



Delårsrapport januari-mars 2014

Ett starkt första kvartal med god lönsamhet

JANUARI-MARS 2014

- Intäkterna ökade till 213,4 Mkr (158,0)
- Rörelseresultatet ökade till 26,5 Mkr (14,9)
- Resultatet före skatt ökade till 24,8 Mkr (12,0)
- Resultatet efter skatt ökade till 21,0 Mkr (10,3), motsvarande 19,15 kr per aktie (9,40)
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 321,1 Mkr (270,7), motsvarande 293,27 kr per aktie (247,24)
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 83,1 Mkr (56,4)

KONCERNEN I SIFFROR	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Intäkter, Mkr	213,4	158,0	658,8
Rörelseresultat, Mkr	26,5	14,9	70,6
Resultat före skatt, Mkr	24,8	12,0	60,0
Rörelsemarginal, %	12,4	9,4	10,7
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	10,7	8,7	11,0
Räntabilitet på eget kapital, %	27,0	15,5	21,0
Soliditet, %	41,2	30,4	37,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	36,4	-16,2	-10,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	19,15	9,40	53,87
Eget kapital per aktie, kr	293,27	247,24	274,12
Antal anställda i medeltal, st	64	65	65

Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

VD:s kommentar

Det första kvartalet 2014 har visat på en fortsatt stark utveckling på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala. Ett lågt byggande under flera år har medfört ett för lågt utbud i relation till efterfrågan. Utbudet under det första kvartalet var lägre än normalt för årstiden, vilket bidragit till att prisnivåerna på andrahandsmarknaden fortsatt att stiga.

Projektutvecklingen tar viktiga steg framåt

Vår projektportfölj har vuxit under kvartalet. Vi har avtalat om förvärv av byggrätter vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad där vi ska uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter. Förvärvet ligger helt i linje med Besqabs långsiktiga strategi och passar väl in i vår byggrättsportfölj.

Som tidigare kommunicerat har vi avtalat om förvärv av cirka 110 blivande byggrätter i kvarteret Charlottenburg i Solna. Där planerar vi nu flerfamiljshus i ett attraktivt läge i populära Råsunda.

Givande samarbeten inom Construction Management

Inom CM-verksamheten arbetar vi vidare med flera intressanta projekt. I Uppsala har vi bland annat fått fortsatt förtroende från Uppsala Akademiförvaltning att projektleda tidiga studier av en fastighet längs Villavägen.

Vi har därtill påbörjat planarbetet av hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Där kommer vi också att bygga cirka 100 bostadsrättslägenheter.

Fortsatt god lönsamhet

Finansiellt uppvisar Besqab ett starkt första kvartal. Intäkterna från projektutvecklingen har ökat och rörelseresultatet för perioden januari-mars 2014 uppgick till 26,5 Mkr, jämfört med 14,9 Mkr samma period 2013. Rörelsemarginalen har ökat till 12,4 procent (9,4).

Periodens resultat uppgick till 21,0 Mkr (10,3), en ökning med mer än 100 procent jämfört med samma period föregående år. Sammantaget visar vi på en stabil lönsamhet i kvartalet med en räntabilitet på eget kapital om 27 procent.



Framtidsutsikter

Det låga utbudet och den växande efterfrågan på Stockholms och Uppsalas bostadsmarknader är tecken på en fortsatt stabil marknad. Konkurrensen om mark i attraktiva lägen är hård men det finns en gemensam vilja till ökat byggande av bostäder. Besqab ska fortsätta att växa med lönsamhet och vi ser på framtiden med tillförsikt.

