

Delårsrapport

Januari–september 2017



Tillväxt med god lönsamhet

”Bostadsmarknaden har under hösten normaliserats. Vi ser en mer differentierad marknad med lokala variationer i utbud och efterfrågan, vilket gör det än viktigare med rätt läge och rätt utformning av våra projekt. Besqab har under rapportperioden haft en stabil utveckling med god lönsamhet. Kvartalets intäkter har förstärkts av särskilt hög aktivitet i vissa pågående projekt. Vi står väl rustade med en stark finansiell ställning och en väl avvägd byggrättstportfölj.”

– Anette Frumerie, VD

Januari–september 2017

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 1 495,5 Mkr (1 217,4) och rörelseresultatet till 229,9 Mkr (271,2) varav resultat från fastighetsförsäljningar om 0 Mkr (58,8)
- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 1 594,1 Mkr (857,5) och rörelseresultatet uppgick till 253,3 Mkr (226,5) varav resultat från fastighetsförsäljningar om 0 Mkr (58,8)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 208,0 Mkr (212,8), motsvarande 13,50 kr per aktie (13,76), varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8).
- Eget kapital uppgick per den 30 september till 1 179,6 Mkr (1 034,2) motsvarande 76,65 kr per aktie (66,92)
- Likvida medel var vid periodens utgång 407,9 Mkr (295,4)

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Besqab har fått en markanvisning om cirka 80 bostadsrättslägenheter och en förskola i Stureby i Enskede. Produktionsstart beräknas till tidigast 2020.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Besqab har avtalat om försäljning av vårdfastigheten Fuxen 2 till Heba Fastighets AB. Tillträde är planerat till 1 december 2017. Försäljningen ger en resultat effekt om cirka 80 Mkr.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

Jämförelsetal för resultatposter avser perioden januari–september 2016 och för balansposter den 30 september 2016. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15.

Kommentar av VD Anette Frumerie

Större återhållsamhet på bostadsmarknaden

Det stora efterfråge- och pristryck som har präglat bostadsmarknaden de senaste åren har under inledningen av hösten avmattats. Prisnivåerna är i stort oförändrade med någon procents ned- eller uppgång den senaste tremånadersperioden. Bostadsmarknaden går mot en normalisering, utan de stora prisökningar och snabba försäljningar vi vant oss vid.

Bankernas allt mer restriktiva bolånefinansiering, högre amorteringskrav samt Finansinspektionens förslag till lånetak bidrar i viss mån till avmattningen på bostadsmarknaden, samtidigt som utbudet av bostäder har ökat. Den reala ekonomin är emellertid oförändrad – vi har en hög tillväxttakt och allt fler människor får arbete.

Rätt byggrätter i rätt lägen

Den tilltagande nyproduktionen på marknaden har bidragit till att den lokala efterfrågan på en viss typ av bostad kan vara mindre än utbudet av densamma. Den betydligt mer differentierade bostadsmarknaden gör det än viktigare med rätt läge och rätt utformning av våra projekt. Vår byggrättsportfölj om cirka 3 500 byggrätter är välavvägd och vi arbetar strategiskt med våra byggrätter för att säkerställa den framtida produktionen och lönsamheten.

”Den betydligt mer differentierade bostadsmarknaden gör det än viktigare med rätt läge och rätt utformning av våra projekt.”

Hittills i år har 244 Besqabbostäder sålts och våra säljstarter har varit välbesökta. Under det tredje kvartalet produktionsstartade vi totalt 101 bostäder; 28 småhus i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala, 55 småhus i Upplands Väsby och ytterligare 18 lägenheter i Stureby i södra Stockholm. Vi produktionsstartar projekt i den takt marknaden tillåter och vår målsättning är fortsatt att produktionsstarta 500 bostäder under 2017, inklusive vård- och omsorgsbostäder.

Försäljning av Silverpark

Inom vårt affärsområde Fastighetsutveckling arbetar vi med att utveckla, förvalta och över tid omsätta vård- och omsorgsboenden. Vi har för närvarande två vårdboenden under uppförande, ett i Ältadalen i Nacka och det nyligen produktionsstartade Mandelblomman i Spånga.

I oktober avtalade vi om att sälja vårt fina vårdboende Silverpark till Heba Fastighets AB. Silverpark uppfördes under 2014–2015 och det känns nu tryggt att lämna över till en erfaren fastighetsförvaltare som Heba. Affären ger en reavinst på cirka 80 Mkr vilken kommer att påverka resultatet under fjärde kvartalet 2017 i samband med att köparna tillträder fastigheten.

