



# Delårsrapport Januari-mars 2016

## Hög lönsamhet och stor efterfrågan på Besqabs bostäder

*”Besqab inleder 2016 med god försäljning och hög lönsamhet i en fortsatt stark bostadsmarknad. Vår utveckling visar på förmåga att tillvarata de möjligheter marknadens gynnsamma förutsättningar ger. Kvartalets resultat är sällsynt bra, stärkt av försäljningen av två av våra vård- och omsorgsfastigheter. Vi arbetar vidare för att fortsätta växa på stabil och lönsam grund.” – Anette Frumerie, VD*

### JANUARI- MARS 2016

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> ökade periodens intäkter till 382,0 Mkr (370,2) och rörelseresultatet till 128,9 Mkr (45,1), varav resultat från fastighetsförsäljningar 58,8 Mkr
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 278,4 Mkr (344,3) och rörelseresultatet till 115,7 Mkr (43,6), varav resultat från fastighetsförsäljningar 58,8 Mkr
- Resultatet efter skatt ökade till 113,2 Mkr (39,1) motsvarande 7,31 kr per aktie (2,52)
- Eget kapital uppgick per den 31 mars uppgick till 1 011,3 Mkr (720,4) motsvarande 65,43 kr per aktie (46,43)
- Likvida medel var vid periodens utgång 328,1 Mkr (228,4)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- I januari avtalade Besqab om förvärv av del av en fastighet i Stureby i Stockholm, för omvandling till cirka 60 lägenheter. Säljare är en bostadsrättsförening.
- Besqab har erhållit en markanvisning från Stockholms stad på Tavelstjörvägen i Årsta. Markanvisningen omfattar cirka 65 lägenheter.
- I mars tillträdde Besqab Lantmännens fastigheter i Kungsängen i Uppsala, omfattande cirka 500 byggrätter till Besqab.
- Vård- och omsorgsfastigheterna Silverhöjden i Lidingö och Granparken i Norrtälje har sålts till Lantmännen. Resultatet från försäljningarna uppgår till 58,8 Mkr.
- I februari offentliggjordes att Besqab erhåller priset för bostadsutvecklingsbranschens nöjdaste kunder 2015 med ett NKI (Nöjd Kund Index) på 81 av 100.

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11. Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari-mars 2015 och för balansposter den 31 mars 2015.

## VD:S KOMMENTAR

### Fortsatt stark bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark. Sysselsättningen ökar och hushållens förväntningar om stigande bostadspriser har åter vänt upp efter en viss avmattning runt årsskiftet. Befolkningstillväxten på Besqabs marknader i kombination med låga räntor och lågt bostadsutbud bidrar till hög efterfrågan av nya bostäder.

Under årets första kvartal säljstartades ytterligare bostäder i projekten Seglarbyn i Gustavsberg samt Järva Kulle i Sundbyberg och intresset för våra projekt är fortsatt stort. Totalt har 109 bostäder sålts och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till hela 97 procent. Vi ser ett tydligt mönster hos våra kunder att teckna avtal tidigare än normalt i köpprocessen.

Under kvartalet har vi produktionsstartat 97 bostäder samt utökat vår byggrättsportfölj med totalt 125 byggrätter i efterfrågade lägen – dels i Stureby i Stockholms söderort, dels på Tavelsjövägen i Årsta. Vi fortsätter att leta efter nya intressanta projekt som passar vår byggrättsportfölj.

### Högt engagemang för nöjda kunder och medarbetare

I februari mottog vi stolta utmärkelsen för "Årets nöjdaste bostadskunder 2015", ett resultat av målmedvetet arbete. Med högt engagemang antar vi nu utmaningen att bli ännu bättre i arbetet med våra kundrelationer.

Att behålla och attrahera kompetenta medarbetare är en annan utmaning vi möter dagligen. Jag är stolt över vår låga personalomsättning och att vi idag är närmare 100 anställda. Därför känns det extra roligt att vi nu har tecknat avtal om att flytta vårt huvudkontor till nya och funktionella lokaler i blivande Danderyds centrum. Flyttlasset går i december 2017.

### Resultat stärkt av fastighetsförsäljningar

Den finansiella utvecklingen under kvartalet har varit god med ökad lönsamhet. Enligt segmentsredovisningen uppgår intäkterna för första kvartalet till 382,0 Mkr (370,2) och rörelseresultatet till 128,9 Mkr, jämfört med 45,1 Mkr motsvarande period 2015. Det väsentligt förbättrade resultatet påverkas positivt med cirka 59 Mkr genom försäljningen av två av våra vård- och omsorgsfastigheter. Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningarna uppnår vi ett rörelseresultat på 70,1 Mkr. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgår till 33,7 procent (12,2), och 18,3 procent exklusive resultatet för fastighetsförsäljningarna.

