

Januari-december 2019

Besqab | Bokslutskommuniké



BESQAB

Januari–december 2019



God försäljningstakt i fjärde kvartalet

"Tack vare våra eftertraktade bostads-erbjudanden, ambitiöst försäljningsarbete och god planering kunde vi i fjärde kvartalet produktionsstarta 118 bostäder i tre olika projekt. Totalt uppgick antalet produktionsstartade bostäder under 2019 till 509. Den goda försäljningstakten höll i sig under kvartalet, även i december då efterfrågan säsongsmässigt brukar sjunka något. Antalet sålda bostäder under 2019 summerade till 566. När vi nu går in i ett nytt decennium med 30 års framgångsrik bostadsutveckling bakom oss finns goda förutsättningar att fortsätta tillväxtresan. Vi tror på en stabil marknadsutveckling med svagt stigande bostadspriser även under inledningen av 2020."

– Anette Frumerie, VD

Januari–december 2019

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick årets intäkter till 1 289,6 Mkr (1 271,3) och rörelseresultatet till 109,4 Mkr (117,6)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 296,6 Mkr (1 311,8) och rörelseresultatet till 117,6 Mkr (146,5)
- Årets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 108,5 Mkr (121,5) motsvarande 7,06 kr per aktie (7,91)
- Eget kapital uppgick per den 31 december till 1 382,2 Mkr (1 310,4) motsvarande 89,94 kr per aktie (85,37)
- Likvida medel uppgick till 414,3 Mkr (461,7) vid årets utgång
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 509 (307)
- Antal sålda bostäder ökade till 566 (186)
- För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kr per aktie (2,50)

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 17.

Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2018 och för balansposter motsvarande balansdag 2018. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 21.

Oktober–december 2019

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade kvartalets intäkter till 424,3 Mkr (359,8) och rörelseresultatet till 29,7 Mkr (17,3)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 393,3 Mkr (328,8) och rörelseresultatet ökade till 26,7 Mkr (8,9)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 25,0 Mkr (9,4) motsvarande 1,62 kr per aktie (0,62)
- Antal produktionsstartade bostäder var 118 (160)
- Antal sålda bostäder uppgick till 79 (73)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- I december produktionsstartades totalt 118 bostäder i tre projekt: 67 bostadsrättslägenheter i Vélo i Årstaberget och 46 bostadsrättslägenheter i Nacka Strand i Stockholm samt Parkvillorna, fem villor med äganderätt i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.
- Anette Frumerie har i december på egen begäran sagt upp sin anställning som VD på Besqab. Anette kvarstår i sin nuvarande tjänst fram till tillträdet av en ny VD, dock längst till slutet av uppsägningstiden om sex månader.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I februari 2020 avtalade Besqab om förvärv av fastigheter i Aspudden i Stockholm genom en bolagsaffär. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 60 lägenheter.

VD-kommentar

Över 500 produktionsstartade bostäder

2019 har varit ett utmanande och utvecklande år. Den avvakande bostadsmarknaden vi upplevde ifjol bidrog till en kämpaglöd och strävan att ständigt förbättra vårt erbjudande och värdeskapandet för våra intressenter. Under 2019 har jag sett tydliga resultat av detta, bland annat genom nya idéer och koncept för bostadsprodukten, väl genomförda varumärkeskampanjer och inte minst en utökad affär med hyresfastigheter.

”Med stolthet konstaterar jag att vi produktionsstartat fler än 500 bostäder under året.”

Tack vare våra eftertraktade bostadserbjudanden, ambitiöst försäljningsarbete och god planering kunde vi i fjärde kvartalet produktionsstarta 118 bostäder i tre olika projekt. Det är med stolthet jag konstaterar att vi därmed produktionsstartat fler än 500 bostäder under året. Totalt uppgick antalet produktionsstartade bostäder under 2019 till 509 (307), fördelade på fem nya projekt med olika bostadstyper och upplåtelseformer i Stockholm och Uppsala. Vid årets slut hade vi totalt 964 bostäder i pågående produktion. Av dessa var 642 bostads- eller äganderätter varav 61 procent var sålda eller bokade.

Stabil bostadsmarknad med bra drivkrafter

På våra marknader finns goda positiva drivkrafter såsom urbanisering, hög sysselsättningsgrad och antagande om fortsatt låga räntor under en lång tid framöver. Köparna bromsas dock till viss del av försvårade möjligheter att finansiera sitt bostadsköp.

Från slutet av första kvartalet 2019 har bostadsmarknaden successivt stärkts. Marknaden blev mer balanserad när köpare och säljare hittade tillbaka till varandra, om än på lägre prisnivåer. I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen började också bostadspriserna att stiga försiktigt och intresset för nyproduktion blev åter starkare. Prisutvecklingen har varit måttfull och stabil. På årsbasis har de genomsnittliga bostadsrättspriserna ökat med drygt fyra procent i både Stockholm och Uppsala.

Den goda försäljningstakten i våra projekt höll i sig under fjärde kvartalet, även i december då efterfrågan säsongsmässigt brukar sjunka något. Antalet sålda bostäder under 2019 summerade till 566, att jämföra med 186 sålda bostäder under 2018. Av de sålda bostäderna var 313 bostads- eller äganderätter (186) och 253 hyresbostäder (0).

Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under 2019 till 1 289,6 Mkr (1 271,3) och rörelseresultatet blev 109,4 Mkr (117,6). Rörelsemarginalen för helåret uppgick till 8,5 procent (9,3). Det lägre resultatet förklaras främst av att vi produktionsstartade ett relativt lågt antal bostads- och äganderätter under 2018 och att resultatet från årets produktionsstartade projekt

till större del kommer att resultatavräknas de kommande åren. Därtill belastas rörelsemarginalen av tidigare marknadsanpassning av bostadspriser i våra pågående projekt.

