

Delårsrapport januari-september 2015

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDET SILVERPARK I TÄBY

Betydande resultatökning och stärkt lönsamhet

JANUARI-SEPTEMBER 2015

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade periodens intäkter till 1 086,9 Mkr (549,8) och rörelseresultatet till 184,8 Mkr (66,4)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 076,3 Mkr (604,7) och rörelseresultatet till 182,2 Mkr (75,6)
- Resultatet efter skatt ökade till 168,8 Mkr (61,5) motsvarande 10,88 kr per aktie (4,84)
- Eget kapital uppgick per den 30 september till 815,4 Mkr (654,2) motsvarande 52,56 kr per aktie (42,17)
- Likvida medel var vid periodens utgång 296,4 Mkr (246,8)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- I september färdigställdes vård- och omsorgsboendet Silverpark i Täby och hyresgästen Vardaga flyttade in.
- Under kvartalet förvärvade Besqab en fastighet i Sollentuna för omvandling till byggrätter för cirka 60 lägenheter.
- Besqab har markanvisats byggrätter för cirka 50 lägenheter vid Tisdagsvägen i Hökarängen.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- I november avtalades om försäljning av vård- och omsorgsboendet Grönskogen i Sundbyberg.

KONCERNEN I SIFFROR

	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jul-sep 2015	jul-sep 2014	okt 2014– sep 2015	jan-dec 2014
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	1 086,9	549,8	314,5	183,9	1 352,8	815,7
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	184,8	66,4	77,3	29,9	214,9	96,5
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	17,0	12,1	24,6	16,2	15,9	11,8
Intäkter, Mkr	1 076,3	604,7	302,2	164,9	1 328,8	857,1
Rörelseresultat, Mkr	182,2	75,6	74,9	29,4	210,8	104,1
Resultat före skatt, Mkr	179,4	71,2	74,1	28,3	207,1	98,9
Resultat efter skatt, Mkr	168,8	61,5	72,6	25,3	195,8	88,5
Rörelsemarginal, %	16,9	12,5	24,8	17,8	15,9	12,1
Räntabilitet på eget kapital, % ²	30,1	17,2	–	–	26,6	18,0
Soliditet, %	54,0	58,5	–	–	–	55,0
Resultat per aktie, kr ³	10,88	4,84	4,68	1,64	12,62	6,59
Eget kapital per aktie, kr ³	52,56	42,17	–	–	–	43,92
Antal produktionsstartade bostäder, st	325	270	54	110	461	406
Antal sålda bostäder, st	410	164	102	74	582	336
Antal bostäder i pågående produktion, st	717	319	–	–	–	439
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	97	59	–	–	–	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	–	–	–	0
– varav upptagna i balansräkningen	0	0	–	–	–	0

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

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 genomförd i maj 2014.

Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari-september 2014 och för balansposter den 30 september 2014.

VD:s kommentar

”2015 har hittills varit ett år utöver det vanliga för Besqab. Tack vare gynnsamma marknadsvillkor och en välplanerad projektportfölj har vi uppnått rekordnivåer vad gäller försäljning, produktionsstarter som resultat. Vi har alltså många byggrätter i bra lägen som vi ser fram emot att utveckla och erbjuda marknaden.”

Rekordmånga bostäder i produktion

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark. Försäljningen av våra bostäder har skett i bra takt trots att vi har få bostäder till salu. Under årets första nio månader har totalt 410 bostäder sålts och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till hela 97 procent.

Under kvartalet har vi produktionsstartat ytterligare en etapp i fina Beckomberga i Bromma, 54 lägenheter i Brf Ängsblomman. Per den sista september hade vi därmed 717 bostäder i pågående produktion, vilket är det högsta antalet i Besqabs historia.

I september fyllde vi på vår byggrättsportfölj genom förvärv av byggrätter för cirka 60 lägenheter i Sollentuna samt en markanvisning för 50 lägenheter i Hökarängen. Glädjande är också att detaljplanen för vårt projekt på Ätravägen i Bagarmossen vunnit laga kraft. Där ska vi bygga 60 smålägenheter med planerad säljstart under början av 2016.

Nytt vårdboende färdigställt och inflyttat

I september välkomnade vi hyresgästen Vardaga till vårt nya vård- och omsorgsboende Silverpark i Täby. Det har varit spännande att följa byggnationen av vårdboendet. Med modern teknik och smarta lösningar har vi byggt en hållbar och praktisk arbetsmiljö för personalen samtidigt som vi skapat en lugn och trivsamt hemmiljö för de boende.