### Framtidsutsikter

Vi fortsätter vårt arbete med att optimera projekten och att utveckla våra byggrätter till nya bostäder för marknaden. Vidare arbetar vi fokuserat med att stärka Besqabs varumärke för att tydliggöra vårt erbjudande till marknaden och attrahera kompetenta medarbetare.

Drivande marknadsfaktorer är fortsatt gynnsamma i Stockholm och Uppsala och den svenska ekonomin är stark. Samtidigt finns osäkerheter i vår omvärld som kan påverka den framtida marknadsutvecklingen. Sammantaget kan antas att prisutvecklingen framöver är mer stabil jämfört med de kraftiga uppgångar vi sett de senaste åren.

Täby i maj 2016

Anette Frumerie, VD

KONCERNEN I SIFFROR	jan-mar 2016	jan-mar 2015	apr 2015- mar 2016	jan-dec 2015
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup></i>	<b>382,0</b>	370,2	1 486,7	1 474,9
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup></i>	<b>128,9</b>	45,1	361,0	277,3
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % <sup>1</sup></i>	<b>33,7</b>	12,2	24,3	18,8
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, % <sup>1</sup></i>	<b>18,3</b>	12,2	18,2	16,7
Intäkter, Mkr	<b>278,4</b>	344,3	1 343,4	1 409,3
Rörelseresultat, Mkr	<b>115,7</b>	43,6	347,6	275,4
Resultat efter skatt, Mkr	<b>113,2</b>	39,1	335,3	261,2
Rörelsemarginal, %	<b>41,6</b>	12,7	25,9	19,5
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	<b>47,2</b>	22,3	38,7	32,9
Soliditet, %	<b>70,3</b>	53,9	-	59,2
Resultat per aktie, kr	<b>7,31</b>	2,52	21,62	16,83
Eget kapital per aktie, kr	<b>65,43</b>	46,43	-	58,52
Antal produktionsstartade bostäder, st	<b>97</b>	142	344	389
Antal sålda bostäder, st	<b>109</b>	172	433	496
Antal bostäder i pågående produktion, st	<b>700</b>	548	-	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	<b>97</b>	89	-	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	<b>0</b>	1	-	0

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

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

## MARKNADSUTVECKLING

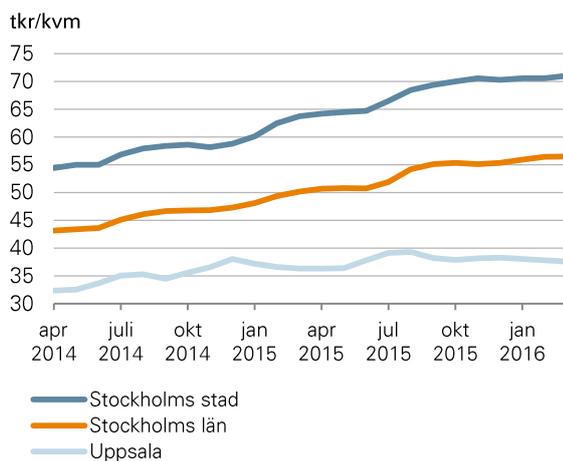
Bostadsmarknaden har under årets första kvartal varit fortsatt stark, underbyggd av en gynnsam nationell ekonomi och positiv utveckling av sysselsättningen. SEB:s boprisindikator visar att hushållen tror på stigande priser. Efter att hushållen i slutet av 2015 varit mer pessimistiska ser vi en ovanligt stor ökning under första kvartalets sista månad med fortsatt höga nivåer även i ett historiskt perspektiv.

I februari beslutade Riksbanken att sänka reporäntan med 0,15 procentenheter till -0,5 procent och vid det senaste beskedet i april lämnades reporäntan oförändrad. Hushållen förväntar sig en fortsatt låg räntenivå och väsentliga höjningar väntas tidigast under början av 2018 enligt Riksbankens prognos.

Den svenska ekonomins utveckling med stark BNP-tillväxt tillsammans med rekordlåga räntor bidrar till en mycket hög efterfrågan på bostäder. Efter en något orolig start på året har även börsutvecklingen på de finansiella marknaderna stabiliserats. Den globala återhämtningen är dock kantad av osäkerheter.

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark och under första kvartalet ökade bostadsrättspriserna i Stockholm med dryga två procent och villapriserna med knappa fem procent jämfört med föregående kvartal. I Uppsala sjönk priserna med en procent för bostadsrätter medan prisutvecklingen för villor var positiv med två procent. Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är nu 15 respektive 16 procent i Stockholm och tre respektive sex procent i Uppsala.