Soliditeten uppgick vid balansdagen till 68,1 procent (64,5) och likvida medel var 414,3 Mkr (461,7). Besqabs starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och är en god grund i arbetet för ökad tillväxt.

Kvalitetssäkrar för framtiden

Vi har sedan flera år projekterat och byggt bostäder utifrån kriterierna för Miljöbyggnad. I november erhöll vi certifieringen

Miljöbyggnad Silver för vårt vårdboende i Spånga som är den första fastighet vi valt att certifiera. Att miljöcertifiera projekten är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och bidrar till byggnadernas attraktivitet och värde. För vårt vårdboende Juliahemmet som vi just nu uppför i Ultuna Trädgårdsstad har vi valt att projektera för Svanen, liksom för hyresrättsprojektet Lindallén som uppförs i samma område.

”Att kunderna ska vara nöjda med oss och med våra bostäder är ett av våra främsta mål.”

Att våra kunder och människorna som ska bo i våra bostäder erbjuds en miljösäkrad

byggnad med en hälsosam bostadsmiljö är ett av flera led för att främja en hållbar samhällsutveckling och bidra till ökat kundvärde. Att kunderna ska vara nöjda med oss och med våra bostäder är ett av våra främsta mål. I den årliga mätningen av kundnöjdhet för våra bostadsrätts- och äganderättsprojekt med inflyttning under 2019 uppgick NKI till 74 – en bra nivå två poäng över branschsnittet. Nu arbetar vi vidare med att få ännu nöjdare kunder!

God grund för tillväxt

När Besqab nu går in i ett nytt decennium med 30 års framgångsrik bostadsutveckling bakom oss finns goda förutsättningar att fortsätta tillväxtresan. Jag gläds åt att vi under 2019 breddat affären med hyresrätter och vi ser möjligheten att kunna genomföra fler liknande affärer under rätt förutsättningar. Det ökande utbudet av byggrätter till salu, i kombination med vår starka balansräkning, öppnar för fler byggrättsförvärv under 2020.

Vi tror på en stabil marknadsutveckling med svagt stigande bostadspriser även under inledningen av 2020. Våra engagerade och kompetenta medarbetare fortsätter arbeta för att kunna erbjuda fina bostadsprojekt och en trygg bostadsaffär för dem som söker ett nytt drömhjem.

Danderyd i februari 2020

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	1 289,6	1 271,3	424,3	359,8
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	109,4	117,6	29,7	17,3
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % ¹	8,5	9,3	7,0	4,8
Intäkter, Mkr	1 296,6	1 311,8	393,3	328,8
Rörelseresultat, Mkr	117,6	146,5	26,7	8,9
Resultat efter skatt, Mkr	108,5	121,5	25,0	9,4
Rörelsemarginal, %	9,1	11,2	6,8	2,7
Räntabilitet på eget kapital, %	8,1	9,3	–	–
Soliditet, %	68,1	64,5	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,06	7,91	1,62	0,62
Eget kapital per aktie, kr	89,94	85,37	–	–
Antal produktionsstartade bostäder, st ²	509	307	118	160
Antal bostäder i pågående produktion, st ²	964	850	–	–
Antal sålda bostäder, st ³	566	186	79	73
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁴	61	56	–	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁴	5	1	–	–
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	–	–

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 17.

² Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

³ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter.

Marknad, försäljning och produktionsstarter

Marknadsutveckling

2019 inleddes med en avvaktande bostadsmarknad och ett högt utbud av nyproducerade bostäder. Under våren ökade aktiviteten på marknaden när säljare och köpare började hitta varandra igen, om än på en lägre prisnivå än tidigare. Den höga aktiviteten på bostadsmarknaden höll i sig även under årets senare halva och antalet genomförda bostadsaffärer under 2019 uppnådde nya toppnoteringar. Även inom nyproduktion har den ökade aktiviteten märkts av. Det tidigare höga utbudet av nyproducerade bostäder har successivt minskat även om det fortsatt finns lokala överutbud på sina håll.

Den ökade volymen och stabila prisnivån bidrog till en mer positiv syn på den framtida prisutvecklingen och hushållens förväntningar på bostadspriserna har stigit under 2019 enligt SEB:s Boprisindikator. I takt med att hushållen fick en mer optimistisk tro på bostadsprisutvecklingen började också bostadspriserna att stiga försiktigt. På årsbasis har priserna utvecklats måttligt och stabilt med prisökningar på 3–5 procent på Besqabs marknader.

I december meddelande Riksbanken att reporäntan höjs från minus 0,25 procent till 0 procent, i enlighet med tidigare prognos. Ytterligare räntehöjningar väntas först om två till tre år. Riksbankens räntehöjning bidrar troligen till att en ökad andel hushåll nu tror på stillastående bostadspriser enligt SEB:s senaste Boprisindikator. Över hälften av de tillfrågade hushållen i SEB:s undersökning förväntar sig dock att bostadspriserna kommer att stiga det kommande året. 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 2019 till 566 bostäder (186)¹. Försäljningen under fjärde kvartalet uppgick till 79 bostäder (73).