Stabil finansiell utveckling

Besqab har en fortsatt god finansiell utveckling och räntabiliteten på eget kapital, omräknat till helårstal, uppgick för niomånadersperioden till 24,6 procent (29,2).



Intäkterna enligt segmentsredovisningen har ökat och uppgick till 1 495,5 Mkr (1 217,4). Intäkterna för det tredje kvartalet har förstärkts av särskilt hög aktivitet i vissa pågående projekt.

Periodens rörelseresultat uppgick till 229,9 Mkr, jämfört med 271,2 Mkr för motsvarande period ifjol där summan inkluderar resultat från fastighetsförsäljningar om 58,8 Mkr.

Marknadsutsikter

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är i grunden stark med stor inflyttning, stark konjunktur och låg arbetslöshet. Ökande bostadsutbud, skärpta krav på amortering och debatten om minskade ränteavdrag och höjda räntor gör icke desto mindre hushållen osäkra och avvaktande i sitt bostadsbeslut.

Vi strävar alltid efter att kunderna ska känna trygghet när de köper en Besqabbostad. Bostadsköpet är en av de största investeringarna vi gör i vårt liv och resan från köp till inflyttning är ofta lång. Våra välplanerade bostäder i eftertraktade lägen, i kombination med tydlig marknadsföring och färdiga visningsbostäder, hoppas vi bidrar till ett tryggare beslut för våra kunder.

”Vi står väl rustade med en stark finansiell ställning och en väl avvägd byggrättsportfölj.”

Vi står väl rustade med en stark finansiell ställning och en väl avvägd byggrättsportfölj. Tillsammans med vår stabila historia efter närmare 30 år i branschen ger det mig tillförsikt inför framtiden, även i en mer avvaktande marknad.

Täby i november 2017

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan–sep 2017	jan–sep 2016	jul–sep 2017	jul–sep 2016	okt 2016– sep 2017	jan–dec 2016
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	1 495,5	1 217,4	722,6	380,8	1 962,2	1 684,1
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	229,9	271,2	104,8	65,1	306,5	347,7
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	15,4	22,3	14,5	17,1	15,6	20,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, %¹</i>	15,4	17,4	14,5	17,1	15,6	17,2
Intäkter, Mkr	1 594,1	857,5	738,0	283,4	1 943,6	1 206,9
Rörelseresultat, Mkr	253,3	226,5	118,0	49,4	304,5	277,6
Resultat efter skatt, Mkr	208,0	212,8	95,2	44,5	256,8	261,5
Rörelsemarginal, %	15,9	26,4	16,0	17,4	15,7	23,0
Räntabilitet på eget kapital, % ²	24,6	29,2	–	–	23,2	26,4
Soliditet, %	57,5	69,1	–	–	–	59,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	13,50	13,76	6,19	2,88	16,66	16,91
Eget kapital per aktie, kr	76,65	66,92	–	–	–	69,75
Antal produktionsstartade bostäder, st	357	260	101	87	499	456
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	0	0	0	108	54
Antal sålda bostäder, st ³	244	197	38	34	309	262
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	892	762	–	–	–	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	80	90	–	–	–	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	1	2	–	–	–	2
– varav upptagna i balansräkningen	1	2	–	–	–	2

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden var säsongsbundet lugn under somarmånaderna men har visat tecken på viss avmattning under början av hösten. Osäkerhet kopplat till kraven på ökad amortering, förslag om ytterligare politiska åtstramningar samt medias inlägg i bostadsdebatten har medfört att köparna avvaktar och det tar längre tid att komma till avslut.

De underliggande marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma med hög befolkningstillväxt på Besqabs marknader i Stockholm och Uppsala, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad. Konjunkturer är stark och inflationen är nära 2 procent. Riksbanken valde vid sitt senaste beslut att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 förväntas en påbörjad höjning av reporäntan.

Bostadspriserna på andrahandsmarknaden ligger förhållandevis stilla i både Stockholms län och Stockholms stad med någon procents rörelse upp eller ner. Prisutvecklingen för det tredje kvartalet var något starkare för villor än bostadsrätter, jämfört med prisnivån under andra kvartalet 2017. I Uppsala är läget det omvända för kvartalet med en ökning på drygt 7 procent för bostadsrätter medan villapriserna sjönk med 3 procent.