Stärkt organisation med nya medarbetare

Besqabs tillväxt innebär också att vi blir fler medarbetare och vi är måna om att vårda vår ”Besqabanda”; präglad av trivsel, samarbete och hög kunskapsnivå om bostadsaffärens samtliga delar. Att i denna starka marknad rekrytera kvalificerade medarbetare är likvärdig en utmaning. Det är därför glädjande att så många erfarna och kompetenta personer vill vara del av Besqabs uppdrag att utveckla hållbara hem för Stockholmare och Uppsalabor. Sedan årsskiftet har Besqab vuxit rejält sett till antal anställda och under det tredje kvartalet kunde vi hälsa sju nya medarbetare välkomna.

Nya nivåer för resultat och lönsamhet

Besqab fortsätter att visa en stadig ekonomisk tillväxt och intäkterna för perioden januari–september 2015 uppgår till 1 086,9 Mkr (549,8) enligt segmentsredovisningen. Samtidigt stärker vi lönsamheten ytterligare. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgår till 184,8 Mkr, jämfört med 66,4 Mkr samma period 2014. Rörelsemarginalen ökade därmed till 17,0 procent (12,1) för niomånadersperioden.



Den betydande resultatökningen bidrar till att räntabiliteten på eget kapital, omräknat till helårstal, ökar till 30,1 procent (17,2).

Framtidsutsikter

2015 har hittills varit ett år utöver det vanliga för Besqab. Tack vare gynnsamma marknadsvillkor och en välplanerad projektportfölj har vi uppnått rekordnivåer vad gäller försäljning, produktionsstarter som resultat. Vi har alltså många byggrätter i bra lägen som vi ser fram emot att utveckla och erbjuda marknaden.

De globala finansmarknaderna kantas dock av en del orosmoln och hushållen är pessimistiska när det kommer till den framtida ekonomiska utvecklingen. En starkt konjunktur på nationell och regional nivå, låg ränta och ökade disponibla inkomster ger oss emellertid tilltro om en stabil bostadsmarknad i Stockholm och Uppsala även under återstoden av 2015 och början av 2016.

Täby i november 2015

Anette Frumerie, VD

MARKNADSUTVECKLING

Den svenska ekonomin fortsätter att visa en stark tillväxt även om osäkerheten kring utvecklingen i Europa och på övriga håll i världen kvarstår. Konjunkturinstitutet höjde i oktober sin BNP-prognos till 3,1 procent för 2015 och räknar med en liknande tillväxttakt under 2016. Trots den goda utvecklingen i svensk ekonomi meddelade Riksbanken vid sitt senaste reporäntebesked att de lämnar reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Räntan väntas höjas tidigast under början av 2017.

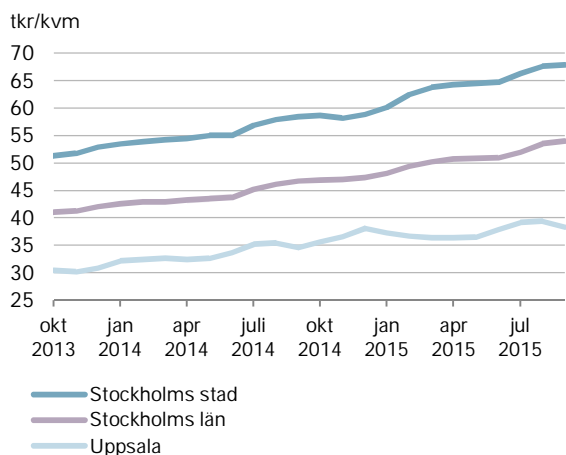
Stigande disponibelinkomster och sjunkande räntor under lång tid bidrar till att hushållen anser sig ha råd att efterfråga bostäder till allt högre priser. Hushållen är emellertid betydligt mer pessimistiska än normalt om den svenska ekonomins utveckling. Även om de upplever sig ha mer kvar i plånboken förväntar de sig sämre förhållanden på ett års sikt. SEB:s boprisindikator visade i oktober att de svenska hushållen tror på en klart svagare utveckling för bostadspriser jämfört med tidigare. Förväntningarna om ökade priser är dock fortfarande höga i ett historiskt perspektiv.