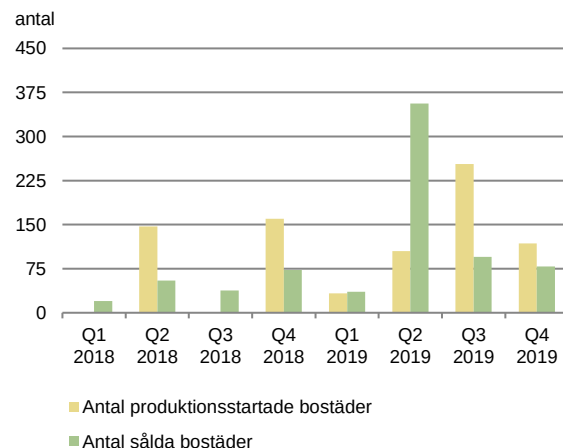
Per den 31 december 2019 var 964 bostäder, inklusive vårdbo- städer och hyresbostäder, i pågående produktion (850). Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstarter. Under det fjärde kvartalet produktionsstartade Besqab totalt 118 bostäder: den andra och sista etappen med 67 bostadsrättslägenheter i Vélo i Årstaberg, 46 bostadsrättslägenheter i en första etapp i Nacka strand samt Parkvillorna, fem villor med äganderätt i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

Under fjärde kvartalet färdigställdes 59 lägenheter i Brf Hemskogshöjden i Stockholm samt 85 lägenheter i Brf Björkallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

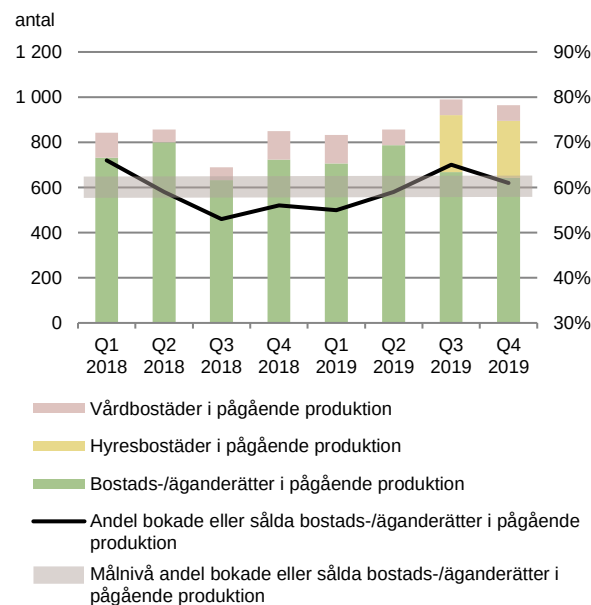
Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid årets utgång till 61 procent (56), varav fyra procentenheter avser bokade bostäder. Per den 31 december 2019 var fem bostäder i avslutad produktion osålda (1). De avser fyra lägenheter i Brf Björkallén samt ett visningshus i Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

¹ 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.

Region Stockholm

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit stabil med en god aktivitet även under årets sista månader. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm steg under det fjärde kvartalet med cirka 1,5 procent, till drygt 58 000 respektive 73 000 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med cirka 4,5 procent.

Intresset för nyproduktion har ökat vilket bland annat syns genom ett stort antal intresseanmälningar i Besqabs projekt. Försäljningen i Region Stockholm uppgick under 2019 till 254 bostäder (154) och under det fjärde kvartalet såldes 65 bostäder (55) i Besqabs projekt i regionen.

Verksamhetens utveckling

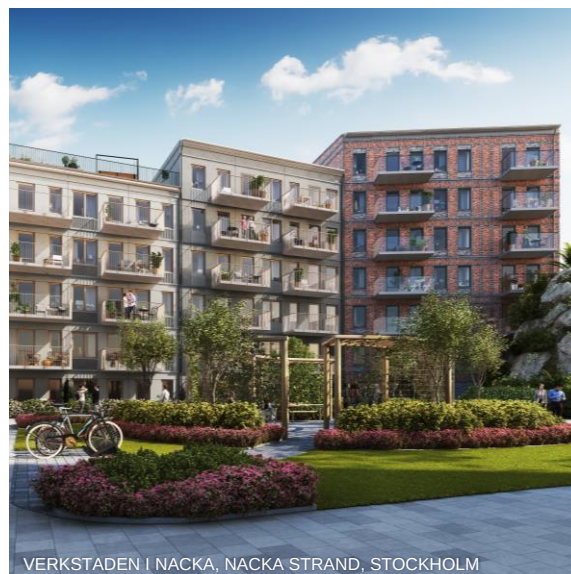
Per den 31 december 2019 hade Region Stockholm 604 bostäder i pågående produktion, varav 59 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årsta-berg (172 lägenheter), Brf ZickZack i Kärrtorp (93 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Tetris i Hökar-ängen (100 lägenheter), Brf Eds Ängar i Upplands Väsby (55 småhus), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter) samt första etappen av Brf Verkstaden i Nacka (46 lägenheter). Under fjärde kvartalet färdigställdes Brf Hemskogshöjden i Enskede (59 lägenheter). Samtliga färdigställda projekt i regionen är slutsålda.

I Region Stockholm pågår även byggnationen av ett garage för ett kommande projekt i Hagastaden. Där planerar Besqab att uppföra cirka 200 lägenheter med preliminär försäljningsstart under sommaren 2020.

