

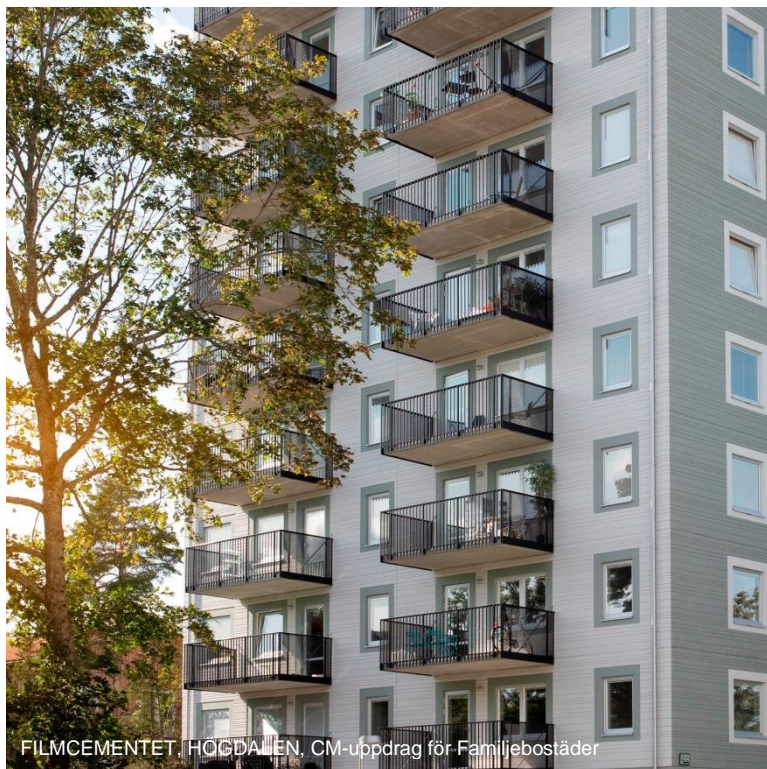
# Januari–september 2019

Besqab | Delårsrapport



**BESQAB**

# Januari–september 2019



### God försäljningstakt stärker kvartalets resultat

”Intresset för Besqabs bostäder växer och våra visningar är välbesökta. Försäljningstakten i projekten har varit fortsatt god, vilket har haft en positiv effekt på kvartalets resultat. Vidare har vi produktionsstartat 253 hyresrätter i projektet Lindallén i Uppsala och det är roligt att se vår hyresaffär ta form. Den växande tilltron till en stabil bostadsmarknad med långsiktigt låga räntor bidrar till de svenska hushållens tro på stigande bostadspriser och medför att intresset för nyproduktion ökar. I kombination med Besqabs starka finansiella ställning, eftertraktade byggrätter och våra samlade erfarenheter efter 30 år i branschen har vi de rätta förutsättningarna för fortsatt framgångsrik tillväxt.”

– Anette Frumerie, VD

### Januari–september 2019

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> uppgick periodens intäkter till 865,2 Mkr (911,5) och rörelseresultatet till 79,7 Mkr (100,3)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 903,3 Mkr (983,0) och rörelseresultatet till 90,9 Mkr (137,6)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 83,5 Mkr (112,1) motsvarande 5,44 kr per aktie (7,29)
- Eget kapital uppgick per den 30 september till 1 357,3 Mkr (1 300,6) motsvarande 88,32 kr per aktie (84,73)
- Likvida medel uppgick till 576,7 Mkr (490,7) vid periodens utgång
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 391 (147)
- Antal sålda bostäder ökade till 487 (113)

### Juli–september 2019

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> ökade kvartalets intäkter till 271,5 Mkr (247,7) och rörelseresultatet till 45,0 Mkr (33,9)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 218,6 Mkr (213,0) och rörelseresultatet ökade till 42,7 Mkr (27,7)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 39,4 Mkr (23,0) motsvarande 2,57 kr per aktie (1,50)
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 253 (0)
- Antal sålda bostäder ökade till 95 (38)

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Under kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Lindallén består av 253 lägenheter.

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 16.

Jämförelsetal avser för resultatposter perioden januari–september 2018 och för balansposter den 30 september 2018. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 21.

## VD-kommentar

### Balanserad men försiktig bostadsmarknad

Den försiktigt positiva utvecklingen på bostadsmarknaden som vi sett tidigare under året håller i sig. Vi har positiva drivkrafter såsom urbanisering, hög sysselsättningsgrad och framför allt låga räntor under en lång tid framöver. Hushållens förväntningar på bostadspriserna fortsätter att stiga enligt SEB:s Boprisindikator, vilket är av stor vikt för försäljningen av nyproduktion. Men även på en mer balanserad och optimistisk bostadsmarknad är köparna återhållsamma och bromsas till viss del av försvårade möjligheter att finansiera sitt bostadsköp. Det är viktigt att vi på Besqab fortsätter arbeta för att kunna erbjuda en trygg bostadsaffär för dem som söker ett nytt drömhjem.

### Ökat intresse för Besqabs projekt

Den mer optimistiska bostadsmarknaden medför att intresset för nyproduktion ökar. Besqabs säljstarter har fått bra marknadsmottaganden och visningarna börjar bli allt mer välbesökta. Försäljningstakten har varit god och inkluderar projekt i alla våra geografiska lägen, i olika skeden av produktionen samt alla typer av produkter. Antalet sålda bostäder under niomånadersperioden ökade till 487, att jämföra med 113 bostäder under samma period ifjol. Exklusive hyresbostäder uppgick försäljningen till 234 bostäder (113).

*”Den mer optimistiska bostadsmarknaden medför att intresset för nyproduktion ökar.”*

Vi har flera spännande projekt på gång. I början av oktober säljstartades projektet Nacka Strand i Stockholm. Nacka Strand kommer att bestå av totalt 199 lägenheter och kunderna har visat stort intresse för de första bostäderna som släppts för försäljning. Detaljplanen är lagakraftvunnen och vi arbetar nu med fastighetsbildning och ansökan om bygglov. Förhoppningen är att kunna produktionsstarta projektet runt årsskiftet.

### Produktionsstartat Lindallén i Uppsala

Per balansdagen hade vi 990 bostäder i pågående produktion. Av dessa var 668 bostads- och äganderätter varav 65 procent var sålda. Antalet bostads- och äganderätter i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgår till 199 stycken, varav 182 var sålda vid periodens utgång.

