

# Januari-mars 2019

Besqab | Delårsrapport



BESQAB

## Delårsrapport

# Januari–mars 2019



### Vi produktionsstartar på en mer stabil marknad

”Marknaden återhämtar sig gradvis och vår försäljning ökade jämfört med samma kvartal förra året. Ett gott marknadsmottagande möjliggjorde att vi kunde produktionsstarta projektet Ekparken i Uppsala. Besqab har en stark finansiell ställning, en attraktiv byggrättsportfölj och ett konkurrenskraftigt bostadserbudande och med detta ser vi positivt på framtiden.”

– Anette Frumerie, VD

#### Januari–mars 2019

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> uppgick kvartalets intäkter till 232,4 Mkr (282,3) och rörelseresultatet till 10,7 Mkr (36,1)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 292,2 Mkr (324,4) och rörelseresultatet till 17,9 Mkr (50,5)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 15,8 Mkr (41,4) motsvarande 1,03 kr per aktie (2,69)
- Eget kapital uppgick per den 31 mars till 1 327,0 Mkr (1 334,6) motsvarande 86,35 kr per aktie (86,72)
- Likvida medel var vid årets utgång 457,7 Mkr (493,8)
- Antal sålda bostäder det första kvartalet var 36 (20) och antal produktionsstartade bostäder var 33 (0)

#### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inflyttning och överlämning av vård- och omsorgsboendet Mandelblomman i Spånga till vårdgivaren Vardaga.

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12. Jämförelsetal för resultatposter avser perioden januari – mars 2018 och för balansposter den 31 mars 2018. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15.



## Kommentar av VD Anette Frumerie

Årets inledning ligger i linje med avslutningen av 2018 med en avvaktande men stabiliserad bostadsmarknad. Under första kvartalet såljestartades första etappen i Veló, 105 yteffektiva lägenheter i Årstaberget, och Ekparken i Uppsala, 33 småhus i Ultuna Trädgårdsstad. Ett gott marknads-mottagande möjliggjorde att vi kunde produktionsstarta projektet Ekparken i Uppsala. Marknaden återhämtar sig successivt och vi sålde totalt 36 bostäder under kvartalet jämfört med 20 under samma period förra året.

### En gradvis stabilisering av marknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är avvaktande med mer eller mindre oförändrade priser. Utbudet av nyproducerade bostäder är högt, särskilt på vissa lokala marknader. Det finns intresse för Besqabs bostäder, det visar våra välbesökta visningar, men marknaden påverkas fortfarande av det skärpta amorteringskravet och bankernas kreditrestriktioner.

*”Säljstartade projekt har haft ett bra marknads-mottagande och vi kunde produktionsstarta projekt under första kvartalet.”*

Produktionsstart på Besqab innebär att vi har alla myndighetsbeslut klara, varför vi kan ge kunderna realistiska tidplaner redan från början och därmed en trygg bostadsaffär. Vi har som riktmärke att cirka 30 procent av bostäderna ska vara bokade före produktionsstart.

### Attraktivt bygggrättsportfölj

Per den 31 mars hade vi 706 bostäder i pågående produktion. Av dessa bostäder var 55 procent bokade eller sålda, varav 53 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgår till 342 stycken. Av dessa var 262 sålda vid kvartalets utgång.

I Besqabs bygggrättsportfölj finns just nu omkring 3 700 byggrätter. Vi arbetar strategiskt med våra byggrätter för att säkerställa framtida produktion och lönsamhet.

### Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen för första kvartalet uppgick till 232,4 Mkr (282,3) och rörelseresultat blev 10,7 Mkr (36,1). Lägre försäljning i förhållande till färdigställandegrad och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på resultatet och rörelsemarginalen. Rörelsemarginalen för kvartalet uppgick till 4,6 procent (12,8).

Vi börjar se att allt fler underentreprenörer lämnar anbud på upphandlingar och att priserna är lägre, vilket ger oss större möjlighet att fortsätta vårt arbete med att sänka produktionskostnaderna. Besqabs finansiella ställning är stark vilket ger oss handlingsfrihet framöver. Vår soliditet uppgår per balansdagen till 63,4 procent (73,5) och likvida medel till 457,7 Mkr (493,8). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vi har gott förtroende hos bankerna. Besqabs starka finansiella ställning stödjer vår ambition att starta fler nya bostadsprojekt.



### Medvetna och kunniga kunder

Besqab är en långsiktig aktör, vi har verkat på bostadsmarknaden i 30 år och hållbarhetsfrågor är centrala i vår verksamhet. Vi har höga miljökrav i våra bostäder och har nu projekt under produktion som byggs enligt reglerna för *Svanen*.

Kunderna är medvetna och kunniga. Vårt mål är att de ska känna sig trygga och nöjda med sin bostadsaffär. Besqab är en av initiativtagarna till den nya kvalitetsmärkningen *Trygg bostadsrättsmarknad* som är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd.