### Prisutveckling bostadsrätter jan 2014–dec 2015



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

## VERKSAMHETENS UTVECKLING

### Region Stockholm

Per den 31 mars 2016 hade Besqab 614 bostäder i produktion i Region Stockholm. 97 procent av dessa bostäder är redan bokade eller sålda. Under kvartalet säljstartades ytterligare bostäder med gott resultat i projekten Seglarbyn i Gustavsberg, samt Järva Kulle i Sundbyberg.

Under perioden har produktionsstart skett av 47 lägenheter i Brf Parkstråket i Täby, 20 radhus i Brygghusen Ångspiren, Strandängarna i Tyresö och 30 enfamiljshus i Eds Allé i Upplands Väsby. Samtidigt har 36 lägenheter i Trädgårdshusen 4 i Strandängarna, Tyresö färdigställts.

I januari avtalade Besqab om förvärv av del av en fastighet i Stureby i Stockholms söderort. Säljare är en bostadsrättsförening. På fastigheten, belägen i närheten av Svedmyra tunnelbanestation, planeras för tre nya flerfamiljshus med sammantaget cirka 60 lägenheter. Säljstart kan förhoppningsvis ske under senare delen av 2016.

I februari erhöll Besqab en markanvisning från Stockholms stad på Tavelsjövägen i Årsta. Markanvisningen omfattar cirka 65 lägenheter.

Besqab har tre pågående uppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. I Liljeholmen i anslutning till Besqabs eget projekt Liljeholmsblick bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. I Porslins kvarteren i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum, bredvid Besqabs projekt Estrid, byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen. Samtliga CM-projekt fortlöper enligt plan.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–mars 2016 uppgick till 341,6 Mkr, jämfört med 290,0 Mkr första kvartalet 2015. Segmentets rörelseresultat ökade till 65,5 Mkr (35,3). Resultatet ger en rörelsemarginal på 19,2 procent (12,2).

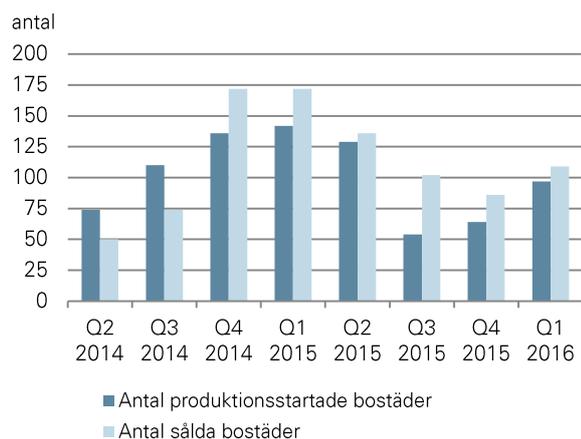
### Region Uppsala

Per den 31 mars 2016 hade Besqab 86 bostäder i produktion i Region Uppsala. Pågående produktion avser lägenheter i Tegnér i det populära området Luthagen i centrala Uppsala. Besqab planerar nu flera nya projekt, däribland Ultuna Trädgårdsstad i Södra staden med preliminär säljstart under 2016.

I mars tillträdde Besqab de av Lantmännen förvärvade fastigheterna i området Kungsängen i centrala Uppsala. Fastigheterna ska omvandlas till cirka 1 000 bostäder i samarbete med Ikano Bostad som förvärvat halva projektet. Arbetet med detaljplanen har nu inletts för att utveckla en tät och varierad stadsbebyggelse i centralt läge nära Fyrisån och centralstationen. Köpeskillingen erläggs successivt, varav huvuddelen efter färdig detaljplan.

I Uppsala är Besqab aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen.

## Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Intäkterna för Region Uppsala uppgick för kvartalet till 34,8 Mkr (75,1), hänförligt till färre antal bostäder i produktion. Segmentets rörelseresultat uppgick till 7,8 Mkr (11,6) vilket ger en rörelsemarginal på 22,5 procent (15,4).

## Fastighetsutveckling

I mars såldes två av Besqabs utvecklingsfastigheter, Silverhöjden i Lidingö och Granparken i Norrtälje, till Lantmännen. Fastighetsförsäljningarna gav ett överskott om 58,8 Mkr.

Per balansdagen har Besqab en färdigställd utvecklingsfastighet i sin portfölj vilket avser Silverpark, ett vård- och omsorgsboende med 62 lägenheter i Täby som färdigställdes i september 2015. Bokfört värde för fastigheten uppgår till 118,5 Mkr. Per 31 december 2015 bedömdes fastighetens marknadsvärde av oberoende värderingsinstitut till 168 Mkr.