Under kvartalet produktionsstartade vi 253 hyresrätter i projektet Lindallén i Uppsala och vi påbörjar pålningsarbetet inom kort. Det är roligt att se vår hyresaffär ta form och vi ser fram emot att kunna växa ytterligare med en breddad affär. Vår målsättning är fortsatt tillväxt med ökat antal produktionsstarter. Flera planerade projektstarter är dock avhängiga myndighetsbeslut där oförutsebara komponenter och aktiviteter påverkar detaljplaneprocesserna, såsom politisk oenighet och resursbrist.

### Bra kvartalssiffror stärker delårsresultatet

Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under perioden januari–september till 865,2 Mkr (911,5) och rörelseresultatet blev 79,7 Mkr (100,3). Rörelsemarginalen för niomånadersperioden uppgick till 9,2 procent (11,0). Periodens minskade intäkter och resultat förklaras främst av ett lägre



antal produktionsstartade bostads- och äganderätter de senaste åren. Därtill har marknadsanpassning av bostadspriser i pågående projekt haft en negativ påverkan på periodens rörelseresultat och rörelsemarginal. Den under året ökade försäljningstakten har däremot stärkt kvartalets resultat.

Nyproduktion av bostäder är i nuläget en prispressad marknad vilket följaktligen påverkar även Besqabs marginaler. Bostadskonsumenten är betydligt mer priskänslig i sitt beslut, särskilt med hänsyn till bostadsfinansieringen, samtidigt som marknadsutvecklingens effekt på marknader och produktionskostnader är något fördröjd. Vi tror på en mer måttfull marginalförbättring framöver.

### Finansiell styrka grundar för framtida tillväxt

Vår balansräkning är stark. Soliditeten uppgick vid balansdagen till 65,3 procent (68,8) och likvida medel var 576,7 Mkr (490,7). Finansieringen är en central fråga inom bostads- och fastighetsutveckling och det är viktigt att vi fortsätter att arbeta med och upprätthålla vårt goda renommé och våra goda relationer med bankerna. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och är en god grund i arbetet med att öka våra produktionsstarter.

*”Vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och är en god grund i arbetet med att öka våra produktionsstarter.”*

Vi fortsätter arbetet med att effektivisera våra processer och utveckla vårt erbjudande med fokus på vad som skapar värde för våra kunder. Med Besqabs starka finansiella ställning, eftertraktade byggrätter och våra samlade erfarenheter efter 30 år i branschen har vi de rätta förutsättningarna för fortsatt framgång.

Danderyd i november 2019

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan–sep 2019	jan–sep 2018	jul–sep 2019	jul–sep 2018	okt 2018– sep 2019	jan–dec 2018
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup>	865,2	911,5	271,5	247,7	1 224,8	1 271,3
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup>	79,7	100,3	45,0	33,9	96,9	117,6
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % <sup>1</sup>	9,2	11,0	16,6	13,7	7,9	9,3
Intäkter, Mkr	903,3	983,0	218,6	213,0	1 232,0	1 311,8
Rörelseresultat, Mkr	90,9	137,6	42,7	27,7	99,8	146,5
Resultat efter skatt, Mkr	83,5	112,1	39,4	23,0	93,0	121,5
Rörelsemarginal, %	10,1	14,0	19,6	13,0	8,1	11,2
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	8,4	11,5	–	–	7,0	9,3
Soliditet, %	65,3	68,8	–	–	–	64,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,44	7,29	2,57	1,50	6,06	7,91
Eget kapital per aktie, kr	88,32	84,73	–	–	–	85,37
Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>	391	147	253	0	551	307
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	990	690	–	–	–	850
Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>	487	113	95	38	560	186
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>5</sup>	65	53	–	–	–	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>5</sup>	5	5	–	–	–	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	–	–	–	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 16.

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

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

<sup>4</sup> Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

<sup>5</sup> Bostads-/äganderätter.

# Marknad, försäljning och produktionsstarter

## Marknadsutveckling

Den ökade aktiviteten på bostadsmarknaden som noterades under första halvan av 2019 har hållit i sig även under tredje kvartalet. Antalet genomförda bostadsaffärer under perioden januari till september i år uppnådde nya toppnoteringar, med cirka 5 000 fler genomförda affärer jämfört med samma period ifjol. Även inom nyproduktion märks en ökning av antal genomförda affärer. Bostadspriserna ligger på en stabil nivå med marginella prisökningar på de flesta marknader.

Den växande tilltron till en stabil marknad med långsiktigt låga räntor bidrar till de svenska hushållens syn på stigande bostadspriser, vilket är en viktig faktor vid försäljning av nyproduktion. Enligt SEB:s Boprisindikator i oktober 2019 trodde 60 procent av de tillfrågade hushållen på stigande priser vilket är den högsta noteringen sedan oktober 2017. Störst ökning jämfört med föregående månad noterades i Stockholm, där indikatorn ökade med tio enheter från 32 till 42. En bidragande faktor kan vara minskad oro över framtida räntehöjningar. Riksbankens senaste prognos för reporäntan indikerar att räntehöjningar kommer att ske i en långsammare takt än vad som tidigare kommunicerats.

Underliggande drivkrafter på marknaden är alltjämt gynnsamma med hög sysselsättning, god befolkningstillväxt och låga boräntor. Bankerna är emellertid fortfarande restriktiva mot bostadsköparna och många köpare, framför allt unga, har svårt att säkerställa finansiering för att genomföra sina bostadsaffärer.

## Försäljning och produktionsstarter

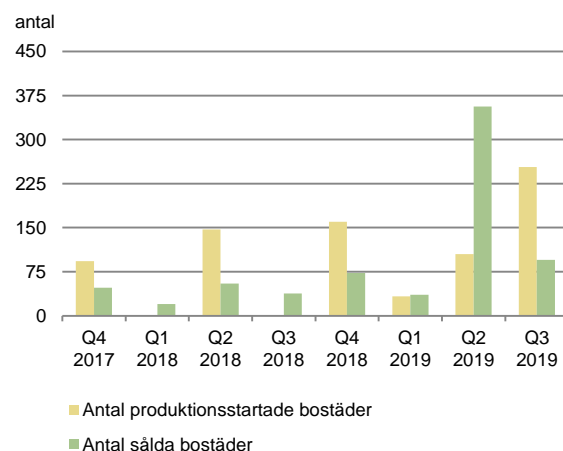
Antalet sålda bostäder i form av tecknade avtal uppgick under niomånadersperioden till 487 bostäder (113)<sup>1</sup>. Försäljningen under tredje kvartalet uppgick till 95 bostäder (38).

Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstarter. Per den 30 september 2019 var 990 bostäder, inklusive vårdbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (690). I augusti produktionsstartades 253 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad. Under kvartalet färdigställdes 91 lägenheter i Brf Stockholm Esplanad i Stockholm samt 28 småhus i äganderättsprojektet Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

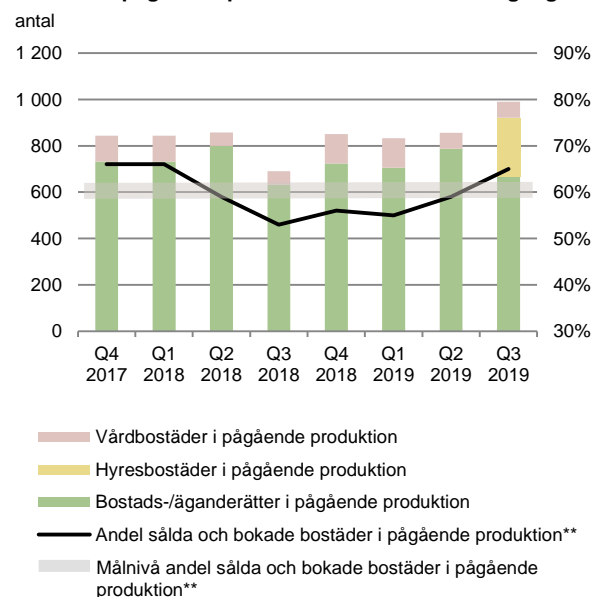
Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens utgång till 65 procent (53), samtliga avsåg sålda bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgick till 199 stycken. Av dessa var 182 sålda (91 procent) vid periodens utgång. Per den 30 september 2019 var fem bostäder i avslutad produktion osålda (5).

<sup>1</sup> Varav 253 hyresbostäder (0).

## Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal\*



## Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



\* Hyresbostäder ingår i produktionsstartade och sålda bostäder. Vårdbostäder ingår i produktionsstartade bostäder men inte i sålda bostäder.

\*\* Avser bostads-/äganderätter.

# Region Stockholm

## Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholm är försiktigt optimistisk med stabila till svagt uppåtgående bostadspriser under nio månadersperioden. Det genomsnittliga kvadratermeterpriset för bostadsrätter i Stockholm steg under det tredje kvartalet med cirka 2,5–3 procent, till drygt 58 000 respektive 72 000 kronor per kvadratmeter i länet och kommunen.

Intresset för nyproduktion har ökat under året vilket bland annat syns genom ett ökande antal intresseanmälningar i Besqabs projekt. Försäljningen i Region Stockholm uppgick under nio månadersperioden till 189 bostäder (99) och under det tredje kvartalet såldes 85 bostäder (35) i Besqabs projekt i regionen. I Brf Vélo 1 i Årstaberget, som produktionsstartades i juni i år, var cirka 40 procent av bostäderna sålda vid periodens slut.

## Verksamhetens utveckling

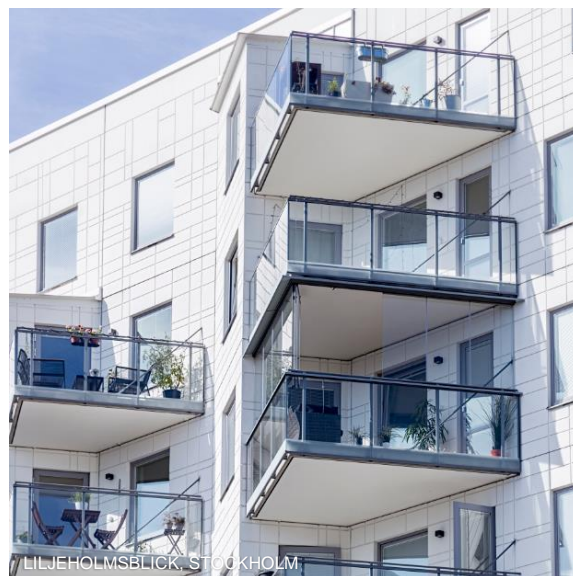
Per den 30 september 2019 hade Region Stockholm 550 bostäder i pågående produktion, varav 61 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo 1 i Årstaberget (105 lägenheter), Brf ZickZack i Kärrtorp (93 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Hemskogshöjden i Enskede (59 lägenheter), Brf Tetris i Hökarängen (100 lägenheter), Brf Eds Ångar i Upplands Väsby (17 radhus, 28 kedjehus och 10 villor) samt Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter). Under tredje kvartalet färdigställdes Brf Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden (91 lägenheter). Fyra lägenheter i projektet var osålda vid periodens utgång.

I Region Stockholm pågår även byggnationen av ett garage för ett kommande projekt i Hagastaden. Där planerar Besqab att uppföra cirka 150 lägenheter med preliminär försäljningsstart under sommaren 2020.

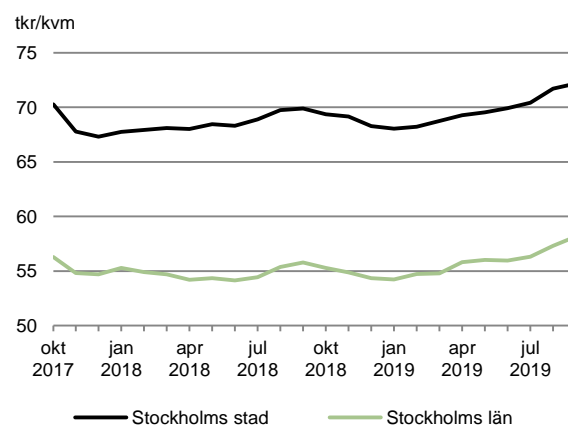
Under tredje kvartalet avslutades ett uppdrag inom Construction Management (CM) där Besqab projekt- och produktionslett uppförandet av projektet Filmcementet, 37 hyreslägenheter i Högdalen, för Familjebostäder. Vid kvartalets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag i Region Stockholm för Svenska Bostäder. Det avser 91 hyreslägenheter i Nybohovsbacken i Liljeholmen och ligger i anslutning till Besqabs egna, nu avslutade, projekt Liljeholmsblick.

## Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–september 2019 till 673,7 Mkr (725,7). Segmentets rörelseresultat uppgick till 70,7 Mkr (87,7) vilket ger en rörelsemarginal på 10,5 procent (12,1).



## PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–sep 2019	jan–sep 2018	jul–sep 2019	jul–sep 2018	jan–dec 2018
Intäkter, Mkr	673,7	725,7	186,4	185,4	1 011,7
Rörelseresultat, Mkr	70,7	87,7	40,3	25,9	96,0
Rörelsemarginal, %	10,5	12,1	21,6	14,0	9,5
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	258,6	128,5	–	–	405,7
Antal produktionsstartade bostäder, st	105	147	0	0	238
Antal sålda bostäder, st	189	99	85	35	154
Antal bostäder i pågående produktion, st	550	520	550	520	611

# Region Uppsala

## Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala är fortsatt förhållandevis försiktig med vissa lokala överutbud av nyproducerade smålägenheter. Under tredje kvartalet ökade de genomsnittliga bostadsrättspriserna i Uppsala till omkring 40 000 kronor per kvadratmeter, en ökning med nästan 10 procent. Prisökningen under sommarmånaderna är i regel säsongsbunden, kopplad till en högre omsättning av mindre bostäder. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med cirka 2,5 procent.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under niomånadersperioden till 45 bostäder (14), varav 10 såldes under tredje kvartalet (3). Besqabs aktuella projekt i Uppsala, samtliga i Ultuna Trädgårdsstad, har haft en jämn försäljning hittills under året. Två tredjedelar av småhusen i Ekparken, som sälj- och produktionsstartades under första kvartalet 2019, var sålda per den 30 september och i Björkallén var 90 procent av bostäderna sålda.

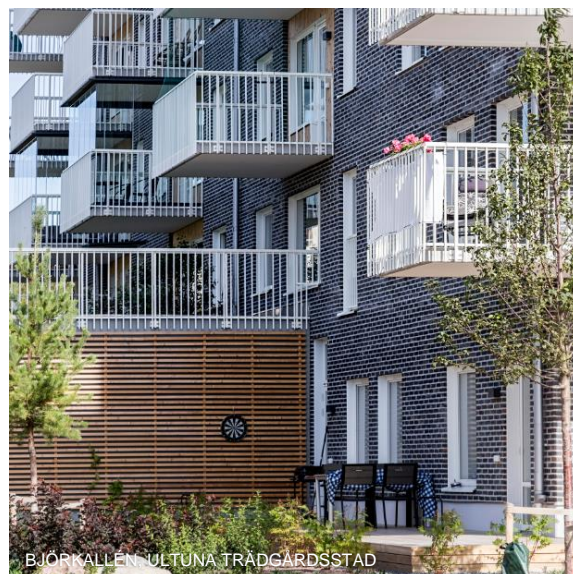
## Verksamhetens utveckling

Per den 30 september 2019 hade Region Uppsala 118 bostäder i pågående produktion, varav 80 procent var bokade eller sålda. Samtlig pågående produktion ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Brf Björkallén (85 lägenheter) samt Ekparken (33 småhus med blandad upplåtelseform). Under tredje kvartalet färdigställdes projektet Ängsstråket (28 småhus med äganderätt). En osåld bostad i form av ett visningshus fanns i projektet vid periodens slut.

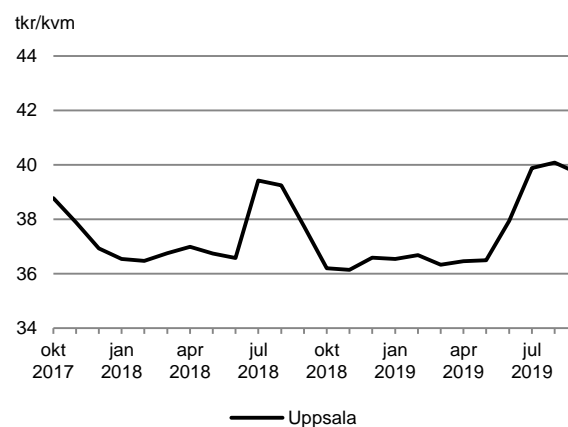
Detaljplanarbetet för det planerade projektet Skeppskajen, på Lantmännens tidigare fastighet i centrala Uppsala, går framåt. Skeppskajen omfattar för Besqabs del cirka 500 bostäder. Detaljplanen var ute på samråd från den 4 september till den 16 oktober 2019 och av allt att döma kommer planförslaget att ställas ut på granskning under första kvartalet 2020.

## Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–september 2019 till 135,5 Mkr (183,4). Segmentets rörelseresultat uppgick till 12,9 Mkr (16,1) och rörelsemarginalen ökade till 9,5 procent (8,8).



## PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan–sep 2019	jan–sep 2018	jul–sep 2019	jul–sep 2018	jan–dec 2018
Intäkter, Mkr	135,5	183,4	34,4	60,8	254,9
Rörelseresultat, Mkr	12,9	16,1	5,1	9,8	24,3
Rörelsemarginal, %	9,5	8,8	15,0	16,1	9,5
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	70,0	127,0	–	–	106,1
Antal produktionsstartade bostäder, st	33	0	0	0	0
Antal sålda bostäder, st	45	14	10	3	32
Antal bostäder i pågående produktion, st	118	113	118	113	113

# Fastighetsutveckling

## Vårdbostäder

Besqab hade per den 30 september 2019 ett vårdboende under produktion, Juliahemmet i Uppsala, vilket produktionsstartades under det fjärde kvartalet 2018. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

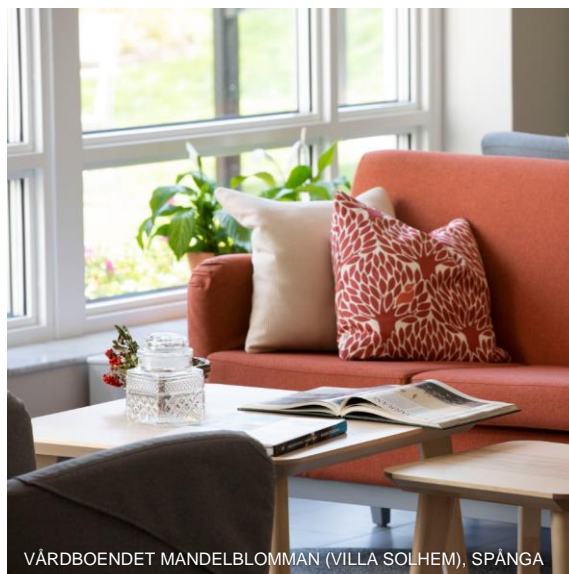
Vid rapportperiodens utgång hade Besqab två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Mandelblomman (Villa Solhem) med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes under andra kvartalet 2019 och drivs av vårdoperatören Vardaga. Det andra vårdboendet är Sarahemmet i Nacka med 54 vårdplatser. Där driver Ersta diakoni 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.