*”Vi är väl rustade med en stark finansiell ställning, attraktiva byggrätter, nöjda kunder och duktiga medarbetare.”*

### Ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande

Jag är positiv vad gäller Besqabs långsiktiga utveckling. De underliggande marknadsförutsättningarna är goda med hög sysselsättning, låga boräntor, befolkningstillväxt och en efterfrågan på bostäder, även om vi har utmaningar på vägen med ett högt bostadsutbud och skärpta kreditrestriktioner. Försäljningen under våren har varit bra och sammantaget tror vi på en fortsatt stabil prisutveckling under 2019.

Vägen till framgång bygger nu, i ännu högre grad än tidigare, på att ha hög kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden, inte minst god kostnadskontroll. Besqab har en stark finansiell ställning, en attraktiv bygggrättsportfölj och ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande och med det ser vi positivt på framtiden.

Danderyd i maj 2019

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan-mar 2019	jan-mar 2018	apr 2018- mar 2019	jan-dec 2018
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr<sup>1</sup></i>	232,4	282,3	1 221,4	1 271,3
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr<sup>1</sup></i>	10,7	36,1	92,2	117,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %<sup>1</sup></i>	4,6	12,8	7,5	9,3
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, %<sup>1</sup></i>	4,6	12,8	7,5	9,3
Intäkter, Mkr	292,2	324,4	1 279,6	1 311,8
Rörelseresultat, Mkr	17,9	50,5	113,8	146,5
Resultat efter skatt, Mkr	15,8	41,4	95,9	121,5
Rörelsemarginal, %	6,1	15,6	8,9	11,2
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	4,8	12,6	7,2	9,3
Soliditet, %	63,4	73,5	–	64,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,03	2,69	6,24	7,91
Eget kapital per aktie, kr	86,35	86,72	–	85,37
Antal produktionsstartade bostäder, st	33	0	340	307
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	0	69	69
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	36	20	202	186
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	706	732	–	724
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	55	66	–	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	0	2	–	1
– varav upptagna i balansräkningen	0	2	–	1

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12.

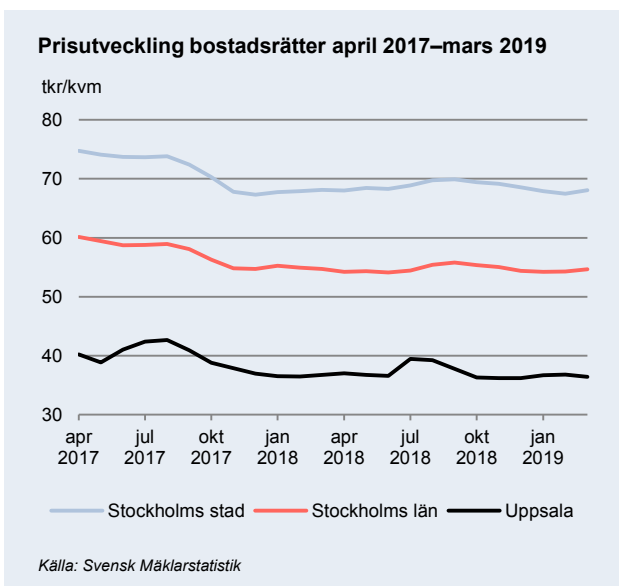
<sup>2</sup> Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

<sup>3</sup> Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

## Marknadsutveckling

Marknaden är avvaktande och det höga utbudet av nyproducerade bostäder kvarstår, med lokala variationer. Underliggande marknadsförutsättningar är gynnsamma med hög sysselsättning, god befolkningstillväxt och låga boräntor. Bostadspriserna ligger på en stabil nivå med indikationer om en ökning på vissa lokala marknader och vi upplever ett intresse för våra bostäder. Hushållens förväntningar på bostadspriserna stiger enligt SEB's Boprisindikator för maj.

Bankerna är fortfarande restriktiva mot bostadsköparna och med det senaste amorteringskravet har framför allt unga svårt att genomföra sina bostadsaffärer.



## Verksamhetens utveckling

### Region Stockholm

Per den 31 mars 2019 hade Region Stockholm 560 bostäder i pågående produktion, exklusive vårdboendestäder, varav 51 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar bland annat projekten Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus i bostadsrättsform), ZickZack i Kärrtorp Centrum (93 bostadsrättslägenheter), Tetris i Hökarängen (100 yteffektiva bostadsrättslägenheter) samt Vackra Vägen i Sundbyberg (91 bostadsrättslägenheter).

Under kvartalet färdigställdes Brf Koloristen med 51 småhus i Lilla Sköndal. Projektet var slutsålt vid färdigställandet.