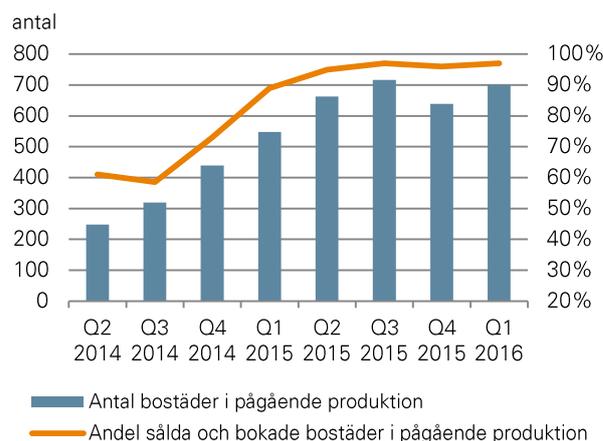
Besqab har byggrätter för ytterligare två utvecklingsfastigheter. Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga, för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om totalt 54 lägenheter. I bostadsområdet Ältadalen i Nacka planerar Besqab för ett nytt äldreboende med färdig detaljplan. Äldreboendet ska erbjuda 54 lägenheter och drivas av Ersta Diakoni.

Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under första kvartalet har genererats av den kvarvarande färdigställda utvecklingsfastigheten samt de två fastigheter som avyttrades under mars. Intäkterna för perioden januari-mars 2016 uppgick till 5,6 Mkr (5,0) och bruttoresultatet till 5,0 Mkr (4,4). Rörelseresultatet påverkas väsentligt av försäljningarna av Silverhöjden och Granparken och uppgår till 62,5 Mkr (3,1).

## FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Under kvartalet säljstartades ytterligare bostäder i de tidigare säljstartade projekten Seglarbyn i Gustavsberg, samt Järva kulle i Sundbyberg. Samtliga säljstarter har genomförts med gott resultat och intresset för Besqabs projekt är fortsatt högt. Försäljningen för kvartalet var god och uppgick till totalt 109 sålda bostäder (172), trots få bostäder till salu.

## Bostäder i pågående produktion per kvartal



Besqab har produktionsstartat tre projekt under kvartalet, motsvarande 97 bostäder (142). Per den 31 mars var 700 bostäder i pågående produktion (548). Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent (89), varav 96 procent avser sålda bostäder och 1 procent avser bokade bostäder. Per den 31 mars 2016 var ingen färdigställd bostad osåld (1).

I februari offentliggjordes att Besqab för 2015 tilldelas förstaplatsen i Prognoscentrets årliga mätning av kundnöjdhet i bostadsutvecklingsbranschen. Besqabs NKI (Nöjd Kund Index) uppgick till 81 av 100 och branschsnittet till 74.

## FINANSIELL UTVECKLING JANUARI-MARS

### Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under kvartalet till 382,0 Mkr (370,2). Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 278,4 Mkr (344,3). Den väsentliga differensen mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror av en för närvarande stor andel äganderätter, vanligen småhus, under produktion. Enligt IFRS redovisas dessa med färdigställandemetoden varför varken intäkter eller resultat räknas av förrän bostäderna är färdigställda. Därtill pågår två projekt, Centralparken och Parkstråket, inom det joint venture som Besqab äger tillsammans med FastPartner. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. För segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och försäljning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för kvartalet till 128,9 Mkr (45,1). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 115,7 Mkr (43,6). Fastighetsförsäljningar påverkar rörelseresultatet positivt med 58,8 Mkr.

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 33,7 procent (12,2). Omräknad enligt IFRS var rörelsemarginalen 41,6 procent (12,7). Justerat för resultatet

från fastighetsförsäljningarna uppgår rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen till 18,3 procent, och enligt IFRS till 20,5 procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 123,5 Mkr (40,3). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 113,2 Mkr (39,1).

### Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 mars 2016 till 70,3 procent (53,9).

Per balansdagen hade Besqab cirka 3 000 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var per den 31 mars 2016 303,2 Mkr (315,0). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 118,5 Mkr (325,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 146,3Mkr (-130,5). Kassaflödet påverkas positivt med 281,0 Mkr genom försäljning av fastigheter.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari-mars 2016 till -0,1 Mkr (-1,5) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -183,2 Mkr (26,3). Lösen av skulder hänförliga till de sålda utvecklingsfastigheterna har påverkat finansieringsverksamhetens kassaflöde negativt.

