder till 77 procent (61), varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Per balansdagen fanns 2 osålda bostäder i avslutad produktion (3) av vilka båda avser projektet RAW Vallastaden etapp 1 i Linköping som färdigställdes under det tredje kvartalet.

I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2024 fanns per den 31 december 2023 sammanlagt 116 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 83 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

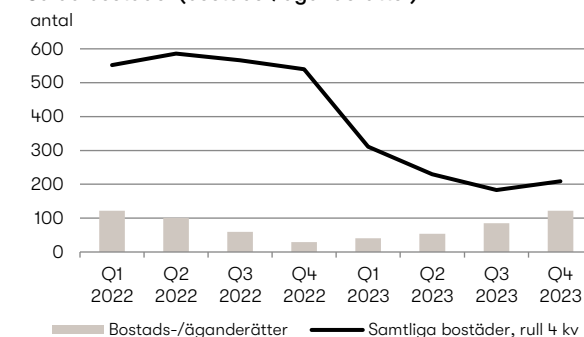
Bostäder i pågående produktion per 2023-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Produktionsstartat	Planerat färdigställande
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Lägenheter, brf	49	Q2 2021	2024
Solna Estrad	Solna	Lägenheter, brf	62	Q3 2021	2024
Kapellgårdet	Uppsala	Lägenheter, hr	19	Q4 2020	2024
Nivå	Stockholm	Lägenheter, brf	251	Q4 2021/Q1 2022	2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Lägenheter, brf	70	Q4 2021	2024
Norrberget Skutan & Eken	Vaxholm	Lägenheter, brf	58	Q4 2021	2024
Syrenbersån	Uppsala	Lägenheter, hr	137	Q4 2021	2024
Boston	Stockholm	Lägenheter, brf	47	Q1 2022	2024
Kapellgårdet	Uppsala	Vårdbostäder	80	Q4 2020	2024
Fullerö Berså	Uppsala	Småhus, brf	40	Q2 2022	2024
Solna Parad	Solna	Lägenheter, brf	116	Q3 2022	2024
Ella Allé	Täby	Lägenheter, brf	127	Q2 2021	2025
Lilla Häll	Stockholm	Lägenheter, brf	48	Q4 2023	2025
Summa			1 104		

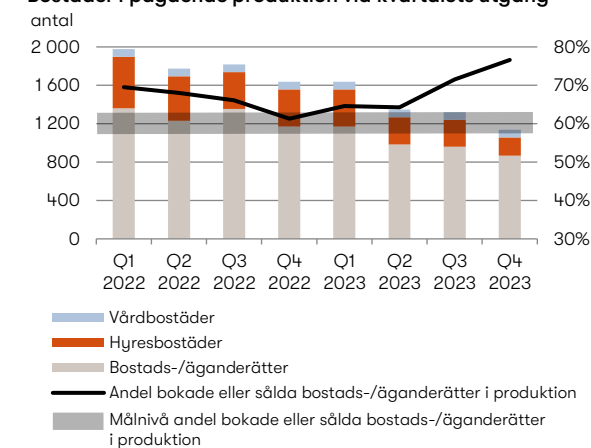
Produktionsstartade bostäder



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 under 2023 varit avaktande. Intresset för Besqabs projekt har varit och är fortsatt bra med välbesökta visningar, men osäkerheten hos kunderna är stor och det tar längre tid att fatta köpbeslut där många behöver sälja sin befintliga bostad först eller vill invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i attraktiva bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion är kunderna mer benägna att fatta köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade bindande förhandsavtal summerade under perioden januari–december 2023 till 302 bostäder (311), av vilka 122 bostäder (29) avser det fjärde kvartalet.

Bostäder i produktion

Per den 31 december 2023 hade affärsområdet 868 bostäder (1 172) i pågående produktion. Av dessa var 77 procent (61) bokade eller sålda, varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Besqab har produktionsstartat 57 bostäder med bostadsrätt under perioden januari–december 2023 (373).

Under året har fem projekt om totalt 355 bostäder färdigställts: Legera Brf Hagastaden i Stockholm, Verkstaden och Magasinet i Nacka strand, Häggviks Dunge i Solentuna samt RAW Vallastaden i Linköping.

I avslutade projekt finns vid rapportperiodens utgång två osålda lägenheter i RAW Vallastaden. Övriga färdigställda projekt är slutsålda.



RÖRELSESEGMENT Projektutveckling Ägda hem

Intäkterna för rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda hem uppgick för perioden januari–december 2023 till 1 879,7 Mkr (2 022,4). Minskningen i intäkter beror i huvudsak på färre antal bostäder i pågående produktion och att antalet produktionsstartade bostäder minskat. Segmentets rörelseresultat uppgick till -49,9 Mkr (-687,9) vilket gav en negativ rörelsemarginal (negativ).

Det negativa rörelseresultatet är främst en konsekvens av engångsposter i form av avyttringar av byggrätter och nedskrivningar om totalt 77,1 Mkr men även färre bostäder i pågående produktion och ökade kostnader.

Projektutveckling (segmentsredovisning)	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	1 879,7	2 022,4
Bruttomarginal, %	4,6	neg
Rörelseresultat, Mkr	-49,9	-687,9
Rörelsemarginal, %	neg	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	659,8	830,3
Antal produktionsstartade bostäder, st	57	373
Antal sålda bostäder, st	302	311
Antal bostäder i pågående produktion, st	868	1 172
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	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 31 december 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, Syrenbersån. 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 vårdboende samt en förskola. Projektet färdigställs i etapper med inflyttningar under 2023–2024. 15-åriga hyresavtal har ingåtts för såväl vårdboendet som förskolan. Förmedling och inflyttning av de 127 hyresbostäderna med investeringsstöd har skett i etapper under hösten 2023 och samtliga lägenheter är uthyrda i flerfamiljshyreshuset. Vårdboendet och förskolan färdigställs under våren 2024 där det i de övre planen även finns 19 hyresbostäder.

Planerade investeringsfastigheter

Nya affärsmöjligheter samt utveckling av befintlig byggrättsportfölj 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–december 2023 till 59,5 Mkr (215,6). Intäkterna består i huvudsak av successiv vinstavräkning i det sålda hyresrättsprojektet Lindallén som färdigställdes under det första kvartalet och hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning. Driftnettet från Besqabs fastigheter under förvaltning ökade för perioden till 37,1 Mkr (29,5).

Segmentets rörelseresultat för perioden januari–december 2023 minskade till 31,2 Mkr (57,7). Minskningen i intäkter och resultat beror på att Lindallén endast vinstavräknats under del av rapportperioden. Föregående år vinstavräknades Lindallén under hela rapportperioden.

Orealiserade värdeförändringar från färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande uppgick till -141,0 Mkr (13,0). -113 Mkr av värdeförändringen är hänförlig till överenskommet fastighetsvärde i ingånget avtal om försäljning av tre av fastigheterna.

Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter (segmentsredovisning)	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Intäkter, Mkr	59,5	215,6
Rörelseresultat, Mkr	31,2	57,7
Rörelsemarginal, %	52,4	26,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-141	13,0
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 344,2	1 159,5
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	7,6	164,0
Antal bostäder i pågående produktion vid periodens slut, st	236	466
varav bostäder för eget ägande och förvaltning	236	363
varav bostäder sålda till externa investerare	-	103
Antal produktionsstartade bostäder, st	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 31 december 2023 hade Besqab tre vårdboenden och ett hyresrättsprojekt under förvaltning om totalt 180 vårdbostäder och 127 hyresbostäder med en uthyrbar yta om cirka 19 400 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

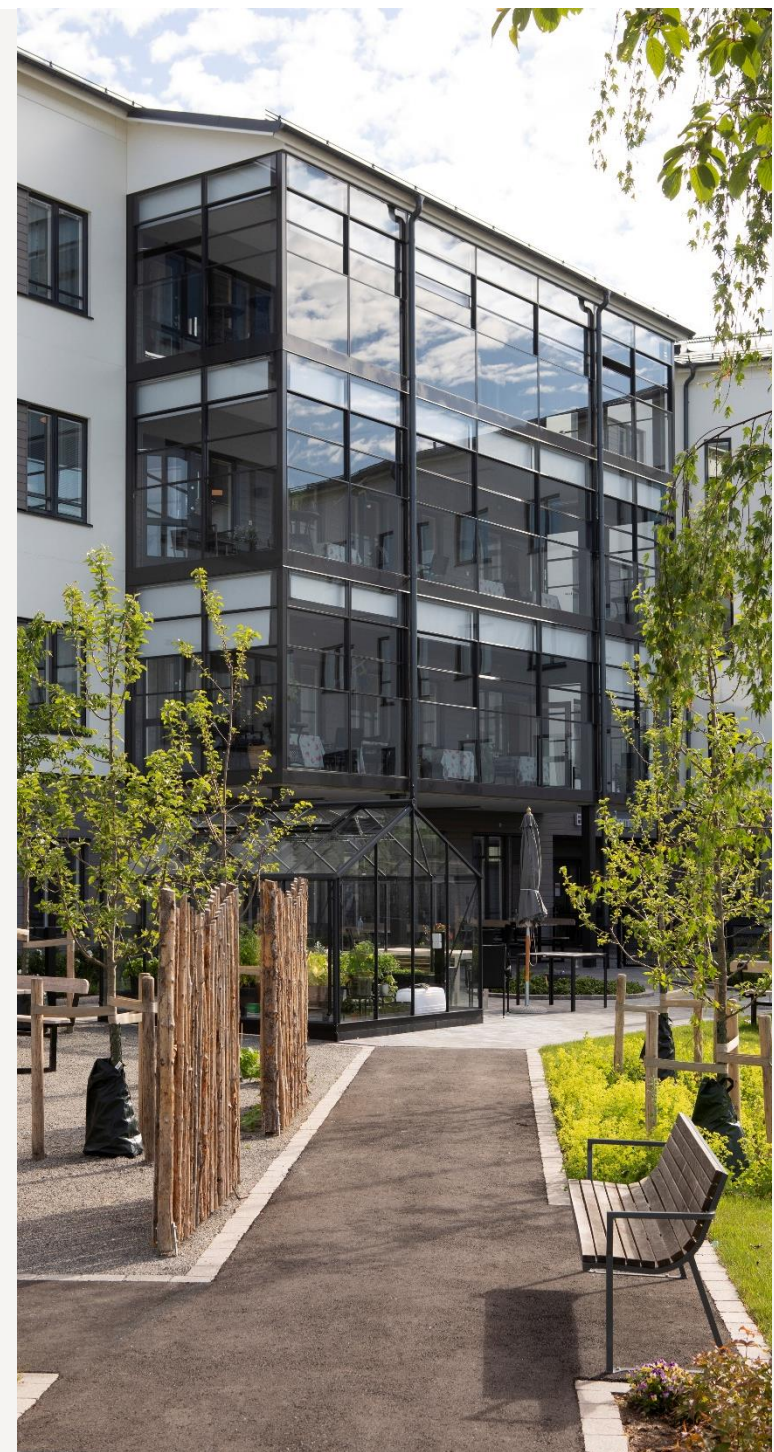
Det redovisade verkliga värdet för färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag varje kvartal. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor,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

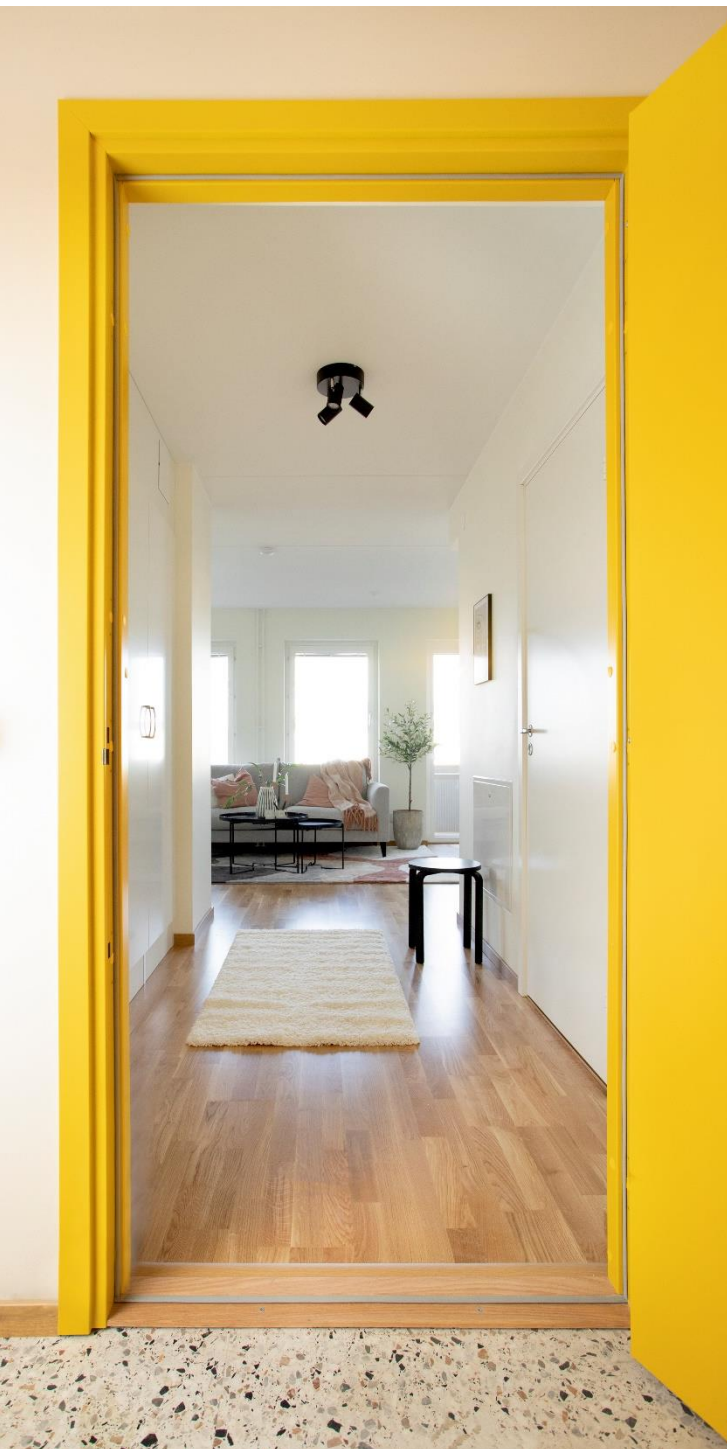
förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift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

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5), varav 938,1 Mkr (779) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 406,1 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–december 2023 uppgick till -141,0 Mkr (13,0) och är till stor del hänförliga till ingånget avtal för försäljning av tre av fastigheterna vilka värderats utifrån överenskommet fastighetsvärde i avtalet med köparen. Genomsnittligt avkastningskrav för det fjärde kvartalet 2023 för övriga färdigställda fastigheter var i linje med tredje kvartalet 2023. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,7–4,3 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 1 624 Mkr (1 637) och det underliggande driftnettot till cirka 68 Mkr (64).