Hushållens förväntningar på fortsatta bostadsprisuppgångar har fallit något från tidigare mycket höga nivåer. I Boprisindikatorn för oktober 2017 tror cirka två tredjedelar av de tillfrågade hushållen på stigande priser under det kommande året.



Verksamhetens utveckling

Region Stockholm

Per den 30 september 2017 hade Region Stockholm 757 bostäder i pågående produktion, exklusive vård- och omsorgsbostäder, varav 84 procent redan är bokade eller sålda. Brf Centralparken i Täby, 75 lägenheter (varav Besqabs andel är hälften), och Konstnären i Lilla Sköndal, 27 villor och kedjehus, färdigställdes under tredje kvartalet. Vi har i kvartalet produktionsstartat 18 brf-lägenheter, vilka utgör den sista av totalt tre byggnader, i projektet Hemskogshöjden i Stureby i Enskede, samt 55 brf-småhus i Eds Ångar, Upplands Väsby.

I september erhöll Besqab en markanvisning i Stureby i Enskede, endast ett stenkast från det pågående projektet Hemskogshöjden. Markanvisningen omfattar cirka 80 bostadsrättslägenheter och en förskola. Detaljplanearbetet inleddes nu och produktionsstart beräknas till tidigast 2020.

Besqab har i Region Stockholm två pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) som innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i Liljeholmen bygger vi 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Porslins kvarteren i Gustavsberg bygger vi totalt 224 hyreslägenheter i två etapper, på uppdrag av Stena Fastigheter.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–september 2017 uppgick till 1 330,8 Mkr (1 133,8). Segmentets rörelseresultat uppgick till 241,0 Mkr (211,9) vilket ger en rörelsemarginal på 18,1 procent (18,7).

Region Uppsala

Per den 30 september 2017 hade Region Uppsala 135 bostäder i pågående produktion och samtliga produktionsstartades under 2017. På balansdagen är 54 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. De pågående produktionerna ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Vinrankan med 22 radhus, Björkallén med 85 lägenheter samt Ängsstråket med 28 småhus vilket produktionsstartades under tredje kvartalet.

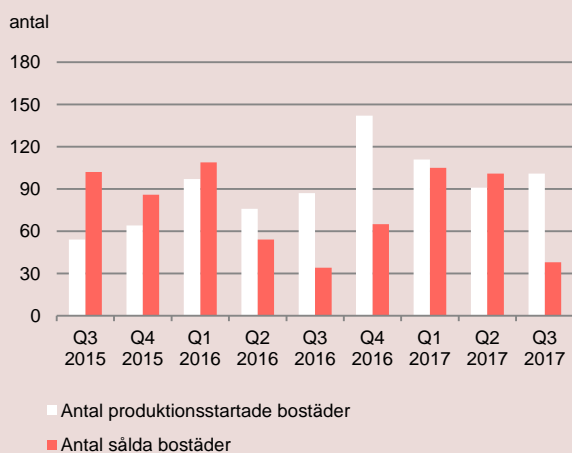
I Uppsala har Besqab under kvartalet varit aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen. Projektet på Villavägen färdigställdes under september.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för niomånadersperioden till 157,6 Mkr (73,5). Segmentets rörelseresultat uppgick till 11,7 Mkr (16,6) vilket ger en rörelsemarginal på 7,4 procent (22,6). Resultatet är påverkat av låg upparbetningsgrad i de pågående projekten i Ultuna Trädgårdsstad, vilket är normalt i ett skede där projekt nyligen har produktionsstartats, och att projektens resultatavräkning påbörjades först i senare delen av perioden medan segmentets administrationskostnader har belastat hela perioden.

Fastighetsutveckling

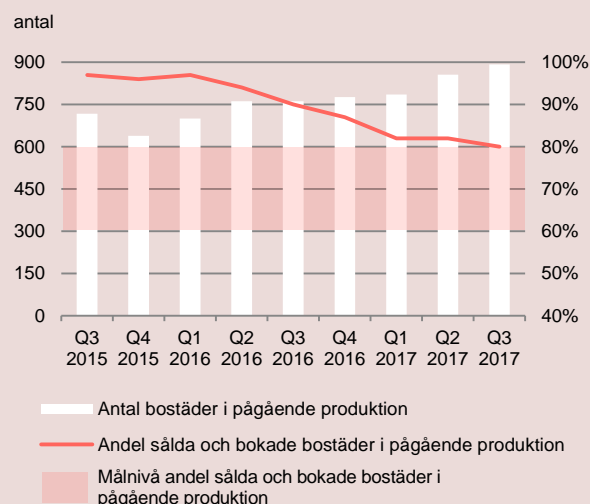
Besqab har per den 30 september 2017 två vård- och omsorgsboenden under produktion. I området Åltadalen i Nacka pågår produktion av ett vård- och omsorgsboende med 54 platser. Ersta Diakoni ska driva verksamheten på boendet som får namnet Sarahemmet. Boendet beräknas stå klart under våren 2018. Under andra kvartalet 2017 produktions-