## Hyresbostäder

I maj 2019 sålde Besqab hyresrättsprojektet Lindallén i Uppsala till NREP. Parterna kom även överens om att Besqab ska uppföra hyresrättsprojektet. Lindallén ligger Ultuna Trädgårdsstad och består av totalt 253 lägenheter vilka produktionsstartades under tredje kvartalet 2019. Bostäderna kommer att överlämnas till NREP i olika etapper under 2021 och 2022. Fastighetsutveckling av hyresbostäder är en breddning av Besqabs tidigare affärserbjudande.

Enligt segmentsredovisningen redovisar Besqab intäkter och resultat från Lindallén successivt under projektets genomförande. Projektet finansieras till cirka 70 procent via bankfinansiering. Köparen står för uthyrningsrisken.



## Intäkter och resultat

Segmentets intäkter uppgick för perioden januari–september 2019 till 56,0 Mkr (2,4) och bruttoresultatet till 9,9 Mkr (2,1). Intäkterna består av successiv vinstavräkning från hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för perioden januari–september uppgick till 4,7 Mkr (-1,4) och segmentets rörelsemarginal var 8,4 procent (neg).

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	jan–sep 2019	jan–sep 2018	jul–sep 2019	jul–sep 2018	jan–dec 2018
Intäkter, Mkr	56,0	2,4	50,7	1,5	4,7
Bruttoresultat, Mkr	9,9	2,1	5,3	1,2	4,1
Rörelseresultat, Mkr	4,7	-1,4	2,6	-0,2	-0,4
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	341,6	223,9	–	–	266,8
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	46,5	0,0	–	–	0,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0	0	69
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	253	0	253	0	0
Antal sålda hyresbostäder, st	253	0	0	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	57	322	57	126
Yta vid periodens slut, kvm <sup>1</sup>	8 220	3 930	8 220	3 930	3 930

<sup>1</sup> Avser vårdboenden under förvaltning.



# Finansiell utveckling januari–september

## Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–september 2019 till 865,2 Mkr (911,5). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden till 79,7 Mkr (100,3) och rörelsemarginalen uppgick till 9,2 procent (11,0). Delårsperiodens minskade intäkter och resultat förklaras främst av ett lägre antal produktionsstartade bostads- och äganderätter de senaste åren. Därtill har marknadsanpassning av bostadspriser i pågående projekt haft en negativ påverkan på delårsperiodens rörelseresultat och rörelsemarginal. Den under året ökade försäljningstakten har däremot stärkt kvartalets resultat.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 75,1 Mkr (83,0). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 83,5 Mkr (112,1). Justeringen mot segmentsredovisningen avser projekt med äganderätt och hyresrätt, i perioden äganderättsprojekten Ängsstråket och Ekparken samt hyresrättsprojektet Lindallén i Uppsala.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2019 till 148,8 Mkr (–6,5). Betald skatt uppgick till –46,3 Mkr och hänförs till betald preliminärskatt och slutlig skatt för tidigare räkenskapsår. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till –3,5 Mkr (26,6) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –30,3 Mkr (–13,3). Upptagna banklån har ökat med 71,3 Mkr under niomånadersperioden och hänförs till finansiering av pågående investeringar i utvecklings- och exploateringsfastigheter. I samband med produktionsstart har även 63,2 Mkr av upptagna banklån amorterats. Periodens totala kassaflöde var 115,0 Mkr (6,8) och likvida medel uppgick vid balansdagen till 576,7 Mkr (490,7).

## Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten uppgick per balansdagen till 65,3 (68,8) procent vilket är väl över det långsiktiga målet om 30 procent. Den starka soliditeten skapar utrymme för att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för

förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen. Besqab har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av utvecklings- och exploateringsfastigheter har minskat och uppgick vid periodens slut till 1,4 procent (1,8). Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till bokfört värde uppgick vid periodens slut till 56,4 procent (53,6).

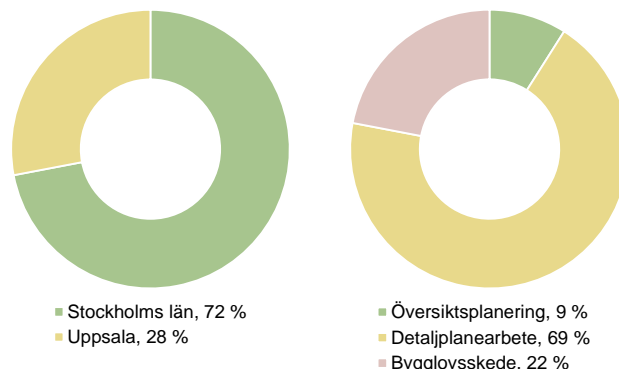
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 120,5 Mkr (110,5) och räntebärande skulder till 347,3 Mkr (185,2). Beaktat likvida medel om 576,7 Mkr (490,7) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 349,9 Mkr (416,0).

## Byggrättsportfölj

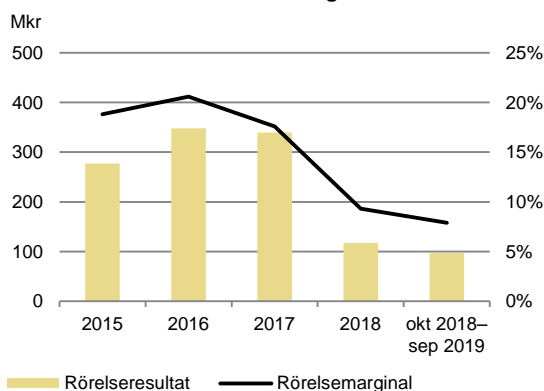
Vid periodens utgång hade Besqab omkring 3 500 byggrätter (3 700) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 373,6 Mkr (255,5). Sedan årsskiftet har det bokförda värdet minskat med cirka 140 Mkr, till största del hänförligt till produktionsstarten av Brf Vélo 1 i Årstaberget under andra kvartalet.