Besqab hade vid periodens utgång två pågående produktionsuppdrag i Region Stockholm inom Construction Management (CM) vilket innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i

Liljeholmen bygger vi 91 hyreslägenheter åt Svenska bostäder. Under produktion är även 37 hyreslägenheter i Högdalen som Besqab uppför på uppdrag av Familjebostäder.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–mars 2019 uppgick till 173,2 Mkr (223,6). Segmentets rörelseresultat uppgick till 7,8 Mkr (36,3) vilket ger en rörelsemarginal på 4,5 procent (16,2).

### Region Uppsala

Per den 31 mars 2019 hade Region Uppsala 146 bostäder i pågående produktion varav flertalet med inflyttning under tredje kvartalet 2019. På balansdagen var 67 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. Den pågående produktionen ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Björkallén med 85 bostadsrättslägenheter, Ängsstråket med 28 småhus med äganderätt samt nystartade Ekparken, 33 småhus med blandad upplåtelseform.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–mars 2019 till 56,9 Mkr (58,5). Segmentets rörelseresultat uppgick till 3,6 Mkr (2,0) vilket ger en rörelsemarginal på 6,3 procent (3,5).

### Fastighetsutveckling

Besqab hade per den 31 mars 2019 två vård- och omsorgsboenden under produktion: Mandelblomman i Spånga och Juliahemmet i Uppsala. Vårdboendet Mandelblomman har 57 platser, vårdoperatör är Vardaga och inflyttning påbörjades under april 2019. Under det fjärde kvartalet 2018 produktionsstartade vi vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet består av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

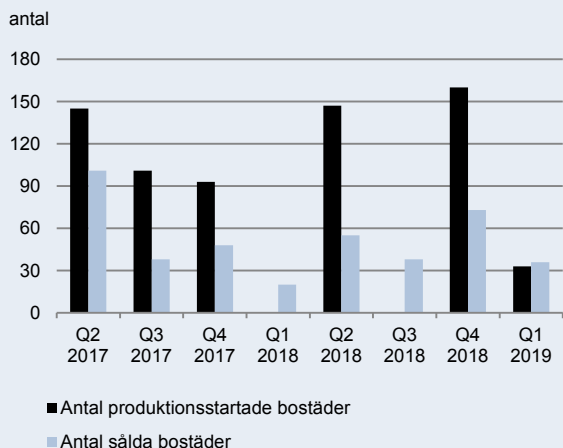
Besqab har ett vård- och omsorgsboende under förvaltning: Sarahemmet i Nacka. Ersta diakoni driver verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Detaljplanen är i ett samrådsskede.

Intäkterna för perioden januari–mars 2019 uppgick till 2,3 Mkr (0,2) och bruttoresultatet till 2,0 Mkr (0,2). Segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för perioden januari–mars 2019 uppgick till 0,5 Mkr (–0,9).

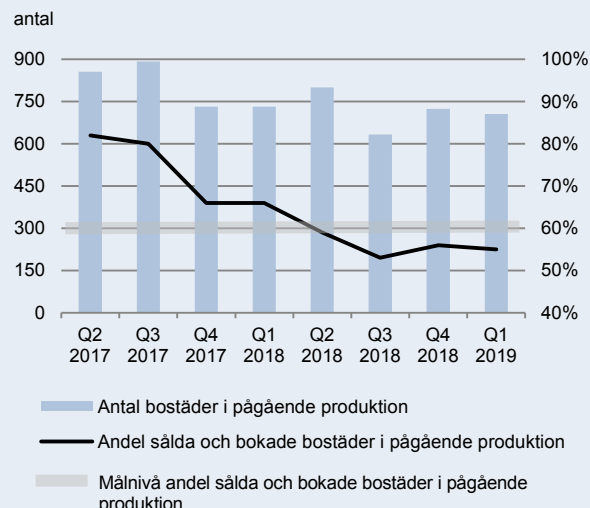


### Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal<sup>1</sup>



<sup>1</sup> I produktionsstartade bostäder ingår vård- och omsorgsbostäder. Vård- och omsorgsbostäder ingår ej i antal sålda bostäder.

### Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Exklusive vård- och omsorgsbostäder.

### Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder i form av tecknade förhandsavtal eller överlåtelseavtal uppgick under första kvartalet till 36 (20). Etapp 1 av Brf Veló, 105 yteffektiva lägenheter i Årstaberget, och Ekparken i Uppsala, 33 småhus i Ultuna Trädgårdsstad, säljstartades under kvartalet.

Per den 31 mars 2019 var 706 bostäder (732) i pågående produktion. Under kvartalet produktionsstartades 33 bostäder (0) i småhusprojektet Ekparken i Uppsala. Utöver marknads efterfrågan är processer för detaljplaner fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstarter och vi har ett flertal projekt där vi avvaktar myndighetsbeslut för att kunna produktionsstarta.

Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 55 procent (66), varav 53 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgår till 342 stycken. Av dessa var 262 sålda (77 procent) vid kvartalets utgång. Per den 31 mars 2019 var inga bostäder i avslutad produktion osålda (2).

