

Besqab utvecklar hållbara bostäder
av hög kvalitet i attraktiva områden
i Storstockholm och Uppsala

INNEHÅLL

Delårsrapport jan-mar 2024	3
VD-ord	5
Projekt	9
Affärssegment	14
Finansiell information	16
Övrigt	37

Delårsrapport jan-mar 2024

Perioden januari-mars

- » Enligt segmentsredovisningen¹⁾ uppgick rörelsens intäkter till 461 Mkr (389). Bruttoresultatet uppgick till 63 Mkr (75) och bruttomarginalen var 13,6 procent (19,4).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 20 Mkr (49) och rörelsemarginalen var 4,4 procent (12,5). Periodens resultat uppgick till 9 Mkr (42). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,15 kr (0,87).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten per balansdagen till 62,5 procent (71,2), eget kapital uppgick till 3 609 Mkr (1 935) och balansomslutningen uppgick till 5 771 Mkr (2 719).
- » Enligt IFRS uppgick nettoomsättning till 389 Mkr (496), rörelsemarginalen var negativ (14,4). Periodens resultat uppgick till -55 Mkr (67). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,89 kr (1,40).
- » Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 38,2 procent (59,1), eget kapital uppgick till 3 236 Mkr (1 614) och balansomslutningen uppgick till 8 465 Mkr (2 732).
- » Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 86 procent (91). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 38 (10).
- » Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 95 (188). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 245 (252).

Väsentliga händelser under första kvartalet

Den 31 januari offentliggjordes ett rekommenderat uppköpserbjudande av Besqab AB (vid tidpunkten Aros Bostadsutveckling AB) till aktieägarna i Besqab Bostadsutveckling AB (vid tidpunkten Besqab AB), med avsikten att slå samman bolagen för att tillsammans bilda en ny ledande bostadsutvecklare. Den 15 mars fullföljdes erbjudandet då den initiala anslutningsgraden motsvarade 96,6 procent av antalet aktier och röster, vilket översteg fullföljandevillkoret om minst 90 procent. Den slutliga anslutningsgraden uppgick efter en förlängd acceptperiod till 99,2 procent.

Koncernledningen, bestående av medlemmar från båda bolagens ledningsgrupper, presenterades den 18 mars. Utöver VD Magnus Andersson och CFO Anna Jepson består koncernledningen av CIO Daniel Bergström, hållbarhetschef Hanna Bodbacka, chefsjurist Emmy Fredenklo, COO David Johansson, produktionschef David Lundgren, HR-chef Charlotte Roempke, chef försäljning och kunderbjudande Anna Slätteby, affärsutvecklingschef Andreas Wik samt chef IR och kommunikation Anna Åkerlund.

Slutsålt i Ektorpsbacken, Nacka. Det Svanencertifierade projektet, som omfattar 52 lägenheter, färdigställdes under 2023.

Produktionsstart av bostadsprojektet Grönskan med 40 bostadsrättslägenheter i stadsdelen Gröndal. Inflyttning planeras till slutet av 2025.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Ny styrelse valdes vid extra bolagsstämma den 16 april. Nyval av Olle Nordström, Sara Mindus, Zdravko Markovski, Andreas Philipson och Alexander Alm-Pandeya till styrelseledamöter. Beslutades att Johan A. Gustavsson och Samir Taha kvarstår som styrelseledamöter samt att Per Rutegård kvarstår som ledamot och styrelseordförande.

Namnändring av Aros Bostadsutveckling AB till Besqab AB gick igenom. Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market med aktiernas nya kortnamn BESQAB respektive BESQAB PREF B angavs till den 24 april 2024.

Den 15 maj lades varsel om uppsägningar för cirka 25 medarbetare, till följd av samgåendet och därmed övertalighet.

Anna Jepson kommer att lämna rollen som CFO för Besqab för en ny tjänst utanför koncernen. Jepson kommer att fortsätta arbetet med den pågående bolagsintegrationen fram till november 2024. Besqab har inlett en rekryteringsprocess av en ny CFO.



Bostäder i
produktion

2 268

Rörelse-
marginal, %¹⁾

4,4

Soliditet, %¹⁾

62,5

¹⁾ Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2023 och för balansposter motsvarande balansdag 2023. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 36.



Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Sålda bostäder	38	10	84	56
Bokade bostäder	13	-	13	-
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	2	-	2	1
- varav upptagna i balansräkningen	2	-	2	-
Av bostadsrättsköpare tillrädda bostäder	95	188	440	533
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	245	252	567	574
Produktionsstartade bostäder	40	213	388	561
Färdigställda bostäder	58	-	616	558
Bostäder i pågående produktion	2 268	1 392	2 268	1 182
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	86	91	86	87
Bostadsprojekt i projektportföljen	111	63	111	61
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	7 871	5 135	7 871	4 955

Finansiella nyckeltal - Segmentsredovisning

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	460,5	389,2	1 504,0	1 432,7
Bruttoresultat	62,6	75,4	271,7	284,5
Bruttomarginal, %	13,6	19,4	18,1	19,9
Rörelseresultat	20,4	48,8	145,3	173,7
Rörelsemarginal, %	4,4	12,5	9,7	12,1
Periodens resultat	9,4	41,6	98,2	130,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,15	0,87	1,87	2,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,15	0,87	1,87	2,66
Eget kapital	3 609,4	1 935,0	3 609,4	2 096,4
Balansomslutning	5 771,4	2 718,7	5 771,4	2 603,8
Soliditet, %	62,5	71,2	62,5	80,5
Avkastning på eget kapital	neg	9,2	0,5	1,4

Finansiella nyckeltal - IFRS

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	475,3	496,2	1 380,5	1 487,7
Rörelseresultat	-49,0	71,3	89,1	209,4
Periodens resultat	-55,1	66,9	41,0	168,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,89	1,40	0,88	3,43
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,89	1,40	0,88	3,43
Eget kapital	3 236,0	1 614,1	3 236,0	1 788,0
Balansomslutning	8 465,3	2 732,2	8 465,3	2 540,7
Soliditet, %	38,2	59,1	38,2	70,4
Avkastning på eget kapital	neg	25,7	neg	3,2

VD-ord

Första kvartalet 2024 har dominerats av samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab. Det rekommenderade uppköpserbudandet fick en mycket hög anslutningsgrad och under kvartalet kunde affären slutföras. Integrationen av bolagen pågår för fullt under namnet Besqab, med den tydliga ambitionen att bilda en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala.

Rekommenderat uppköpserbudande

Aros Bostadsutveckling AB offentliggjorde i januari ett rekommenderat uppköpserbudande till Besqab ABs aktieägare, med avsikten att slå ihop verksamheterna och bilda ett nytt bolag. Den slutliga anslutningsgraden bland aktieägarna uppgick till över 99 procent och därmed var samgåendet ett faktum. Samgåendet skapar ett nytt bolag med en ännu starkare marknadsposition och en bredare portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. Aros Bostad och Besqab var verksamma på samma marknad med kompletterande produkterbjudanden. Som ett gemensamt bolag får vi förutsättningar för ökade produktionsvolym, stabila kassaflöden och nya affärsmöjligheter på attraktiva geografiska marknader i en tid när bostadsmarknaden gradvis förbättras. Det sammanslagna bolaget har tagit namnet Besqab, vilket under lång tid varit ett starkt konsumentvarumärke med marknadens högsta NKI. I samband med slutförandet av affären offentliggjordes en ny koncernledning med representanter från båda bolagen och jag ser med stor spänning och tillförsikt fram emot att tillsammans med kompetenta och erfarna medarbetare leda det nya Besqab.

Förbättrat marknadssentiment

Bostadsmarknaden har under våren visat tydliga tecken på förbättring. Minskad inflation och prognos om fortsatta räntesänkningar har stärkt hushållens förväntningar kring bostadsprisernas utveckling och minskat osäkerheten hos våra kunder. Vi noterar fler besökare på våra visningar och ett stort intresse för våra bostäder, även om tiden till köpbeslut fortfarande är relativt lång. I Stockholmsområdet steg bostadspriserna under kvartalet med drygt 2 procent och transaktionsvolymerna steg med knappt 10 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Som ett resultat av låga transaktionsvolym under flera kvartal är utbudet av bostäder på successionsmarknaden högt medan utbudet av nyproducerade bostäder är lågt. Vår bedömning är att återhämtningen av bostadsmarknaden kommer att ta tid, men att det finns goda förutsättningar för en förbättrad marknad för nyproduktion under den senare delen av 2024. Totalt såldes 38 bostäder på bindande avtal under kvartalet. Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion var 86 procent vid

kvartalets utgång. Exkluderat hyresrätter var andelen sålda bostäder i pågående produktion 75 procent vid kvartalets utgång. Under kvartalet såldes den sista bostaden i Ektorpsbacken i Nacka kommun, ett Svanencertifierat bostadsrättsprojekt med lågt klimatavtryck som genomförts med fabriksstillverkade moduler i trä. Ektorpsbacken är ett fint exempel på hur vi aktivt arbetar med vår målsättning att minska klimatavtrycket i vår bostadsproduktion med 50 procent till 2030.

Förbättrade förutsättningar för projektstarter

Det nya Besqab har en mycket stark byggrättsportfölj och bolaget får genom samgåendet en väsentligt högre produktionsvolym. Vid kvartalets utgång var totalt 27 bostadsprojekt under produktion i 10 kommuner med en total produktionsvolym om 2 268 bostäder. Av den totala produktionsvolymen utgörs 1 340 enheter av bostadsrätter och 928 enheter av hyresrätter. Beredskapen för att produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden förbättras är god. Under kvartalet produktionsstartades 40 bostadsrättslägenheter i projektet Grönskan i stadsdelen Gröndal i Stockholm efter en positivt mottagen säljstart. Antalet färdigställda bostäder uppgick under kvartalet till 58 enheter. Förutsättningarna för entreprenadupphandlingar i nya bostadsprojekt har förbättrats i och med avtagande kostnadsinflation och lågt antal byggstarter i Storstockholmsområdet kommande år. I och med samgåendet har Besqab valmöjligheten att kunna genomföra bostadsprojekt i egen regi genom delad entreprenad med egen personal som leder projektet alternativt upphandlas av extern part på totalentreprenad, vilket stärker vår förmåga att hitta den mest kostnadseffektiva genomförandestrategin beroende på projektets riskprofil och utformning.

"Integrationen av bolagen pågår med den tydliga ambitionen att skapa en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala"





VD-ord, forts.

Utveckling av byggrättsportföljen

Genom samgåendet får Besqab tillgång till en omfattande portfölj av framtida bostadsbyggrätter. Vid kvartalets utgång uppgick byggrättsportföljen till 7 871 enheter, fördelat på 75 framtida bostadsprojekt i 24 kommuner i Storstockholmsregionen och Uppsala. Med en stor byggrättsportfölj av attraktiva byggrätter i vår hemmamarknad stärker vi förutsättningarna för stabila produktionsvolymen över tid. Antalet byggrätter med lagakraftvunnen detaljplan är 1 988 vilket gör att förutsättningarna för att starta nya bostadsprojekt i takt med att bostadsmarknaden förbättras är goda. Vår ambition är att kunna hålla en rullande produktionsvolym om 2 000 bostäder i pågående produktion från 2025 och framåt.