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 september 2019 till 341,6 Mkr (223,9), varav cirka 285 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 55 Mkr avser vårdboenden under uppförande.

## Byggrättsportföljen, fördelning per 30 september 2019

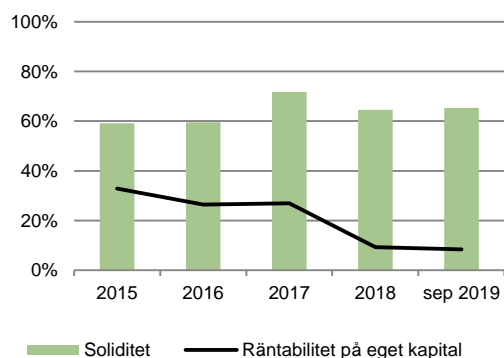


## Rörelseresultat och rörelsemarginal\*



\* Enligt segmentsredovisningen.

## Soliditet och räntabilitet på eget kapital



## Övrig information

### 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.

### 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.

### Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 96 (108), varav 38 kvinnor (43) och 58 män (65).

### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2019 uppgick till 7,5 Mkr (5,3) och avser koncernintern tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -3,4 Mkr (-2,7) och periodens resultat till 35,8 Mkr (97,5) varav 39,2 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag. Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 30 september 2019 till 208,0 Mkr (208,1) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 768,4 Mkr (766,0).

### Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. 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.

### 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 16 maj 2019 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2019. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under tredje kvartalet 2019 har inga aktier återköpts. Per den 30 september 2019 hade Besqab 146 688 aktier i eget förvar.

### Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 september 2019 var 144,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 234,1 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 357,3 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 461. 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 79 procent av kapital och röster per den 30 september 2019.

### Ägarfördelning 30 september 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	6,9 %
Sven Jemsten (inkl bolag och familj)	824 917	5,3 %
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	504 342	3,3 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	343 402	2,2 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	335 154	2,2 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 305 105</b>	<b>79,3 %</b>
Övriga aktieägare	3 209 724	20,7 %
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2019-09-30

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
Intäkter	903,3	983,0	218,6	213,0	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-721,3	-770,9	-151,7	-161,1	-1 057,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>182,0</b>	<b>212,1</b>	<b>66,9</b>	<b>51,9</b>	<b>254,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-89,9	-86,9	-23,5	-25,0	-118,5
Resultat från andelar i joint ventures	-1,2	12,4	-0,7	0,8	10,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90,9</b>	<b>137,6</b>	<b>42,7</b>	<b>27,7</b>	<b>146,5</b>
Finansiella intäkter	0,8	0,8	0,3	0,3	1,0
Finansiella kostnader	-2,8	-0,5	-1,3	0,5	-1,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>88,9</b>	<b>137,9</b>	<b>41,7</b>	<b>28,5</b>	<b>146,2</b>
Skatter	-5,4	-25,8	-2,3	-5,5	-24,7
<b>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>83,5</b>	<b>112,1</b>	<b>39,4</b>	<b>23,0</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	0,0	-0,1	0,2
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>83,5</b>	<b>112,3</b>	<b>39,4</b>	<b>22,9</b>	<b>121,7</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,44	7,29	2,57	1,50	7,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,43	7,27	2,56	1,49	7,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 368 141	15 349 829	15 368 141	15 349 829	15 349 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 362 705	15 374 777	15 368 141	15 350 580	15 368 489
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 397 443	15 408 339	15 405 924	15 379 309	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	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	23,4	9,7	9,2
Andelar i joint ventures	36,8	39,4	38,0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	1,1	1,1	4,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>61,3</b>	<b>50,2</b>	<b>51,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	341,6	223,9	266,8
Exploateringsfastigheter	373,6	255,5	511,8
Kundfordringar	84,7	52,7	15,0
Färdigställda bostäder	4,4	–	5,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	349,9	430,0	396,9
Pågående arbeten	22,8	71,9	92,8
Övriga kortfristiga fordringar	260,8	305,4	216,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,0	10,2	14,2
Likvida medel	576,7	490,7	461,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 017,5</b>	<b>1 840,3</b>	<b>1 981,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 078,8</b>	<b>1 890,5</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	391,5	389,3	389,7
Omräkningsreserver	0,7	0,7	0,7
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	810,0	755,5	764,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 357,3</b>	<b>1 300,6</b>	<b>1 310,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	7,3	6,5	7,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7,3</b>	<b>6,5</b>	<b>7,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,0	4,3
Leverantörsskulder	107,3	131,2	121,9
Skulder till kreditinstitut	347,3	185,2	339,2
Aktuella skatteskulder	–	21,1	15,6
Övriga kortfristiga skulder	174,0	120,0	158,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81,5	121,9	75,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>714,2</b>	<b>583,4</b>	<b>714,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 078,8</b>	<b>1 890,5</b>	<b>2 032,3</b>