Periodens kassaflöde var -37,0 Mkr (-105,7) och likvida medel uppgick per balansdagen till 328,1 Mkr (228,4). Den fortsatt goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

### SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkt- och resultat-effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- och resultat-utvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

### MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för kvartalet uppgick till 1,2 Mkr (1,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -2,1 Mkr (-0,2) och periodens resultat till -2,3 Mkr (0,3).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 31 mars 2016 till 267,0 Mkr (288,8) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 778,8 Mkr (790,5).

### PERSONAL

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 96 (77), varav 39 (33) var kvinnor. Ökningen av antal anställda är hänförlig till tillväxten i projektverksamheten.

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2015 på sidan 52-53 och i not 23.

### ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 25 februari 2016 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2015. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Per den 31 mars 2016 hade Besqab återköpt 60 000 aktier. Inga ytterligare aktier har därefter återköpts.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per den 31 mars 2016 var 190,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 955,6 Mkr. Besqabs aktiekapital uppgår per balansdagen till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 4 099. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 31 mars 2016 75 procent av kapital och röster.

## Ägarfördelning 31 mars 2016

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 273 508	34,0 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Solid Brass AB	814 900	5,3 %
Fjärde AP-fonden	777 858	5,0 %
Nordea Investment Funds	642 486	4,1 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	605 000	3,9 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	382 446	2,5 %
MSIL IPB Client Account	315 764	2,0 %
Dendera Holding AB	264 800	1,7 %
Handelsbanken Fonder	261 274	1,7 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>11 650 216</b>	<b>75,1 %</b>
Övriga aktieägare	3 864 613	24,9 %
<b>TOTALT</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2016-03-31

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

### Årsstämma 2016

Vid Besqabs årsstämma den 27 april 2016 beslutades att styrelsen fortsatt ska bestå av sju ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Ros-Marie Grusén, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg och Zdravko Markovski. Till ny ledamot valdes Andreas Philipson. Olle Nordström valdes till styrelsens ordförande. Mats Wäppling avböjde omval.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 5,00 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2016) för samtliga Besqabanställda. LTI 2016 fortlöper från 1 december 2016 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2019. Programmet innebär en maximal tilldelning av 95 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 125 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden enligt villkoren för LTI 2016.

### Byggrättsförvärv i Eds Allé

I slutet av april tecknade Besqab avtal om förvärv med Carl Curman avseende en andra deletapp i exploateringsområdet Eds Allé i Upplands Väsby. På fastigheten planeras för cirka 55 gruppbyggda småhus.

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Intäkter	278 381	344 266	1 409 250
Kostnader för produktion och drift	-199 884	-273 802	-1 062 319
<b>Bruttoresultat</b>	<b>78 497</b>	<b>70 464</b>	<b>346 931</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-32 528	-26 894	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljningar	58 776	-	31 166
Resultat från andelar i joint ventures	10 977	-10	10 190
<b>Rörelseresultat</b>	<b>115 722</b>	<b>43 560</b>	<b>275 425</b>
Finansiella intäkter	1	126	222
Finansiella kostnader	-984	-1 133	-3 985
<b>Resultat före skatt</b>	<b>114 739</b>	<b>42 553</b>	<b>271 662</b>
Aktuell skatt	-8 477	-3 796	-13 373
Uppskjuten skatt	6 968	345	2 880
<b>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>113 230</b>	<b>39 102</b>	<b>261 169</b>
<b>Periodens övriga totalresultat:</b>			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	8	-176	-272
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>8</b>	<b>-176</b>	<b>-272</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>113 238</b>	<b>38 926</b>	<b>260 897</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,31	2,52	16,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,30	2,52	16,82
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 454 829	15 514 829	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 495 734	15 514 829	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 520 173	15 514 829	15 523 131