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark. Efter en säsongsmässigt lugn sommar har inflödet av bostadsrätter och villor stigit till normala nivåer, men utbudet är fortsatt historiskt lågt. Den stora efterfrågan gör bostadsköparna angelägna om att komma till snabba avslut.

Under perioden juli–september har snittpriserna på bostäder fortsatt att stiga på Besqabs marknader. Bostadsrättspriserna i Stockholms län och Stockholms stad ökade med fem procent jämfört med föregående kvartal. I Uppsala var motsvarande ökning åtta procent, trots att prisutvecklingen var negativ under september. Även villapriserna ökade under tremånadersperioden, främst i Stockholms län där priserna steg cirka fyra procent.

Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är fortsatt hög och uppgår till drygt 16 respektive 18 procent i Stockholm och 11 respektive 9 procent i Uppsala.

Prisutveckling bostadsrätter okt 2013–sep 2015



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 30 september 2015 hade Besqab 565 bostäder i produktion i Region Stockholm. En mycket stor andel av dessa bostäder är redan bokade eller sålda. 54 lägenheter i projektet Ångsblomman i Beckomberga produktionsstartades i september. Inget projekt har färdigställts under kvartalet.

Säljstart har under tredje kvartalet skett i Parkstråket vid Näsbypark i Täby. Parkstråket och Centralparken, som Besqab genomför tillsammans med FastPartner, består av totalt 168 bostadsrättslägenheter med planerad inflyttning från våren 2017. Därtill har säljstart skett av radhusen i Ångspiren, sista etappen i Bryggghuset i Strandängarna, Tyresö, liksom andra etappen av villorna i Eds allé i Upplands Väsby.

I slutet av kvartalet förvärvade Besqab en fastighet i Häggvik i Sollentuna med underliggande fastighetsvärde om cirka 35 Mkr. På fastigheten planeras för cirka 60 lägenheter. I september tilldelades Besqab en markanvisning söder om Tisdagsvägen i Hökarängen. Markanvisningen omfattar byggrätter för cirka 50 lägenheter, vilka Besqab planerar upplåta med bostadsrätt. I september vann dessutom detaljplanen för Besqabs projekt i Bagarmossen laga kraft. Där ska Besqab uppföra 60 smålägenheter med säljstart planerad till början av 2016.

Besqab har tre pågående CM-uppdrag i Region Stockholm. I Liljeholmen, i anslutning till Besqabs eget projekt Liljeholmsblick, bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. I Porslins kvarteren i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum, bredvid Besqabs projekt Estrid, byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen. Samtliga CM-projekt fortlöper enligt plan.

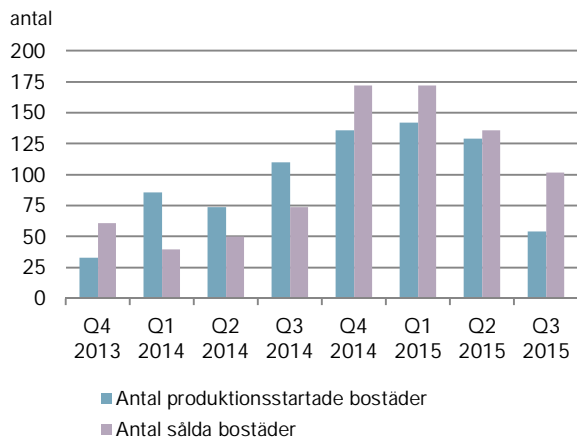
Region Stockholms intäkter för januari–september 2015 uppgick till 882,4 Mkr (432,3). Segmentets rörelseresultat har ökat betydligt och uppgick till 163,9 Mkr, jämfört med 69,6 Mkr motsvarande period 2014. Resultatet ger en rörelsemarginal på 18,6 procent (16,1).