Förvaltningsfastigheter	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Hyresintäkter	42,1	33,5
Driftnetto	37,1	29,5
Värdeförändring	-141,0	13,0
Fastighetsvärde	1 344,2	1 159,5
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	938,1	779,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion	406,1	380,2





Färdigställda förvaltningsfastigheter per 2023-12-31

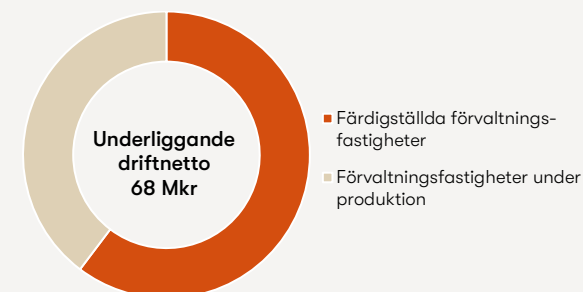
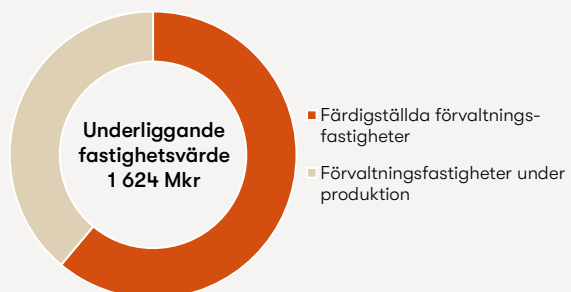
Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930		100 %	Q2 2018
Villa Solhem	Stockholm	Vårdboende	57	4 120		100 %	Q2 2019
Juliahemmet	Uppsala	Vårdboende	69	4 800		100 %	Q1 2021
Kapellgården	Uppsala	Hysesbostäder	127	6 540		100 %	Q4 2023
Summa färdigställda förvaltningsfastigheter			307	19 390	41	100 %	

Förvaltningsfastigheter i produktion per 2023-12-31

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Förväntat årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Påbörjad produktion	Planerat färdigställande
Kapellgården	Uppsala	Hysesbostäder ¹	19	760		-	Q4 2020	2024
Kapellgården	Uppsala	Vårdboende	80	5 050		100 %	Q4 2020	2024
Kapellgården	Uppsala	Förskola	-	560		100 %	Q4 2020	2024
Ultuna	Uppsala	Hysesbostäder	137	6 060		23 % ¹	Q4 2021	2024
Summa förvaltningsfastigheter i produktion			236	12 430	27			

¹Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång.

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-12-31

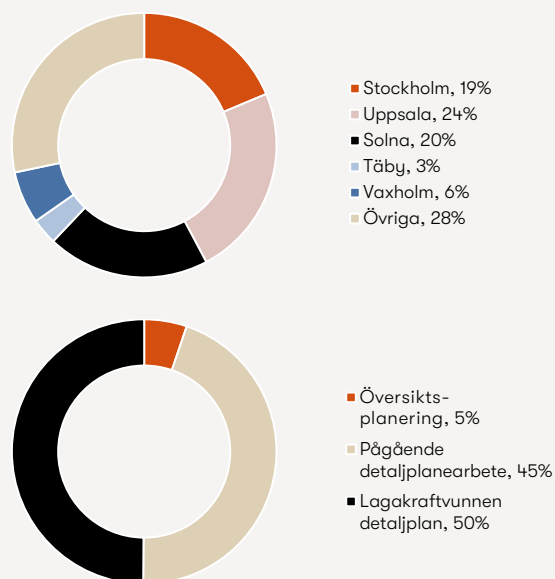


Besqabs byggrättsportfölj

Per den 31 december 2023 hade Besqab cirka 3 000 byggrätter (3 800), varav 470 byggrätter (440) 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 800 byggrätter upptagna i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

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

Byggrättsportföljen, fördelning antal byggrätter per 2023-12-31



Projekt i egen portfölj per 2023-12-31

Projekt	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart ¹
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Aspudden	Stockholm	46	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Norrberget	Vaxholm	160	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälarstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Saltängen	Nacka	45	Brf	Granskning	2025
Solna Centrum	Solna	195	Brf, hyresrätt	Lagakraftvunnen	2024
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Samråd	2025
Skeppskajen ²	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Fullerö Hage	Uppsala	47	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Kapellgårdet	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Samråd	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Samråd	2026
Kvisthamra	Norrtälje	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Stureby	Stockholm	50	Brf	Startskede	2026
Beckomberga	Stockholm	60	Brf	Startskede	2026
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Startskede	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2026
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2026
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Samråd	2026
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2027
Trollbäcken	Tyresö	60	Brf	Startskede	2027
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2027
Solna Huvudsta	Solna	300	Brf, hyresrätt	Startskede	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2028
Roslags Näsby	Täby	80	Brf	Planbesked	2028
Summa		2 494			

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 2023 avslutade Wallin produktionen i två projekt som har utvecklats i JV-bolag delägt med Nrep: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Haga-staden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Under sista kvartalet produktionsstartades projektet Nytorget. Under perioden januari–december 2023 såldes totalt sex bostäder. Samtliga tidigare färdigställda projekt är slutsålda.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2023 uppgick till -9,7 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–dec 2023	jan–dec 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	8	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	8	207
Antal sålda bostäder, st	6	13
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	–	97
Antal byggrätter, st	940	1 035

¹ 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
Magelungen	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Hagastaden	Stockholm	–	Kontor/lokal	Lagakraftvunnen	2026
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	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	Hyresrätt	Planförslag till granskning	2028
Summa		470			

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

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

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



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 1 104 bostäder i pågående produktion vid utgången av rapportperioden genomgår 77 procent processen för Svanenmärkning.

Ett led i arbetet mot fler energieffektiva bostäder är också att öka andelen grön finansiering med målsättning att all finansiering framöver ska vara grön. Per den 31 december 2023 var 28 procent av koncernens upptagna lån gröna, vilka består av gröna byggnadskreditiv och gröna fastighetslån. Förtida inlösen av Besqabs gröna obligationer har medfört att andelen grön finansiering minskat väsentligt jämfört med 2022.

Hållbarhetsnyckeltal	31 dec 2023	31 dec 2022
Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas, %	77	77
Andel grön finansiering, %	25	37

Genom att certifiera alla bostadsrättsföreningar med kvalitetsmärkningen Trygg BRF vill Besqab bidra till en sund bostadsrättsmarknad och en trygg bostadsaffär för kunderna. Sedan arbetet påbörjades har 24 av Besqabs bostadsrättsföreningar ansökt om certifiering, vilket motsvarar samtliga nya föreningar med undantag för föreningar i RAW Property-projekt. Hittills har totalt nio bostadsrättsföreningar genomgått hela processen och erhållit certifiering.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Säsongsvariationer

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

Personal

Antalet tillsvidareanställda, inklusive provanställningar, i koncernen var vid periodens utgång 110 (143), varav 41 kvinnor (56) och 69 män (87). I syftet att anpassa organisationen för kommande lägre produktionsvolym till följd av det försämrade marknadsläget varslade Besqab under det andra kvartalet 2023 om uppsägning av cirka 40 medarbetare.