<sup>1</sup> Från och med 1 september 2015 fortlöper Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015. Se not 3.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	1 151	1 346	1 168
Andelar i joint ventures	73 427	49 501	62 401
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	2 937	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>77 520</b>	<b>50 852</b>	<b>63 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	118 456	325 292	334 037
Exploateringsfastigheter	303 242	314 992	304 357
Kundfordringar	2 134	8 698	24 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt	433 570	346 281	348 307
Pågående arbeten	49 196	48 137	32 418
Aktuella skattefordringar	–	6 585	99
Övriga kortfristiga fordringar	111 498	951	48 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 769	6 729	12 141
Likvida medel	328 135	228 426	365 124
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 362 000</b>	<b>1 286 091</b>	<b>1 469 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 439 520</b>	<b>1 336 943</b>	<b>1 532 797</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	386 315	385 482	385 968
Omräkningsreserver	341	429	333
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	469 462	179 294	366 453
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 011 266</b>	<b>720 353</b>	<b>907 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	5 670	4 350	5 670
Uppskjutna skatteskulder	–	6 599	4 031
Skulder till kreditinstitut	–	41 062	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 670</b>	<b>52 011</b>	<b>9 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	1 460	1 200	1 460
Leverantörsskulder	107 695	84 512	95 246
Skulder till kreditinstitut	165 229	295 319	338 213
Aktuella skatteskulder	5 427	–	–
Övriga kortfristiga skulder	65 532	130 700	104 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 241	52 848	75 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>422 584</b>	<b>564 579</b>	<b>615 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 439 520</b>	<b>1 336 943</b>	<b>1 532 797</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>907 902</b>	<b>681 427</b>
Periodens resultat	113 230	39 102
Periodens övriga totalresultat	8	-176
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>113 238</b>	<b>38 926</b>
Återköp egna aktier	-10 220	-
Incitamentsprogram	346	-
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 011 266</b>	<b>720 353</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	115 722	43 560	275 425
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-75 947	-4	-40 701
Erhållen ränta	1	126	222
Betald ränta	-984	-1 133	-3 985
Betald skatt	-2 951	-3 796	-7 262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>35 841</b>	<b>38 753</b>	<b>223 699</b>
Förändring exploateringsfastigheter	1 115	-84 057	-73 422
Förändring kortfristiga fordringar	-146 561	-105 452	-159 887
Förändring kortfristiga skulder	-25 053	33 291	40 752
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-13 072	-53 944
Försäljning av utvecklingsfastigheter	281 000	-	65 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>146 342</b>	<b>-130 537</b>	<b>42 198</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier	-78	-769	-1 030
Förändring andelar i joint ventures	-50	-700	-3 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-128</b>	<b>-1 469</b>	<b>-4 430</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna banklån	-	30 207	137 794
Amortering av skulder	-172 983	-3 938	-109 693
Återköp egna aktier	-10 220	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-34 908
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-183 203</b>	<b>26 269</b>	<b>-6 807</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-36 989</b>	<b>-105 737</b>	<b>30 961</b>
Likvida medel vid periodens början	365 124	334 163	334 163
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>328 135</b>	<b>228 426</b>	<b>365 124</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-dec 2015
Intäkter	1 200	1 200	6 000
Administrationskostnader	-3 303	-1 363	-10 679
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 103</b>	<b>-163</b>	<b>-4 679</b>
Utdelning och liknande resultatposter	-	662	35 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	-137	-248	-799
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 240</b>	<b>251</b>	<b>30 056</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	5 200
Aktuell skatt	-	-	-29
Uppskjuten skatt	-67	-	-94
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 307</b>	<b>251</b>	<b>35 133</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	549 730	549 000	549 426
Andelar i intresseföretag	10 050	10 050	10 050
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>559 780</b>	<b>559 050</b>	<b>559 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	243 472	264 913	263 108
Kassa och bank	23 534	23 910	23 846
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>267 006</b>	<b>288 823</b>	<b>286 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>826 786</b>	<b>847 873</b>	<b>846 430</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	623 677	635 398	635 858
<b>Summa eget kapital</b>	<b>778 825</b>	<b>790 546</b>	<b>791 006</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	161	-	94
<b>Summa avsättningar</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	-	41 062	-
Kortfristiga skulder	47 800	16 265	55 330
<b>Summa skulder</b>	<b>47 800</b>	<b>57 327</b>	<b>55 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>826 786</b>	<b>847 873</b>	<b>846 430</b>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

# Noter till delårsrapporten

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2015. De ändringar i IFRS-standarder som har trätt i kraft 2016 har inte påverkat Besqabs redovisning.

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

## NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i tkr

Jan–mars 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	341 625	34 808	5 551		381 984	-103 603	278 381
Kostnader för produktion och drift	-255 228	-23 607	-525		-279 360	79 476	-199 884
<b>Bruttoresultat</b>	<b>86 397</b>	<b>11 201</b>	<b>5 026</b>		<b>102 624</b>	<b>-24 127</b>	<b>78 497</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 935	-3 372	-1 323	-6 900	-32 530	2	-32 528
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures						10 977	10 977
<b>Rörelseresultat</b>	<b>65 462</b>	<b>7 829</b>	<b>62 479</b>	<b>-6 900</b>	<b>128 870</b>	<b>-13 148</b>	<b>115 722</b>
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>19,2 %</i>	<i>22,5 %</i>	<i>1 125,6 %</i>		<i>33,7 %</i>		<i>41,6 %</i>
Finansnetto			-782	-201	-983		-983
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>65 462</b>	<b>7 829</b>	<b>61 697</b>	<b>-7 101</b>	<b>127 887</b>	<b>-13 148</b>	<b>114 739</b>
Skatt				-4 402	-4 402	2 893	-1 509
<b>Periodens resultat</b>	<b>65 462</b>	<b>7 829</b>	<b>61 697</b>	<b>-11 503</b>	<b>123 485</b>	<b>-10 255</b>	<b>113 230</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	283 535	19 707			303 242		303 242
Utvecklingsfastigheter			118 456		118 456		118 456