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal¹



¹ Exklusive vård- och omsorgsbostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång¹



startade Besqab ett vård- och omsorgsboende i Spånga med 54 platser. Vårdoperatör är Vardaga och inflyttning beräknas till första kvartalet 2019.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanarbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende om totalt 54 lägenheter.

Intäkterna för perioden januari–september 2017 uppgick till 7,1 Mkr (10,1) och bruttoreultatet till 6,9 Mkr (9,3). Merparten av segmentets intäkter och bruttoreultat under perioden har genererats av den färdigställda utvecklingsfastigheten Fuxen 2 (Silverpark) i Täby. Rörelseresultatet för perioden uppgår till 3,3 Mkr (64,9). Jämförelseperiodens resultat påverkades väsentligt av resultat av fastighetsförsäljningar om 58,8 Mkr.

Fastigheten Fuxen 2 (Silverpark) i Täby har avyttrats efter rapportperiodens utgång, med planerat tillträde 1 december 2017. Försäljningen ger en resultat effekt om cirka 80 Mkr.

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder under perioden januari–september 2017 uppgår till totalt 244 bostäder (197). Projekten Hemskogshöjden i Enskede, Eds ängar i Upplands Väsby samt Ängstråket i Ultuna Trädgårdsstad, omfattande totalt 101 bostäder, har produktionsstartat under tredje kvartalet.

Akkumulerat för 2017 har Besqab per den 30 september produktionsstartat 357 bostäder (260), inklusive vård- och omsorgsbostäder. Processer för detaljplaner är fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstartstakten. Vår målsättning är alltså att öka antalet produktionsstarter jämfört med 2016. För helåret 2017 är ambitionen att produktionsstarta cirka 500 bostäder inklusive vård- och omsorgsbostäder.

Per den 30 september var 892 bostäder (762) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder uppgick till 80 procent (90), varav 73 procentenheter avser sålda bostäder och 7 procentenheter avser bokade bostäder. Per den 30 september 2017 var en lägenhet osåld i avslutad produktion (2). Den osålda lägenheten är en visningslägenhet.

Finansiell utveckling januari–september

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–september till 1 495,5 Mkr (1 217,4), en ökning med 23 procent jämfört med samma period föregående år. Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -107,1 Mkr (-93,1), en ökning med 15 procent.

Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, under produktion. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför intäkter, kostnader och resultat räknas av när bostäderna är färdigställda. Därtill pågår projekt som joint venture tillsammans med FastPartner. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och försäljning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–september 2017 till 229,9 Mkr (271,2). Fastighetsförsäljningar påverkar jämförelseperiodens rörelseresultat positivt med 58,8 Mkr. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 15,4 procent (22,3). Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen för motsvarande period föregående år till 17,4 procent.

Intäkter och resultat för tredje kvartalet har förstärkts av betydande markförvärv till projekt i pågående produktion, vilket medfört att upparbetningsgraden har ökat väsentligt i berörda projekt.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 189,8 Mkr (247,6). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 208,0 Mkr (212,8). I jämförande tal ingår resultat av fastighetsförsäljningar med 58,8 Mkr.

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 september 2017 till 57,5 procent (69,1).

Per balansdagen hade Besqab drygt 3 500 byggrätter i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter per den 30 september 2017 var 207,0 Mkr (202,9). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 232,5 Mkr (118,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2017 till 263,8 Mkr (145,7). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 18,5 Mkr (5,5) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –150,4 Mkr (–221,0). Periodens totala kassaflöde var 132,0 Mkr (–69,7) och likvida medel uppgick per balansdagen till 407,9 Mkr (295,4). 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 perioden 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 intäkts- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2017 uppgick till 5,3 Mkr (5,6) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,2 Mkr (–4,1) och periodens resultat till 97,1 Mkr (73,0). Resultatet består i huvudsak av utdelning från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 september 2017 till 213,1 Mkr (258,3) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 768,1 Mkr (777,4).

Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 118 (103), 49 (44) kvinnor och 69 (59) män.

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 försämrade 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.

Besqab står väl rustat med en stark finansiell ställning och goda bankrelationer.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2016 på sidan 56–57 och i not 24.

Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 17 maj 2017 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2017. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under året har 25 000 aktier återköpts. Per den 30 september 2017 hade Besqab 125 000 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per den 30 september 2017 var 147,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 280,7 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 4 385. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 78 procent av kapital och röster per den 30 september 2017.

Ägarfördelning 30 september 2017

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 514 833	35,5 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 081 600	7,0 %
Fjärde AP-fonden	980 623	6,3 %
Sven Jemsten (inkl. bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	550 480	3,6 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	337 626	2,2 %
MSIL IPB Client Account	314 172	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	291 684	1,9 %
Dendera Holding AB	250 000	1,6 %
AMF Aktiefond Småbolag	190 013	1,2 %
Summa 12 största aktieägarna	12 112 781	78,1 %
Eget innehav	125 000	0,8 %
Övriga aktieägare	3 277 048	21,1 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2017-09-30

Händelser efter rapportperiodens utgång

I oktober avtalade Besqab om försäljning av utvecklingsfastigheten Fuxen 2 till Heba Fastighets AB. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 200 Mkr. Tillträde planeras till 1 december 2017. Försäljningen ger en resultat effekt om cirka 80 Mkr.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-dec 2016
Intäkter	1 594 116	857 454	737 972	283 440	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-1 242 810	-630 514	-590 380	-215 991	-900 269
Bruttoresultat	351 306	226 940	147 592	67 449	306 676
Försäljnings- och administrationskostnader	-113 753	-81 944	-34 516	-25 073	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	58 776	-	-	58 776
Resultat från andelar i joint ventures	15 792	22 762	4 961	7 009	29 788
Rörelseresultat	253 345	226 534	118 037	49 385	277 643
Finansiella intäkter	740	87	249	1	894
Finansiella kostnader	-1 686	-2 063	-588	-553	-2 619
Resultat före skatt	252 399	224 558	117 698	48 833	275 918
Aktuell skatt	-39 486	-25 945	-19 626	-7 828	-33 522
Uppskjuten skatt	-4 891	14 170	-2 874	3 521	19 138
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	208 022	212 783	95 198	44 526	261 534
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0	38	-51	17	58
Övrigt totalresultat, efter skatt	0	38	-51	17	58
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	208 022	212 821	95 147	44 543	261 592
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	13,50	13,76	6,19	2,88	16,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	13,48	13,73	6,17	2,88	16,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 389 829	15 454 829	15 389 829	15 454 829	15 414 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 404 458	15 468 414	15 389 829	15 454 829	15 462 724
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 437 001	15 492 980	15 417 108	15 480 015	15 488 306

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015 och LTI 2016. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4 001	1 896	2 790
Andelar i joint ventures	79 968	78 551	85 577
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	10 216	10 140	15 107
Summa anläggningstillgångar	94 190	90 592	103 479
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	232 487	118 456	146 866
Exploateringsfastigheter	207 020	202 870	332 255
Kundfordringar	22 601	23 342	35 306
Färdigställda bostäder	2 850	6 200	8 245
Upparbetad ej fakturerad intäkt	745 444	408 798	420 899
Pågående arbeten	145 449	210 834	269 572
Övriga kortfristiga fordringar	173 741	121 904	169 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 471	18 708	43 434
Likvida medel	407 852	295 382	275 898
Summa omsättningstillgångar	1 955 915	1 406 494	1 702 192
SUMMA TILLGÅNGAR	2 050 105	1 497 086	1 805 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	388 466	386 908	387 296
Omräkningsreserver	391	371	391
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	635 581	491 741	532 290
Summa eget kapital	1 179 586	1 034 168	1 075 125
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	12 620	7 670	8 230
Summa långfristiga skulder	12 620	7 670	8 230
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	920	160	860
Leverantörsskulder	135 672	96 243	135 063
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	–	5 731
Skulder till kreditinstitut	190 497	204 714	236 122
Aktuella skatteskulder	47 131	16 469	24 387
Övriga kortfristiga skulder	414 296	65 483	232 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 383	72 179	87 857
Summa kortfristiga skulder	857 899	455 248	722 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 050 105	1 497 086	1 805 671