Uppsägningarna genomfördes under andra halvåret 2023. Ett tiotal personers uppsägningstider löper in i 2024.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2023 uppgick till 24,2 Mkr (24,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -4,5 Mkr (1,7) och periodens resultat till -2,6 Mkr (63,2). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 1 211,5 Mkr (1 138,6) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 1 574,7 Mkr (767,5).

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.

Under fjärde kvartalet har ett avtal om lånelöfte ingåtts med Skirner AB. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 Mkr kan upptas. Per rapportperiodens slut har inget lån upptagits.



Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2023 till 3 150. 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 december 2023. Med avdrag för 92 145 återköpta aktier i eget förvar uppgick antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut till 46 268 052.

Sista betalkurs per sista handelsdagen i kvartalet, den 29 december 2023, var 31,8 kronor per aktie. Det motsvarar ett börsvärde om 1 471,3 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 695,8 Mkr.

Ägarfördelning 31 december 2023

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 298 170	37,3 %
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	2 263 870	4,9 %
Carl Wale med familj (inkl. bolag)	1 794 281	3,9 %
Paradeigma Partners AB	1 206 189	2,6 %
Kristian Wale med familj	944 722	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	831 100	1,8 %
Lars Öberg med familj (inkl. bolag)	782 000	1,7 %
Fjärde AP-fonden	683 414	1,5 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc	611 723	1,3 %
Summa 12 största aktieägarna	37 272 992	80,4 %
Övriga aktieägare	9 087 205	19,6 %
Totalt	46 360 197	100,0 %

Källa: Euroclear per 2023-12-31

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

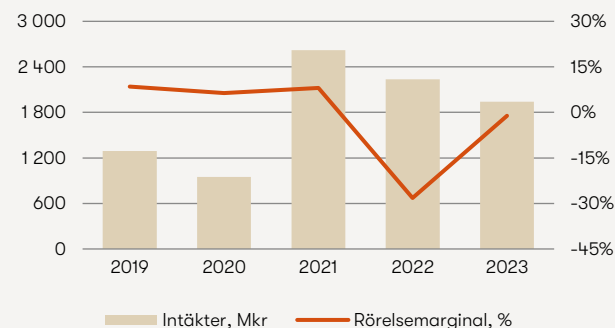
- Den 30 januari ingicks avtal om försäljning av tre vårdfastigheter till Nrep. Som en följd av försäljningen har fastigheterna per den 31 december 2023 värderats till överenskommet fastighetsvärde i avtalet. Försäljningen medför en negativ resultateffekt efter skatt om 52,4 Mkr på 2023 års resultat samt ett positivt nettokassaflöde under 2024 om 242 Mkr.
- Den 31 januari 2024 lämnade Aros Bostadsutveckling AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab med avsikten att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling.

Koncernen – Segmentredovisning

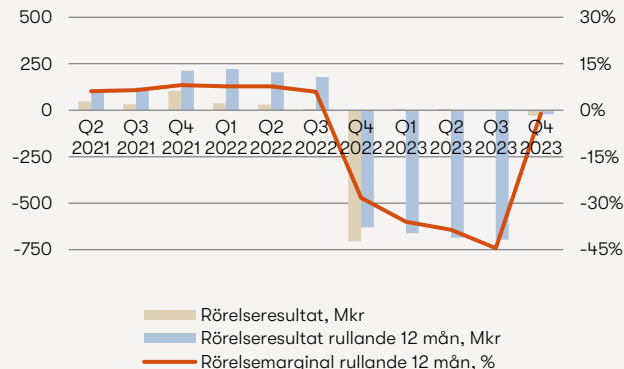
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Intäkter	1 939,2	2 238,0	703,4	329,5
Kostnader för produktion och drift	-1 809,4	-2 719,8	-694,5	-984,9
Bruttoresultat	129,8	-481,8	8,9	-655,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,1	-140,9	-33,6	-37,8
Resultat från andelar i joint ventures	-22,7	-9,0	-5,0	-12,7
Rörelseresultat	-21,0	-631,7	-29,7	-705,9
Finansiella intäkter	13,1	3,2	3,9	1,4
Finansiella kostnader	-43,7	-11,3	-11,0	-3,1
Resultat efter finansiella poster	-51,6	-639,8	-36,8	-707,6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-141,0	13,0	-117,0	-
Resultat före skatt	-192,6	-626,8	-153,8	-707,6
Skatter	63,3	-8,0	60,8	-0,7
Periodens resultat	-129,3	-634,8	-93,0	-708,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,49	-40,34	-2,01	-45,17
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	37 021 658	15 417 759	46 268 052	15 422 684

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under perioden januari–december 2023 till 1 939,2 Mkr (2 238,0). Kostnader för produktion och drift minskade till -1 809,4 Mkr (-2 719,8) och bruttoresultatet summerade till 129,8 Mkr (-481,8). Föregående år belastades bruttoresultatet med 665,0 mkr avseende nedskrivningar i pågående projekt och exploateringsfastigheter. Under året innefattar bruttoresultatet bostäder i pågående produktion med successiv vinstavräkning och driftnetto på förvaltningsfastigheter. Driftnettot uppgick till 37,1 Mkr. Därutöver har bruttoresultatet belastats med engångskostnader om ca 33 Mkr avseende nedskrivningar av exploateringsfastigheter och ca 44 Mkr avseende avyttrade exploateringsfastigheter som frånträtts under 2023 eller kommer att frånträdas under första kvartalet 2024.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2023 uppgick till -21,0 Mkr (-631,7) och rörelsemarginalen var liksom föregående år negativ. Rörelseresultatet har påverkats av resultat från andelar i joint ventures som var negativt. Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till -128,2 Mkr (-140,9), minskningen beror i huvudsak på neddragning av personalstyrkan samt återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år.

Resultat före skatt och periodens resultat

Resultat före skatt uppgick till -192,6 Mkr (-626,8). Ökade finansiella kostnader är till övervägande del en följd av engångskostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -141,0 (13,0) varav -113,0 Mkr hänförs till värdejustering i samband med tecknat avtal om avyttring av tre vårdfastigheter som frånträdts under 2024. Resultateffekten från den avtalade avyttringen uppgår till 52,4 Mkr efter återförd avsättning för uppskjuten skatt. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -129,3 Mkr (-634,8).

Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 344,2	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	197,6	183,0
Summa anläggningstillgångar	1 541,8	1 342,5
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	667,4	994,6
Räntebärande fordringar	250,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 146,0	1 030,7
Likvida medel	302,7	327,4
Summa omsättningstillgångar	2 366,6	2 553,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 908,4	3 895,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 854,2	1 173,7
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	12,3	341,0
Räntebärande skulder	172,1	799,2
Övriga långfristiga skulder	30,8	35,3
Summa långfristiga skulder	215,2	1 175,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	63,9	72,8
Räntebärande skulder	851,2	927,8
Övriga kortfristiga skulder	923,8	545,9
Summa kortfristiga skulder	1 838,9	1 546,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 908,4	3 895,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
<i>Eget kapital</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 179,0	1 872,1
Periodens resultat	-129,3	-634,8
Nyemission	811,0	-
Incitamentsprogram	-1,2	-0,7
Utdelning	-	-61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-5,2	-1,2
Aktieägartillskott till dotterföretag utan bestämmande inflytande	-	-
Utgående eget kapital	1 854,2	1 173,7

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Koncernens balansomslutning är i linje med föregående år. Likvida medel uppgick till 302,7 Mkr per den 31 december 2023.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5), varav cirka 938 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 406 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 667,4 Mkr (994,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 1 146,0 Mkr (1 030,7) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerad intäkt i pågående projekt med 601,6 Mkr (827,1).