Ökad omsättning och resultat

Samgåendet genomfördes den 15 mars vilket innebär att endast en liten del av kvartalets omsättning och resultat är hänförligt till den förvärvade verksamheten. Jämfört med samma kvartal föregående år ökar omsättningen i takt med att vi genomför fler bostadsprojekt i egen regi. Kvartalets rörelseresultat uppgick till cirka 20,4 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning jämfört med cirka 48,8 miljoner kronor föregående år och belastas av engångskostnader relaterat till samgåendet. Vår bedömning är att samgåendet kommer att generera kostnadssynergier uppgående till närmare 100 miljoner kronor årligen och att kostnaderna för att realisera synergier kommer att belasta centrala omkostnader under resterande del av 2024. I resultaträkningen redovisas differensen mellan köpeskillingen för aktierna och eget kapital i Besqab som en övrig intäkt i resultaträkningen. Differensen har efter en genomlysning av byggrättsportföljen använts för att justera vissa fastighetsvärden med sammanlagt cirka 360 Mkr. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 3 609 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 5 771 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 62,5 procent. I det nya Besqab kommer lönsamhet att vara av högsta prioritet och målsättningen att leverera en bruttomarginal om 20 procent och en rörelsemarginal om 15 procent kvarstår. Ett kompletterande finansiellt nyckeltal är avkastning på eget kapital, vilken ska uppgå till minst 15 procent över en konjunkturcykel.

Ledande position

Avslutningsvis vill jag säga att jag är stolt och hedrad över att ha fått förtroendet att leda det nya Besqab. Det rekommenderade uppköpserbjudandet mötte en mycket hög anslutningsgrad, vilket är ett tecken på att stödet för samgåendet är högt. Behovet av kvalitativa bostäder i Storstockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen i takt med ett minskat utbud av nyproducerade bostäder och ett stabiliserat ränteläge. Med anledning av integrationen av de två verksamheterna påverkas delar av organisationen av övertalighet och vi har därför lagt ett varsel om 25 tjänster. Det är ett tråkigt besked att ge men ett viktigt steg i arbetet med att skapa en stark verksamhet för att möta en växande bostadsmarknad. Jag är övertygad om att bolaget, med dess kompetenta och erfarna medarbetare, har alla förutsättningar för att ta en ledande position i Storstockholm och Uppsala.

Stockholm i maj 2024

Magnus Andersson

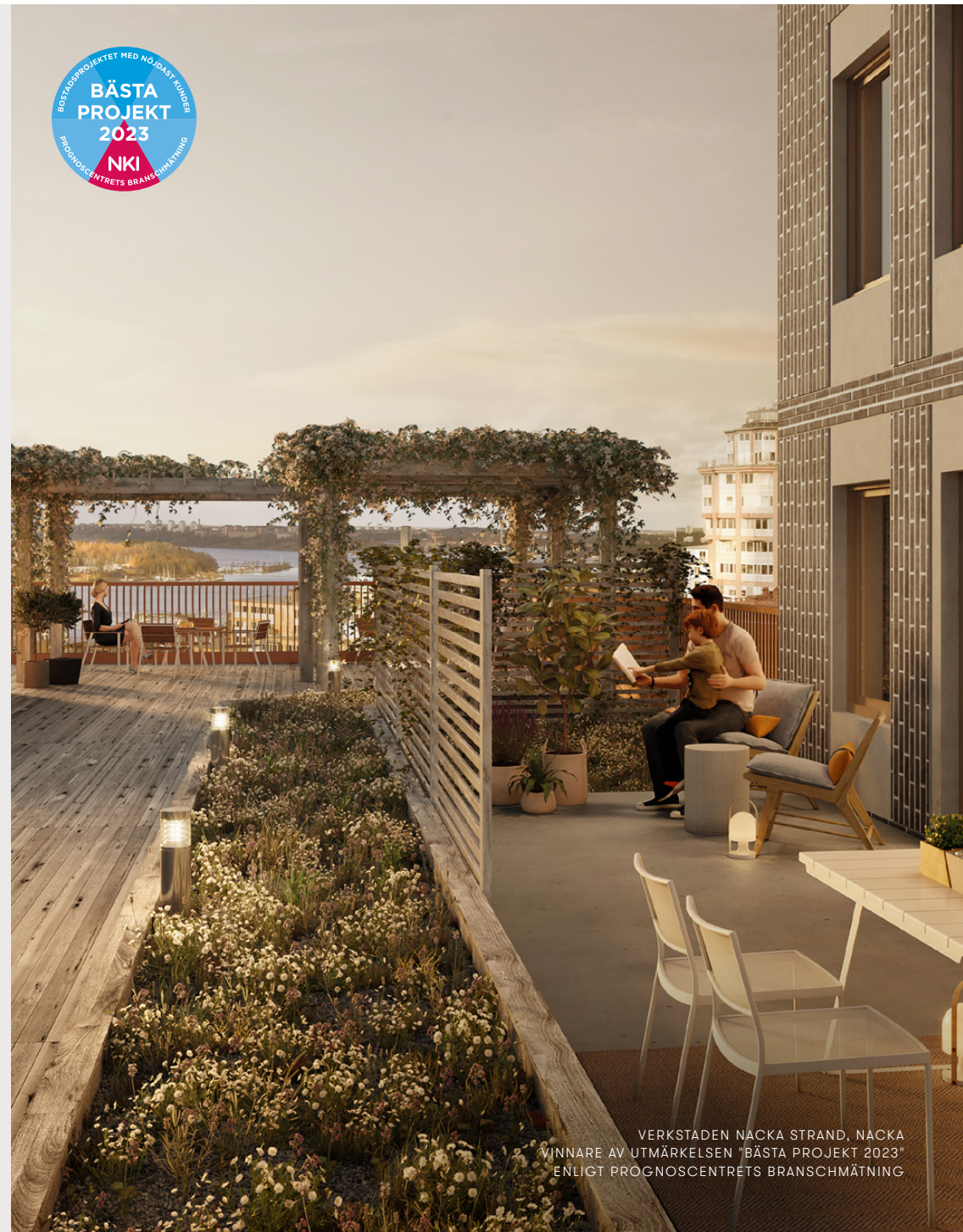
Försäljning

Besqab arbetar med strukturerad försäljning och marknadsföring. Varje projektförsäljning följer en beprövad metod, vilket säkerställer en trygg process för köparen. Vid utveckling av bostadsrätter ingår Besqab och bostadsrättsföreningen mark- och entreprenadavtal. För äganderätter ingås avtal med bostadsköparen, som ofta är en privatperson. Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal. Bostadsrättsköpare genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att köparen har

ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Besqab erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal.

Vid försäljning av hyresrättsprojekt till en extern part räknas bostäderna som sålda vid bindande avtal.

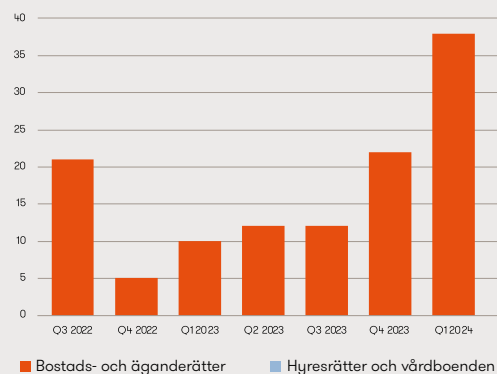
Besqab för en nära dialog med bolagets kunder för att förstå vad de värdesätter i bostaden och i boendemiljön samt i mötet med Besqab. Det ger underlag att utveckla attraktiva kunderbudanden som bidrar till ökad försäljning och ökade intäkter.



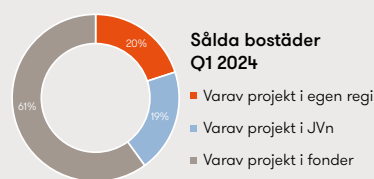
Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Sålda bostäder	38	10	84	56
Bokade bostäder	13	0	13	0
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	86	91	86	87
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	75	81	75	60

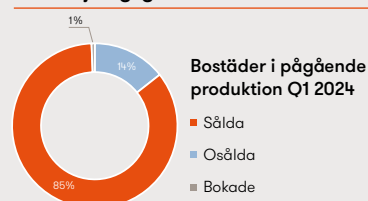
Sålda bostäder (antal)



Legal struktur



Försäljningsgrad



VERKSTADEN NACKA STRAND, NACKA
VINNARE AV UTMÄRKELSEN "BÄSTA PROJEKT 2023"
ENLIGT PROGNOSCENTRETS BRANNSCHMÄTNING

Bostadsproduktion

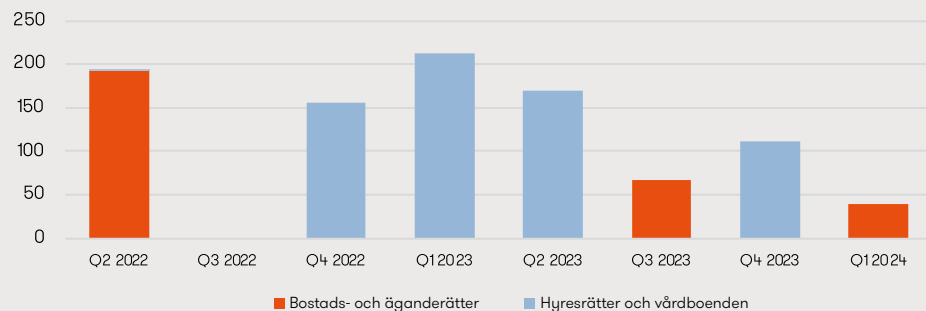
Besqab äger hela projektprocessen från markköp till överlämning till kund, vilket innebär att produkten och affären kan anpassas till den rådande marknaden. Produktionsmetod väljs utifrån projektets förutsättningar och risk. Där det är möjligt planeras det för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. I andra projekt kan det krävas en mer traditionell process, exempelvis beroende på markens beskaffenhet eller ljudnivå från omgivningen.

Vissa projekt lämpar sig att utföra i egen regi genom delad entreprenad med egen personal som

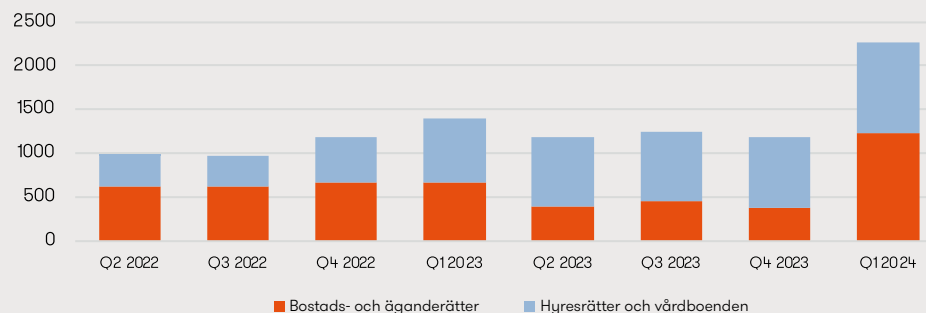
leder produktionen. Besqab har stark genomförande-kompetens och kan för dessa projekt nyttja ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval som säkerställer kvalitet och en god kostnadskontroll. Andra projekt kan ha en storlek eller komplexitet som kräver extern kompetens och då upphandlas genomförandet av externa parter på totalentreprenad.

Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten, inom den egna organisationen såväl som med etablerade entreprenörer.

Produktionstartade bostäder (antal)



Bostäder i pågående produktion (antal vid kvartalets utgång)



Nya Projekt

Grönskan (Gröndal)

I populära Gröndal utvecklas ett så kallat "infill-projekt" för att smälta in i den befintliga bebyggelsen. Projektet består av ett flerfamiljshus med 40 bostadsrättslägenheter i storlekarna 1-5 rum och kök med tyngdpunkt på större lägenheter då det finns en efterfrågan på tre- och fyrrummare i området.



Antal bostäder: 40
Projektstatus: Säljstartat i juni 2023. Produktionsstartat mars 2024.
Inflyttning: Från Q4 2025
Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter

Lilla häll (Hägersten)

På en höjd vid Mälaren strax söder om Stockholm uppförs två flerfamiljshus. Stadens ambition är att utveckla hela området kring Eolshäll i Hägersten och Lilla Häll blir en del av detta. Här skapas hållbara bostäder med hög livskvalitet med fria utsikter mot sjösidan och nära till kommunikationer.



Antal bostäder: 48
Projektstatus: Säljstartat augusti 2023. Produktionsstartat december 2023.
Inflyttning: Från Q3 2025
Arkitekt: Witte Sundell

Ekeröwallen Sjösidan (Ekerö)

Ekeröwallen består av totalt 57 radhus och kedjehus som bildar fem små kvarter i ett eget bostadsområde. Sjösidans 22 bostäder är den sista av totalt tre etapper som byggs inom Ekeröwallen och som namnet antyder ligger dessa bostäder närmast Mälarens strand.



Antal bostäder: 22
Projektstatus: Första brf:en inflyttad och andra brf:en produktionsstartad september 2023.
Inflyttning: Från jan 2025
Arkitekt: 2xA Teknik och Arkitektur

Ceremonimästaren (Bromma)

På Tyska Bottens väg i Bromma bygger Besqab 20 stilrena stadsradhus i tre plan. Radhusen samspelar med både natur och den omkringliggande bebyggelse, vackert belägna i ett område för den moderna familjen i ett befintligt bostadsområde med naturen runt knuten. Området erbjuder många former av rekreation i Judarskogens naturreservat samt närhet till både strand- och klippbad vid Mälaren.



Antal bostäder: 20
Projektstatus: Produktionsstartat september 2023.
Inflyttning: Start under 2025.
Arkitekt: Ola Andersson

Hildurs trädgårdar (Uppsala)

I Luthagen, strax nordväst om Uppsala centrum, uppförs ett nytt bostadskvarter med charmiga radhus i tre plan. Skola och förskola finns på gångavstånd, liksom Stabbyskogens vackra natur- och rekreationsområden. Samtliga hus har egen altan i markplan och en stor skyddad takterrass. Välplanerade radhus med flexibla lösningar; flera sovrum eller mer plats för umgänge.



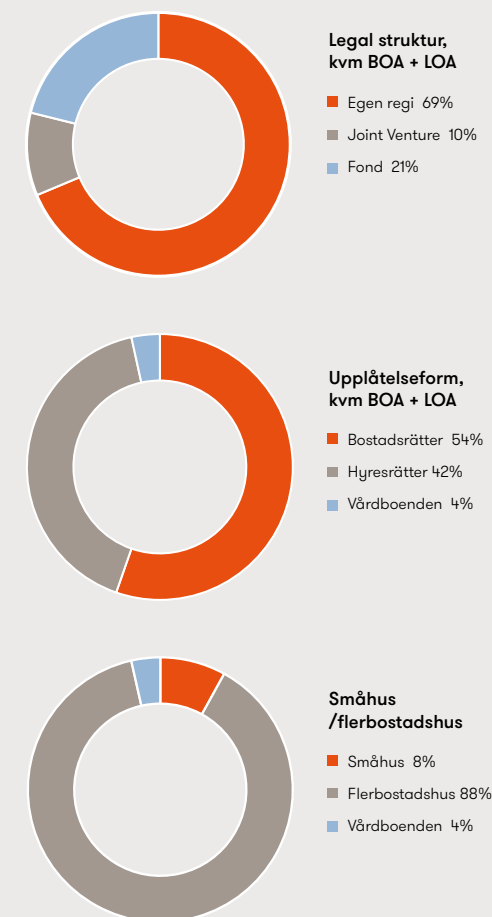
Antal bostäder: 25
Projektstatus: Produktionsstartat september 2023.
Inflyttning: Start under 2025.
Arkitekt: Metod Arkitekter

Pågående produktion

Projektportfölj per 2024-03-31

Namn	Kommun	Fond / Joint Venture / Egen regi	Besqabs andel %	Kategori	Antal bostäder	BOA + LOA	Produktionsstart	Estimerat färdigställande
Kapellgärdet	Uppsala	Egen regi	100%	Lägenheter, hr	19	757	Q4 2020	Q2 2024
Kapellgärdet	Uppsala	Egen regi	100%	Vårdbostäder	80	5 054	Q4 2020	Q2 2024
Nacka Strand Fabriken	Nacka	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	49	3 133	Q2 2021	Q2 2024
Ella Allé	Täby	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q4 2024
T2 Fabriksparken	Sundbyberg	JV Varma	52%	Lägenheter, brf	99	6 613	Q3 2021	Q2 2024
Solna Estrad	Solna	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	62	3 953	Q3 2021	Q2 2024
Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	Aros Bostad IV	20%	Lägenheter, hr	153	9 994	Q3 2021	Q3 2024
Årsta Ljuva	Stockholm	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	70	5 232	Q4 2021	Q2 2024
Syrénbesån	Uppsala	Egen regi	100%	Lägenheter, hr	137	6 054	Q4 2021	Q2 2024
Boston	Stockholm	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	47	3 782	Q1 2022	Q2 2024
Nivå	Stockholm	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	251	17 429	Q1 2022	Q4 2024
Fullerö Berså	Uppsala	Egen regi	100%	Småhus, brf	40	4 520	Q2 2022	Q2 2024
Ekerövallen etapp 2	Ekerö	Egen regi	100%	Småhus, brf	21	2 502	Q2 2022	Q2 2024
Viggby Ängar etapp 2	Täby	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	46	3 922	Q2 2022	Q3 2024
Tallbacken småhus södra	Huddinge	JV Frentab	51%	Småhus, brf	15	1 950	Q2 2022	Q3 2024
Slottsparken Bro	Upplands-Bro	Egen regi	100%	Småhus, brf	39	4 428	Q2 2022	Q3 2024
T1 Fabriksparken	Sundbyberg	JV Varma	52%	Lägenheter, brf	92	6 067	Q2 2022	Q2 2024
Solna Parad	Solna	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	116	7 929	Q3 2022	Q2 2024
Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	Aros Bostad IV/JV Frentab	10%	Lägenheter, hr	156	7 968	Q4 2022	Q2 2025
Femöringen Järva Krog	Solna	Egen regi	100%	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20%	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q2 2026
Ekerövallen etapp 3	Ekerö	Egen regi	100%	Småhus, brf	22	2 695	Q3 2023	Q1 2025
Ceremonimästaren	Stockholm	Egen regi	100%	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q2 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51%	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q2 2025
Viggby Ängar etapp 3	Täby	Egen regi	100%	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Lilla Häll	Stockholm	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Egen regi	100%	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Summa					2 268	153 389		

Fördelning pågående produktion per 2024-03-31



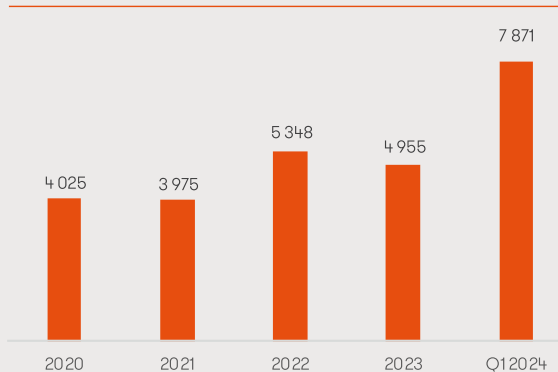
Byggrätter

Besqabs projektportfölj omfattar byggrätter i eftertraktade lägen i Storstockholm och Uppsala.

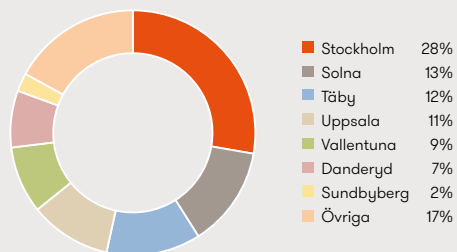
Bolagets affärsutvecklare arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna skapa värde genom aktivt planarbete. Utöver arkitektur och funktionella aspekter hanteras frågor som närmiljö, klimat, tillgänglighet och trygghet.

För varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Närhet till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden är faktorer som bidrar till platsens värde. 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.

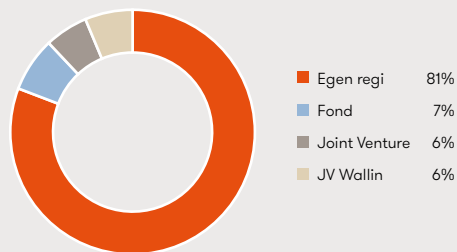
Antal byggrätter under senaste fem åren



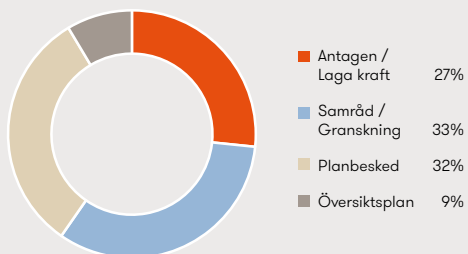
Kommun, kvm ljus BTA



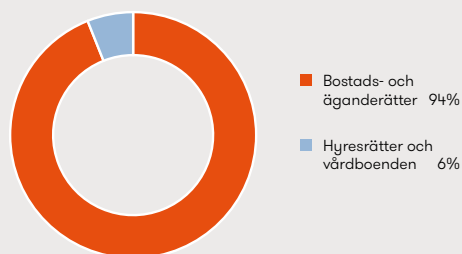
Legal struktur, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



SPECIFIKATION
SAMTLIGA PROJEKT:
SID 33-35

NIVÅ ATLJÉ, MARIEHÄLL



PROJEKT I PRODUKTION

- 1 Kapellgärdet
- 2 Kapellgärdet
- 3 Nacka Strand Fabriken
- 4 Ella Allé
- 5 T2 Fabriksparken
- 6 Solna Estrad
- 7 Invernesshöjden etapp 2
- 8 Årsta Ljuva
- 9 Syrenbesån
- 10 Boston
- 11 Nivå
- 12 Fullerö Berså
- 13 Ekeröavallen etapp 2
- 14 Viggby Ångar etapp 2
- 15 Tallbacken småhus södra
- 16 Slottsparken Bro
- 17 T1 Fabriksparken
- 18 Solna Parad
- 19 Tallbacken flerbostadshus
- 20 Femöringen Järva Krog
- 21 Invernesshöjden etapp 3
- 22 Ekeröavallen etapp 3
- 23 Ceremonimästaren
- 24 Hildurs trädgårdar
- 25 Viggby Ångar etapp 3
- 26 Lilla Höll
- 27 Gränskan