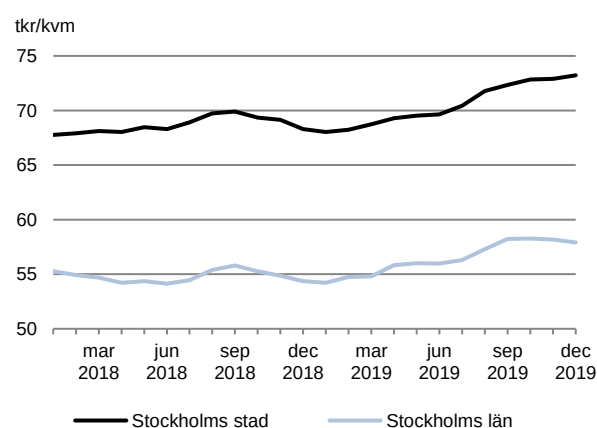
Vid årets slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Det avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Lägenheterna ligger i anslutning till Besqabs egna, nu avslutade, projekt Liljeholmsblick.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–december 2019 till 1 035,1 Mkr (1 011,7). Segmentets rörelse-resultat uppgick till 95,1 Mkr (96,0) vilket ger en rörelsemarginal på 9,2 procent (9,5).



PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–dec 2019	jan–dec 2018	okt–dec 2019	okt–dec 2018
Intäkter, Mkr	1 035,1	1 011,7	361,4	286,0
Rörelseresultat, Mkr	95,1	96,0	24,4	8,3
Rörelsemarginal, %	9,2	9,5	6,8	2,9
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	257,2	405,7	–	–
Antal produktionsstartade bostäder, st	218	238	113	91
Antal sålda bostäder, st	254	154	65	55
Antal bostäder i pågående produktion, st	604	611	–	–

Region Uppsala

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala är fortsatt förhållandevis försiktig. Överutbudet av nyproduktion har successivt minskat under året men det finns fortsatt vissa lokala överutbud av nyproducerade smålägenheter. Under fjärde kvartalet uppgick genomsnittspriset för en bostadsrätt i Uppsala till cirka 37 500 kronor per kvadratmeter. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med cirka 4 procent.

Försäljningen i Region Uppsala uppgick under 2019 till 59 bostäder (32), varav 14 såldes under fjärde kvartalet (18). Besqabs aktuella projekt i Uppsala, samtliga i Ultuna Trädgårdsstad, har haft en jämn försäljning hittills under året. 31 av 33 småhus i Ekparken, som sälj- och produktionsstartades under första kvartalet 2019, var sålda per den 31 december och i Parkvillorna som sälj- och produktionsstartades under fjärde kvartalet var samtliga fem villor bokade vid årsskiftet.

Verksamhetens utveckling

Per den 31 december 2019 hade Region Uppsala 38 bostäder i pågående produktion, varav 95 procent var bokade eller sålda. Samtlig pågående produktion ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Ekparken (33 småhus med bostads- och äganderätt) samt Parkvillorna (fem villor med äganderätt). Under fjärde kvartalet färdigställdes Brf Björkallén (85 lägenheter). Fyra osålda lägenheter fanns i projektet vid periodens slut. Därtill har Besqab ett osålt visningshus i det färdigställda projektet Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad.

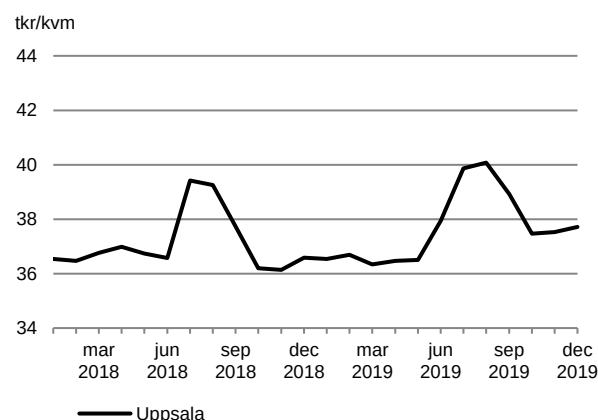
Detaljplanearbetet för det planerade projektet Skeppskajen, på Lantmännens tidigare fastighet i centrala Uppsala, går framåt. Planförslaget kommer att ställas ut på granskning under första kvartalet 2020. Skeppskajen omfattar för Besqabs del cirka 500 bostäder.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för helåret 2019 till 184,1 Mkr (254,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till 18,5 Mkr (24,3) och rörelsemarginalen ökade till 10,0 procent (9,5).



PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Intäkter, Mkr	184,1	254,9	48,6	71,5
Rörelseresultat, Mkr	18,5	24,3	5,6	8,2
Rörelsemarginal, %	10,0	9,5	11,5	11,5
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	70,4	106,1	–	–
Antal produktionsstartade bostäder, st	38	0	5	0
Antal sålda bostäder, st	59	32	14	18
Antal bostäder i pågående produktion, st	38	113	–	–

Fastighetsutveckling

Vårdbostäder

Besqab hade per den 31 december 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 årets 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. I november 2019 miljöcertifierades fastigheten enligt Miljöbyggnad Silver. Det andra vårdboendet under förvaltning 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 har varit på samråd och ska ställas ut för granskning under våren 2020.

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 i september 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–december 2019 till 70,4 Mkr (4,7) och bruttoreultatet till 14,9 Mkr (4,1). Intäkterna består av successiv vinstavräkning från hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för helåret uppgick till 7,2 Mkr (–0,4) och segmentets rörelsemarginal var 10,2 procent (neg).

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	jan–dec 2019	jan–dec 2018	okt–dec 2019	okt–dec 2018
Intäkter, Mkr	70,4	4,7	14,3	2,3
Bruttoreultat, Mkr	14,9	4,1	5,0	2,0
Rörelseresultat, Mkr	7,2	–0,4	2,4	1,0
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	352,9	266,8	–	–
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	56,0	0,0	–	–
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	69	0	69
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	253	0	0	0
Antal sålda hyresbostäder, st	253	0	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	126	–	–
Yta vid periodens slut, kvm ¹	8 220	3 930	–	–

¹ Avser vårdboenden under förvaltning.