Avsättningar

Lång- och kortfristiga avsättningar uppgick till totalt 76,2 Mkr (413,8). Avsättningarna består av projektrelaterade avsättningar om 56,1 Mkr, avsättningar för uppskjuten skatt om 7,4 Mkr samt övriga avsättningar om 12,7 Mkr. Projektrelaterade avsättningar hänförs främst till försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter.

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 023,3 Mkr (1 727,0). Av de räntebärande skulderna är 936,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och 36,2 Mkr är skulder avseende exploateringsfastigheter resterande 50,6 avser kortfristig kredit.

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.

Under året har avtal om en checkräkningskredit om 100 Mkr tecknats i bank samt ett avtal om lånelöfte om 200 Mkr med bolagets största ägare Skirner AB.

Räntebärande nettoskuld

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1023,3 Mkr (1 727,0). Beaktat likvida medel om 302,7 Mkr (327,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 720,6 Mkr (1 399,6).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 5,9 procent (5,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år (-).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften vid periodens slut var 1,5 år (-).

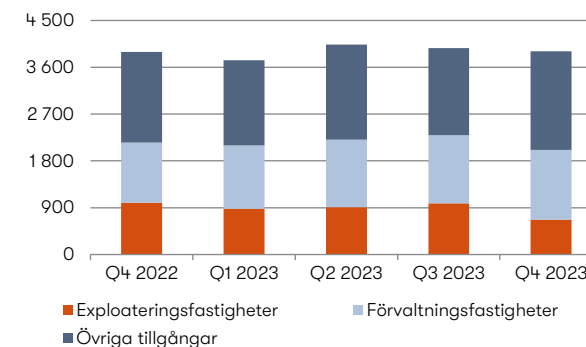
Belåningsgrad

Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 29,8 procent (57,1). För färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick belåningsgraden till 55,0 procent (56,8).

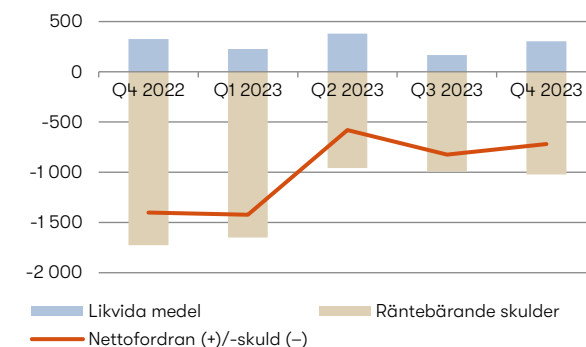
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick till 47,4 procent (30,1) vilket överstiger det långsiktiga målet om 35 procent. Avkastningen på eget kapital var negativt (neg).

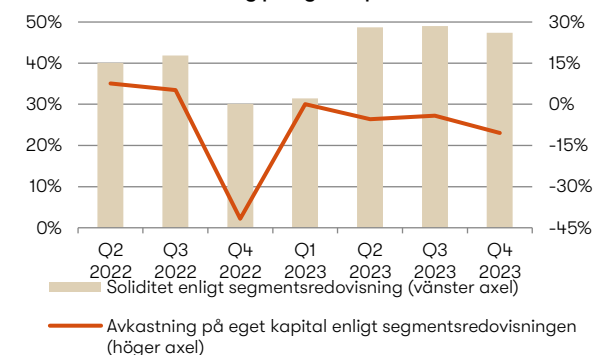
Fördelning av tillgångar, Mkr



Räntebärande nettofordran/-skuld, Mkr



Soliditet och avkastning på eget kapital



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

Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-21,1	-631,8	-29,8	-705,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-186,9	658,0	-77,7	657,4
Erhållen ränta	13,1	3,2	3,9	1,4
Betald ränta	-43,7	-11,3	-11,0	-3,1
Betald skatt	17,9	20,7	35,1	17,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-220,7	38,8	-79,5	-33,0
Förändring exploateringsfastigheter	267,3	-300,5	255,6	-338,7
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-183,3	699,6	-98,6	524,9
Förändring rörelseskulder	373,6	-280,5	202,2	-131,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236,9	157,4	279,7	21,9
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-325,7	-216,7	-147,9	-81,3
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4	-4,5	0,1	-3,2
Förändring andelar i joint ventures	-22,5	-11,0	-10,0	4,0
Förändring andelar i bostadsrättsföreningar	-16,7	-	-16,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368,8	-232,2	-174,5	-80,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	397,6	485,4	153,5	282,1
Amortering av skulder	-1 101,3	-616,3	-122,4	-373,7
Nyemissioner	811,0	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107,3	-192,6	31,3	-91,6
Periodens kassaflöde	-24,7	-267,4	136,3	-150,2
Likvida medel vid periodens början	327,4	594,8	166,4	477,6
Likvida medel vid periodens slut	302,7	327,4	302,7	327,4

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2023 till 236,9 Mkr (157,4), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 457,6 Mkr (118,6). Förändring i exploateringsfastigheter har påverkat kassaflödet positivt genom avyttringar och ett produktionsstartat projekt där fastigheten överlätits till bostadsrättsförening. 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–december 2023 till -368,8 Mkr (-232,2). Investering i pågående produktion av förvaltningsfastigheter har gjorts med -325,7 Mkr (-216,7). Investering i andelar i bostadsrättsföreningar har gjorts med -16,7 mkr avseende fyra bostadsrättslägenheter som hyrs ut som LSS bostäder till Solna stad.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december 2023 till 107,3 Mkr (-192,6). Amortering av skulder uppgick till -1 101,3 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 fastigheten i projektet Lindallén till extern part.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2023 var -24,7 Mkr (-267,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 302,7 Mkr (327,4).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Intäkter	2 384,9	2 166,6	956,3	659,5
Kostnader för produktion och drift	-2 390,6	-2 255,3	-1 013,6	-963,2
Bruttoresultat	-5,7	-88,7	-57,3	-303,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,2	-140,9	-33,8	-37,6
Resultat från andelar i joint ventures	-22,7	-9,0	-5,0	-12,7
Rörelseresultat	-156,6	-238,6	-96,1	-354,0
Finansiella intäkter	13,1	3,2	3,9	1,4
Finansiella kostnader	-43,7	-11,2	-11,0	-3,2
Resultat efter finansiella poster	-187,2	-246,7	-103,2	-355,8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-141,0	13,0	-117,0	-
Resultat före skatt	-328,2	-233,7	-220,2	-355,8
Skatter	74,4	-83,4	61,7	-61,0
Periodens resultat	-253,8	-317,1	-158,5	-416,8
Hänförligt till moderbolagets ägare	-253,8	-304,4	-158,5	-405,0
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-12,7	-	-11,7
Periodens övriga totalresultat				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-253,8	-317,1	-158,5	-416,8
Hänförligt till moderbolagets ägare	-253,8	-304,4	-158,5	-405,0
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-12,7	-	-11,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	-6,86	-19,76	-3,43	-26,26
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-6,86	-19,66	-3,43	-26,15
Antal utestående aktier vid periodens slut	46 268 052	15 422 684	46 268 052	15 422 684
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	37 021 658	15 417 759	46 268 052	15 422 684
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	37 038 634	15 494 324	46 271 566	15 487 429

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.