Ställda säkerheter och eventualitypliktelser, se not 5.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 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	83,5	112,1
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,2
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>83,5</b>	<b>112,3</b>
Återköp egna aktier	–	–4,3
Incitamentsprogram	1,8	0,3
Utdelning	–38,4	–100,0
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 357,3</b>	<b>1 300,6</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	90,9	137,6	42,7	27,7	146,5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	9,7	1,1	3,5	–0,9	4,9
Erhållen ränta	0,8	0,8	0,3	0,3	1,0
Betald ränta	–2,8	–0,5	–1,3	0,5	–1,3
Betald skatt	–46,3	–41,5	–5,4	–6,4	–48,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>52,3</b>	<b>97,5</b>	<b>39,8</b>	<b>21,2</b>	<b>102,2</b>
Förändring exploateringsfastigheter	138,2	–32,9	–11,3	101,2	–289,1
Förändring färdigställda bostäder	1,0	10,5	–	–	5,1
Förändring kortfristiga fordringar	42,5	–43,1	204,9	–141,6	91,5
Förändring kortfristiga skulder	–33,8	17,0	–76,5	5,7	–0,4
Investering i utvecklingsfastigheter	–51,4	–55,5	–27,0	–20,8	–98,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>148,8</b>	<b>–6,5</b>	<b>129,9</b>	<b>–34,3</b>	<b>–189,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–3,5	–8,7	–0,6	–2,4	–9,1
Förändring andelar i joint ventures	–	35,3	–	–	35,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–3,5</b>	<b>26,6</b>	<b>–0,6</b>	<b>–2,4</b>	<b>26,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna banklån	71,3	141,0	30,9	105,1	295,0
Amortering av skulder	–63,2	–50,0	–63,0	–50,0	–50,0
Återköp egna aktier	–	–4,3	–	–1,0	–4,3
Utbetald utdelning	–38,4	–100,0	–	–	–100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–30,3</b>	<b>–13,3</b>	<b>–32,1</b>	<b>54,1</b>	<b>140,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>115,0</b>	<b>6,8</b>	<b>97,2</b>	<b>17,4</b>	<b>–22,2</b>
Likvida medel vid periodens början	461,7	483,9	479,5	473,3	483,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>576,7</b>	<b>490,7</b>	<b>576,7</b>	<b>490,7</b>	<b>461,7</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–sep 2019	jan–sep 2018	jul–sep 2019	jul–sep 2018	jan–dec 2018
Intäkter	7,5	5,3	2,0	2,6	7,4
Administrationskostnader	-10,9	-8,0	-3,3	-3,7	-10,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,2</b>
Utdelning och liknande resultatposter	39,2	100,3	–	–	100,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,0	-0,1	-0,0	-0,0	-0,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35,8</b>	<b>97,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>97,0</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	3,5
Skatter	–	–	–	–	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>35,8</b>	<b>97,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>100,4</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	554,4	552,4	552,8
Andelar i joint ventures	10,0	10,0	10,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>564,4</b>	<b>562,4</b>	<b>562,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	186,1	175,7	181,5
Kassa och bank	21,9	32,4	29,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>208,0</b>	<b>208,1</b>	<b>210,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>772,4</b>	<b>770,5</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	613,3	610,9	614,1
<b>Summa eget kapital</b>	<b>768,4</b>	<b>766,0</b>	<b>769,2</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	–	–	–
Kortfristiga skulder	4,0	4,5	4,1
<b>Summa skulder</b>	<b>4,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>772,4</b>	<b>770,5</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 idag utgör operationella leasingavtal har således aktiverats i den ingående balansräkningen den 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-standarder 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. Ärendet har avslutats från Börsens sida. Börsen har dock en skyldighet att underrätta Finansinspektionen om ärendet.

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.

I juni 2019 kontaktade Finansinspektionen Besqab beträffande granskningen av bolaget. Finansinspektionens preliminära bedömning är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionsfasen. Besqab gavs möjlighet att yttra sig över Finansinspektionens preliminära bedömning och överlämnade ett svar till Finansinspektionen där Besqab bemöter det preliminära ställningstagandet. Besqab instämmer inte i den preliminära bedömning som Finansinspektionen har gjort. Besqab anser att den tolkning bolaget gjort av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är korrekt. Detta innebär att bostadsrättsföreningarna anses vara självständiga och att ingen konsolidering görs samt att intäkterna med detta ska redovisas över tid (successivt).

Under september och oktober 2019 har Besqab haft både möten och skriftlig dialog med Finansinspektionen. Efter att Finansinspektionen har tagit ställning till Besqabs svar kommer Finansinspektionen besluta hur den fortsatta handläggningen ska ske.

## 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				Koncern- gemensamma poster och elimineringar			
jan–sep 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling		Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	0,9	49,6			50,5	84,6	135,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	642,6	85,9			728,5	0,0	728,5
Fastighetsutveckling – hyresrätt			46,5		46,5	-46,5	0,0
Construction Management	30,2				30,2		30,2
Hyresintäkter			9,1		9,1		9,1
Övrigt			0,4		0,4		0,4
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>673,7</b>	<b>135,5</b>	<b>56,0</b>		<b>865,2</b>	<b>38,1</b>	<b>903,3</b>
Kostnader för produktion och drift	-540,6	-111,1	-46,1		-697,8	-23,5	-721,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>133,1</b>	<b>24,4</b>	<b>9,9</b>		<b>167,4</b>	<b>14,6</b>	<b>182,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,2	-11,5	-5,2	-8,6	-86,5	-3,4	-89,9
Resultat andelar joint ventures	-1,2				-1,2		-1,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>70,7</b>	<b>12,9</b>	<b>4,7</b>	<b>-8,6</b>	<b>79,7</b>	<b>11,2</b>	<b>90,9</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>10,5</i>	<i>9,5</i>	<i>8,4</i>		<i>9,2</i>		<i>10,1</i>
Finansnetto			-1,4	-0,6	-2,0		-2,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>70,7</b>	<b>12,9</b>	<b>3,3</b>	<b>-9,2</b>	<b>77,7</b>	<b>11,2</b>	<b>88,9</b>
Skatt				-2,6	-2,6	-2,8	-5,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>70,7</b>	<b>12,9</b>	<b>3,3</b>	<b>-11,8</b>	<b>75,1</b>	<b>8,4</b>	<b>83,5</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	258,6	70,0	46,5		375,1	-1,5	373,6
Utvecklingsfastigheter			341,6		341,6		341,6



Belopp i Mkr

jan-sep 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47,7	56,4			104,1	94,9	199,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	642,9	127,0			769,9	-23,4	746,5
Construction Management	35,1				35,1		35,1
Hysesintäkter			1,9		1,9		1,9
Övrigt			0,5		0,5		0,5
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>725,7</b>	<b>183,4</b>	<b>2,4</b>		<b>911,5</b>	<b>71,5</b>	<b>983,0</b>
Kostnader för produktion och drift	-573,7	-152,3	-0,3		-726,3	-44,6	-770,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>152,0</b>	<b>31,1</b>	<b>2,1</b>		<b>185,2</b>	<b>26,9</b>	<b>212,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-63,6	-15,0	-3,5	-2,1	-84,2	-2,7	-86,9
Resultat andelar joint ventures	-0,7				-0,7	13,1	12,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>100,3</b>	<b>37,3</b>	<b>137,6</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>12,1</i>	<i>8,8</i>			<i>11,0</i>		<i>14,0</i>
Finansnetto			-0,5	0,8	0,3		0,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>100,6</b>	<b>37,3</b>	<b>137,9</b>
Skatt				-17,6	-17,6	-8,2	-25,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-18,9</b>	<b>83,0</b>	<b>29,1</b>	<b>112,1</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	128,5	127,0			255,5		255,5
Utvecklingsfastigheter			223,9		223,9		223,9