Finansiell utveckling januari–december

Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–december 2019 till 1 289,6 Mkr (1 271,3). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden till 109,4 Mkr (117,6) och rörelsemarginalen uppgick till 8,5 procent (9,3). Det minskade resultatet förklaras främst av ett lägre antal produktionsstartade bostads- och äganderätter de senaste åren och att resultatet från årets produktionsstartade projekt till större del kommer att resultatavräknas de kommande åren. Tidigare marknadsanpassning av bostadspriser i pågående projekt har haft en negativ påverkan på årets rörelseresultat och rörelsemarginal.

Årets resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 102,4 Mkr (99,0). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 108,5 Mkr (121,5). 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–december 2019 till 30,8 Mkr (–189,1). Betald skatt uppgick till –36,8 Mkr och hänförs till betald preliminärskatt och slutlig skatt för tidigare räkenskapsår. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till –9,0 Mkr (26,2) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –69,2 Mkr (140,7). Upptagna banklån har ökat med 170,5 Mkr under året och hänförs till finansiering av pågående investeringar i utvecklings- och exploateringsfastigheter. I samband med produktionsstarter har även 201,3 Mkr av upptagna banklån amorterats. Årets totala kassaflöde var –47,4 Mkr (–22,2) och likvida medel uppgick vid balansdagen till 414,3 Mkr (461,7).

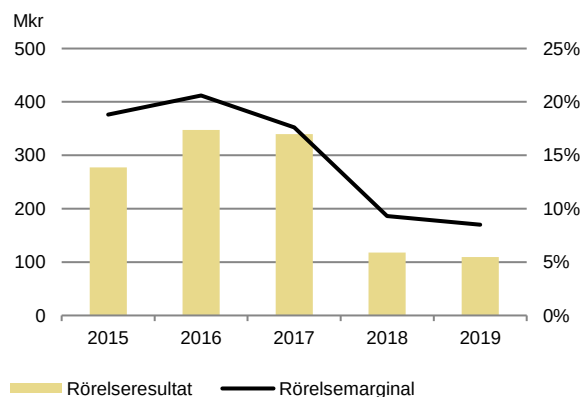
Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten uppgick per balansdagen till 68,1 (64,5) 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 70,4 procent (52,5). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

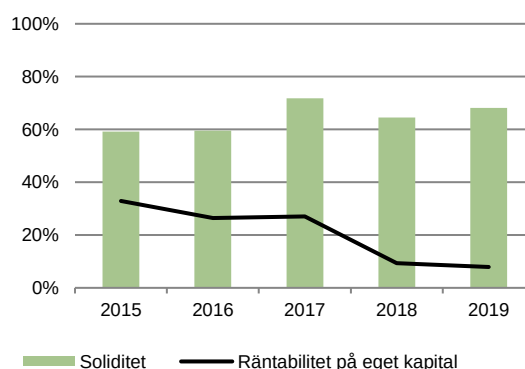
Vid årets slut uppgick räntebärande fordringar till 121,5 Mkr (110,5) och räntebärande skulder till 308,4 Mkr (339,2). Beaktat likvida medel om 414,3 Mkr (461,7) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 227,4 Mkr (233,0).

Rörelseresultat och rörelsemarginal*



*Enligt segmentsredovisningen.

Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Exploaterings- och utvecklingsfastigheter

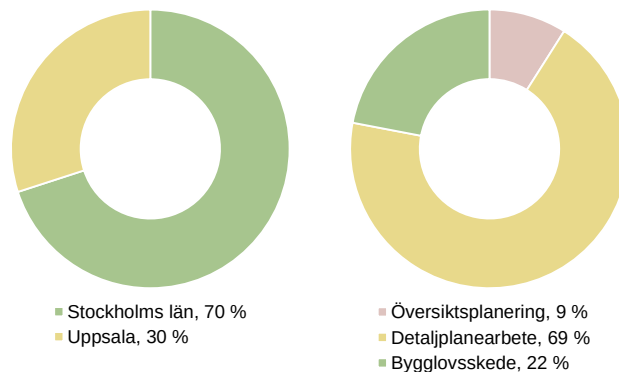
Kapitalbindningen i byggrätter har under 2019 minskat och bokfört värde på exploateringsfastigheter uppgick vid årets slut till 381,6 Mkr (511,8). Minskningen är främst relaterad till produktionsstart av samtliga byggrätter i Årstaberg som tillträdde i december 2018. Däremot har tillträde av byggrätter i Nacka Strand under fjärde kvartalet 2019 samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter ökat det bokförda värdet på exploateringsfastigheterna.

Vid årsskiftet var cirka 20 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen, varav 52 procent byggrätter i Uppsala och 48 procent byggrätter i Stockholms län. De byggrätter som är upptagna i balansräkningen har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms vid årsskiftet till cirka 130 Mkr (110).

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 352,9 Mkr (266,8), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 71 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Övervärdet för Besqabs två färdigställda vårdboenden har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 82 Mkr (46; ett vårdboende).