Täby i maj 2014

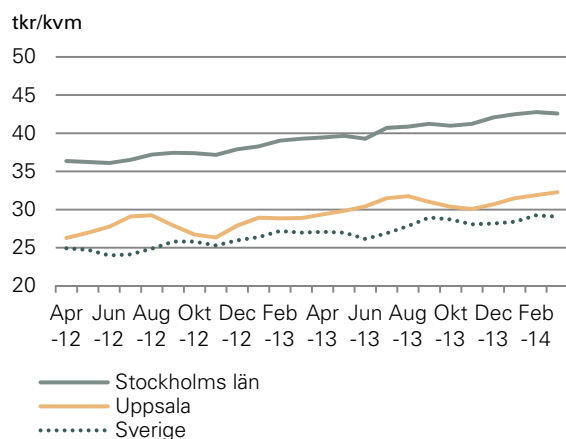
Anette Frumerie, VD

BRF OCH SMÅHUS	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	86	52	192
Antal sålda bostäder, st	40	34	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	292	262	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	71	64	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	10	2
- varav upptagna i balansräkningen	0	0	2

MARKNADSUTVECKLING

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm och Uppsala har förbättrats ytterligare under det första kvartalet. Utbudet av småhus och bostadsrätter har fortsatt att sjunka under början av året samtidigt som efterfrågan på bostäder har ökat i den snabbaste takten på nästan fem år. Skillnaden mellan utgångspris och slutpris har ökat. Framför allt på bostadsrättsmarknaden har detta lett till stegrande budgivningar och kortare försäljningstider vilket i sin tur bidragit till stigande priser.

Prisutveckling bostadsrätter april 2012–mars 2014



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Synen på bostadsmarknaden i Stockholms län och Uppsala är fortsatt mycket positiv. Uppgången väntas fortgå under det andra kvartalet men i en något långsammare takt.

Tack vare en starkt konjunktur tycks hushållen mindre bekymrade om omvärldens utveckling och hushållens skulder som andel av disponibel inkomst bedöms öka. Den låga inflationen gör att penningpolitiken i mindre utsträckning kan användas för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning, vilket innebär att andra politiska åtgärder kan komma att vidtas för att påverka hushållens skuldutveckling.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

I slutet av mars tecknade Besqab ett avtal med Fabège om förvärv av byggrätter för bostäder i fastigheten Luma 3 vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Avtalet avser ett bolagsförvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 148 Mkr. Besqab planerar att uppföra cirka 70 bostadsrättslägenheter med en preliminär försäljningsstart hösten 2014.

Besqab har som tidigare kommunicerats tecknat avtal med NIAM om förvärv av byggrätter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 120 miljoner. Fastigheten ligger i kvarteret Charlottenburg i stadsdelen Råsunda på Solnavä-

gen i Solna. För fastigheten bedrivs nu arbetet med detaljplan för cirka 110 bostadsrättslägenheter. Planen har varit utställd för granskning under hösten 2013 och Besqab planerar för säljstart under våren 2014.

Under kvartalet har Besqab också påbörjat planarbetet för 95 hyreslägenheter, en förskola och butikslokaler för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen.

Region Stockholms intäkter uppgick för perioden till 103,8 Mkr (120,6) och segmentets rörelsemarginal ökade till 19,3 procent (6,2).

Region Uppsala

I mars biföll Högsta domstolen en sakägares begäran om att på nytt pröva detaljplanen för projektet Tegnér i Uppsala. Detaljplanen har tidigare antagits och vunnit laga kraft. Inledande arbeten fortlöper enligt plan men produktionen kan bli något försenad.

CM-projektet Lagerkransen, omfattande 46 lägenheter åt Uppsala Akademiförvaltning, påbörjades under 2013 och beräknas pågå till sommaren 2014.

På uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning projektleder Besqab tidiga studier av en fastighet längs Villavägen i Uppsala. Fastigheten bedöms vara möjlig att utveckla med nyproduktion av cirka 35 smålägenheter för uthyrning till utländska gästforskare. Projektet påbörjades våren 2014 och beräknas vara avslutat under 2016.

Periodens intäkter för Region Uppsala ökade till 64,3 Mkr (13,8) främst beroende på produktionsstart av projektet Tegnér. Projektet har dock inte, enligt principerna för successiv vinstavräkning, upparbetat något resultat varför periodens rörelsemarginal är negativ (11,3 procent).

Fastighetsutveckling

Under kvartalet har förberedande arbeten utförts inför produktionsstart av vård- och omsorgsboendet Silverpark, Fuxen 2. Boendet produktionsstartades efter kvartalets utgång, i april.

Segmentets intäkter för perioden minskade till 5,0 Mkr (9,1) beroende på avyttring av fastigheter. Rörelsemarginalen uppgick till 66,2 procent (66,4).