PROJEKT UNDER UTVECKLING

- 28 Blåslampan
- 29 Ormsta
- 30 Invernesshöjden etapp 4
- 31 Persikan
- 32 Åbyholm Radhus
- 33 Ryttmästaren
- 34 RAW Vallastaden (LINKÖPING)
- 35 Aspudden
- 36 Ubby
- 37 Norrberget
- 38 Fransyskan
- 39 Eds Allé 2
- 40 Glimten
- 41 Viggby Ångar brf 4
- 42 Guldkaggen (GOTLAND)
- 43 Kalkateljén Oxnö (SÖDERTÄLJE)
- 44 Sjövillan Oxnö (SÖDERTÄLJE)
- 45 Brobyholm
- 46 Tallbacken småhus Norra
- 47 Eds Allé 3
- 48 Hägernäs Strand etapp 1
- 49 Bällinge II etapp 1
- 50 Saltängen
- 51 Solna Centrum
- 52 Årstastråket
- 53 Skeppskajen (UPPSALA)
- 54 Fullerö Hage (UPPSALA)
- 55 Kapellgärdet (UPPSALA)
- 56 Mariehovsviken (MARIEFRED)
- 57 Pampas Eklund etapp 1
- 58 Skiftinge (ESKILSTUNA)
- 59 Stuvsta
- 60 Ekudden
- 61 Kvisthamra (NORRTÄLJE)
- 62 Stureby
- 63 Beckomberga
- 64 Åkeshov
- 65 Hässelby Villastad
- 66 Bergvik (SÖDERTÄLJE)
- 67 Malma Hage (UPPSALA)
- 68 Ångsbotten
- 69 Eneby Torg
- 70 Vallentuna etapp 1
- 71 Hägernäs Strand etapp 2
- 72 Gunsta
- 73 Bällinge II etapp 2
- 74 Kungsberga
- 75 Lillängsvägen
- 76 Solsåtra
- 77 Farsta Strand
- 78 Hägernäs Strand etapp 3
- 79 Barkarby Centrum
- 80 Rönninge
- 81 Stadshagen
- 82 Trollbäcken
- 83 Ubby
- 84 Solna Huvudsta
- 85 Bällinge I
- 86 Mörby villatomter
- 87 Ekerö Brygga
- 88 Vallentuna etapp 2
- 89 Lijeholmen
- 90 Timmerhuggaren Mörby
- 91 Pampas Eklund etapp 2
- 92 Edsviken
- 93 Årstafältet
- 94 Slakthusområdet III
- 95 Tunadalen Bromma
- 96 Förmannen Ella Gård
- 97 RAW Barkarby Centrum
- 98 Roslags Näsby
- 99 Vallentuna etapp 3
- 100 Pampas Eklund etapp 3
- 101 Norra Djurgårdstaden

Hållbarhet och organisation

Som bostadsutvecklare har Besqab stor påverkan på människor, miljö och samhälle och har därigenom ett stort ansvar. Målet är att minimera negativ påverkan och bidra positivt genom resurseffektiva hus med funktionella bostäder av hög kvalitet, i levande och trygga områden. Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete, som involverar leverantörer och samarbetspartners, säkerställs ett sunt agerande samt god och säker arbetsmiljö inom hela verksamheten.

Miljö- och klimatpåverkan

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Resurseffektivitet eftersträvas, med lösningar som ger låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Besqabs fastigheter vara klimatriskräddade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Resurs- och materialanvändning är en väsentlig fråga i bygg- och anläggningsbranschen. Produktskedet, A1-A3, står för ca 40 procent av klimatpåverkan från en byggnads livscykel. På global nivå härstammar cirka 60 procent av all klimatpåverkan från utvinning av material och tillverkning av produkter. Utöver minskning av utsläpp kopplat till material ligger fokus på minskade utsläpp inom områden som energi, avfall och transporter.

Målet är att ständigt minska och effektivisera energianvändningen, samt öka andelen energi från förnybara energikällor. Som lägst ska energiklass B uppnås och där det är möjligt ska lokalt tillförd energi användas. Genom att välja kloka energikällor och installationer får Besqabs kunder de bästa förutsättningarna för en effektiviserad energianvändning.

Alla enskilda val som görs för ett projekt, såsom byggnadsstomme, material, installationer och produktionsmetod ska vara medvetna val. Till exempel väljs material som håller länge och åldras på ett hållbart sätt så att antalet användningscykler ökar. Alla val ska baseras på analys av alternativa lösningar med utgångspunkt i livscykelkostnader, hållbarhet, driftsäkerhet och underhållsbehov.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Alla som arbetar för Besqab ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är en självklarhet. Inom den egna organisationen och produktionen bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete med högt fokus på säkerhet. Detta ska även vara en grundförutsättning för de entreprenörer och samarbetspartners som anlitas i värdekedjan. Besqab har en nollvision avseende olyckor på

byggarbetsplatserna och genomför löpande alkohol- och drogtestar för att säkerställa säker arbetsmiljö för både anställda och anlita arbetskraft.

Inomhusmiljön är viktig för människors hälsa, säkerhet och välbefinnande och därigenom har de material som byggs in i bostäderna en stor påverkan på de boende. En väsentlig del i att skapa en god inomhusmiljö är att säkerställa krav kopplat till kemikalier och en giffri miljö, ljus, ljud, buller och ventilation. Besqabs målsättning är att Svanen-certifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer.

Besqab strävar efter att bygga inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer med attraktiva och gröna bostadsområden som främjar trygghet, hälsa och inkludering. Gestaltningen av ett bostadsområde handlar om den fysiska miljöns utformning och tillgänglighet – att skapa möjlighet till rekreation och återhämtning och stimulera interaktion mellan människor.

Affärsmässigt ansvarstagande

Besqab verkar för finansiell stabilitet med hållbar ekonomisk tillväxt för bolaget och en stabil avkastning till dess ägare. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande regler och lagar samt med hög affäretik gentemot kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Besqabs systematiska riskarbete för att säkerställa ett hållbart bolag och långsiktig lönsamhet sträcker sig över hela verksamheten, från säker informationshantering och minimering av risker för dataintrång till utvärdering och förebyggande av klimatrelaterade risker.

Affärsmodellen innebär att delar av verksamheten är utlagd på leverantörer av olika slag. För att hantera de risker det medför tydliggörs förväntan genom att Besqabs externa uppförandekod biläggs alla avtal. Regelbundna skrivbords- och platsrevisioner utförs på projekt under pågående produktion för att säkerställa efterlevnad av krav. Besqab har ett visseblåsarsystem där medarbetare, kunder och leverantörer anonymt kan anmäla eventuella oegentligheter. En viktig del i Besqabs hållbarhetsarbete är att fortsätta forma bra partnerskap med intressenter i värdekedjan och att öka kunskap och engagemang hos medarbetare, leverantörer och kunder.

En attraktiv arbetsplats

Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och de ska erbjudas en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats. Målet är friska och nöjda medarbetare, som utvecklas inom bolaget och som rekommenderar Besqab som arbetsplats. För att uppnå ett

långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar dess kundgrupper och samhället. Vi strävar mot att ha en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald när det gäller ålder och bakgrund. Detta för att ta tillvara på bred kompetens och olika perspektiv.

Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 135 (40), varav 55 kvinnor och 80 män.

Andel bostäder i pågående produktion som ska svanenmärkas



88% 12%



Under första kvartalet 2024 erhöll två projekt svanenmärkning: Årsta Ljuva och Häggviks Dunge

Projektutveckling

Affärssegmentet projektutveckling omfattar Besqabs utveckling av bostäder åt bostadskonsumenter i upplåtelseformerna bostads- och äganderätt samt utveckling av investeringsfastigheter som hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice för eget ägande eller försäljning till investerare. Verksamheten spänner över hela kedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering och produktion.

Analys och förvärv

Besqab arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna skapa värde genom aktivt planarbete. I analys- och förvärvsfasen undersöks möjligheter och risker utifrån parametrar som närhet till kommunikationer, service, rekreationsområden, klimatrisker samt utvärdering av möjlig produkt och antal byggrätter, kompletterat med en marknadsanalys som tar hänsyn till efterfrågan, befintligt utbud och betalningsvilja. Utifrån analysen avgörs om projektet har förutsättningar för att leverera en relevant och kvalitativ bostadsprodukt och samtidigt uppfylla bolagets avkastningskrav.

Planprocess och projektering

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form, vilket spänner över en tidsperiod från något enstaka år upp till sex, sju år. I ett första steg undersöks förutsättningarna utifrån den fysiska platsen och planbestämmelser. Utöver arkitektur och funktion hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet. I takt med att projektet närmar sig färdig detaljplan och bygglov fortsätter arbetet med detaljplanering och projektering av programhandling.

Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva perioden, omfattar markarbeten och byggnation. Besqab arbetar både med totalentreprenader och med delad entreprenad, med egen personal som leder produktionen. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på platsens förutsättningar. Där det är möjligt planeras det för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. I andra projekt kan det krävas en mer traditionell process, exempelvis beroende på markens beskaffenhet eller ljudnivå från omgivningen. Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan.

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till garanti-besiktning är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.



UTSIKTEN, VAXHOLM

Segment projektutveckling

	jan-mar 2024 ¹⁾	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024 ¹⁾	jan-dec 2023
Nettoomsättning, Mkr	309,4	389,2	1 352,9	1 432,7
Bruttomarginal, %	neg	19,4	14,5	19,9
Rörelseresultat, Mkr	-125,8	48,8	-0,9	173,7
Rörelsemarginal, %	neg	12,5	neg	12,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	1 040,1	366,0	1 040,1	718,9
Antal sålda bostäder	38	10	84	56
Antal produktionsstartade bostäder	40	213	388	561
Antal bostäder i pågående produktion	2 268	1 392	2 268	1 182
Andel sålda och bokade i pågående produktion %	86	91	86	87

¹⁾ I samband med förvärvet av Besqab har nedskrivningar av projektportföljen om 149,4 Mkr gjorts i Segment Projektutveckling. I koncernen har samtidigt en övrig intäkt om 149,1 Mkr uppstått, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden jan - mar 2024 uppgår bruttomarginalen till 19,7 procent, rörelseresultatet till 23,3 Mkr och rörelsemarginalen till 7,5 procent. För perioden apr 2023 - mar 2024 uppgår bruttomarginalen till 20,0 procent, rörelseresultatet till 143,7 Mkr och rörelsemarginalen till 10,6 procent.



KAPELLGÄRDET, UPPSALA

Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter, vårdboendestäder och övrig samhällsservice, vilka konsolideras i koncernen från samgåendet den 15 mars. För egenproducerade vårdboenden och övrig samhällsservice ingår Besqab avtal med en kommersiell hyresgäst innan produktionen startar och utvecklingen sker i nära samarbete med kommuner, privata vårdgivare eller annan tilltänkt hyresgäst. Detta för att säkerställa att de färdigställda fastigheterna är utformade för hyresgästens behov samtidigt som förvaltningen och driften optimeras utifrån fastighetens användning. En framgångsrik uthyrning och effektiv förvaltning ger stabila kassaflöden över tid.