Region Uppsala

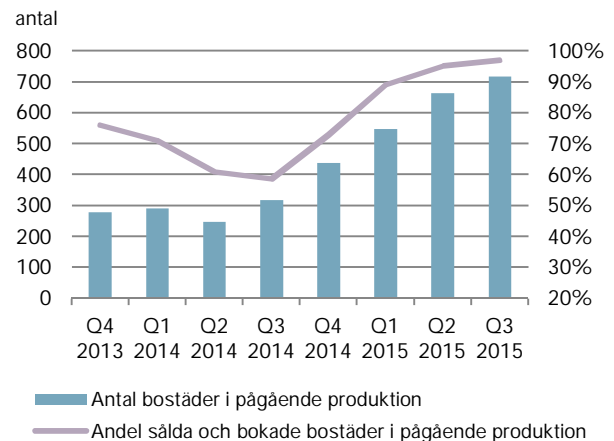
Per den 30 september 2015 hade Besqab 152 bostäder i produktion i Region Uppsala. De pågående produktionerna avser 58 smålägenheter i Living och 86 lägenheter i Tegnér, vilka båda ligger i det populära området Luthagen i centrala Uppsala. Därtill bygger Besqab åtta radhus med äganderätter i Vårdsåtra Vik, strax söder om Uppsala. Samtliga tre projekt håller på att färdigställas med inflyttningar från fjärde kvartalet 2015 och framåt. Besqab planerar nu för säljstart av flera nya projekt i Uppsala, däribland Ultuna Trädgårdsstad i Södra staden. Under kvartalet möttes projektet tyvärr av ett bakslag som innebär att detaljplanen måste tas om. Förhoppningen om att kunna säljstarta Ultuna Trädgårdsstad under 2016 kvarstår likväl.

Besqab är i Uppsala aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Bostäder i pågående produktion per kvartal



smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen.

Intäkterna för Region Uppsala har ökat jämfört med föregående år och uppgick för perioden januari–september 2015 till 189,3 Mkr (102,1). Segmentets rörelseresultat ökade till 28,7 Mkr (1,3) vilket ger en rörelsemarginal på 15,2 procent (1,3). Högre uppbyggnadsgrad och god försäljning i pågående projekt bidrar till det förbättrade resultatet.

Fastighetsutveckling

Vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby färdigställdes enligt plan under kvartalet och hyresgästen Vardaga flyttade in i lokalerna i september. Därmed har Besqab fyra färdigställda vård- och omsorgsfastigheter i sin portfölj. Planarbetet för 54 vårdplatser i Riddersvik i Hässelby Villastad pågår. Bedömningen är att arbetet med detaljplanen kommer att fortlöpa ytterligare cirka två år.

De tre vård- och omsorgsfastigheter som varit färdigställda sedan tidigare har genererat merparten av segmentets intäkter och resultat under kvartalet. Intäkterna för januari–september 2015 uppgick till 15,3 Mkr (15,4) och bruttoresultatet till 13,5 Mkr (14,1).

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Under tredje kvartalet 2015 har flera projekt i Region Stockholm säljstartat. Bland annat har säljstart skett av lägenheter i Parkstråket i Täby. Därtill har radhus i Ängspiren, tredje etappen i Brygghusen i Strandängarna säljstartats, liksom andra etappen av villorna i Eds allé i Upplands Väsby. Under kvartalet slutsåldes projektet Living i Uppsala. Försäljningen under niomånadersperioden är alltså stark med totalt 410 sålda bostäder (164).

Besqab har produktionsstartat sex projekt under perioden januari–september 2015, motsvarande 325 bostäder (270). Per den 30 september hade Besqab därmed 717 bostäder i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgår till 97 procent (59), varav 91,5 procent avser sålda bostäder och 5,5 procent avser bokade bostäder. Per den 30 september 2015 var ingen färdigställd bostad osåld (0).

FINANSIELL UTVECKLING JANUARI–SEPTEMBER

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–september 2015 till 1 086,9 Mkr (549,8). Hög nivå av produktionsstarter, ett stort antal bostäder i produktion samt mycket god försäljning bidrar till de väsentligt ökade intäkterna jämfört med föregående år. Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 1 076,3 Mkr (604,7). Lönsamheten har stärkts ytterligare och rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 184,8 Mkr (66,4). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 182,2 Mkr (75,6). Kostnadskontrollen i verksamheten är fortsatt mycket god även om det finns kostnadsökningar inom vissa områden, främst för installationsentreprenader.

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för niomånadersperioden till 17,0 procent (12,1). Omräknad enligt IFRS var rörelsemarginalen 16,9 procent (12,5).

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 170,8 Mkr (54,4), en ökning med drygt 300 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 168,8 Mkr (61,5).

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 september 2015 till 54,0 procent (58,5).

Per balansdagen hade Besqab cirka 2 200 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var per den 30 september 2015 280,5 Mkr (30 september 2014: 307,0 Mkr). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har ökat och uppgick per balansdagen till 363,5 Mkr (293,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var för niomånadersperioden –21,0 Mkr (–75,0). Det negativa kassaflödet sedan årsskiftet kan hänföras till bland annat ökad kapitalbindning i exploaterings- och utvecklingsfastigheter samt till ökning av kortfristiga fordringar, främst fordringar på bostadsrättsföreningar, i och med ett ökat antal bostäder i produktion.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari–september 2015 till –4,6 Mkr (14,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –12,2 Mkr (235,1).