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Försäljningen under perioden var bra med totalt 40 sålda bostäder (34). Besqab säljstartade två projekt, motsvarande 56 bostäder under det första kvartalet 2014. Under perioden slutsåldes lägenheterna i Brf Margretero i Mariehäll och Brf Lindblomman i Beckomberga. Ett projekt, 86 lägenheter åt Brf Tegnér i Uppsala, produktionsstartades under det första kvartalet.

Per den 31 mars 2014 var sex färdigställda bostäder osålda (tio).

FINANSIELL UTVECKLING UNDER PERIODEN

Intäkter och rörelseresultat

Besqabs intäkter enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick för det första kvartalet 2014 till 173,1 Mkr (142,8). Segmenten Region Stockholm och Region Uppsala står tillsammans för cirka 97 procent av intäkterna. Omräknat enligt IFRS uppgick kvartalets intäkter till 213,4 Mkr (158,0). Intäkterna har påverkats positivt av fler produktionsstartade bostäder och fler bostäder i pågående produktion. Vid omräkning enligt IFRS har intäkterna ökat ytterligare då del av ett projekt, som baserat på IFRIC 15 avräknas enligt den så kallade completed contract-metoden, färdigställts under perioden.

Segmentens sammanlagda rörelseresultat blev 18,6 Mkr (12,5). Rörelseresultatet redovisat enligt IFRS ökade med 78 procent till 26,5 Mkr (14,9). Rörelsemarginalen för kvartalet uppgick till 12,4 procent (9,4). Den positiva ökningen av rörelseresultatet, såväl enligt segmentsredovisning som omräknat enligt IFRS, kan förklaras av högre marginaler i pågående och färdigställda projekt i Region Stockholm.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till –1,7 Mkr (–2,9). Resultat före skatt ökade till 24,8 Mkr (12,0) och periodens resultat efter skatt uppgick till 21,0 Mkr (10,3). Omräkning enligt completed contract-metoden har påverkat periodens resultat positivt med cirka 6 Mkr (2).

Finansiell ställning

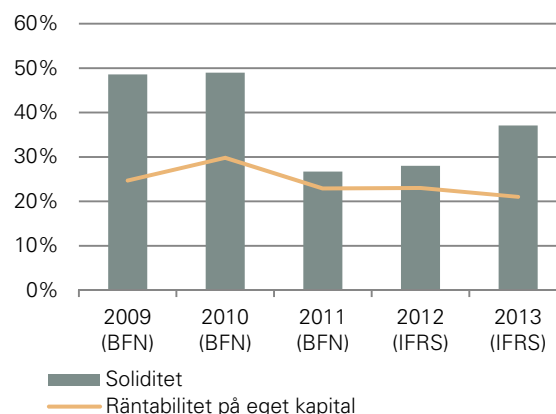
Soliditeten har ökat under kvartalet och uppgick per balansdagen till 41,2 procent (30,4). Likvida medel uppgår till 83,1 Mkr (56,4) och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Vid kvartalets slut hade Besqab cirka 1 800 byggrätter i byggriktportföljen. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter har under perioden minskat med 28,9 Mkr och uppgår vid periodens slut till 173,8 Mkr (241,3). Minskningen är i huvudsak hänförlig till att projektet Tegnér i Uppsala har produktionsstartat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 36,4 Mkr (–16,2). Ökningen förklaras främst av högre resultat och minskad kapitalbindning i exploateringsfastigheter.

Besqab står starkt rustat med en attraktiv projektportfölj vilket utgör grund för fortsatt tillväxt.

Soliditet och räntabilitet på eget kapital 2009–2013



PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 67 (71).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2013 på sidan 37 och i not 26. Inga väsentliga förändringar har skett som har ändrat denna riskbild. Besqab har stabila finanser, en stark orderstock samt god lönsamhet i pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot påverkas försäljningen per kvartal beroende av när en försäljningsbokning övergår till bindande avtal, eftersom det är först då som intäkten redovisas. Detta innebär att intäkterna kan variera stort från ett kvartal till ett annat.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I början av april 2014 startade Besqab uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby.