Förvaltningsfastigheter¹⁾

Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Hyresintäkter	1,9	-	1,9	-
Driftnetto	1,6	-	1,6	-
Värdeförändring	0,3	-	0,3	-
Fastighetsvärde	900,8	-	900,8	-
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	447,3	-	447,3	-
varav förvaltningsfastigheter under produktion	453,5	-	453,5	-

1) Avser perioden 240315-240331

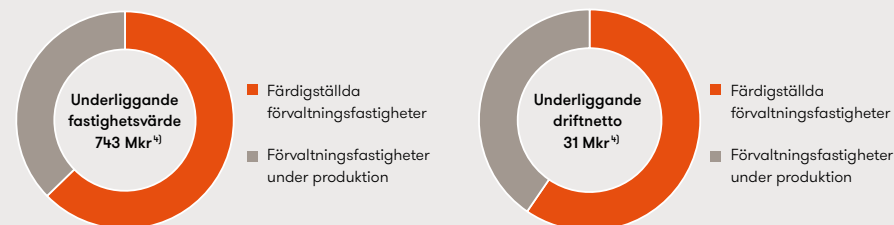
Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Status	Färdigställt/planerat färdigställande
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930	100%	Färdigställt	2018
Kapellgården	Uppsala	Hyresbostäder	127	6 536	100%	Färdigställt	2023
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Hyresbostäder	19	757	100%	Under produktion	2024
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Vårdboende	80	5 054	100%	Under produktion	2024
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Förskola	-	559	100%	Under produktion	2024
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 055	- ³⁾	Under produktion	2024
Summa			417	22 891			

2) Sålida men inte frånträdde, per 31 mars 2024

3) Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2024-03-31



4) Exkluderar sålida fastigheter

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023– mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	460,5	389,2	1 504,0	1 432,7
Kostnader för produktion och drift	-397,9	-313,8	-1 232,3	-1 148,2
Bruttoresultat	62,6	75,4	271,7	284,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-40,7	-26,6	-124,9	-110,8
Resultat från andelar i intresseföretag	-1,5	-	-1,5	-
Rörelseresultat	20,4	48,8	145,3	173,7
Finansiella intäkter	0,7	0,0	1,1	0,4
Finansiella kostnader	-12,1	-7,3	-48,5	-43,7
Resultat efter finansiella poster	9,0	41,6	97,9	130,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,3	-	0,3	-
Resultat före skatt	9,4	41,6	98,2	130,4
Skatt	0,0	-	0,0	-
Periodens resultat	9,4	41,6	98,2	130,4
Periodens resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	4,4	41,6	93,2	130,4
Innehav utan bestämmande inflytande	5,0	0,0	5,0	0,0
Periodens totalresultat	9,4	41,6	98,2	130,4
Resultat per aktie, kr				
Före utspädning	0,15	0,87	1,87	2,66
Efter utspädning	0,15	0,87	1,87	2,66
Antal aktier, st				
Preferensaktier	11 593 828	8 497 950	11 593 828	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	62 165 291	47 862 617	52 560 497	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	62 165 291	47 862 617	52 560 497	49 020 389
Totalt antal utestående stamaktier	100 355 142	47 862 617	100 355 142	53 908 026

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen redovisas som en extern part, i takt med projektets genomförande. Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Besqab och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering. För intresseföretag redovisar Besqab den proportionerliga andelen av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Besqab är delägare i. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Besqab ett förvaltningsarvode till dessa bolag.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 62,6 Mkr (75,4) och bruttomarginalen var 13,6 procent (19,4). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 460,5 Mkr (389,2). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av succesiv vinstavräkning av primärt de egna projekten Viggby Ångar, Femöringen Järva Krog och Ceremonimästaren. Under perioden har en negativ goodwill om 149,1 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt. Kostnader för produktion och drift uppgick till -397,9 Mkr (-313,8). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 20,4 Mkr (48,8) och rörelsemarginalen var 4,4 procent (12,5). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -40,7 (-26,6) varav 5,2 Mkr är hänförlig till den förvärvade rörelsen. Under perioden har 7,3 Mkr kostnader kopplade till förvärvet av engångskaraktär tagits.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 9,0 Mkr (41,6). Finansnettot uppgick till -11,4 MKR (-7,3) under perioden och avsåg främst kostnader för räntebärande skulder.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 9,4 Mkr (41,6). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,15 (0,87).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	120,0	-	-
Förvaltningsfastigheter	900,8	-	-
Andelar i intresseföretag	393,9	307,0	242,7
Övriga anläggningstillgångar	611,1	735,8	535,0
Summa anläggningstillgångar	2 025,8	1 042,8	777,7
Exploateringsfastigheter	1 040,1	366,0	718,9
Pågående arbeten	637,4	363,6	253,8
Övriga kortfristiga fordringar	1 540,1	870,1	652,4
Likvida medel	528,0	76,3	201,0
Summa omsättningstillgångar	3 745,6	1 675,9	1 826,1
SUMMA TILLGÅNGAR	5 771,4	2 718,7	2 603,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 549,4	1 931,2	2 092,5
Innehav utan bestämmande inflytande	60,0	3,8	3,9
Summa eget kapital	3 609,4	1 935,0	2 096,4
Övriga långfristiga avsättningar	33,7	-	-
Skulder till kreditinstitut	359,5	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder	30,8	50,0	18,7
Summa långfristiga skulder	424,0	369,0	347,7
Kortfristiga avsättningar	73,5	-	-
Skulder till kreditinstitut	796,4	333,8	57,8
Övriga kortfristiga skulder	868,1	80,9	102,0
Summa kortfristiga skulder	1 738,0	414,7	159,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 771,4	2 718,7	2 603,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital, 1 januari	2 092,5	1 906,2	1 906,2
Periodens resultat	4,4	41,6	130,4
Nyemission	1 452,5	-	136,2
Utdelning	-	-16,6	-80,3
Utgående eget kapital	3 549,4	1 931,2	2 092,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,8	3,8
Periodens resultat	5,0	0,0	0,0
Transaktion minoritet	51,1	-	-
Utgående eget kapital	60,0	3,8	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 609,4	1 935,0	2 096,4

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av Besqab. För mer information om förvärvet se Not 13.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (-) och består av värdet av varumärket Besqab som uppstod i samband med förvärvet. Värderingen är framtagen av extern part. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till 900,8 Mkr (-), varav cirka 447,3 Mkr (-) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 453,5 Mkr (-) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 393,9 Mkr (242,7) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 611,1 Mkr (735,8) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 1 677,5 Mkr (972,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 528,0 Mkr (201,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av Besqab som gjordes genom emission av nya aktier. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 113,3 Mkr. Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader samt lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 16,0 Mkr.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 540,1 Mkr (652,4) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2024 till 3 609,4 Mkr (2 096,4). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av Besqab som har ökat eget kapital med 1 503,7 Mkr. Periodens resultat uppgick till 9,4 Mkr. Soliditeten var 62,5 procent (80,5).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 156,0 Mkr (386,8). Av de räntebärande skulderna är 675,1 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 480,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 156,0 Mkr (386,8). Beaktat likvida medel om 528,0 Mkr (76,3) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 628,0 Mkr (310,5).

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023- mar 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	20,4	48,8	145,3	173,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Realisationsresultat	0,0	-	0,0	-
Resultat från andelar i intresseföretag	1,3	-8,4	-15,1	-24,8
Övrigt	0,3	-	-	-
Erhållen ränta	0,7	0,0	1,0	0,4
Erlagd ränta	-12,6	-3,9	-50,9	-42,2
Erhållen utdelning	-	5,9	83,9	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10,2	42,5	164,6	196,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-179,6	-61,6	195,5	214,8
Förändring av rörelseskulder	-89,0	0,6	-387,7	57,8
Förändring av exploateringsfastigheter	68,4	-201,0	180,4	-346,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190,0	-219,5	152,8	123,3
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	422,6	-	161,5	-261,0
Avyttringar av dotterbolag	-	-	139,6	139,6
Investering i intresseföretag	-1,0	-6,1	-4,4	-9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1,9	-	-1,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	419,7	-6,1	294,9	-130,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	113,3	210,2	283,0	379,9
Amortering av lån	-	-0,1	-215,2	-215,3
Utbetald utdelning	-16,0	-16,0	-63,7	-63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97,3	76,3	528,0	201,0
Periodens kassaflöde	327,0	-31,5	451,7	93,3
Likvida medel vid periodens början	201,0	107,8	76,3	107,8
Likvida medel vid periodens slut	528,0	76,3	528,0	201,0

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Under perioden uppgår kassaflöde från erlagd ränta till -12,6 Mkr (-3,9) hänförligt till ökad räntebärande beläning samt förvärvet av Besqab.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -190,0 Mkr (-219,5) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 419,7 Mkr (-6,1), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 97,3 Mkr (76,3), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt 16,0 Mkr till preferensaktieägarna.

Finansiell information – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	3	389,0	496,2	1 380,5	1 487,7
Kostnader för produktion och drift		-491,0	-455,5	-1 274,5	-1 239,0
Bruttoresultat		-102,1	40,7	106,0	248,7
Försäljnings- och administrationskostnader	4	-57,6	-26,9	-144,4	-113,7
Övriga intäkter		86,3	-	86,3	-
Resultat från andelar i intresseföretag		24,3	57,5	41,1	74,3
Rörelseresultat		-49,0	71,3	89,1	209,4
Finansiella intäkter		0,7	2,9	2,7	4,9
Finansiella kostnader		-12,4	-7,3	-51,1	-46,0
Resultat efter finansiella poster		-60,7	66,9	40,7	168,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	0,3	-	0,3	-
Resultat före skatt		-60,4	66,9	41,0	168,3
Skatt		5,3	0,0	5,3	0,0
Periodens resultat		-55,1	66,9	46,3	168,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-55,1	66,9	46,3	168,3
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		-58,5	66,9	42,9	168,3
Innehav utan bestämmande inflytande		3,4	0,0	3,4	0,0
Periodens totalresultat		-55,1	66,9	46,3	168,3
Resultat per aktie, sk					
Före utspädning		-0,89	1,40	0,88	3,43
Efter utspädning		-0,89	1,40	0,88	3,43
Antal aktier, st					
Preferensaktier		11 593 828	8 497 950	11 593 828	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		62 165 291	47 862 617	52 560 467	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		62 165 291	47 862 617	52 560 467	49 020 389
Totalt antal utestående stamaktier		100 355 142	47 862 617	100 355 142	53 908 026

Finansiell utveckling under perioden januari – mars 2024

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till -102,1 Mkr (40,7) och bruttomarginalen var negativ (8,2). Nettoomsättning uppgick till 389,0 Mkr (496,2). Större del av nettoomsättningen är hänförlig till vintavsräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Projekten Alba 2, Ekerövallen etapp 2 och Slottsparken har vinstavräknats under året. Förvaltningsarvoden uppgick till 4,4 Mkr (4,6) under året. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Kostnader för produktion och drift uppgick till -397,9 Mkr (-313,8). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -49,0 Mkr (71,3). Rörelsemarginalen var negativ (14,4). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -57,6 (-26,9) varav 5,2 Mkr är hänförligt till den förvärvade rörelsen. Under perioden har kostnader om 24,3 Mkr kopplade till förvärvet av engångskaraktär tagits.