Periodens kassaflöde var –37,7 Mkr (174,7) och likvida medel uppgick per balansdagen till 296,4 Mkr (246,8). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

Finansiering är säkerställd för samtliga 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 marknadsmissiga villkor.

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkt- och resultat-effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- och resultat-utvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2015 uppgick till 3,6 Mkr (4,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –4,0 Mkr (–2,8) och periodens resultat till 30,7 Mkr (18,4). Det positiva resultatet härrör främst från utdelningar från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 september 2015 till 278,4 Mkr (295,9) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 786,3 Mkr (785,3).

PERSONAL

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 87 (72), varav 39 (32) var kvinnor.

LTI 2015

Besqabs årsstämma som hölls den 6 maj 2015 beslutade om att införa ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2015) för samtliga medarbetare. LTI 2015 fortlöper från 1 september 2015 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2018. Erbjudandet om LTI 2015 gick ut till 88 medarbetare och totalt 57 personer anmälde sig till programmet. Antalet anmälda Sparaktier uppgår till 21 242 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 68 982 Matchnings- och Prestationsaktier. För mer information se not 3.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2014 på sidan 40–41 och i not 26. Inga väsentliga förändringar har skett som har ändrat denna riskbild.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Besqabs aktier är sedan den 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm i segmentet Small Cap. Sista betalkurs per den 30 september 2015 var 138,75 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 152,7 Mkr. Besqabs aktiekapital uppgår per balansdagen till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 3 952. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 30 september 2015 75 procent av kapital och röster.

Ägarfördelning 30 september 2015

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 186 258	33,4 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Solid Brass AB	814 900	5,2 %
Fjärde AP-fonden	765 863	4,9 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	555 000	3,6 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Nordea Investment Funds	522 391	3,4 %
Dendera Holding AB	458 300	3,0 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	435 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	431 220	2,8 %
MSIL IPB Client Account	315 569	2,0 %
Handelsbanken Fonder	272 878	1,8 %
Summa 12 största aktieägarna	11 635 559	75,0 %
Övriga aktieägare	3 879 270	25,0 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2015-09-30

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I november avtalade Besqab om försäljning av vård- och omsorgsboendet Grönskogen i Sundbyberg. Köpare är Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB. Försäljningen sker i bolagsform och köpeskilling baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 65 Mkr. Resultatet från försäljningen uppgår till cirka 30 Mkr. Köparen beräknas tillträda fastigheten under december 2015.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Jan–dec 2014
Intäkter	1 076 317	604 658	302 192	164 902	857 140
Kostnader för produktion och drift	–812 917	–462 582	–203 106	–113 876	–659 079
Bruttoresultat	263 400	142 076	99 086	51 026	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	–81 092	–67 167	–24 096	–22 289	–93 268
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	–65	675	–58	675	–662
Rörelseresultat	182 243	75 584	74 932	29 412	104 131
Finansiella intäkter	159	565	9	398	896
Finansiella kostnader	–2 957	–4 926	–859	–1 476	–6 154
Resultat före skatt	179 445	71 223	74 082	28 334	98 873
Aktuell skatt	–11 188	–7 664	–1 979	–3 124	–8 022
Uppskjuten skatt	579	–2 020	536	101	–2 360
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	168 836	61 539	72 639	25 311	88 491
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	–80	351	150	–11	610
Övrigt totalresultat, efter skatt	–80	351	150	–11	610
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	168 756	61 890	72 789	25 300	89 101
Resultat per aktie¹					
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,88	4,84	4,68	1,64	6,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,88	4,83	4,68	1,63	6,58
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 514 829	15 514 829	15 514 829	15 514 829	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 514 829	12 725 234	15 514 829	15 474 710	13 428 365
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 514 829	12 741 577	15 514 829	15 514 829	13 440 589

¹ Till följd av genomförd aktiesplit 10:1 i maj 2014 har antalet aktier för tidigare perioder omräknats.