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>	<i>9,5</i>	<i>9,5</i>			<i>9,3</i>		<i>11,2</i>
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 30 september 2019 tre utestående LTI-program vilka godkänts av årsstämmorna 2016, 2017 respektive 2018. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda sparaktier per den 30 september 2019 uppgick sammanlagt till 37 139 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 120 241 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2019	57 973
Anmälda	–
Förverkade	–2 522
Inlösta	–18 312
Förfallna	0
<b>Utestående 30 sep 2019</b>	<b>37 139</b>

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

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

Belopp i Mkr	jan–sep 2019	jan–sep 2018
Försäljnings- och administrationskostnader	2,6	0,6
<b>Totalt</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>

### Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämja 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	
	30 sep 2019	31 dec 2018	30 sep 2019	31 dec 2018
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	459,9	198,0	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
<b>Summa</b>	<b>462,9</b>	<b>201,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 sep 2019	31 dec 2018	30 sep 2019	31 dec 2018
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar <sup>1</sup>	1 092,3	1 531,6	1 092,3	1 531,6
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 308,8	1 105,8
Borgen till förmån för joint ventures <sup>2</sup>	836,0	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>2 606,5</b>	<b>3 054,7</b>	<b>3 237,1</b>	<b>3 473,4</b>

<sup>1</sup> Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden (bostadsrättsföreningen) tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos kunder (bostadsrättsföreningar) vilka borgen ställts för uppgick per den 30 september 2019 till 894 Mkr (1 198). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i kunders (bostadsrättsföreningars) 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:

Belopp i Mkr	Balans per 2018-12-31	Övergångseffekt 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 8 november 2019  
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor. Revisors granskningsrapport återfinns på sida 19.

# 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 2019 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 8 november 2019

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# Kvartalsöversikt

	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017
<b>SEGMENTSREDOVISNING <sup>1</sup></b>								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	271,5	361,3	232,4	359,8	247,7	381,5	282,3	431,7
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	45,0	24,0	10,7	17,3	33,9	30,2	36,1	109,9
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	25,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	6,8
<b>RESULTATPOSTER</b>								
Intäkter, Mkr	218,6	392,5	292,2	328,8	213,0	445,6	324,4	451,1
Rörelseresultat, Mkr	42,7	30,3	17,9	8,9	27,7	59,4	50,5	117,7
Resultat före skatt, Mkr	41,7	29,6	17,6	8,3	28,5	59,1	50,4	117,2
Resultat efter skatt, Mkr	39,4	28,3	15,8	9,4	23,0	47,7	41,4	112,1
<b>BALANSPOSTER</b>								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	341,6	314,5	305,9	266,8	223,9	203,1	183,6	168,4
Exploateringsfastigheter, Mkr	373,6	362,3	505,5	511,8	255,5	356,8	282,2	222,6
Likvida medel, Mkr	576,7	479,5	457,7	461,7	490,7	473,3	493,8	483,9
Eget kapital, Mkr	1 357,3	1 317,4	1 327,0	1 310,4	1 300,6	1 278,2	1 334,6	1 292,3
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	120,5	120,5	120,5	110,5	110,5	110,5	110,5	110,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	347,3	379,5	379,5	339,2	185,2	130,1	94,5	94,2
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	129,9	61,1	-42,2	-182,6	-34,3	12,4	15,5	162,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,6	-0,9	-2,0	-0,4	-2,4	34,8	-5,8	9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-32,1	-38,4	40,2	154,0	54,1	-67,7	0,2	-96,3
Periodens kassaflöde, Mkr	97,2	21,8	-4,0	-29,0	17,4	-20,5	9,9	76,1
<b>AKTIEDATA</b>								
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,57	1,84	1,03	0,62	1,50	3,10	2,69	7,28
Eget kapital per aktie, kr	88,32	85,72	86,35	85,37	84,73	83,22	86,72	83,97
Aktiekurs vid periodens slut, kr	144,00	122,00	87,50	98,30	131,60	102,00	108,80	115,50
<b>NYCKELTAL</b>								
Rörelsemarginal, %	19,6	7,7	6,1	2,7	13,0	13,3	15,6	26,1
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	8,4	6,7	4,8	9,3	11,5	13,9	12,6	27,0
Soliditet, %	65,3	61,3	63,4	64,5	68,8	70,7	73,5	71,8
Antal produktionsstartade bostäder, st <sup>3</sup>	253	105	33	160	0	147	0	93
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	990	856	832	850	690	857	843	843
Antal sålda bostäder, st <sup>4</sup>	95	356	36	73	38	55	20	48
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>5</sup>	65	59	55	56	53	59	66	66
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>5</sup>	5	1	0	1	5	0	2	10
- varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	0	1	0	0	2	3

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 14.

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

<sup>3</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

<sup>4</sup> Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

<sup>5</sup> Bostads-/äganderätter.

## 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 klyningsmetoden 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.

### 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 vårdbostäder samt vårdfastigheter under utveckling.

#### Försäljning av bostadsrätter

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

# 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:

- Uppnå 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 vårdprojekt.

## Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att behålla en långsiktig 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 vårdbostäder.

- 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 8 november 2019 klockan 07:30 (CEST).

## Kommande informationstillfällen

Kapitalmarknadsdag 2019	22 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020
Årsredovisningen 2019	vecka 13, 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	28 april 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	9 juli 2020

## Pressmeddelanden under tredje kvartalet 2019

2019-08-26	Ett äppelträd fick symbolisera nya yteffektiva lägenheter i Hökarängen
2019-08-27	Sofia Ljungdahl blir Besqabs nya regionchef i Uppsala
2019-09-24	Valberedning inför Besqabs årsstämma 2020

## Kontaktinformation

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

Magnus Ekström, CFO  
E-post: 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 8 november 2019 klockan 09.30–10.30.

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: **1741719#**

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-q3-2019>

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 [investors.besqab.se](https://investors.besqab.se).