Vid årets utgång hade Besqab cirka 3 500 byggrätter (3 700) i byggrättsportföljen. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

Byggrättsportföljen, fördelning per 31 december 2019



Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Cirka antal byggrätter	Aktuell status detaljplan	Uppskattning produktionsstart
Ekudden	Nacka	35	Startskede	2021
Nacka Strand	Nacka	150	Lagakraftvunnen	2020–2021
Saltängen	Nacka	50	Startskede	2023
Bergshamra	Solna	50	Inväntar planbesked	2023
Solna Centrum	Solna	380	Granskning	2020/2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Granskning	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	60	Granskning	2020/2021
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Lagakraftvunnen	2021
Gröndal	Stockholm	40	Planbesked	2023
Enskedefältet	Stockholm	150	Startskede	2023
Stureby	Stockholm	80	Startskede	2022
Hagastaden (Legera)	Stockholm	196	Lagakraftvunnen	2020/2021
Lövholmen ¹	Stockholm	300	Tidigt samråd	2023
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Lagakraftvunnen	2020
Stadshagen	Stockholm	40	Lagakraftvunnen	2023
Årsta	Stockholm	80	Antagandeskede	2021
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Samråd	2022
Bergvik	Södertälje	35	Antagandeskede	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Antagen (överklagad)	2020/2021
Roslags Näsby	Täby	200	Översiktsplan	2023
Eriksberg	Uppsala	140	Antagen (överklagad)	2021
Malma gård	Uppsala	30	Planbesked	2022
Kapellgårdet	Uppsala	200	Lagakraftvunnen	2020
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Granskning	2022
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	170	Lagakraftvunnen	2020 (90 lgh), 2021 (80 lgh)
Ubby	Vallentuna	50	Granskning	2020/2021
Norrberget	Vaxholm	240	Antagen (överklagad)	2020/2021

¹ Joint venture (50/50) med Järntorget, totalt ca 600 byggrätter varav 300 för Besqab

² Joint venture (50/50) med Ikano Bostad, totalt ca 1 000 byggrätter varav 500 för Besqab

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 100 (109), varav 40 kvinnor (42) och 60 män (67).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2019 uppgick till 10,2 Mkr (7,4) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,9 Mkr (–3,2) och periodens resultat till 39,2 Mkr (100,4) varav 39,2 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag. Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 31 december 2019 till 217,0 Mkr (210,5) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 772,5 Mkr (769,2).

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 försämrade 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 2019 har inga aktier återköpts.

Per den 31 december 2019 hade Besqab 146 688 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 30 december 2019 var 147,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 259,1 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 382,3 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 178. 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 81 procent av kapital och röster per den 31 december 2019.

Ägarfördelning 31 december 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 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	602 588	3,9 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	511 315	3,3 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	342 306	2,2 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Besqab AB (publ)	146 688	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 509 665	80,6 %
Övriga aktieägare	3 005 164	19,4 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2019-12-31

Utdelning

För 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 2,50 kronor (2,50) per aktie, totalt 38,4 Mkr (38,4) motsvarande 35,4 procent (31,5) av årets resultat efter skatt. Som avstämningsdag för utdelning föreslås onsdagen den 29 april 2020.

Anette Frumerie slutar som VD

Anette Frumerie har i december på egen begäran sagt upp sin anställning som VD på Besqab. Anette kvarstår i sin nuvarande tjänst fram till tillträdet av en ny VD, dock längst till slutet av uppsägningstiden om sex månader.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I februari 2020 avtalade Besqab om förvärv av fastigheter i Aspudden i Stockholm genom en bolagsaffär. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 60 lägenheter. Detaljplanearbetet befinner sig i ett startskede och produktionsstart beräknas ske tidigast 2023.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Intäkter	1 296,6	1 311,8	393,3	328,8
Kostnader för produktion och drift	-1 048,1	-1 057,3	-326,8	-286,4
Bruttoresultat	248,5	254,5	66,5	42,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,0	-118,5	-38,1	-31,6
Resultat från koncernbolag	0,7	-	0,7	-
Resultat från andelar i joint ventures	-3,6	10,5	-2,4	-1,9
Rörelseresultat	117,6	146,5	26,7	8,9
Finansiella intäkter	1,1	1,0	0,3	0,2
Finansiella kostnader	-3,7	-1,3	-0,9	-0,8
Resultat före skatt	115,0	146,2	26,1	8,3
Skatter	-6,5	-24,7	-1,1	1,1
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	108,5	121,5	25,0	9,4
Periodens övriga totalresultat				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-0,7	0,2	-0,7	0,0
Övrigt totalresultat, efter skatt	-0,7	0,2	-0,7	0,0
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	107,8	121,7	24,4	9,4
Resultat per aktie				
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,06	7,91	1,62	0,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,04	7,89	1,62	0,62
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 368 141	15 349 829	15 368 141	15 349 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 364 075	15 368 489	15 368 141	15 349 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 403 749	15 404 239	15 422 462	15 392 073

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	21,6	9,2
Andelar i joint ventures	39,3	38,0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	0,2	4,0
Summa anläggningstillgångar	61,1	51,2
Omsättningstillgångar		
Utvecklingsfastigheter	352,9	266,8
Exploateringsfastigheter	381,6	511,8
Kundfordringar	100,7	15,0
Färdigställda bostäder	4,4	5,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	431,9	396,9
Pågående arbeten	40,1	92,8
Övriga kortfristiga fordringar	239,4	216,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,3	14,2
Likvida medel	414,3	461,7
Summa omsättningstillgångar	1 969,6	1 981,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030,7	2 032,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	392,1	389,7
Omräkningsreserver	–	0,7
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	835,0	764,9
Summa eget kapital	1 382,2	1 310,4
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	7,2	7,2
Övriga långfristiga skulder	33,3	–
Summa långfristiga skulder	40,5	7,2
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,3
Leverantörsskulder	125,4	121,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	13,8	–
Skulder till kreditinstitut	308,4	339,2
Aktuella skatteskulder	–	15,6
Övriga kortfristiga skulder	87,7	158,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,6	75,6
Summa kortfristiga skulder	608,0	714,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030,7	2 032,3

Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser, se not 5.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 310,4	1 292,3
Periodens resultat	108,5	121,5
Periodens övriga totalresultat	-0,7	0,2
Summa totalresultat för perioden	107,8	121,7
Återköp egna aktier	-	-4,3
Incitamentsprogram	2,4	0,7
Utdelning	-38,4	-100,0
Utgående balans vid periodens slut	1 382,2	1 310,4

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	117,6	146,5	26,6	8,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	14,4	4,9	4,6	3,8
Erhållen ränta	1,1	1,0	0,3	0,2
Betald ränta	-3,7	-1,3	-0,9	-0,8
Betald skatt	-36,8	-48,9	9,7	-7,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92,6	102,2	40,3	4,7
Förändring exploateringsfastigheter	130,2	-289,1	-8,0	-256,2
Förändring färdigställda bostäder	1,0	5,1	0,0	-5,4
Förändring rörelsefordringar	-62,5	91,5	105,0	134,6
Förändring rörelseskulder	-67,8	-0,4	-34,2	-17,4
Investering i utvecklingsfastigheter	-62,7	-98,4	-11,3	-42,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,8	-189,1	-118,2	-182,6
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4,0	-9,1	-0,5	-0,4
Förändring andelar i joint ventures	-5,0	35,3	-5,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,0	26,2	-5,5	-0,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	170,5	295,0	99,4	154,0
Amortering av skulder	-201,3	-50,0	-138,1	-
Återköp egna aktier	-	-4,3	-	-
Utbetald utdelning	-38,4	-100,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69,2	140,7	-38,7	154,0
Periodens kassaflöde	-47,4	-22,2	-162,4	-29,0
Likvida medel vid periodens början	461,7	483,9	576,7	490,7
Likvida medel vid periodens slut	414,3	461,7	414,3	461,7

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Intäkter	10,2	7,4	2,7	2,1
Administrationskostnader	-14,1	-10,6	-3,2	-2,6
Rörelseresultat	-3,9	-3,2	-0,5	-0,5
Utdelning och liknande resultatposter	39,2	100,3	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-0,1	0,0	-0,0
Resultat efter finansiella poster	35,3	97,0	-0,5	-0,5
Bokslutsdispositioner	4,0	3,5	4,0	3,5
Skatter	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Periodens resultat	39,2	100,4	3,5	2,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	555,3	552,8
Andelar i joint ventures	10,1	10,0
Summa anläggningstillgångar	565,4	562,8
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	192,1	181,5
Kassa och bank	24,9	29,0
Summa omsättningstillgångar	217,0	210,5
SUMMA TILLGÅNGAR	782,4	773,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	155,1	155,1
Fritt eget kapital	617,4	614,1
Summa eget kapital	772,5	769,2
Skulder		
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	9,9	4,1
Summa skulder	9,9	4,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	782,4	773,3

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 tomrätter. 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 tomrätt 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 Besqabs kunder bostadsrättsföreningarna 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 därmed ska redovisas över tid (successivt).

Under hösten 2019 har Besqab haft både möten och skriftlig dialog med Finansinspektionen. I november 2019 meddelade Finansinspektionen att de, som ett led i sin sedvanliga undersökningsprocess, överlämnat ärendet för sanktionsprövning.

Den 30 januari 2020 återkom Finansinspektionen till Besqab. De vidhåller sina tidigare preliminära bedömningar och begär samtidigt ett yttrande från Besqab avseende Finansinspektionens iakttagelser och preliminära bedömningar. Besqab kommer att besvara Finansinspektionens skrivelse. Besqab anser oförändrat att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

Finansinspektionens preliminära bedömningar om en förändrad redovisning berör endast regelverket IFRS och påverkar inte Besqabs segmentsredovisning. Det påverkar inte heller hur Besqab styr affärs- och projektverksamheten. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten.

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 klyningsmetoden 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–dec 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	1,2	71,1			72,3	63,0	135,3
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 002,5	113,0			1 115,5		1 115,5
Fastighetsutveckling – hyresrätt			56,0		56,0	-56,0	
Construction Management	31,4				31,4		31,4
Hysesintäkter			13,7		13,7		13,7
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 035,1	184,1	70,4		1 289,6	7,0	1 296,6
Kostnader för produktion och drift	-846,0	-149,9	-55,5		-1 051,4	3,3	-1 048,1
Bruttoresultat	189,1	34,2	14,9		238,2	10,3	248,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,3	-15,7	-7,7	-11,4	-125,1	-2,9	-128,0
Resultat från avyttring koncernbolag						0,7	0,7
Resultat andelar joint ventures	-3,7				-3,7	0,1	-3,6
Rörelseresultat	95,1	18,5	7,2	-11,4	109,4	8,2	117,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>9,2</i>	<i>10,0</i>	<i>10,1</i>		<i>8,5</i>		
Finansnetto			-1,9	-0,7	-2,6		-2,6
Resultat efter finansiella poster	95,1	18,5	5,3	-12,1	106,8	8,2	115,0
Skatt				-4,4	-4,4	-2,1	-6,5
Periodens resultat	95,1	18,5	5,3	-16,5	102,4	6,1	108,5
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	257,2	70,4	56,0		383,6	-2,0	381,6
Utvecklingsfastigheter			352,9		352,9		352,9