Under perioden har en negativ goodwill om 86,3 Mkr som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab redovisats som en övrig intäkt i enlighet med IFRS 3.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under perioden till 24,3 Mkr (57,5). Detta avser främst vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt i T1 Fabriksparken där Besqab är samägare.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till -60,7 Mkr (66,9). Finansnettot uppgick till -11,7 MKR (-4,4) under perioden och avsåg främst kostnader för räntebärande skulder.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -55,1 Mkr (66,9). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,89 kr (1,40).

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	-	-
Förvaltningsfastigheter	5	900,8	-	-
Andelar i intresseföretag		344,1	229,6	165,8
Övriga anläggningstillgångar		102,0	27,3	27,1
Summa anläggningstillgångar		1 466,9	256,9	192,9
Exploateringsfastigheter		1 507,8	1 066,4	1 219,8
Pågående arbeten		3 066,2	932,2	656,8
Färdigställda fastigheter		114,6	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 718,7	382,5	232,3
Likvida medel		591,0	94,3	238,9
Summa omsättningstillgångar		6 998,4	2 475,4	2 347,8
SUMMA TILLGÅNGAR		8 465,3	2 732,2	2 540,7

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 178,2	1 610,2	1 784,1
Innehav utan bestämmande inflytande		57,8	3,8	3,9
Summa eget kapital		3 236,0	1 614,1	1 788,0
Övriga långfristiga avsättningar		29,6	-	-
Skulder till kreditinstitut	9	359,5	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder		30,8	50,0	18,7
Summa långfristiga skulder		420,0	369,0	347,7
Kortfristiga avsättningar		4,7	-	-
Skulder till kreditinstitut	9	2 480,9	579,4	190,6
Övriga kortfristiga skulder		2 339,3	169,8	214,5
Summa kortfristiga skulder		4 824,9	749,2	405,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 465,3	2 732,2	2 540,7

Finansiell information – IFRS, forts

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansomslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av Besqab. För mer information om förvärvet se Not 13.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (-) och består av värdet av varumärket Besqab som uppstod i samband med förvärvet. Värderingen är framtagen av extern part. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till 900,8 Mkr (-), varav cirka 447,3 Mkr (-) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 453,5 Mkr (-) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 344,1 Mkr (165,8) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 4 574,0 Mkr (1 876,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 669,9 Mkr (232,3) och består kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 591,0 Mkr (238,9). Ökningen här främst hänförlig till förvärvet av Besqab som gjordes genom emission av nya aktier. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 191,3 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2024 till 3 236,0 Mkr (1 788,0). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av Besqab som har ökat eget kapital med 1 451,6 Mkr. Periodens resultat uppgick till -55,1 Mkr. Soliditeten var 38,2 procent (70,4).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2024 till 2 840,5 Mkr (898,4). Av de räntebärande skulderna var 1 684,5 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 675,1 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 480,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. 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.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 2 840,5 Mkr (898,4). Beaktat likvida medel om 591,0 Mkr (94,3) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 2 249,5 Mkr (804,1).

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	1,1	1 862,3	-303,6	3,9	1 563,7
Årets resultat	-	-	168,3	0,0	168,3
Årets totalresultat	-	-	168,3	0,0	168,3
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-80,3	-	-80,3
Kostnader för emission	-	-	-0,1	-	-0,1
Avslutad nyemission	0,1	7,8	-	-	8,0
Tvingande konvertibel	-	128,5	-	-	128,5
Inlösen konvertibel	-	-0,1	-	-	-0,1
Summa transaktioner med ägare	0,1	136,2	-80,4	-	56,0
Utgående eget kapital 31 december 2023	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Periodens resultat	-	-	-58,5	3,4	-55,1
Periodens totalresultat	-	-	-58,5	3,4	-55,1
Transaktioner med ägare:					
Transaktion minoritet	-	-	-	50,6	50,6
Kostnader för emission	-	-0,2	-	-	-0,2
Avslutad nyemission	1,0	1 451,8	-	-	1 452,8
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 451,6	-	50,6	1 503,1
Utgående eget kapital 31 mars 2024	2,2	3 450,1	-274,2	57,8	3 236,0

Vid periodens utgång uppgår utestående tvingande konvertibler till 2 141 725 st (0).

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mar 2024	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-49,0	71,3	89,0	209,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Realisationsresultat	-	-3,0	2,7	-0,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-25,8	-57,5	-42,7	-74,3
Övrigt	0,3	-	0,3	-
Erhållen ränta	0,7	2,9	-	0,4
Erlagd ränta	-13,5	-3,9	-55,3	-43,8
Erhållen utdelning	-	5,9	83,9	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-87,4	15,8	78,0	181,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-266,8	-210,1	-124,4	-67,7
Förändring av rörelseskulder	103,5	258,9	344,2	499,6
Förändring av exploateringsfastigheter	-62,0	-363,7	-219,9	-521,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-312,6	-299,1	77,9	91,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	510,6	-	249,5	-261,0
Avyttringar av dotterbolag	-	-	130,6	130,6
Investering i intresseföretag	-1,0	-6,1	-4,4	-9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1,9	-	-1,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	507,7	-6,1	373,9	-139,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	191,3	281,1	470,2	560,0
Amortering av lån	-18,4	-40,1	-361,6	-383,3
Utbetald utdelning	-16,0	-16,0	-63,7	-63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157,0	225,0	44,9	112,9
Periodens kassaflöde	352,1	-80,2	496,7	64,4
Likvida medel vid periodens början	238,9	174,5	94,3	174,5
Likvida medel vid periodens slut	591,0	94,3	591,0	238,9

Kommentarer till kassaflöde – IFRS

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -312,6 Mkr (-299,1), vilket huvudsakligen är hänförligt till utvecklingen i projekten.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 507,7 Mkr (-6,1), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab vilket gjordes genom emission av nya aktier.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 157,0 Mkr (225,0), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för finansiering av bostadsprojekt. Under året har även en utdelning om 16,0 Mkr betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån gjorts uppgående till 18,4 Mkr.

Moderbolaget

Moderföretags resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023-mars 2024	jan-dec 2023
Intäkter	14,8	7,7	45,8	38,6
Administrationskostnader	-42,2	-42,2	-110,5	-92,5
Rörelseresultat	-27,4	-16,5	-64,7	-53,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-22,2	-22,2
Övriga räntetäckta och liknande resultatposter	6,7	4,1	36,0	33,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,9	-0,9	-3,4	-3,4
Resultat från finansiella poster	5,8	3,2	10,5	7,8
Resultat efter finansiella poster	-21,5	-13,3	-54,3	-46,0
Bokslutsdispositioner	-	-	20,4	20,4
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-21,5	-13,3	-33,9	-25,6

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 127,3	653,1	650,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	655,5	505,7	706,4
Övriga anläggningstillgångar	38,5	36,3	36,9
Summa anläggningstillgångar	2 821,2	1 195,0	1 394,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	224,9	249,2	211,5
Övriga fordringar	73,9	153,7	51,6
Kassa och bank	54,2	0,0	1,3
Summa omsättningstillgångar	353,0	402,9	293,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 174,2	1 597,8	1 687,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2,2	1,1	1,2
Fritt eget kapital	2 989,9	1 472,1	1 559,3
Summa eget kapital	2 992,2	1 473,2	1 560,6
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	61,3	35,1	48,0
Övriga skulder	120,7	89,5	78,9
Summa skulder	182,1	124,6	126,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 174,2	1 597,8	1 687,5

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 31 mars 2024 uppgick till -27,4 Mkr (-16,5). Periodens resultat uppgick till -21,5 Mkr (-13,3).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2024 till 2 821,2 Mkr (1 394,0) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Den stora ökningen under perioden är hänförlig till förvärvet av Besqab. Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 mars 2024 till 2 992,2 Mkr (1 560,6). Skulderna uppgick per 31 mars 2024 till 182,1 Mkr (126,9) och består främst av checkräkningskredit om 58,2 Mkr (28,7) samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

Koncerenens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, RFR 1 och Årsredovisningslagen. Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivits i Besqab AB:s (tidigare Aros Bostadsutveckling AB publ.) årsredovisning för 2023. Tillägg och förtydligande har gjorts avseende redovisningsprinciper i tillämpliga delar avseende förvärvade bolaget Besqab Bostadsutveckling AB (tidigare Besqab AB publ.) som från och med 15 mars 2024 konsolideras.

Intäkter

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och således resultat för projektutveckling av bostäder redovisas vid en viss tidpunkt när slutkunden tillträder bostaden. Intäkter och projektkostnader från vinstavräkning av projekt bruttoredo visas i resultaträkningen.

Avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då mer än 50 procent av de slutliga bostadsköparna har tillträtt sina bostäder. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas då över vägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisas fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Besqabs finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Besqab och bostadsrättsföreningen elimineras.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter

Intäkterna består endast av hyresintäkter och uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte. Intäkterna utgörs av debiterade kallyror. Hyresintäkterna redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

Särskilt om segmentsredovisningen

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder och fastighets-

utveckling hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. I segmentsredovisningen tar Besqab upp sin proportionerliga andel av intresseföretagens intäkter respektive kostnader. 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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. 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. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. 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 under uppförande marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Nya redovisningsstandarder från 2024

Inga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-mar 2024	Projektutveckling	Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	290,9	-	-	290,9	68,1	358,9
Hysesintäkter	-	1,9	0,0	1,9	0,0	1,9
Förvaltningsarvode	4,4	-	-	4,4	0,0	4,4
Övrigt	14,1	0,0	149,1	163,2	-139,5	23,7
Nettoomsättning	309,4	1,9	149,2	460,5	-71,4	389,0
Kostnader för produktion och drift	-397,6	-0,3	-	-397,9	-93,2	-491,0
Bruttoresultat	-88,2	1,7	149,2	62,6	-164,6	-102,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-36,1	-0,3	-4,3	-40,7	-16,9	-57,6
Övriga intäkter	-	-	-	-	86,3	86,3
Resultat andelar joint ventures	-1,5	-	-	-1,5	25,8	24,3
Rörelseresultat	-125,8	1,4	144,8	20,4	-69,5	-60,7
Finansnetto	-11,5	-0,6	0,7	-11,4	-0,3	-11,7
Resultat efter finansiella poster	-137,3	0,8	145,5	9,0	-69,8	-60,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	0,3	-	0,3	0,0	0,3
Resultat före skatt	-137,3	1,2	145,5	9,4	-69,8	-60,4
Skatt	-0,5	-	0,5	0,0	5,3	5,3
Periodens resultat	-137,7	1,2	146,0	9,4	-64,5	-55,1
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	-	900,8	-	900,8	-	900,8
Övriga anläggningstillgångar	424,3	-	700,7	1 125,0	-558,9	566,1
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 677,5	-	-	1 677,5	2 896,5	4 574,0
Övriga tillgångar	-	-	2 068,1	2 068,1	356,2	2 424,3
Summa tillgångar	2 101,8	900,8	2 768,8	5 771,4	2 693,9	8 465,3
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	-	-	3 609,4	3 609,4	-373,4	3 236,0
Långfristiga skulder	-	-	424,0	424,0	-4	420,0
Kortfristiga skulder	-	-	1 738,0	1 738,0	3 071,3	4 809,3
Summa eget kapital och skulder	-	-	5 771,4	5 771,4	2 693,9	8 465,3

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Besqab följer sin verksamhet genom segmenten Projektutveckling samt Förvaltningsfastigheter. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig till att projektutveckling av bostäder enligt IFRS inte intäktsredovisas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

I Segmentet Projektutveckling har kostnaderna för produktion och drift under perioden belastats med en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr.