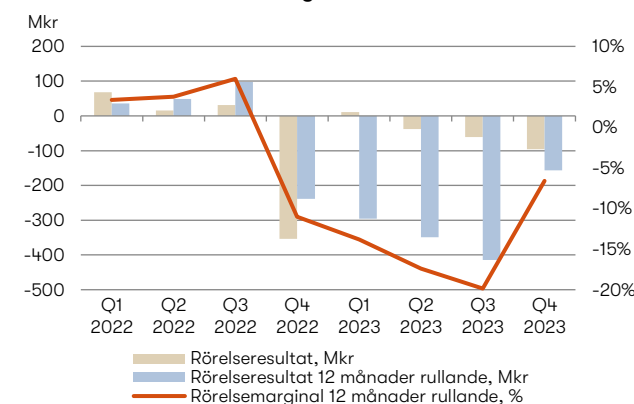
Bruttoresultat och rörelseresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick för perioden januari–december 2023 till 2 384,9 Mkr (2 166,6,0). Bruttoresultatet uppgick till -5,7 Mkr (-88,7). Bruttoresultatet består av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker. Under perioden januari–december 2023 har projektet Legera, sista etappen av Lindallén, projekten Verkstaden och Magasinet i Nacka, Häggviks Dunge, Norrberget Skutan, Solna Estrad, Boston, Fullerö och Vallastaden Etapp 1 färdigställts och avräknats. Utöver detta har bruttoresultatet påverkats negativt av justerade projektprognoser för projekt i pågående produktion. Rörelseresultatet uppgick till -156,6 Mkr (-238,6). Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till -128,2 Mkr (-140,9). Minskningen beror i huvudsak på neddragning av personalstyrkan samt återförda avsättningar avseende personalrelaterade STI- och LTI-program för tidigare år.

Resultat före skatt och periodens resultat

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde har medfört en resultat effekt under perioden uppgående till -141,0 Mkr (13,0). Ökade finansiella kostnader är till övervägande del en följd av engångskostnader för förtidsinlösen av obligationslånet. Resultat före skatt uppgick till -328,2 Mkr (-233,7) och resultat efter skatt uppgick till -253,8,2 Mkr (-317,1). Skatter hänförs främst till uppskjuten skatt avseende realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter samt övrig uppskjuten skatt.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 344,2	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	195,6	181,2
Summa anläggningstillgångar	1 539,8	1 340,7
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter	667,4	1 008,3
Bostäder under produktion	2 791,5	3 285,3
Färdigställda bostäder	–	–
Räntebärande fordringar	244,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 083,4	279,4
Likvida medel	332,2	360,2
Summa omsättningstillgångar	5 119,0	5 133,7
SUMMA TILLGÅNGAR	6 658,8	6 474,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 695,8	1 145,0
Innehav utan bestämmande inflytande	–	-5,2
Summa eget kapital	1 695,8	1 139,8
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	53,9	125,7
Räntebärande skulder	172,1	799,2
Övriga långfristiga skulder	30,8	35,3
Summa långfristiga skulder	256,8	960,2
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	4,7	2,9
Förskott från kunder	1 310,6	138,0
Räntebärande skulder	2 841,3	3 772,5
Övriga kortfristiga skulder	549,6	461,0
Summa kortfristiga skulder	4 706,2	4 374,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 658,8	6 474,4

Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser, se not 6.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

– IFRS

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående eget kapital, 1 januari	1 145,0	1 511,8
Periodens totalresultat	-253,8	-304,4
Nyemissioner	811,0	–
Incitamentsprogram	-1,2	-0,7
Utdelning	–	-61,7
Förändring dotterföretag utan bestämmande inflytande	-5,2	–
Utgående eget kapital	1 695,8	1 145,0
<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	-1,2
Periodens totalresultat	–	-12,7
Utgående eget kapital	0	-5,2
Totalt utgående eget kapital	1 695,8	1 139,8

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5), varav cirka 938 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 406 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick till 667,4 Mkr (1 008,3) 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 2 791,5 Mkr (3 258,3) och avser bostadsrätter.

Övriga tillgångar

Likvida medel uppgick till 332,2 Mkr (360,2) varav 31,4 Mkr (34,9) hänförs till bostadsrättsföreningar i pågående produktion. Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 083,4 Mkr (279,4).

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 3 013,4 Mkr (4 571,7). Av de räntebärande skulderna var 1 990,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 936,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 86,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

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

Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från företrädesemissionen om 811 Mkr efter avdrag för kostnader. Företrädesemissionen 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 3 013,4 Mkr (4 571,7). Beaktat likvida medel om 332,2 Mkr (360,2) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 2 681,2 Mkr (4 211,5).

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens slut till 6,2 procent (4,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens slut var 0,2 år (-).

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

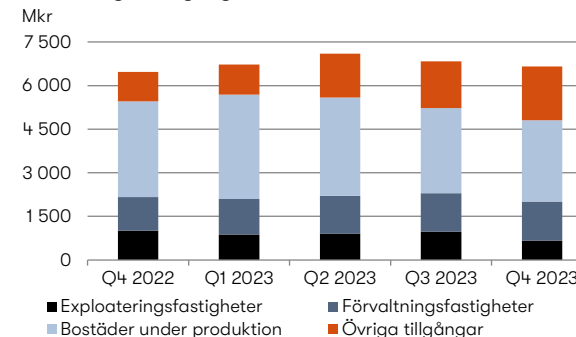
Belåningsgrad

Belåningsgraden¹ uppgick vid periodens slut till 51,5 procent (72,4). Belåningsgraden kan vid enskilda kvartal variera om exempelvis en kortfristig skuld (byggnadskreditiv) i ett projekt som i närtid ska färdigställas ännu inte har avskilts från koncernens räntebärande skulder. Risken bör då ställas mot försäljningsgraden i pågående projekt.

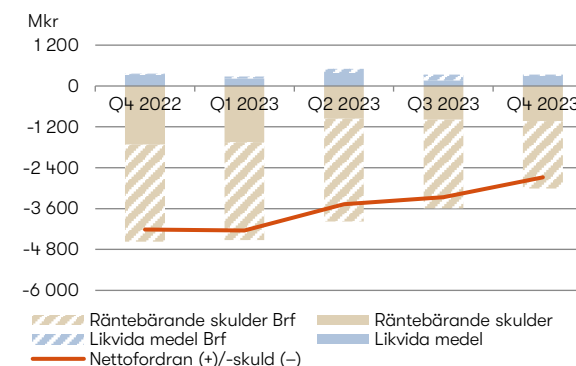
Soliditet och avkastning på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 25,5 (17,6) procent. Avkastningen på eget kapital var negativ (negativ).