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 075 125	907 902
Periodens resultat	208 022	212 783
Periodens övriga totalresultat	0	38
Summa totalresultat för perioden	208 022	212 821
Återköp egna aktier	-4 534	-10 220
Incitamentsprogram	1 169	939
Utdelning	-100 196	-77 274
Utgående balans vid periodens slut	1 179 586	1 034 168

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	253 345	226 534	118 037	49 385	277 643
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-8 509	-86 150	-1 352	-6 974	-91 216
Erhållen ränta	740	87	249	1	894
Betald ränta	-1 686	-2 063	-588	-553	-2 619
Betald skatt	-16 742	-9 377	-4 641	-3 218	-9 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 148	129 031	111 705	38 641	175 666
Förändring exploateringsfastigheter	125 235	101 487	53 414	39 928	-27 898
Förändring färdigställda bostäder	5 395	-6 200	-	-6 200	-8 245
Förändring kortfristiga fordringar	-166 778	-317 980	-305 341	-130 401	-473 322
Förändring kortfristiga skulder	158 404	-41 616	266 746	-8 185	185 426
Investering i utvecklingsfastigheter	-85 622	-	-32 445	-	-28 410
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	281 000	-	-	281 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 782	145 722	94 079	-66 217	104 217
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	-2 873	-1 082	-399	-969	-2 268
Förändring andelar i joint ventures	21 400	6 612	-	5 024	6 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18 527	5 530	-399	4 055	4 344
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	42 704	47 000	22 164	47 000	113 621
Amortering av skulder	-88 329	-180 500	-62 353	-3 759	-215 711
Återköp egna aktier	-4 534	-10 220	-	-	-18 423
Utbetald utdelning	-100 196	-77 274	-	-	-77 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 355	-220 994	-40 189	43 241	-197 787
Periodens kassaflöde	131 954	-69 742	53 491	-18 921	-89 226
Likvida medel vid periodens början	275 898	365 124	354 361	314 303	365 124
Likvida medel vid periodens slut	407 852	295 382	407 852	295 382	275 898

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan–sep 2017	jan–sep 2016	jul–sep 2017	jul–sep 2016	jan–dec 2016
Intäkter	5 300	5 600	2 300	1 700	7 500
Administrationskostnader	-8 461	-9 719	-3 230	-2 702	-12 818
Rörelseresultat	-3 161	-4 119	-930	-1 002	-5 318
Utdelning och liknande resultatposter	100 280	77 390	–	–	77 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-378	–	-113	-468
Resultat efter finansiella poster	97 118	72 893	-930	-1 115	71 604
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	6 500
Aktuell skatt	–	–	–	–	-326
Uppskjuten skatt	–	94	–	–	94
Periodens resultat	97 118	72 987	-930	-1 115	77 872

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	551 615	550 239	550 580
Andelar i intresseföretag	10 050	10 050	10 050
Summa anläggningstillgångar	561 665	560 289	560 630
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	141 566	187 127	153 547
Kassa och bank	71 562	71 177	66 950
Summa omsättningstillgångar	213 128	258 304	220 497
SUMMA TILLGÅNGAR	774 793	818 593	781 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	612 918	622 291	619 361
Summa eget kapital	768 066	777 439	774 509
Skulder			
Långfristiga skulder	–	–	–
Kortfristiga skulder	6 727	41 154	6 618
Summa skulder	6 727	41 154	6 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	774 793	818 593	781 127

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2016. Besqab gör ingen annan bedömning av effekter av kommande förändringar i IFRS än den som redogjordes för i årsredovisningen 2016.

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

Nya standarder

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter samtliga tidigare utgivna standarder som avser intäktsredovisning. Besqabs bedömning är att projektutvecklingen av bostäder fortsatt kommer att redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning och enligt färdigställandemetoden avseende intäkter från försäljning av äganderätter. En utvärdering pågår gällande vissa faktorer men bedömningen är att redovisningen inte kommer att påverkas i någon väsentlig utsträckning. Besqab gör bedömningen att bolagets övriga intäktsredovisning inte kommer att påverkas.

IFRS 9 behandlar redovisning av finansiella instrument och kommer att ersätta IAS 39. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Besqab utvärderar standarden och bedömer att den kommer att ha begränsad påverkan på Besqabs redovisning.