### Byggrättsportfölj

Per periodens utgång hade Besqab omkring 3 700 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 505,5 Mkr (282,2). Ökningen är främst relaterad till förvärv av byggrätter i Årstaberget under fjärde kvartalet 2018 samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 mars 2019 till 305,9 Mkr (183,6) och avser vårdboenden under produktion och förvaltning.

### Finansiell utveckling januari-mars

#### Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari-mars 2019 till 232,4 Mkr (282,3).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari-mars 2019 till 10,7 Mkr (36,1). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 4,6 procent (12,8). Intäktsminskningen beror främst på att några projekt i pågående produktion har lägre försäljningsgrad i förhållande till färdigställandegrad vilket också påverkar rörelsemarginalen negativt för kvartalet. Utöver det har även justering av priser i pågående projekt påverkat intäkter och rörelsemarginal negativt.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 10,1 Mkr (30,2). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 15,8 Mkr (41,4).

#### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari-mars 2019 till -42,2 Mkr (15,5) vilket främst förklaras av investering i utvecklingsfastigheter. Betald skatt uppgick till -35,5 och hänförs till betald preliminärskatt och slutlig skatt för tidigare räkenskapsår. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -2,0 Mkr (-5,8) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 40,2 Mkr (0,2). Upptagna banklån har ökat med 40,4 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av pågående investeringar i utvecklingsfastigheter. Periodens totala kassaflöde var -4,0 Mkr (9,9) och likvida medel uppgick per balansdagen till 457,7 Mkr (493,8).

#### Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 63,4 (73,5) procent vilket är väl över det långsiktiga målet om 30 procent. Den starka soliditeten skapar utrymme för att växa ytterligare och ta till vara tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 379,5 (94,5) Mkr. Ökningen av räntebärande skulder beror på finansiering av förvärv exploateringsfastigheter, produktion av vård- och omsorgsboenden samt byggnation av äganderätter. Likvida medel uppgick till 457,7 (493,8) Mkr och räntebärande fordringar uppgick till 120,5 (110,5) Mkr. Detta innebär att räntebärande nettofordran uppgick till 198,2 (509,8) Mkr. Den starka balansräkningen skapar goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering uppgick vid periodens slut till 1,8 (1,5) procent. Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter mot bokfört värde uppgick vid kvartals-skitet 63,7 (24,2) procent.

## Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya IFRS

Införandet av IFRS 16 har haft marginell påverkan på balansräkningen och nyckeltal. Balansomslutningen ökade med 40,9 mkr som en övergångseffekt på ingående balans per 2019-01-01. Omräkning har inte gjorts av tidigare perioder och förändringen fick därmed inte heller någon påverkan på eget kapital. Även rörelseresultatet påverkas när en del av leasingkostnaden klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell.

## 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, men däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäkt- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäkt- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–mars 2019 uppgick till 2,5 Mkr (1,6) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –1,0 Mkr (–0,9) och periodens resultat till –1,0 Mkr (–0,9).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 31 mars 2019 till 210,5 Mkr (215,9) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 769,0 Mkr (772,3).

## Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 108 (120), varav 44 (49) kvinnor och 64 (71) män.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad.

Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostads efterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker och hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2018 på sidorna 60–62 och i not 25.

## Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 17 maj 2018 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2018. Under 2018 återköptes 40 000 aktier. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under första kvartalet 2019 har inga aktier återköpts. Per den 31 mars 2019 hade Besqab 147 078 aktier i eget förvar.

## Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 29 mars 2019 var 87,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 357,5 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 327,0 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 819. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 80 procent av kapital och röster per den 29 mars 2019.

## Ägarfördelning 29 mars 2019

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 529 833	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 046 690	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	842 772	5,4 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	484 045	3,1 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	387 124	2,5 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	147 078	1,0 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 408 309</b>	<b>80,0 %</b>
Övriga aktieägare	3 106 520	20,0 %
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2019-03-29

## Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Överlämning av vård- och omsorgsboendet Mandelblomman i Spånga till vårdgivaren Vardaga.

## Årsstämma 2019

Vid Besqabs årsstämma den 2 maj 2019 beslutades att styrelsen ska bestå av fem ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 2,50 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2019) för samtliga Besqabanställda. LTI 2019 löper från 1 december 2019 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2022. Programmet innebär en maximal tilldelning av 100 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 130 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden, inklusive sociala avgifter, enligt villkoren för LTI 2019.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Intäkter	292,2	324,4	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-241,2	-250,3	-1 057,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>51,0</b>	<b>74,1</b>	<b>254,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-32,9	-32,2	-118,5
Resultat från andelar i joint ventures	-0,2	8,6	10,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17,9</b>	<b>50,5</b>	<b>146,5</b>
Finansiella intäkter	0,2	0,3	1,0
Finansiella kostnader	-0,5	-0,4	-1,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>17,6</b>	<b>50,4</b>	<b>146,2</b>
Skatter	-1,8	-9,0	-24,7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>15,8</b>	<b>41,4</b>	<b>121,5</b>
<b>Periodens övriga totalresultat:</b>			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0,0	0,2	0,2
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>15,8</b>	<b>41,6</b>	<b>121,7</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,03	2,69	7,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,02	2,68	7,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 367 751	15 389 829	15 349 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 352 019	15 389 829	15 368 489
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 383 978	15 435 515	15 404 239

<sup>1</sup> Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018. Se not 3.



# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	26,6	9,0	9,2
Andelar i joint ventures	37,8	82,5	38,0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	2,2	6,2	4,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>66,6</b>	<b>97,7</b>	<b>51,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	305,9	183,6	266,8
Exploateringsfastigheter	505,5	282,2	511,8
Kundfordringar	9,0	29,7	15,0
Färdigställda bostäder	–	5,8	5,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	456,7	438,3	396,9
Pågående arbeten	41,1	82,7	92,8
Övriga kortfristiga fordringar	241,4	200,1	216,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,7	7,5	14,2
Likvida medel	457,7	493,8	461,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 027,0</b>	<b>1 723,7</b>	<b>1 981,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 093,6</b>	<b>1 821,4</b>	<b>2 032,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	155,1	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	390,5	389,7	389,7
Omräkningsreserver	0,7	0,7	0,7
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	780,7	789,1	764,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 327,0</b>	<b>1 334,6</b>	<b>1 310,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	6,7	5,8	7,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6,7</b>	<b>5,8</b>	<b>7,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	4,0	4,2	4,3
Leverantörsskulder	101,5	133,6	121,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	5,2	–
Skulder till kreditinstitut	379,5	94,5	339,2
Aktuella skatteskulder	–	23,5	15,6
Övriga kortfristiga skulder	208,0	131,7	158,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66,9	88,3	75,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>759,9</b>	<b>481,0</b>	<b>714,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 093,6</b>	<b>1 821,4</b>	<b>2 032,3</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>1 310,4</b>	<b>1 292,3</b>
Periodens resultat	15,8	41,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,2
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>15,8</b>	<b>41,6</b>
Återköp egna aktier	–	–
Incitamentsprogram	0,8	0,7
Utdelning	–	–
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 327,0</b>	<b>1 334,6</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	17,9	50,5	146,5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2,5	–8,8	4,9
Erhållen ränta	0,2	0,3	1,0
Betald ränta	–0,5	–0,4	–1,3
Betald skatt	–35,5	–27,5	–48,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>–15,4</b>	<b>14,1</b>	<b>102,2</b>
Förändring exploateringsfastigheter	6,3	–59,6	–289,1
Förändring färdigställda bostäder	5,4	4,7	5,1
Förändring kortfristiga fordringar	–2,6	68,8	91,5
Förändring kortfristiga skulder	–20,2	2,7	–0,4
Investering i utvecklingsfastigheter	–15,7	–15,2	–98,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>–42,2</b>	<b>15,5</b>	<b>–189,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–2,0	–5,8	–9,1
Förändring andelar i joint ventures	–	–	35,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–2,0</b>	<b>–5,8</b>	<b>26,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna banklån	40,4	0,2	295,0
Amortering av skulder	–0,2	–	–50,0
Återköp egna aktier	–	–	–4,3
Utbetald utdelning	–	–	–100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40,2</b>	<b>0,2</b>	<b>140,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>–4,0</b>	<b>9,9</b>	<b>–22,2</b>
Likvida medel vid periodens början	461,7	483,9	483,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>457,7</b>	<b>493,8</b>	<b>461,7</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Intäkter	2,5	1,6	7,4
Administrationskostnader	-3,5	-2,5	-10,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-3,2</b>
Utdelning och liknande resultatposter	-	-	100,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	-0,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>97,0</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	3,5
Skatter	-	-	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>100,4</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	553,5	552,7	552,8
Andelar i intresseföretag	10,0	10,0	10,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>563,5</b>	<b>562,7</b>	<b>562,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	176,5	152,3	181,5
Kassa och bank	34,0	63,6	29,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>210,5</b>	<b>215,9</b>	<b>210,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>774,0</b>	<b>778,6</b>	<b>773,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	613,9	617,2	614,1
<b>Summa eget kapital</b>	<b>769,0</b>	<b>772,3</b>	<b>769,2</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	5,0	6,3	4,1
<b>Summa skulder</b>	<b>5,0</b>	<b>6,3</b>	<b>4,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>774,0</b>	<b>778,6</b>	<b>773,3</b>

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 2018.