I april 2014 tecknade Besqab ett avtal med Uppsala Akademiförvaltning om förvärv av en fastighet i Vårdsätra i Uppsala. På fastigheten planerar Besqab att uppföra omkring åtta radhus. Detaljplanen för fastigheten finns redan och projektet beräknas säljstartas under hösten 2014.

Täby den 7 maj 2014

Besqab AB (publ)



Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av bolagets revisorer. Granskningsrapporten återfinns på sidan 13.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Intäkter	213 415	158 049	658 750
Kostnader för produktion och drift	-165 834	-128 351	-534 783
Bruttoresultat	47 581	29 698	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 781	-16 367	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	398	14 238
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-296	1 172	4 198
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 620
Finansiella intäkter	7	1	180
Finansiella kostnader	-1 734	-2 925	-10 849
Resultat före skatt	24 777	11 977	59 951
Aktuell skatt	- 2 065	-1 148	-1 028
Uppskjuten skatt	-1 744	-540	58
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	20 968	10 289	58 981
Periodens övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	-	447
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	447
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	20 968	10 289	59 428
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr	19,15	9,40	53,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	19,15	9,40	53,87
Antal utestående aktier vid periodens slut	1 094 900	1 094 900	1 094 900
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning ¹	1 094 900	1 094 900	1 094 900

¹ Per 31 mars 2014 finns 31 051 st (41 951 st) utestående optioner som kan ge upphov till potentiella stamaktier under vissa förutsättningar. Optionerna redovisas som finansiell skuld i balansräkningen till verkligt värde och bedöms därför inte medföra någon utspädningseffekt vid beräkning av resultat per aktie.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 037	144 632	958
Finansiella tillgångar	51 031	52 051	50 127
Summa anläggningstillgångar	52 068	196 683	51 085
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	261 856	245 949	261 856
Exploateringsfastigheter	173 802	241 308	202 739
Färdigställda bostäder	–	–	1 900
Kundfordringar	4 971	11 293	13 582
Upparbetad ej fakturerad intäkt	98 632	91 920	95 460
Pågående arbeten	44 662	23 752	62 627
Aktuella skattefordringar	9 995	1 229	8 483
Övriga kortfristiga fordringar	47 795	15 855	34 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 366	5 846	4 339
Likvida medel	83 109	56 437	72 099
Summa omsättningstillgångar	727 188	693 589	757 666
SUMMA TILLGÅNGAR	779 256	890 272	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital (1 094 900 aktier)	109 490	109 490	109 490
Övrigt tillskjutet kapital	117 048	117 048	117 048
Omräkningsreserver	–5	–452	–5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	94 567	44 615	73 599
Summa eget kapital	321 100	270 701	300 132
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	5 960	4 813	4 216
Skulder till kreditinstitut	52 763	–	55 687
Övriga långfristiga skulder	5 269	2 580	5 269
Summa långfristiga skulder	63 992	7 393	65 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 500	–	1 500
Leverantörsskulder	42 996	53 485	68 081
Fakturerad ej upparbetad intäkt	2 214	–	4 945
Skulder till kreditinstitut	284 062	493 398	305 275
Övriga kortfristiga skulder	26 989	28 331	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 403	36 964	37 606
Summa kortfristiga skulder	394 164	612 178	443 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779 256	890 272	808 751

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	300 132	260 412
Periodens resultat	20 968	10 289
Periodens övriga totalresultat	–	–
Summa totalresultat för perioden	20 968	10 289
Utdelning	–	–
Utgående balans vid periodens slut	321 100	270 701

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	26 504	14 901	70 620
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	296	–1 473	–13 901
Erhållen ränta	7	1	180
Betald ränta	–1 734	–2 925	–10 560
Betald skatt	–2 065	–1 148	–1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 008	9 356	45 311
Förändring av exploateringsfastigheter	28 937	–19 260	19 309
Förändring av färdigställda bostäder	1 900	–	–1 900
Förändring av kortfristiga fordringar	10 651	39 265	–29 912
Förändring av kortfristiga skulder	–28 070	–45 606	–27 714
Investering i utvecklingsfastigheter	–	–	–15 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 426	–16 245	–10 814
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	–78	–	–427
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	4 200	162 400
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	–1 200	–500	4 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 278	3 700	166 423
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	–	22 754	73 721
Amortering av skulder	–24 138	–18 107	–201 509
Inlösen av teckningsoptioner	–	–	–349
Utbetald utdelning	–	–	–19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–24 138	4 647	–147 845
Periodens kassaflöde	11 010	–7 898	7 764
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	64 335
Likvida medel vid periodens slut	83 109	56 437	72 099