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					Koncern-		
jan-sep 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 330 768	157 631	7 121		1 495 520	98 596	1 594 116
Kostnader för produktion och drift	-1 027 590	-132 534	-186		-1 160 310	-82 500	-1 242 810
Bruttoresultat	303 178	25 097	6 935		335 210	16 096	351 306
Försäljnings- och administrationskostnader	-63 942	-13 391	-3 679	-26 043	-107 055	-6 698	-113 753
Resultat av fastighetsförsäljningar							
Resultat andelar joint ventures	1 782				1 782	14 010	15 792
Rörelseresultat	241 018	11 706	3 256	-26 043	229 937	23 408	253 345
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,1</i>	<i>7,4</i>			<i>15,4</i>		<i>15,9</i>
Finansnetto			-954	7	-947	1	-946
Resultat efter finansiella poster	241 018	11 706	2 302	-26 036	228 990	23 409	252 399
Skatt				-39 227	-39 227	-5 150	-44 377
Periodens resultat	241 018	11 706	2 302	-65 263	189 763	18 259	208 022
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	93 910	113 110			207 020		207 020
Utvecklingsfastigheter			232 487		232 487		232 487

Belopp i tkr					Koncern- gemensamma poster och elimineringar		Avstämning mot IFRS	
jan–sep 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling		Summa		Totalt	
Intäkter - externt	1 133 798	73 523	10 085		1 217 406	-359 952	857 454	
Kostnader för produktion och drift	-865 798	-45 358	-739		-911 895	281 381	-630 514	
Bruttoresultat	268 000	28 165	9 346		305 511	-78 571	226 940	
Försäljnings- och administrationskostnader	-56 123	-11 550	-3 199	-22 256	-93 128	11 184	-81 944	
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776	
Resultat andelar joint ventures	8				8	22 754	22 762	
Rörelseresultat	211 885	16 615	64 923	-22 256	271 167	-44 633	226 534	
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,7</i>	<i>22,6</i>			<i>22,3</i>		<i>26,4</i>	
Finansnetto			-1 463	-513	-1 976		-1 976	
Resultat efter finansiella poster	211 885	16 615	63 460	-22 769	269 191	-44 633	224 558	
Skatt				-21 595	-21 595	9 820	-11 775	
Periodens resultat	211 885	16 615	63 460	-44 364	247 596	-34 813	212 783	
Tillgångar								
Exploateringsfastigheter	177 637	25 233			202 870		202 870	
Utvecklingsfastigheter			118 456		118 456		118 456	

Belopp i tkr					Koncern- gemensamma poster och elimineringar		Avstämning mot IFRS	
jan–dec 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling		Summa		Totalt	
Intäkter - externt	1 596 976	74 695	12 386		1 684 057	-477 112	1 206 945	
Kostnader för produktion och drift	-1 218 079	-45 731	-846		-1 264 656	364 387	-900 269	
Bruttoresultat	378 897	28 964	11 540		419 401	-112 725	306 676	
Försäljnings- och administrationskostnader	-84 739	-15 103	-4 056	-27 876	-131 774	14 177	-117 597	
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776	
Resultat andelar joint ventures	1 329				1 329	28 459	29 788	
Rörelseresultat	295 487	13 861	66 260	-27 876	347 732	-70 089	277 643	
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,5</i>	<i>18,6</i>			<i>20,6</i>		<i>23,0</i>	
Finansnetto			-1 810	85	-1 725		-1 725	
Resultat efter finansiella poster	295 487	13 861	64 450	-27 791	346 007	-70 089	275 918	
Skatt				-29 771	-29 771	15 387	-14 384	
Periodens resultat	295 487	13 861	64 450	-57 562	316 236	-54 702	261 534	
Tillgångar								
Exploateringsfastigheter	176 760	155 495			332 255		332 255	
Utvecklingsfastigheter			146 866		146 866		146 866	

Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har per den 30 september 2017 två utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämmorna 2015 respektive 2016. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per 30 september 2017 uppgår sammanlagt till 33 974 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 109 492 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015 och LTI 2016	Antal Sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2017</i>	34 374
Anmälda	0
Förverkade	400
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 30 sep 2017	33 974

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

Belopp i tkr	jan–sep 2017	jan–sep 2016
Försäljnings- och administrationskostnader	1 249	1 529
Totalt	1 249	1 529

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, 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 eventalförpliktelser

Under perioden januari–september 2017 har värdet av borgensförbindelser ökat med 160 Mkr för koncernen och ökat med 113 Mkr för moderbolaget. Det totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 september 2017 till 2 680 Mkr för koncernen och 2 484 Mkr för moderbolaget.

Täby den 10 november 2017
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.
Revisorernas granskningsrapport återfinns på sida 17.