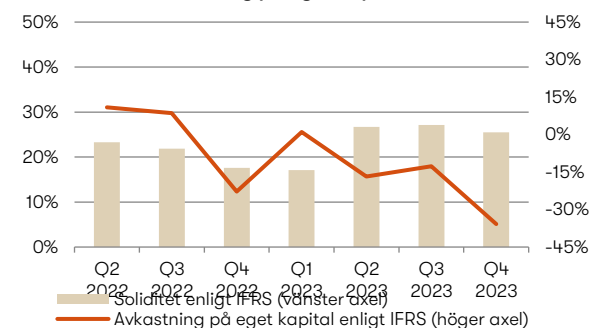
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och avkastning på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-156,8	-238,9	-96,1	-354,2
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	92,0	323,4	61,3	322,9
Erhållen ränta	13,1	3,2	3,9	1,4
Betald ränta	-43,7	-11,3	-11,0	-3,1
Betald skatt	17,6	7,5	33,7	22,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-77,8	83,9	-8,1	-10,2
Förändring exploateringsfastigheter	281,0	-349,7	253,0	-376,7
Förändring bostäder under produktion	493,9	-211,0	138,8	79,2
Förändring färdigställda bostäder	-	-	-	-
Förändring rörelsefordringar	-860,3	85,8	-267,6	478,0
Förändring rörelseskulder	1 251,5	-339,6	636,4	-520,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 088,2	-730,6	752,4	-350,2
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-325,7	-216,7	-147,9	-81,2
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-3,9	-4,5	0,1	-3,2
Förändring andelar i joint ventures	-22,5	-11,0	-10,0	4,0
Förändring andelar i bostadsrättsföreningar	-16,7	-	-16,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368,8	-232,2	-174,5	-80,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 358,4	2 191,3	225,8	954,5
Amortering av skulder	-2 916,7	-1 437,4	-807,8	-712,8
Nyemissioner	811,0	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-61,7	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-747,3	692,2	-582,0	241,7
Periodens kassaflöde	-28,0	-270,6	-4,0	-188,9
Likvida medel vid periodens början	360,2	630,8	336,2	549,1
Likvida medel vid periodens slut	332,2	360,2	332,2	360,2

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2023 till 1 088,2 Mkr (-730,6). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 493,9 Mkr genom att balansposten minskat som en följd av färdigställda bostäder, ökning av rörelseskulder med 1 251,5 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 860,3 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 281,0 Mkr. Rörelseskulderna i form av förskott från kunder och rörelsefordringarna i form av kundfordringar ökar i samband med att de kommande bostadsrättsinnehavarna erhåller betalningsansvar inför tillträden. Vid tillträdet erhålls likvider vilket minskar rörelsefordringarna i form av minskning av kundfordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari–december 2023 till -368,8 Mkr (-232,2) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med -325,7 Mkr. Investering i andelar i bostadsrättsföreningar har gjorts med -16,7 mkr avseende fyra bostadsrättslägenheter som hyrs ut som LSS bostäder till Solna stad.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari–december till -747,3 Mkr (692,2). Upptagna lån uppgick till 1 358,4 Mkr (2 191,3). Upptagna lån under perioden hänförs främst till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -2 916,7 Mkr (-1 437,4) avser till största del färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen samt lösen av obligationslånet om 800 mkr.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet för perioden januari–december 2023 var -28,0 Mkr (-270,6). Likvida medel uppgick per balansdagen till 332,2 Mkr (360,2). Av de likvida medlen hänförs sig 31,4 Mkr (34,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Intäkter	24,2	24,0	0,0	0,0
Administrationskostnader	-28,8	-22,3	-7,5	-6,2
Rörelseresultat	-4,5	1,7	-7,5	-6,2
Utdelning och liknande resultatposter	0,0	61,6	0,0	0,0
Ränteintäkter	42,8	51,8	0,3	15,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,9	-51,9	0,0	-15,4
Resultat efter finansiella poster	-2,6	63,2	-7,2	-6,1
Skatter	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	-2,6	63,2	-7,2	-6,1

Periodens resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	557,1	558,1
Övriga anläggningstillgångar	12,4	12,4
Summa anläggningstillgångar	569,5	570,5
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	1 068,9	1 138,6
Kassa och bank	142,6	–
Summa omsättningstillgångar	1 211,5	1 138,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 781,0	1 709,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	463,6	155,1
Fritt eget kapital	1 111,1	612,4
Summa eget kapital	1 574,7	767,5
Skulder		
Långfristiga skulder	0,6	799,2
Kortfristiga skulder	205,7	142,4
Summa skulder	206,3	941,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 781,0	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, RFR 1 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 under rapportperioden.



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	Projektutveckling Ågda Hem	Projektutveckling Inves- teringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
jan-dec 2023						
<i>Intäktskategorier</i>						
Projektutveckling – äganderätt	22,9			22,9	9,0	31,9
Projektutveckling – bostadsrätt	1 852,8			1 852,8	254,0	2 106,8
Projektutveckling – hyresrätt		17,5		17,5	182,7	200,2
Hysesintäkter		41,3		41,3		41,3
Övrigt	4,0	0,7		4,7		4,7
Summa externa intäkter	1 879,7	59,5		1 939,2	445,7	2 384,9
Kostnader för produktion och drift	-1 793,6	-15,8		-1 809,4	-581,2	-2 390,6
Bruttoresultat	86,1	43,7		129,8	-135,5	-5,7
<i>Bruttomarginal, %</i>	4,6	73,5		6,7		neg
Försäljnings- och administrationskostnader	-113,4	-12,5	-2,3	-128,1	-0,1	-128,2
Resultat andelar joint ventures	-22,7			-22,7		-22,7
Rörelseresultat	-49,9	31,2	-2,3	-21,0	-135,6	-156,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	neg	52,4		neg		neg
Finansnetto	10,5	-27,2	-14,0	-30,6		-30,6
Resultat efter finansiella poster	-39,4	4,0	-16,3	-51,6	-135,6	-187,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-141,0		-141,0		-141,0
Resultat före skatt	-39,4	-137,0	-16,3	-192,6	-135,6	-328,2
Skatter			63,3	63,3	11,1	74,4
Periodens resultat	-39,4	-137,0	47,0	-129,3	-124,5	-253,8
31 dec 2023						
Förvaltningsfastigheter		1 344,2		1 344,2		1 344,2
Exploateringsfastigheter	659,8	7,6		667,4		667,4
Bostäder under produktion				0,0	2 791,5	2 791,5
Övriga tillgångar			1 896,8	1 896,8	-41,1	1 855,7
Summa tillgångar	659,8	1 351,8	1 896,8	3 908,4	2 750,4	6 658,8
Eget kapital			1 854,2	1 854,2	-158,5	1 695,8
Räntebärande skulder			1 023,3	1 023,3	1 990,1	3 013,4
Övriga skulder			1 030,8	1 030,8	918,8	1 949,6
Summa eget kapital och skulder			3 908,3	3 908,3	2 750,4	6 658,8
<i>Rörelsemarginal, %</i>				neg		neg
<i>Avkastning på eget kapital, %</i>				neg		neg
<i>Soliditet, %</i>				47,4		25,5

Belopp i Mkr	Projekt- utveckling Ägda 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 31 december 2023 ett utestående långsiktigt aktiesparprogram (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 sparaktier per den 31 december 2023 uppgick sammanlagt till 8 243, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 26 227 matchnings- och prestationsaktier. LTI 2019 avslutades i februari 2023. Förutsättningarna för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier uppfylldes ej då aktiens totalavkastning varit negativ under aktuell sparperiod.