Belopp i tkr

Jan-mar 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	290 010	75 133	5 037		370 180	-25 914	344 266
Kostnader för produktion och drift	-239 666	-57 840	-653		-298 159	24 357	-273 802
<b>Bruttoresultat</b>	<b>50 344</b>	<b>17 293</b>	<b>4 384</b>		<b>72 021</b>	<b>-1 557</b>	<b>70 464</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-15 008	-5 694	-1 293	-4 900	-26 895	1	-26 894
Resultat andelar joint ventures						-10	-10
<b>Rörelseresultat</b>	<b>35 336</b>	<b>11 599</b>	<b>3 091</b>	<b>-4 900</b>	<b>45 126</b>	<b>-1 566</b>	<b>43 560</b>
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>12,2 %</i>	<i>15,4 %</i>	<i>61,4 %</i>		<i>12,2 %</i>		<i>12,7 %</i>
Finansnetto			-832	-175	-1 007		-1 007
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35 336</b>	<b>11 599</b>	<b>2 259</b>	<b>-5 075</b>	<b>44 119</b>	<b>-1 566</b>	<b>42 553</b>
Skatt				-3 796	-3 796	345	-3 451
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 336</b>	<b>11 599</b>	<b>2 259</b>	<b>-8 871</b>	<b>40 323</b>	<b>-1 221</b>	<b>39 102</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	316 476	3 028			319 504	-4 512	314 992
Utvecklingsfastigheter			325 292		325 292		325 292

Belopp i tkr

Jan-dec 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 199 076	254 309	21 505		1 474 890	-65 640	1 409 250
Kostnader för produktion och drift	-918 369	-194 786	-2 182		-1 115 337	53 018	-1 062 319
<b>Bruttoresultat</b>	<b>280 707</b>	<b>59 523</b>	<b>19 323</b>		<b>359 553</b>	<b>-12 622</b>	<b>346 931</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-65 458	-17 718	-6 239	-23 995	-113 410	548	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljning			31 166		31 166		31 166
Resultat andelar joint ventures	-14				-14	10 204	10 190
<b>Rörelseresultat</b>	<b>215 235</b>	<b>41 805</b>	<b>44 250</b>	<b>-23 995</b>	<b>277 295</b>	<b>-1 870</b>	<b>275 425</b>
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>18,0 %</i>	<i>16,4 %</i>	<i>205,8 %</i>		<i>18,8 %</i>		<i>19,5 %</i>
Finansnetto			-3 058	-707	-3 765	2	-3 763
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>215 235</b>	<b>41 805</b>	<b>41 192</b>	<b>-24 702</b>	<b>273 530</b>	<b>-1 868</b>	<b>271 662</b>
Skatt				-10 811	-10 811	318	-10 493
<b>Periodens resultat</b>	<b>215 235</b>	<b>41 805</b>	<b>41 192</b>	<b>-35 513</b>	<b>262 719</b>	<b>-1 550</b>	<b>261 169</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	319 984	17 974			337 958	-33 601	304 357
Utvecklingsfastigheter			334 037		334 037		334 037

### NOT 3 AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

#### LTI 2015

Besqabs årsstämma som hölls den 6 maj 2015 antog förslaget från styrelsen om att införa ett aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda i Besqabkoncernen. Syftet med programmet är att behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per 31 mars 2016 uppgår till 20 982 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 68 202 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015	Antal Sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2016</i>	21 242
Anmälda	0
Förverkade	-260
Inlösta	0
Förfallna	0
<b>Utestående 31 mars 2016</b>	<b>20 982</b>

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

Belopp i tkr	2016	2015
Försäljnings- och administrationskostnader	509	670
<b>Totalt</b>	<b>509</b>	<b>670</b>

### NOT 4 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

### NOT 5 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Under perioden januari–mars 2016 har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskat med 180 Mkr. Totala värdet av lämnade fastighetsinteckningar uppgår för koncernen därmed till 100 Mkr.