I Koncerngemensamma poster och elimineringsar har under perioden en negativ goodwill om 149,1 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt.

I samband med förvärvet av Besqab har nedskrivningar av projektportföljen om 149,4 Mkr gjorts i segment projektutveckling. I koncernen har samtidigt en övrig intäkt om 149,1 Mkr uppstått, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden jan - mar 2024 uppgår bruttoresultatet till 61,0 Mkr och bruttomarginalen till 19,7 procent, rörelseresultatet till 23,3 Mkr och rörelsemarginalen till 7,5 procent. För perioden apr 2023 - mar 2024 uppgår bruttoresultatet till 270,1 Mkr och bruttomarginalen till 20,0 procent, rörelseresultatet till 143,7 Mkr och rörelsemarginalen till 10,6 procent.

Koncernens noter, forts

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-mar 2023	Projektutveckling	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier					
Projektutveckling Bostad	384,1	-	384,1	92,0	476,1
Förvaltningsarvode	4,6	-	4,6	14,7	19,3
Övrigt	0,5	-	0,5	6,1	6,6
Nettoomsättning	389,2	-	389,2	112,8	502,0
Kostnader för produktion och drift	-313,8	-	-313,8	-141,7	-455,5
Bruttoresultat	75,4	-	75,4	-28,9	46,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,6	-	-26,6	-0,3	-26,9
Resultat andelar intresseföretag	0,0	-	0,0	57,5	57,5
Rörelseresultat	48,8	-	48,8	57,2	77,1
Finansnetto	-7,2	-	-7,2	2,9	-4,4
Resultat efter finansiella poster	41,6	-	41,6	60,1	72,7
Orealiserad värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	41,6	-	41,6	60,1	72,7
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	41,6	-	41,6	60,1	72,7
Tillgångar					
Övriga anläggningstillgångar	1 042,8	-	1 042,8	-786,0	256,9
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	729,5	-	729,5	1 269,1	1 998,6
Övriga tillgångar	946,3	-	946,3	-469,6	476,8
Summa tillgångar	2 718,7	-	2 718,7	13,5	2 732,2
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 935,0	-	1 935,0	-321,0	1 614,1
Långfristiga skulder	369,0	-	369,0	-	369,0
Kortfristiga skulder	414,7	-	414,7	334,5	749,2
Summa eget kapital och skulder	2 718,7	-	2 718,7	13,5	2 732,2

Not 3 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023
Vinstavräkning projekt	358,9	490,8
Hysesintäkter	1,9	-
Förvaltningsarvoden	4,4	4,6
Övrigt	23,7	0,0
Nettoomsättning	389,0	496,2

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning. Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

Hysesintäkterna om 1,9 Mkr kommer från förvärvade förvaltningsfastigheter från tidigare Besqab och avser perioden från tillträdet till balansdagen, 15 dagar.

Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023
Personalkostnader	22,8	15,5
Övriga externa kostnader	33,6	11,3
Avskrivningar	1,2	0,0
Försäljnings- och administrationskostnader	57,6	26,9

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 1,2 Mkr (0,0) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra. Under perioden har transaktionskostnader kopplade till förvärvet av Besqab uppgående till 17,0 Mkr redovisats som Övriga externa kostnader.

Koncernens noter, forts

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 mar 2024
Ingående verkligt värde	0,0
Genom förvärv	900,5
Orealiserade värdeförändringar	0,3
Investeringar och förvärv	0,0
Avyttringar	0,0
Utgående verkligt värde	900,8

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till 900,8 Mkr. Redovisat verkligt värde består av ett färdigställt vårdboende i egen förvaltning, tre 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 0,3 Mkr. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9–4,5 procent.

Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har ett utestående aktierelaterat incitamentsprogram som beslutades på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026. Optionsprogrammet riktade sig till alla anställda i bolaget, i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen.

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2023/2026 är 42,44 kronor.

Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Besqabs tidigare optionsprogram 2020/2023 samt 2021/ 2023 förföll under året, ingen teckning skedde.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Not 8 Finansiella instrument till verkligt värde

Besqab bedömer att skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2024 uppgick totala räntebärande skulder till 2 840,5 Mkr (898,4), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	31 mar 2024	31 mar 2023
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	1 684,5	759,3
Finansiering förvaltningsfastigheter	675,1	-
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	480,9	139,1
Summa räntebärande skulder	2 840,5	898,4

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 481,7	445,9
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	755,6	127,1
Fordringar hos dotterbolag	170,6	170,5
Summa ställda säkerheter	2 417,9	753,5
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	797,4	268,3
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	-
Summa eventalförpliktelser	801,1	268,3

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klövern Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393,0 Mkr. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Moderbolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

Koncernens noter, forts

Not 11 Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet och den marknad bolaget är verksamt på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Besqab är främst exponerat för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränterisk och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

I det nuvarande ekonomiska klimatet har den ökade räntenivån påverkat kundbeteendet och haft en dämpande effekt på marknaden i stort. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Finansiering

Besqab finansierar delvis bostadsutvecklingsverksamheten genom riskkapitalfonder, där Besqab tillsammans med finansiella partners ingått investeringsavtal inom bostadsutveckling.

Fonderna finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Besqab samt extern finansiering från kreditinstitut.

Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelse-suppleant, fakturerat bolaget 0,5 Mkr (0,6) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 mars 2024. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–31 mars 2024, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,4) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget – Mkr (0,1). Styrelseordförande Johan Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 0,1 Mkr (–) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 mars 2024.

Det finns ett avtal om lånelöfte med Skirner AB. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 Mkr kan upptas. Per rapportperiodens slut har inget lån upptagits.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna samt sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående skett under perioden.

Not 12 Händelser efter balansdagen

Ny styrelse valdes vid extra bolagsstämma den 16 april. Nyval av Olle Nordström, Sara Mindus, Zdravko Markovski, Andreas Philipson och Alexander Alm-Pandeya till styrelseledamöter. Beslutades att Johan A. Gustavsson och Samir Taha kvarstår som styrelseledamöter samt att Per Rutegård kvarstår som ledamot och styrelseordförande.

Namnändring av Aros Bostadsutveckling AB till Besqab AB gick igenom. Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market med aktiernas nya kortnamn BESQAB respektive BESQAB PREF B angavs till den 24 april 2024.

Den 15 maj lades varsel om uppsägningar för cirka 25 medarbetare, till följd av samgåendet och därmed övertalighet.

Anna Jepson kommer att lämna rollen som CFO för Besqab för en ny tjänst utanför koncernen. Jepson kommer att fortsätta arbetet med den pågående bolagsintegrationen fram till november 2024. Besqab har inlett en rekryteringsprocess av en ny CFO.

Not 13 Förvärv

Förvärv av tidigare Besqab AB (publ)

Den 31 januari 2024 offentliggjorde bolaget ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i tidigare Besqab AB (publ) att överlåta samtliga aktier utgivna av tidigare Besqab AB (publ) till Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad. Den 15 mars 2024 offentliggjorde Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad att Bolaget fullföljde erbjudandet efter att ha erhållit accepter från aktieägare i tidigare Besqab motsvarande cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster. Efter den förlängda acceptperioden har Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad totalt erhållit accepter för 45 905 298 aktier, motsvarande cirka 99,2 procent av det totala antalet aktier och röster i tidigare Besqab. Utbetalning av vederlag för accepter har slutförts under april 2024. Förvärvet genomfördes genom ovan nämnda apportemission den 15 mars 2024. Vederlaget för de 96,6 procent av aktierna har beräknats till 1 452,8 Mkr baserat på stängningskurs per aktie dagen före apportemissionen som skedde 14 mars 2024. Vederlaget bestod av 46 447 116 st stamaktier samt 3 095 878 st preferensaktier. Förvärvsrelaterade utgifter uppgick till 23,4 Mkr och ingår i försäljning och administrationskostnader samt presenteras i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Värdejusteringar i förvärsanalysen avser identifierade immateriella tillgångar avseende varumärket Besqab efter avdrag för

uppskjuten skatt. Tidigare Besqab konsolideras i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad från och med den 15 mars 2024. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg köpeskillingen. Förvärvet av bolaget har medfört att Besqab AB (publ) tidigare Aros nettoomsättning från förvärvstillfället till den 31 mars 2024 ökade med 161,0 Mkr och resultat efter skatt har påverkats positivt. Om förvärvet hade genomförts per den 1 januari 2024 hade koncernens nettoomsättning ökat med 805,2 Mkr och koncernens resultat efter skatt skulle ha påverkats negativt med 201,4 Mkr främst på grund av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i tidigare Besqab AB (publ) vilka gjordes innan förvärvet. Förvärvet bildar gemensamt de nya segmenten Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter. Innehav utan bestämmande inflytande har redovisats till verkligt värde.

FÖRVÄRVAD VERKSAMHET (Mkr)	2024-03-15
Förvaltningsfastigheter	900,5
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	348,9
Summa förvärvade tillgångar	5 757,5
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 222,1
Summa övertagna skulder	4 263,1
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
FÖRVÄRSANALYS (Mkr)	
Vederlag	1 452,8
Minoritesandel	50,6
Totalt vederlag	1 503,4
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Värdejusteringar	95,3
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	1 589,7
Negativ goodwill	-86,3