² Under 2014 tecknades totalt 4 565 829 nya aktier i Besqab AB. Av dessa avser 4 255 319 nyemitterade aktier i samband med bolagets börsnotering. Resterande 310 510 avser utnyttjande av teckningsoptioner. Per den 30 september 2015 finns inga utestående potentiella stamaktier i bolaget.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 197	769	706
Finansiella tillgångar	52 451	36 002	49 364
Summa anläggningstillgångar	53 648	36 771	50 070
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	363 529	293 325	312 220
Exploateringsfastigheter	280 529	306 973	230 935
Kundfordringar	7 423	2 238	5 315
Upparbetad ej fakturerad intäkt	442 908	132 864	243 761
Pågående arbeten	32 241	16 483	24 995
Aktuella skattefordringar	7 040	12 451	6 210
Övriga kortfristiga fordringar	10 454	66 962	26 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 483	4 154	4 984
Likvida medel	296 418	246 774	334 163
Summa omsättningstillgångar	1 455 025	1 082 224	1 189 247
SUMMA TILLGÅNGAR	1 508 673	1 118 995	1 239 317
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	385 612	385 482	385 482
Omräkningsreserver	526	346	605
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	274 119	113 240	140 192
Summa eget kapital	815 405	654 216	681 427
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4 500	2 250	4 350
Uppskjutna skatteskulder	6 332	6 572	6 911
Skulder till kreditinstitut	35 213	46 913	43 988
Summa långfristiga skulder	46 045	55 735	55 249
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 460	1 500	1 200
Leverantörsskulder	103 123	90 245	57 086
Fakturerad ej upparbetad intäkt	0	0	5 558
Skulder till kreditinstitut	297 654	259 095	266 124
Övriga kortfristiga skulder	180 594	15 744	127 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 392	42 460	45 364
Summa kortfristiga skulder	647 223	409 044	502 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 508 673	1 118 995	1 239 317

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan–sep 2015	jan–sep 2014
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	681 427	300 132
Periodens resultat	168 836	61 539
Periodens övriga totalresultat	–80	351
Summa totalresultat för perioden	168 756	61 890
Utnyttjande av teckningsoptioner	–	14 170
Incitamentsprogram	130	–
Nyemission	–	299 922
Utdelning	–34 908	–21 898
Utgående balans vid periodens slut	815 405	654 216

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan–sep 2015	jan–sep 2014	jul–sep 2015	jul–sep 2014	jan–dec 2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	182 243	75 584	74 932	29 412	104 131
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	931	–464	897	–826	3 069
Erhållen ränta	159	565	9	398	896
Betald ränta	–2 957	–4 926	–859	–1 476	–6 154
Betald skatt	–12 018	–7 664	–2 809	–3 124	–8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 358	63 095	72 170	24 384	93 920
Förändring exploateringsfastigheter	–49 594	–104 234	–45 558	7 417	–28 196
Förändring färdigställda bostäder	0	1 900	0	9 260	1 900
Förändring kortfristiga fordringar	–201 790	–16 080	–16 537	–67 692	–92 857
Förändring kortfristiga skulder	113 340	11 777	46 449	14 130	98 097
Förändring utvecklingsfastigheter	–51 309	–31 469	–21 789	–13 518	–50 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–20 995	–75 011	34 735	–26 019	22 500
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	–897	–170	–128	–66	–246
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	–3 700	14 800	–1 500	–600	650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–4 597	14 630	–1 628	–666	404
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	75 667	27 058	278	10 077	44 299
Amortering av skulder	–52 912	–82 012	–30 487	–3 937	–95 149
Nyemissioner	–	311 908	–	1 566	311 908
Utbetald utdelning	–34 908	–21 898	–	0	–21 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–12 153	235 056	–30 209	7 706	239 160
Periodens kassaflöde	–37 745	174 675	2 898	–18 979	262 064
Likvida medel vid periodens början	334 163	72 099	293 520	265 753	72 099
Likvida medel vid periodens slut	296 418	246 774	296 418	246 774	334 163

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jul-sep 2015	jul-sep 2014	jan-dec 2014
Intäkter	3 600	4 500	1 200	1 500	7 500
Administrationskostnader	-7 592	-7 279	-3 155	-1 194	-12 259
Rörelseresultat	-3 992	-2 779	-1 955	306	-4 759
Utdelning och liknande resultatposter	35 363	22 308	161	423	23 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	-631	-1 173	-182	-332	-1 462
Resultat efter finansiella poster	30 740	18 356	-1 976	397	16 813
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7 000
Aktuell skatt	-	-	-	-	-456
Periodens resultat	30 740	18 356	-1 976	397	23 357