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

#### *Nya standarder från och med 2019*

IFRS 16 har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från 1 januari 2019. Den nya standarden innebär att leasetaagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt tolv månader och kontrakt av individuellt lågt värde) som tillgång och skuld i balansräkningen, med redovisning av avskrivningar och räntekostnad i resultaträkningen. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal har således aktiverats i den ingående balansräkningen 1 januari 2019.

Den nya standarden har främst påverkat redovisningen av kostnad för hyrda lokaler, hyrda etableringar i form av bodar i byggprojekten samt tomträtter. Effekten på ingående balans per den 1 januari 2019 var 40,9 mkr för tillgångar respektive 40,9 mkr för skulder. Besqab har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden där beräkningen av skuld och tillgång baseras på leasingavtalets kvarvarande betalningar per 1 januari 2019 och där ingen omräkning av tidigare perioder görs.

Övergången innebär en påverkan på vissa nyckeltal men förändringen är inte materiell. Även rörelseresultatet påverkas när en del av leasingkostnaden klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell. Den vägda genomsnittliga marginella

låneräntan som har använts vid beräkningen enligt IFRS 16 uppgick till 2,5 procent per 1 januari 2019. Vid beräkning av nyttjanderätten för tomträtt har antagande om evigt nyttjande gjorts.

Effekten av övergången per 1 januari 2019 redovisas i not 6.

Inga övriga förändrade IFRS standards som tillämpas från 2019 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.

#### *Intäktsredovisning bostadsutveckling*

Under 2018 förde Besqab och några andra svenska börsnoterade bolag i samma bransch en dialog med Nasdaq Stockholm AB ("Börsen") avseende intäktsredovisning med hänsyn till övergången till IFRS 15. Börsen önskade därtill även redogörelse för grunderna för bedömningen av huruvida bolagets kunder bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte och därmed aktualiserades även frågan huruvida konsolidering av bostadsrättsföreningarna som är Besqabs kunder, ska ske eller ej. Besqab överlämnade svar till Börsen i olika omgångar under 2018 och hade även en muntlig dialog.

I december 2018 återkom Börsen, dels i form av en slutlig bedömning och dels i form av en PM. Börsen konstaterar i den slutliga bedömningen att Besqab inte konsoliderat bostadsrättsföreningarna och att det i upplysningarna i de finansiella rapporterna inte har framgått med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att bestämmande inflytande inte föreligger. I Börsens PM framgår det även att bolagen som verkar i branschen gör olika och att det finns utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser.

Besqab har tagit till sig den kritik som Börsen har framfört. I årsredovisningen för 2018, sidorna 98-100, har Besqab tydliggjort de betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning Besqab har gjort av att bestämmande inflytande inte anses föreligga och därmed att ingen konsolidering görs av bostadsrättsföreningarna.

## Not 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus med äganderätt, inte intäktsredovisas över tid utan först vid färdigställande. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr							
Jan–mar 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	0,9	27,3			28,2	59,8	88,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	159,5	29,6			189,1		189,1
Construction Management	12,8				12,8		12,8
Hysesintäkter			2,2		2,2		2,2
Övrigt			0,1		0,1		0,1
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>173,2</b>	<b>56,9</b>	<b>2,3</b>		<b>232,4</b>	<b>59,8</b>	<b>292,2</b>
Kostnader för produktion och drift	-142,5	-47,9	-0,3		-190,7	-50,5	-241,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>30,7</b>	<b>9,0</b>	<b>2,0</b>		<b>41,7</b>	<b>9,3</b>	<b>51,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-22,3	-5,4	-1,5	-1,2	-30,4	-2,5	-32,9
Resultat andelar joint ventures	-0,6				-0,6	0,4	-0,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7,8</b>	<b>3,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>10,7</b>	<b>7,2</b>	<b>17,9</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	4,5	6,3			4,6		6,1
Finansnetto			-0,2	-0,1	-0,3	0,0	-0,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>7,8</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>10,4</b>	<b>7,2</b>	<b>17,6</b>
Skatt				-0,3	-0,3	-1,5	-1,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,8</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>10,1</b>	<b>5,7</b>	<b>15,8</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	415,3	90,2			505,5		505,5
Utvecklingsfastigheter			305,9		305,9		305,9

Belopp i Mkr							
jan–mar 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	22,7	14,7			37,4	53,2	90,6
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	185,3	43,8			229,1	-11,1	218,0
Construction Management	15,6				15,6		15,6
Hysesintäkter					0,0		0,0
Övrigt			0,2		0,2		0,2
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>223,6</b>	<b>58,5</b>	<b>0,2</b>		<b>282,3</b>	<b>42,1</b>	<b>324,4</b>
Kostnader för produktion och drift	-164,3	-52,1			-216,4	-33,9	-250,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>59,3</b>	<b>6,4</b>	<b>0,2</b>		<b>65,9</b>	<b>8,2</b>	<b>74,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,6	-4,4	-1,1	-1,3	-30,4	-1,8	-32,2
Resultat andelar joint ventures	0,6				0,6	8,0	8,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>36,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>36,1</b>	<b>14,4</b>	<b>50,5</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	16,2	3,5			12,8		15,6
Finansnetto				-0,1	-0,1		-0,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>36,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>36,0</b>	<b>14,4</b>	<b>50,4</b>
Skatt				-5,8	-5,8	-3,2	-9,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>36,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-7,2</b>	<b>30,2</b>	<b>11,2</b>	<b>41,4</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	159,9	122,3			282,2		282,2
Utvecklingsfastigheter			183,6		183,6		183,6