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-dec 2013
Intäkter	1 500	–	6 000
Bruttoresultat	1 500	–	6 000
Administrationskostnader	–2 111	–1 373	–7 799
Rörelseresultat	–611	–1 373	–1 799
Utdelning och liknande resultatposter	–	–	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	–425	–662	–2 348
Resultat efter finansiella poster	–1 036	–2 035	17 669
Bokslutsdispositioner	–	–	4 200
Aktuell skatt	–	–	–20
Periodens resultat	–1 036	–2 035	21 849

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	10 510	151
Kassa och bank	603	678	1 698
Summa omsättningstillgångar	605	11 188	1 849
SUMMA TILLGÅNGAR	549 605	560 188	550 849
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	109 490	109 490	109 490
Fritt eget kapital	365 408	362 267	366 444
Summa eget kapital	474 898	471 757	475 934
Skulder			
Långfristiga skulder	53 757	1 343	56 682
Kortfristiga skulder	20 950	87 088	18 233
Summa skulder	74 707	88 431	74 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	549 605	560 188	550 849

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 4

Noter till delårsrapporten

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2013, utöver vad som beskrivs nedan. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen.

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.

Ny princip för redovisning av samarbetsarrangemang

Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2014 den nya redovisningsstandarden IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*. Tillämpningen av IFRS 11 innebär att klyvningsmetoden inte längre är tillåten för joint ventures. För Besqab innebär det att andelen i resultaten för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden nu redovisas enligt kapitalandelsmetoden på en rad ovanför rörelseresultatet. Rörelseresultatet påverkas av det belopp som motsvarar Besqabs andel av joint ventures finansiella poster och skatter. Bolagets nettoresultat för perioden påverkas inte. Kapitalandelsredovisningen har ej påverkat koncernens intäkter för det första kvartalet 2014 då inget resultat från joint ventures intjänats under perioden. Jämförande tal för 2013 har omräknats enligt den nya principen. Därvid har intäkterna för första kvartalet 2013 påverkats negativt med 14,0 Mkr och helåret 2013 med 35,2 Mkr.

NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

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

Belopp i tkr

Jan-mars 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	103 816	64 293	5 007		173 116	40 299	213 415
Summa intäkter	103 816	64 293	5 007	0	173 116	40 299	213 415
Kostnader för produktion och drift	-69 402	-64 103	-257		-133 762	-32 072	-165 834
Bruttoresultat	34 414	190	4 750	0	39 354	8 227	47 581
Försäljnings- och administrationskostnader	-14 332	-2 134	-1 434	-2 880	-20 780	-1	-20 781
Resultat av fastighetsförsäljningar					-		-
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures					-	-296	-296
Rörelseresultat	20 082	-1 944	3 316	-2 880	18 574	7 930	26 504
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>19,3 %</i>	<i>-3,0 %</i>	<i>66,2 %</i>		<i>10,7 %</i>		<i>12,4 %</i>
Finansnetto			-1 254	-473	-1 727		-1 727
Resultat efter finansiella poster	20 082	-1 944	2 062	-3 353	16 847	7 930	24 777
Skatt				-2 065	-2 065	-1 744	-3 809
Periodens resultat	20 082	-1 944	2 062	-5 418	14 782	6 186	20 968
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	171 491	3 381	-	-	174 872	-1 070	173 802
Utvecklingsfastigheter	-	-	261 856	-	261 856	-	261 856