Värdet av borgensförbindelser har under perioden ökat med 328 Mkr för koncernen och ökat med 548 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 31 mars 2016 till 2 381 Mkr för koncernen och 1 873 Mkr för moderbolaget.

Täby den 12 maj 2016  
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

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

# Kvartalsöversikt

	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014
<b>SEGMENTSREDOVISNING<sup>1</sup></b>								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	382,0	388,0	314,5	402,2	370,2	265,9	183,9	192,8
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	128,9	92,5	77,3	62,4	45,1	30,1	29,9	18,0
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	33,7	23,8	24,6	15,5	12,2	11,3	16,2	9,3
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	18,3	15,8	24,6	15,5	12,2	11,3	16,2	9,3
<b>RESULTATPOSTER</b>								
Intäkter, Mkr	278,4	332,9	302,2	429,9	344,3	252,5	164,9	226,3
Rörelseresultat, Mkr	115,7	93,2	74,9	63,8	43,6	28,5	29,4	19,7
Resultat före skatt, Mkr	114,7	92,2	74,1	62,8	42,6	27,7	28,3	18,1
Resultat efter skatt, Mkr	113,2	92,3	72,6	57,1	39,1	27,0	25,3	15,3
<b>BALANSPOSTER</b>								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	118,5	334,0	363,5	341,7	325,3	312,2	293,3	279,8
Exploateringsfastigheter, Mkr	303,2	304,4	280,5	235,0	315,0	230,9	307,0	314,4
Likvida medel, Mkr	328,1	365,1	296,4	293,5	228,4	334,2	246,8	265,8
Eget kapital, Mkr	1 011,3	907,9	815,4	742,5	720,4	681,4	654,2	627,4
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	–	–	35,2	38,1	41,1	44,0	46,9	49,8
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	165,2	338,2	297,7	324,9	295,3	266,1	259,1	250,0
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	146,3	63,2	34,7	74,8	–130,5	97,5	–26,0	–85,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	–0,1	0,2	–1,6	–1,5	–1,5	–14,2	–0,7	16,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	–183,2	5,3	–30,2	–8,2	26,3	4,1	7,7	251,4
Periodens kassaflöde, Mkr	–37,0	68,7	2,9	65,1	–105,7	87,4	–19,0	182,6
<b>AKTIEDATA</b>								
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,31	5,95	4,68	3,68	2,52	1,74	1,64	1,30
Eget kapital per aktie, kr	65,43	58,52	52,56	47,86	46,43	43,92	42,17	40,54
<b>NYCKELTAL</b>								
Rörelsemarginal, %	41,6	28,0	24,8	14,8	12,7	11,3	17,8	8,7
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	47,2	32,9	30,1	27,0	22,3	18,0	17,2	15,6
Soliditet, %	70,3	59,2	54,0	52,3	53,9	55,0	58,5	58,5
Antal produktionsstartade bostäder, st	97	64	54	129	142	136	110	74
Antal sålda bostäder, st	109	86	102	136	172	172	74	50
Antal bostäder i pågående produktion, st	700	639	717	663	548	439	319	248
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	97	96	97	95	89	73	59	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	0	0	1	0	0	6
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	0	3

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

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

# Definitioner och ordlista

## DEFINITIONER

### Resultat per aktie

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

### Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

### Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

## ORDLISTA

### Byggrätt

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

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

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

### Exploateringsfastigheter

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

### Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vård- och omsorgsbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.

# Kort om Besqab

## AFFÄRSIDÉ

Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde. Besqabs arbete med att genomföra affärsidén ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

## ÖVERGRIPANDE MÅL

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Att ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

## FINANSIELLA MÅL

- Räntabilitet på eget kapital >15 procent
- Soliditet >30 procent
- Utdelning >30 procent av resultatet

## STRATEGI

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper och samtidigt proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa mervärden och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i attraktiva lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

**GRUNDAT  
1989**

**NÄRMARE 100  
ANSTÄLLDA**

**STOCKHOLMS  
LÄN OCH  
UPPSALA**

**PRODUCERAT  
CIRKA 5 500  
BOSTÄDER**

**CIRKA 3 000  
PLANERADE  
BYGGRÄTTER**

## ÖVRIG INFORMATION

### Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 12 maj 2016.

### Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–juni 2016                      22 juli 2016  
Delårsrapport januari–september 2016            10 nov 2016

## Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD  
E-post: anette.frumerie@besqab.se  
Tel: 08-409 416 20

Björn Somnäs, ekonomichef  
E-post: bjorn.somnas@besqab.se  
Tel: 0704-91 50 57

Besqab AB (publ)  
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby  
Tel. 08-409 416 00, Fax. 08-409 416 90  
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se