Belopp i Mkr

Jan–dec 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47,8	87,5			135,3	63,8	199,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	917,2	167,4			1 084,6	-23,3	1 061,3
Construction Management	46,7				46,7		46,7
Hysesintäkter			4,0		4,0		4,0
Övrigt			0,7		0,7		0,7
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 011,7</b>	<b>254,9</b>	<b>4,7</b>		<b>1 271,3</b>	<b>40,5</b>	<b>1 311,8</b>
Kostnader för produktion och drift	-823,4	-210,2	-0,6		-1 034,2	-23,1	-1 057,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>188,3</b>	<b>44,7</b>	<b>4,1</b>		<b>237,1</b>	<b>17,4</b>	<b>254,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-89,6	-20,4	-4,5	-2,3	-116,8	-1,7	-118,5
Resultat andelar joint ventures	-2,7				-2,7	13,2	10,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96,0</b>	<b>24,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>117,6</b>	<b>28,9</b>	<b>146,5</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	9,5	9,5			9,3		11,2
Finansnetto			-0,7	0,4	-0,3	0,0	-0,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>96,0</b>	<b>24,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>117,3</b>	<b>28,9</b>	<b>146,2</b>
Skatt				-18,3	-18,3	-6,4	-24,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>96,0</b>	<b>24,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-20,2</b>	<b>99,0</b>	<b>22,5</b>	<b>121,5</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	405,7	106,1			511,8		511,8
Utvecklingsfastigheter			266,8		266,8		266,8



### Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 mars 2019 tre utestående LTI-program vilka godkänkts av årsstämorna 2016, 2017 respektive 2018. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier i programmen per den 31 mars 2019 uppgick till sammanlagt 40 019, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 129 481 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2019	57 973
Anmälda	-
Förverkade	-32
Inlösta	-17 922
Förfallna	0
<b>Utestående 31 mars 2019</b>	<b>40 019</b>

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

Belopp i Mkr	jan-mar 2019	jan-mar 2018
Försäljnings- och administrationskostnader	0,9	0,9
<b>Totalt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

LTI 2015 avslutades i mars 2019. Endast förutsättningarna för matchningsaktier uppfylldes. Antalet matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2015 uppgick till 17 922.

### 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 eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 mar 2019	31 dec 2018	31 mar 2019	31 dec 2018
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	198,0	198,0	-	-
Företagsinteckningar	3,0	3,0	-	-
<b>Summa</b>	<b>201,0</b>	<b>201,0</b>	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 mar 2019	31 dec 2018	31 mar 2019	31 dec 2018
Belopp i Mkr				
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar <sup>1</sup>	1 316,8	1 531,6	1 316,8	1 531,6
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 098,8	1 105,8
Borgen till förmån för joint ventures <sup>2</sup>	845,0	845,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden <sup>3</sup>	660,0	660,0	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	16,9	16,9	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	1,3	1,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 840,0</b>	<b>3 054,7</b>	<b>3 251,6</b>	<b>3 473,4</b>

<sup>1</sup> Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnads-kreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden (bostadsrättsföreningen) tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos gäldenärer vilka borgen ställts för uppgick per den 31 mars 2019 till 979 (1 198) Mkr. Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i gäldenärs fastighet.

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

<sup>3</sup> Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

### Not 6 Övergång till IFRS 16

Påverkan på koncernens ingående balansräkning per 1 januari 2019 uppgår till följande:

	Balans per 2018-12-31	Övergångs-effekt IFRS 16	Balans per 2019-01-01
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	51,2	17,6	68,8
Omsättningstillgångar	1 981,1	23,3	2 004,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 032,3</b>	<b>40,9</b>	<b>2 073,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 310,4	0	1 310,4
Skulder	721,9	40,9	762,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 032,3</b>	<b>40,9</b>	<b>2 073,2</b>

Vid övergången till IFRS har balansomslutningen påverkats med ovanstående övergångseffekt. Övergångseffekten på anläggningstillgångar är främst relaterad till de verksamhetslokaler som hyrs och övergångseffekten på omsättningstillgångar är relaterad till tomträtt för utvecklingsfastighet.