Belopp i tkr

Jan-mars 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	120 612	13 764	8 408		142 784	15 265	158 049
Intäkter - internt			702	-702	0		0
Summa intäkter	120 612	13 764	9 110	-702	142 784	15 265	158 049
Kostnader för produktion och drift	-101 533	-10 681	-2 180		-114 394	-13 957	-128 351
Bruttoresultat	19 079	3 083	6 930	-702	28 390	1 308	29 698
Försäljnings- och administrationskostnader	-11 646	-1 525	-1 283	-1 884	-16 338	-29	-16 367
Resultat av fastighetsförsäljningar			398		398		398
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures					0	1 172	1 172
Rörelseresultat	7 433	1 558	6 045	-2 586	12 450	2 451	14 901
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>6,2 %</i>	<i>11,3 %</i>	<i>66,4 %</i>		<i>8,7 %</i>		<i>9,4 %</i>
Finansnetto			-2 194	-730	-2 924		-2 924
Resultat efter finansiella poster	7 433	1 558	3 851	-3 316	9 526	2 451	11 977
Skatt				-1 148	-1 148	-540	-1 688
Periodens resultat	7 433	1 558	3 851	-4 464	8 378	1 911	10 289

Tillgångar

Exploateringsfastigheter	193 963	47 345	-	-	241 308	-	241 308
Utvecklingsfastigheter	-	-	245 949	-	245 949	-	245 949

Belopp i tkr

Jan-dec 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	626 877	41 116	30 688		698 681	-39 931	658 750
Intäkter - internt			1 170	-1 170	0		0
Summa intäkter	626 877	41 116	31 858	-1 170	698 681	-39 931	658 750
Kostnader för produktion och drift	-521 431	-30 474	-7 682		-559 587	24 804	-534 783
Bruttoresultat	105 446	10 642	24 176	-1 170	139 094	-15 127	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 602	-8 854	-9 443	-10 318	-76 217	4 434	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	-390				-390	4 588	4 198
Rörelseresultat	57 454	1 788	28 971	-11 488	76 725	-6 105	70 620
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>9,1 %</i>	<i>4,3 %</i>	<i>90,9 %</i>		<i>11,0 %</i>		<i>10,7 %</i>
Finansnetto			-8 004	-2 339	-10 343	-326	-10 669
Resultat efter finansiella poster	57 454	1 788	20 967	-13 827	66 382	-6 431	59 951
Skatt				-2 495	-2 495	1 525	-970
Periodens resultat	57 454	1 788	20 967	-16 322	63 887	-4 906	58 981

Tillgångar

Exploateringsfastigheter	143 251	60 557	-	-	203 808	-1 069	202 739
Utvecklingsfastigheter	-	-	261 856	-	261 856	-	261 856

NOT 3 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Besqabs utställda teckningsoptioner utgör finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Optionerna värderas och redovisas till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle enligt nivå 3 eftersom det inte finns observerbara data. Värderingen är baserad på uppskattat värde vid eventuellt inlösen av optioner enligt definition i optionsavtal. Teckningsoptionerna värderades per den 31 mars 2014 till 2 519 tkr och ingår i posten *Övriga långfristiga skulder* i koncernens rapporter över finansiell ställning. Värderingen överensstämmer med den ingående balansen för perioden. Värdeförändringar redovisas som finansiell intäkt/kostnad i resultaträkningen.

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 4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖR- PLIKTELSE

Under kvartalet har inga väsentliga förändringar skett av ställda säkerheter.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under kvartalet ökat med 109 Mkr för koncernen och med 270 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 31 mars 2014 till 700 Mkr för koncernen och 409 Mkr för moderbolaget.

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 31 mars 2014 och den tremånadersperiod 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 Standard för översiktlig granskning 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 revisionsred 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 7 maj 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kort om Besqab

AFFÄRSIDÉ

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

BESQABS ÖVERGRIPANDE MÅL

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

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

STRATEGI

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

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

SNABBA FAKTA

- Grundat 1989
- Idag cirka 70 anställda
- Producerat cirka 5 000 bostäder och cirka 100 000 kvm lokaler
- Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 17:00 den 7 maj 2014.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan-juni 2014	28 augusti 2014
Delårsrapport jan-sept 2014	21 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	20 februari 2015

Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD
E-post: anette.frumerie@besqab.se
Tel: 08-630 16 20

Johan Nordström, styrelseordförande
Tel: 08-463 37 62

Besqab AB (publ)
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby
Tel. 08-630 16 00, Fax. 08-630 16 90
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se