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Nettoomsättning, Mkr	460,5	389,4	315,9	338,2	389,2	275,9	360,8	168,1
Rörelseresultat, Mkr	20,4	41,5	42,2	41,2	48,8	70,0	25,9	24,7
Resultat före skatt, Mkr	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0	25,1	23,8
Periodens resultat, Mkr	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0	25,1	23,8
Rörelsemarginal, %	4,4	10,6	13,4	12,2	12,5	25,4	7,2	14,7
Avkastning på eget kapital, %	neg	3,0	5,5	5,7	9,2	18,4	13,3	2,9
Soliditet, %	62,5	80,5	70,3	68,6	71,2	78,6	76,1	75,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,15	0,49	0,66	0,65	0,87	1,52	0,66	0,63
Eget kapital per aktie, kr	25,3	23,7	24,0	22,6	23,3	22,8	11,6	11,0
Aktiekurs vid periodens slut, kr	25,9	32,5	34,1	29,9	39,4	40,9	47,9	54,0
Aktiekurs genom eget kapital per aktie, kvot	1,0	1,4	1,4	1,3	1,7	1,8	4,1	4,9
IFRS-redovisning	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Nettoomsättning, Mkr	389,0	487,7	437,2	66,6	496,2	15,2	11,2	6,3
Rörelseresultat, Mkr	-49,0	70,9	61,6	5,5	71,3	-39,6	-4,0	-9,6
Resultat före skatt, Mkr	-60,4	52,6	52,6	-3,9	66,9	-37,4	-4,8	-10,5
Periodens resultat, Mkr	-55,1	52,6	52,6	-3,9	66,9	-37,4	-4,8	-10,5
Rörelsemarginal, %	neg	14,5	14,1	8,3	14,4	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	15,2	17,7	neg	25,7	neg	neg	neg
Soliditet, %	38,2	70,4	62,0	52,2	59,1	58,1	71,2	71,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	900,8	-	-	-	-	-	-	-
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 507,8	1 219,8	921,0	1 057,2	1 066,4	1 069,1	375,7	376,1
Bostäder under produktion, Mkr	3 066,2	656,8	857,6	1 085,4	932,2	1 124,3	344,1	261,6
Likvida medel, Mkr	591,0	238,9	219,9	282,8	94,3	174,5	46,5	155,0
Eget kapital, Mkr	3 236,0	1 788,0	1 646,5	1 546,5	1 614,1	1 563,7	753,4	758,2
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	2 422,7	162,9	398,1	643,7	544,3	717,5	60,3	60,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-312,6	208,2	57,4	125,0	-299,1	-188,9	-104,4	-41,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	507,7	-111,4	-2,4	-20,0	-6,1	35,7	-17,4	-4,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	157,0	-77,8	-117,8	83,5	225,0	281,3	13,2	67,2
Periodens kassaflöde, Mkr	352,1	19,0	-62,8	188,4	-80,2	128,1	-108,5	21,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,89	1,01	1,09	-0,08	1,40	-0,85	-0,13	-0,28
Eget kapital per aktie, kr	21,6	18,0	17,1	15,2	16,6	15,5	5,2	5,4
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,2	1,8	2,0	2,0	2,4	2,6	9,1	10,1
Försäljning och produktion	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	40	111	67	170	213	156	0	192
Antal bostäder i pågående produktion, st	2 268	1 182	1 251	1 184	1 392	1 179	973	973
Antal sålda bostäder, st	38	22	12	12	10	5	21	896
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	86	87	87	91	91	88	88	91
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	2	1	10	15	-	-	-	-
- varav upptagna i balansräkningen, st	2	-	-	-	-	-	-	-

Aktier

Besqab aktier, 31 mars 2024

Börsvärde.....2,6 mdkr (stamaktier)
 Marknadsplats.....Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie serie A

Antal aktier100 355 142
 Konvertibler¹⁾.....2 141 725
 Stängningskurs.....25,90 kr
 ISINSE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier11 593 828
 Stängningskurs.....81,20 kr
 ISINSE0015195706

Besqab AB har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen på Besqabs stamaktie den 31 mars 2024 var 25,90 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,6 miljarder kronor. Besqabs egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3 609,4 Mkr.

De största aktieägarna per den 31 mars 2024 framgår i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Besqab avser inte att lämna någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen samt till förvärv av nya projekt.

¹⁾ Antal stamaktier av serie A som kan tillkomma genom konvertering av utestående konvertibler uppgår till 2 141 725.

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 28 mars 2024 till 81,20 kronor.

Preferensaktie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2024 (1,87). Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2025 fastställs vid årsstämman den 3 juni 2024.

Utdelning Q2 2024 - Preferensaktie B

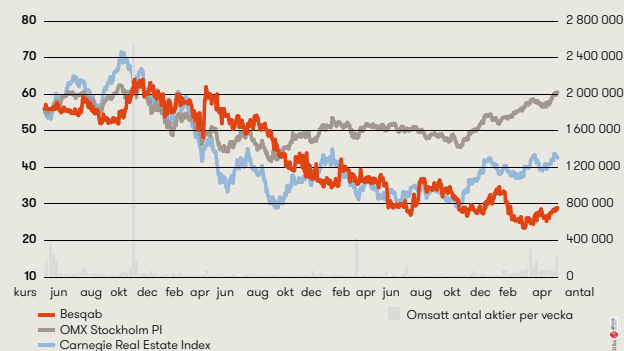
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 maj 2024
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	3 juni 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	7 juni 2024

²⁾ Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter.

Största aktieägare per 31 mars 2024

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	17,1	17,8
Alm Equity	14 516 380	2 263 161	15,0	14,5
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,6	7,3
Samir Taha	6 180 500	80 000	5,6	6,1
M2 Asset Management	5 310 416	1 634 923	6,2	5,4
Första AP-fonden	5 405 050	-	4,8	5,3
Per Rutegård	4 773 689	51 356	4,3	4,7
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,9	4,0
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,5	3,6
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	235 416	3,4	3,5
Övriga	27 562 121	5 559 734	29,6	27,7
Totalt	100 355 142	11 593 828	100	100

Kursutveckling och omsättning Besqab 2021-06-16 till 2024-05-21



Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Blåslampan	Sundbyberg	Egen regi	180	15 000	Brf	Laga kraft	Q2 2024
Aspudden	Stockholm	Egen regi	47	4 680	Brf	Laga kraft	Q3 2024
Norrberget	Vaxholm	Egen regi	160	17 400	Brf	Laga kraft	Q3 2024
Ormsta	Täby	Egen regi	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	Aros Bostad IV	65	3 600	Hyresrätt	Laga kraft	Q4 2024
Persikan	Stockholm	Egen Regi	110	9 480	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Ryttmästaren	Sundbyberg	Egen regi	10	1 400	Brf	Laga kraft	Q4 2024
RAW Vallastaden	Linköping	Egen regi	44	3 500	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	-	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2024
Fransyskan	Stockholm	Egen regi	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Eds Allé 2	Upplands Väsby	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Glimten	Stockholm	Egen regi	20	3 540	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Kapellgården	Uppsala	Egen regi	15	2 000	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Viggby Ängar brf 4	Täby	Egen regi	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Guldkaggen	Gotland	Egen regi	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Kalkaläljen	Södertälje	Egen regi	10	960	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjövillan	Södertälje	Egen regi	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Solna Centrum	Solna	Egen regi	195	16 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Skeppskajen	Uppsala	Egen regi	500	50 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Brobyholm	Strängnäs	Egen regi	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Eds Allé 3	Upplands Väsby	Egen regi	15	2 050	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	100	5 500	Brf	Samråd	Q4 2025
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	Q4 2025
Saltängen	Nacka	Egen regi	55	5 400	Brf	Granskning	Q4 2025
Årstastråket	Stockholm	Egen regi	100	9 770	Brf	Samråd	Q4 2025
Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	2026
Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	Egen regi	135	12 600	Brf	Samråd	2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	150	17 500	Brf	Samråd	2026
Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2026
Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Brf	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	Egen regi	50	4 500	Ägarlägenhet	Samråd	2026
Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Samråd	2026
Stureby	Stockholm	Egen regi	50	4 580	Brf	Planbesked	2026
Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Planbesked	2026

Fortsättning nästa sida

Byggrättsportfölj, forts

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Åkeshov	Stockholm	Egen regi	40	3 300	Hysesrätt	Samråd	2026
Bergvik	Södertälje	Egen regi	40	3 600	Brf	Planbesked	2026
Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	3 500	Brf	Samråd	2026
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap	130	9 600	Brf	Planbesked	2026
Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	150	13 100	Brf	Planbesked	2026
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2026
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	100	9 000	Brf	Samråd	2026
Gunsta	Stockholm	Egen regi	95	14 680	Brf	Planbesked	2026
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2026
Kungsberga	Ekerö	Egen regi	50	4 300	Brf	Samråd	2026
Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2026
Solsätra	Haninge	JV Bonava	50	7 700	Brf	Planbesked	2026
Farsta Strand	Stockholm	Egen regi	80	7 500	Brf	Planbesked	2026
Hägernäs Strand etapp 3	Täby	Egen regi	100	6 100	Brf	Samråd	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	65	2 770	Brf	Samråd	2027
Rönninge	Salem	Egen regi	45	4 750	Brf	Planbesked	2027
Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2027
Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	80	7 100	Brf	Planbesked	2027
Ubby	Vallentuna	Egen regi	75	10 000	Brf	Planbesked	2027
Solna Huvudsta	Solna	Egen regi	300	26 500	Brf, hyresrätt	Översiktsplan	2027
Bällinge I	Uppsala	Egen regi	60	8 500	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	20	2 750	Brf	Planbesked	2027
Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	50	7 400	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	300	27 500	Brf	Planbesked	2027
Liljeholmen	Stockholm	Egen regi	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2027
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2027
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke	50	4 500	Brf	Planbesked	2027
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	90	8 000	Brf	Granskning	2027
Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	95	10 000	Brf	Samråd	2027
Tunadalen Bromma	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Planbesked	2027
Förmannen Ella Gärd	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	40	2 780	Brf	Samråd	2028
Roslags Näsby	Täby	Egen regi	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Egen regi	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Summa byggrätter exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin			7 375	695 070			

Byggrättsportfölj, forts

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

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2024
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	-	380	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	25	3 640	Brf	Planbesked	2026
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hyresrätt	Planbesked	2026
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	48	2 700	Brf	Laga kraft	2027
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	50	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 370	Brf	Samråd	2027
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2027
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hyresrätt	Antagen	2028
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			496	42 840			
Antal byggrätter totalt			7 871	737 910			

Definition av nyckeltal

Besqab presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med andra företag.

Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt tabell till höger.

Alternativa nyckeltal	Definition	Syfte
Nettoomsättning ¹⁾	Nettoomsättningen utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, hyresintäkter, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Nettoomsättning visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat ¹⁾	Nettoomsättning med avdrag för kostnader för produktion och drift för projekt i egen balans och proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, både helägda projekt och Besqabs proportionerliga andel av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal ¹⁾	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat ¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal ²⁾	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie ²⁾	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, före och efter utspädning.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet ²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägarna dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till stamaktieägarna. Vid del av år sker omräkning till helårstal.	Avkastning på eget kapital ger en bild av bolagets förmåga att generera avkastning på stamaktieägarnas investerade kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna vid periodens slut dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital per aktie ger en bild av bolagets bokförda värde per aktie-basis.
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	Aktiekursen vid periodens utgång dividerat med eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna.	Aktiekurs genom eget kapital per aktie visar hur marknaden värderar bolaget i förhållande till dess bokförda värde.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

2) Nyckeltal som härleds till IFRS- och segmentsredovisningen där samma beräkningsmetod tillämpas men kvoten skiljer sig då beräkningen baseras på nyckeltal som definieras olika i de olika redovisningsmetoderna.

Styrelsens och VD:s undertecknande

Stockholm den 30 maj 2024

Per Rutegård

Styrelseordförande

Olle Nordström
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Johan A Gustavsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Alexander Alm-Pandeya
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Besqab AB (publ)

Organisationsnummer 556699-1088

Granskning av Delårsrapporten

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 30 maj 2024 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Årsstämma	3 juni 2024
Q2 2024	30 augusti 2024
Q3 2024	15 november 2024
Bokslutskommuniké	14 februari 2025

Utdelning preferensaktie B (preferensaktie B)

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2024 (preferensaktie B) med avstämningsdag den 3 juni 2024.

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@besqab.se

Anna Jepson, CFO

Telefon +46 725 65 85 23

E-post: anna.jepson@besqab.se

Anna Åkerlund,

Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@besqab.se

Besqab AB | Box 5 | 182 11 Danderyd

Besöksadress: Golfvägen 2

Telefon: +46 8 409 415 68

www.besqab.se