Danderyd den 17 maj 2019  
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie  
Verkställande Direktör

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

## Kvartalsöversikt

	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017
<b>SEGMENTSREDOVISNING <sup>1</sup></b>								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	232,4	359,8	247,7	381,5	282,3	431,7	722,6	388,9
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	10,7	17,3	33,9	30,2	36,1	109,9	104,8	62,3
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	25,5	14,5	16,0
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	6,8	14,5	16,0
<b>RESULTATPOSTER</b>								
Intäkter, Mkr	292,2	328,8	213,0	445,6	324,4	451,1	738,0	424,7
Rörelseresultat, Mkr	17,9	8,9	27,7	59,4	50,5	117,7	118,0	70,0
Resultat före skatt, Mkr	17,6	8,3	28,5	59,1	50,4	117,2	117,7	69,7
Resultat efter skatt, Mkr	15,8	9,4	23,0	47,7	41,4	112,1	95,2	57,9
<b>BALANSPOSTER</b>								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	305,9	266,8	223,9	203,1	183,6	168,4	232,5	200,0
Exploateringsfastigheter, Mkr	505,5	511,8	255,5	356,8	282,2	222,6	207,0	260,4
Likvida medel, Mkr	457,7	461,7	490,7	473,3	493,8	483,9	407,9	354,4
Eget kapital, Mkr	1 327,0	1 310,4	1 300,6	1 278,2	1 334,6	1 292,3	1 179,6	1 084,3
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	379,5	339,2	185,2	130,1	94,5	94,2	190,5	230,7
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-42,2	-182,6	-34,3	12,4	15,5	162,7	94,1	148,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-2,0	-0,4	-2,4	34,8	-5,8	9,7	-0,4	19,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	40,2	154,0	54,1	-67,7	0,2	-96,3	-40,2	-129,9
Periodens kassaflöde, Mkr	-4,0	-29,0	17,4	-20,5	9,9	76,1	53,5	38,5
<b>AKTIEDATA</b>								
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,03	0,62	1,50	3,10	2,69	7,28	6,19	3,76
Eget kapital per aktie, kr	86,35	85,37	84,73	83,22	86,72	83,97	76,65	70,46
Aktiekurs vid periodens slut, kr	87,50	98,30	131,60	102,00	108,80	115,50	147,00	166,50
<b>NYCKELTAL</b>								
Rörelsemarginal, %	6,1	2,7	13,0	13,3	15,6	26,1	16,0	16,5
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	4,8	9,3	11,5	13,9	12,6	27,0	24,6	20,9
Soliditet, %	63,4	64,5	68,8	70,7	73,5	71,8	57,5	63,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	33	160	0	147	0	93	101	145
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	69	0	0	0	0	0	54
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	36	73	38	55	20	48	38	101
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	706	724	633	800	732	732	892	856
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	55	56	53	59	66	66	80	82
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	0	1	5	0	2	10	1	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	1	0	0	2	3	1	1

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12.

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

<sup>3</sup> 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 intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

#### Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

#### Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

#### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

#### 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.

#### Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

#### Försäljning

Bostadsrättsföreningarna står för försäljning av bostäder och fastighetsmäklare fristående från Besqab har avtal med bostadsrättsföreningarna om att förmedla bostäderna.

### ORDLISTA

#### Byggrätt

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

Vi utvecklar nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

## Övergripande mål

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

- Uppnä hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Ha nöjda kunder
- Bedriva verksamhet som bidrar 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 byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

## Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att behålla 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 byggrätter för bostäder 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 starka finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma bostadsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaden.

## Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 17 maj 2019 klockan 07:30 (CEST).

### Kommande informationstillfällen

Delårsrapport april – juni 17 juli 2019  
Delårsrapport juli – september 8 november 2019

### Pressmeddelanden under kvartal 1, 2019

22 januari Första spadtag för Brf Myntan i Tyresö  
7 februari Första spadtag för Juliahemmet i Uppsala  
25 mars Besqabs Årsredovisning 2018 publiceras

### Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD  
E-post: [anette.frumerie@besqab.se](mailto:anette.frumerie@besqab.se)  
Tel: 08-409 416 20

Magnus Ekström, CFO  
E-post: [magnus.ekstrom@besqab.se](mailto:magnus.ekstrom@besqab.se)  
Tel: 08-409 415 52

## Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Anette Frumerie, VD och Magnus Ekström, CFO presenterar delårsrapporten och presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

Tid: fredagen den 17 maj 2019 klockan 10.00 - 11.00.

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, ring in på följande telefonnummer:

Sverige: +46 (0)8 506 921 80  
Storbritannien: +44 (0)84 4571 8892  
Övriga destinationer: +44 (0) 2071 928000

Ange konferens-ID: **6265755**

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar.

För att följa konferensen online gå till  
**<https://digital.vevent.com/rt/fronto2~besqab-q1-2019>**

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen och senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan.

**Mer information finns på <http://investors.besqab.se/sv>**