Kvartalsöversikt

	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	722,6	388,9	384,0	466,7	380,8	454,6	382,0	388,0
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	104,8	62,3	62,8	76,6	65,1	77,2	128,9	92,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	14,5	16,0	16,4	16,4	17,1	17,0	33,7	23,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	14,5	16,0	16,4	16,4	17,1	17,0	18,3	15,8
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	738,0	424,7	431,4	349,5	283,4	295,6	278,4	332,9
Rörelseresultat, Mkr	118,0	70,0	65,3	51,1	49,4	61,4	115,7	93,2
Resultat före skatt, Mkr	117,7	69,7	65,0	51,4	48,8	61,0	114,7	92,2
Resultat efter skatt, Mkr	95,2	57,9	54,9	48,8	44,5	55,0	113,2	92,3
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	232,5	200,0	156,6	146,9	118,5	118,5	118,5	334,0
Exploateringsfastigheter, Mkr	207,0	260,4	246,3	332,3	202,9	242,8	303,2	304,4
Likvida medel, Mkr	407,9	354,4	315,9	275,9	295,4	314,3	328,1	365,1
Eget kapital, Mkr	1 179,6	1 084,3	1 130,7	1 075,1	1 034,2	989,3	1 011,3	907,9
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	190,5	230,7	255,9	236,1	204,7	161,5	165,2	338,2
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	94,1	148,6	21,1	-41,5	-66,2	65,6	146,3	63,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,4	19,8	-0,9	-1,2	4,1	1,6	-0,1	0,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-40,2	-129,9	19,8	23,2	43,2	-81,0	-183,2	5,3
Periodens kassaflöde, Mkr	53,5	38,5	40,0	-19,5	-18,9	-13,8	-37,0	68,7
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	6,19	3,76	3,56	3,16	2,88	3,56	7,31	5,95
Eget kapital per aktie, kr	76,65	70,46	73,35	69,75	66,92	64,01	65,43	58,52
Aktiekurs vid periodens slut, kr	147,00	166,50	192,00	199,00	231,00	176,00	190,50	171,50
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	16,0	16,5	15,1	14,6	17,4	20,8	41,6	28,0
Räntabilitet på eget kapital, % ²	24,6	20,9	19,9	26,4	29,2	35,5	47,2	32,9
Soliditet, %	57,5	63,4	59,6	59,5	69,1	70,0	70,3	59,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	101	145	111	196	87	76	97	64
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	54	0	54	0	0	0	0
Antal sålda bostäder, st ³	38	101	105	65	34	54	109	86
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	892	856	785	776	762	761	700	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	80	82	82	87	90	94	97	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	1	1	1	2	2	0	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	1	2	2	0	0	0

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

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

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

Definitioner och ordlista

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

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. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

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 bygglov.

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
- Ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

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 eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler byggstartar av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

Finansiella mål

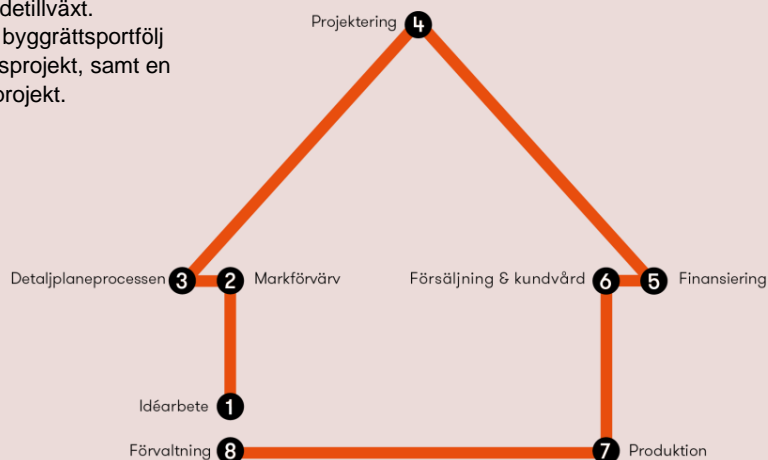
Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i bostadsbyggrätter och fastigheter för utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

- Räntabilitet om minst 15 procent på eget kapital
- Soliditet om minst 30 procent
- Utdelning om minst 30 procent av resultatet efter skatt

Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma fastighetsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna.



Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 10 november 2017.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2017 23 feb 2018
Årsstämma 2018 26 april 2018

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

Revisors granskningsrapport

Besqab AB (publ) org.nr 556693-8881

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 november 2017

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



BESQAB

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