LTI 2019 och LTI 2020	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2023	17 261
Förverkade	-2 400
Inlösta	-
Förfallna	-6 618
Utestående 31 december 2023	8 243

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

Belopp i Mkr	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Försäljnings- och administrations- kostnader	-1,2	-1,7
Totalt	-1,2	-1,7

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

Konvertibelprogram

Vid utgången av rapportperioden hade Besqab 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 31 december 2023 uppgick det nominella värdet av bolagets utestående konvertibler till 0,6 Mkr. De kvarvarande konvertiblerna löper med en genomsnittlig årlig ränta på 3,31 procent. Lånen förfaller till betalning den 7 juli 2025 respektive den 7 juli 2026 i det fall konvertering ej sker dessförinnan. Om samtliga konvertibler skulle konverteras till aktier blir utspädningen 0,01 procent baserat på det totala antalet aktier och röster i bolaget per balansdagen. Programmen medför inte några löpande personalkostnader.

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2023
Ingående verkligt värde	1 159,5
Orealiserade värdeförändringar	-141,0
Omklassificering	-
Investeringar och förvärv	325,7
Utgående verkligt värde	1 344,2

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr. Redovisat verkligt värde består av 3 färdigställda vårdboenden i egen förvaltning, 3 färdigställda hyresfastigheter med 127 hyresbostäder samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av fastigheter bestående av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -141,0 varav -113,0 Mkr hänförs till värdejustering i samband med tecknat avtal om avyttring av tre vårdfastigheter som frånträds under 2024.

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

NOT 5 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ställda säkerheter				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 881,4	1 957,4	-	-
Företagsinteckningar	-	3,0	-	-
Summa	1 881,4	1 960,4	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	-	-	2 993,9	4 016,4
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	840,0	1 013,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	333,3	733,3	333,3	733,3
Övriga borgensåtaganden ³	-	159,5	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	1,6	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,0	-	-
Övriga ⁴	69,0	55,8	69,0	-
Summa	406,0	952,2	4 236,2	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 2 526 Mkr (2 868). 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 köpeskillings storlek. Nämnade krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

Danderyd den 2 februari 2024

Besqab AB (publ)

Carola Lavén

Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Intäkter, Mkr	703,4	483,6	408,6	343,6	329,5	695,4	469,7	743,4
Rörelseresultat, Mkr	-29,7	-4,0	6,2	6,6	-705,9	6,5	30,3	37,4
Resultat före skatt, Mkr	-153,8	-18,2	-22,7	2,2	-707,6	3,6	28,2	49,0
Resultat efter skatt, Mkr	-93,0	-16,3	-21,2	1,2	-708,3	2,4	27,5	43,6
Rörelsemarginal, %	neg	neg	1,5	1,9	neg	0,9	6,5	5,0
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	neg	0,1	neg	0,5	5,9	9,2
Soliditet, %	47,4	49,0	48,7	31,4	30,1	41,9	40,1	41,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,01	-0,35	-0,53	0,08	-45,17	0,19	1,80	2,86
Eget kapital per aktie, kr	40,08	42,09	42,48	76,11	76,44	121,61	121,50	123,68
IFRS-redovisning ³	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Intäkter, Mkr	956,3	443,8	232,8	751,9	659,5	364,0	365,3	777,7
Rörelseresultat, Mkr	-96,1	-34,2	-231,2	11,1	-354,0	30,9	15,9	68,5
Resultat före skatt, Mkr	-220,2	-48,4	-66,5	6,7	-355,8	28,2	13,7	80,1
Resultat efter skatt, Mkr	-158,5	-41,8	-63,9	10,1	-416,8	16,0	9,3	74,3
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	1,5	neg	8,5	7,4	8,8
Avkastning på eget kapital, % ²	neg	neg	neg	1,0	neg	4,2	2,4	19,1
Soliditet, %	25,5	27,1	26,7	17,1	17,6	21,9	23,3	25,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	1 344,2	1 313,3	1 296,1	1 217,1	1 159,5	1 078,2	1 029,0	971,7
Exploateringsfastigheter, Mkr	667,4	980,4	913,3	880,1	1 008,3	951,1	749,2	845,7
Bostäder under produktion, Mkr	2 791,5	2 930,3	3 384,3	3 586,8	3 285,3	3 364,5	3 127,7	2 861,0
Likvida medel, Mkr	332,2	336,3	508,8	280,4	360,2	549,1	737,9	699,5
Eget kapital, Mkr	1 695,8	1 854,2	1 897,8	1 148,8	1 139,8	1 556,9	1 542,0	1 594,1
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	244,5	251,5	248,5	200,5	200,5	200,5	200,5	120,8
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	3 013,4	3 595,4	3 978,8	3 722,6	3 772,5	3 525,3	3 218,3	2 994,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	752,4	246,9	49,5	39,5	-730,6	-446,8	-62,9	129,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-174,5	-34,3	-90,1	-70,0	-232,2	-49,8	-63,1	-38,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-582,0	-385,1	269,0	-49,3	692,2	307,8	164,4	-21,7
Periodens kassaflöde, Mkr	-4,1	-172,5	228,4	-79,8	-270,6	-188,8	38,4	68,7
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,43	-0,91	-1,61	0,67	-26,26	1,07	0,62	4,84
Eget kapital per aktie, kr	36,65	40,08	41,02	74,49	74,24	100,51	99,52	102,87
Aktiekurs vid periodens slut, kr	31,80	26,80	27,30	33,00	79,00	100,00	120,00	165,00
Försäljning och produktion	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	57	0	0	0	25	116	40	192
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	1 104	1 229	1 347	1 535	1 638	1 819	1 696	1 907
Antal sålda bostäder, st ⁴	122	85	54	41	29	59	101	122
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	77	72	64	65	61	66	68	69
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	2	3	1	0	3	1	1	0
- varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	0	0

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

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder och vårbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisningen

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

Bruttomarginal enligt segmentsredovisningen

Bruttoresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen

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

Rörelsemarginal enligt IFRS

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

Avkastning på eget kapital enligt IFRS

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

Avkastning på eget kapital enligt segmentsredovisningen

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

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld/-fordran dividerat med Värde.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

Värde

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

ORDLISTA

Byggrätt

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

Anna Jepson, CFO
Tel: 08-409 415 79
E-post: anna.jepson@besqab.se

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

Inbjudan till digital presentation och telefonkonferens

Tid: fredag den 2 februari 2023 klockan 10:00–11:00.
VD Carola Lavén och CFO Anna Jepson presenterar rapporten.
Presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

Presentationen går att lyssna till i direktsändning via länken:
<https://ir.financialhearings.com/besqab-q4-report-2023>
Via webbsändningen finns det möjlighet att ställa skriftliga frågor.

Om du önskar delta vid telefonkonferens registrerar du dig via länken:
<https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=50049752>
Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Via telefonkonferensen finns möjlighet att ställa muntliga frågor.

Uppgifter för telefonkonferensen finns även publicerade på Besqabs webbplats <https://www.besqabgroup.se/investerare/> där även presentationsmaterialet kommer att finnas tillgängligt cirka en timme före presentationen.

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2023

2023-10-25 Delårsrapport januari–september 2023
2023-11-02 Besqab och Solna stad överens om byggrättsaffärer
2023-12-29 Besqab säljer fastigheter i Tyresö

Kommande rapporttillfällen

Årsredovisning 2023	21 mars 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	24 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	23 oktober 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 2 februari 2024 klockan 07:30 (CEST).