Belopp i Mkr

jan-dec 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	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
Summa externa intäkter	1 011,7	254,9	4,7		1 271,3	40,5	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-823,4	-210,2	-0,6		-1 034,2	-23,1	-1 057,3
Bruttoresultat	188,3	44,7	4,1		237,1	17,4	254,5
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
Rörelseresultat	96,0	24,3	-0,4	-2,3	117,6	28,9	146,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	9,5	9,5			9,3		11,2
Finansnetto			-0,7	0,4	-0,3	0,0	-0,3
Resultat efter finansiella poster	96,0	24,3	-1,1	-1,9	117,3	28,9	146,2
Skatt				-18,3	-18,3	-6,4	-24,7
Periodens resultat	96,0	24,3	-1,1	-20,2	99,0	22,5	121,5
Tillgångar							
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 december 2019 fyra utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkänkts av årsstämorna 2016, 2017, 2018 respektive 2019. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda sparaktier per den 31 december 2019 uppgick sammanlagt till 41 407 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 128 395 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2019	57 973
Anmälda	8 818
Förverkade	-7 072
Inlösta	-18 312
Förfallna	0
Utestående 31 december 2019	41 407

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-dec 2019	jan-dec 2018
Försäljnings- och administrations-kostnader	3,6	0,8
Totalt	3,6	0,8

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 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	508,3	198,0	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	511,3	201,0	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	999,2	1 531,6	999,2	1 531,6
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 154,9	1 105,8
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	845,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	660,0	660,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,8	16,9	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	1,3	–	–
Summa	2 511,3	3 054,7	2 990,1	3 473,4

¹ 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 31 december 2019 till 690 Mkr (1 198). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i kunders (bostadsrättsföreningars) fastigheter.

² 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 relevanta joint ventures.

³ 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
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	51,2	17,6	68,8
Omsättningstillgångar	1 981,1	23,3	2 004,4
Summa tillgångar	2 032,3	40,9	2 073,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 310,4	0	1 310,4
Skulder	721,9	40,9	762,8
Summa eget kapital och skulder	2 032,3	40,9	2 073,2

Vid övergången till IFRS 16 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 14 februari 2020
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	424,3	271,5	361,3	232,4	359,8	247,7	381,5	282,3
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	29,7	45,0	24,0	10,7	17,3	33,9	30,2	36,1
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	7,0	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	7,0	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	393,3	218,6	392,5	292,2	328,8	213,0	445,6	324,4
Rörelseresultat, Mkr	26,7	42,7	30,3	17,9	8,9	27,7	59,4	50,5
Resultat före skatt, Mkr	26,1	41,7	29,6	17,6	8,3	28,5	59,1	50,4
Resultat efter skatt, Mkr	25,0	39,4	28,3	15,8	9,4	23,0	47,7	41,4
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	352,9	341,6	314,5	305,9	266,8	223,9	203,1	183,6
Exploateringsfastigheter, Mkr	381,6	373,6	362,3	505,5	511,8	255,5	356,8	282,2
Likvida medel, Mkr	414,3	576,7	479,5	457,7	461,7	490,7	473,3	493,8
Eget kapital, Mkr	1 382,2	1 357,3	1 317,4	1 327,0	1 310,4	1 300,6	1 278,2	1 334,6
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	121,5	120,5	120,5	120,5	110,5	110,5	110,5	110,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	308,4	347,3	379,5	379,5	339,2	185,2	130,1	94,5
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-118,2	129,9	61,1	-42,2	-182,6	-34,3	12,4	15,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-5,5	-0,6	-0,9	-2,0	-0,4	-2,4	34,8	-5,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-38,7	-32,1	-38,4	40,2	154,0	54,1	-67,7	0,2
Periodens kassaflöde, Mkr	-162,4	97,2	21,8	-4,0	-29,0	17,4	-20,5	9,9
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,62	2,57	1,84	1,03	0,62	1,50	3,10	2,69
Eget kapital per aktie, kr	89,94	88,32	85,72	86,35	85,37	84,73	83,22	86,72
Aktiekurs vid periodens slut, kr	147,00	144,00	122,00	87,50	98,30	131,60	102,00	108,80
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	6,8	19,6	7,7	6,1	2,7	13,0	13,3	15,6
Räntabilitet på eget kapital, % ²	8,1	8,4	6,7	4,8	9,3	11,5	13,9	12,6
Soliditet, %	68,1	65,3	61,3	63,4	64,5	68,8	70,7	73,5
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	118	253	105	33	160	0	147	0
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	964	990	856	832	850	690	857	843
Antal sålda bostäder, st ⁴	79	95	356	36	73	38	55	20
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	61	65	59	55	56	53	59	66
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	5	5	1	0	1	5	0	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	0	0	1	0	0	2

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 17.

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁵ 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 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.

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 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 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 14 februari 2020 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Årsredovisningen 2019	vecka 13, 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	27 april 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	9 juli 2020

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2019

- 2019-10-18 Ett första spadtag för nya hyresrätter i Ultuna Trädgårdsstad
- 2019-10-18 Besqabs nya hemsida vinner Svenska Designpriset
- 2019-12-04 Anette Frumerie slutar som vd för Besqab
- 2019-12-18 Besqab och Stockholms stad tar ett första spadtag för nya bostäder i Årstaberget
- 2019-12-19 Besqab avslutar året med att produktionsstarta tre bostadsprojekt i attraktiva lägen

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: fredag den 14 februari 2020 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: **1967906#**

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-q4-2019>

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.