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	549 114	549 000	549 000
Andelar i intresseföretag	10 050	-	10 050
Summa anläggningstillgångar	559 164	549 000	559 050
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	255 972	273 153	267 335
Kassa och bank	22 426	22 717	23 236
Summa omsättningstillgångar	278 398	295 870	290 571
SUMMA TILLGÅNGAR	837 562	844 870	849 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	631 109	630 146	635 147
Summa eget kapital	786 257	785 294	790 295
Skulder			
Långfristiga skulder	35 213	46 913	43 988
Kortfristiga skulder	16 092	12 663	15 338
Summa skulder	51 305	59 576	59 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	837 562	844 870	849 621

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

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 2014, 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.

Redovisning av fastighetsskatt

Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2015 den nya redovisningstolkningen IFRIC 21 *Avgifter*. Tolkningen anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlägga avgiften till följd av en inträffad händelse.

För Besqabs del innebär tillämpningen av IFRIC 21 att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som en skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

Tillämpningen av IFRIC 21 har ingen betydande effekt på koncernens resultat och finansiella ställning då beloppen som avses är oväsentliga till sin storlek.

Aktierelaterade ersättningar

Samtliga anställda i Besqab AB är inbjudna att delta i ett långsiktigt incitamentsprogram (LTI 2015) som regleras med aktier i Besqab AB. För att delta i programmet har de anställda, med egna medel, valt att investera i Besqabaktier (så kallade Sparaktier) under en investeringsperiod. Vid programmets utgång har

anställda, i de fall villkoren för programmet är uppfyllda, rätt att vederlagsfritt erhålla Matchningsaktier samt Prestationsaktier. Koncernen redovisar aktierelaterade ersättningar avseende de aktier som de anställda kan komma att erhålla.

För att fastställa det verkliga värdet för dessa Matchnings- och Prestationsaktier per tilldelningstidpunkten har Besqabaktiens börskurs per 1 september 2015 använts (tilldelningstidpunkten). Värdet har därefter justerats för förväntade kommande utdelningar under intjänandeperioden, då de anställda inte har rätt att erhålla utdelningar på dessa Matchnings- samt Prestationsaktier under intjänandeperioden.

En personalkostnad redovisas, tillsammans med en motsvarande ökning av eget kapital, fördelad över den period som intjäningsvillkoren uppfylls, vilket är det datum då de anställda som berörs är fullt berättigade till ersättningen. Intjäningsvillkoret innebär att den anställde ska kvarstå i anställning under intjäningsperioden och påverkar således antalet aktier som förväntas tjänas in.

Den ackumulerade kostnaden som redovisas vid varje rapporteringstillfälle visar i vilken utsträckning intjänandeperioden har avverkat med en uppskattning av det antal aktier som slutligen kommer att bli fullt intjänade. Vid varje bokslutstillfälle omprövar koncernen sin bedömning av hur många aktier som förväntas bli intjänade. Eventuella avvikelser mot de ursprungliga bedömningarna som omprövningen ger upphov till, redovisas i resultaträkningen och motsvarande justeringar görs i eget kapital.

Sociala kostnader hänförliga till aktierelaterade ersättningar enligt ovan kostnadsförs fördelat på de perioder under vilka tjänsterna utförs. Den skuld för sociala avgifter som uppkommer omvärderas vid varje balansdag utifrån en ny beräkning av de sociala kostnader som förväntas betalas när aktierna inlöses. Det innebär att en ny marknadsvärdering av aktierna görs vid varje bokslutstillfälle som ligger till grund för beräkningen av skulden för sociala avgifter.

NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

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

Belopp i tkr							
Jan–sep 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	882 358	189 274	15 253		1 086 885	-10 568	1 076 317
Summa intäkter	882 358	189 274	15 253	0	1 086 885	-10 568	1 076 317
Kostnader för produktion och drift	-671 191	-148 077	-1 759		-821 027	8 110	-812 917
Bruttoresultat	211 167	41 197	13 494	0	265 858	-2 458	263 400
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 297	-12 462	-3 636	-17 700	-81 095	3	-81 092
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures					0	-65	-65
Rörelseresultat	163 870	28 735	9 858	-17 700	184 763	-2 520	182 243
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>18,6</i>	<i>15,2</i>	<i>64,6</i>		<i>17,0</i>		<i>16,9</i>
Finansnetto			-2 209	-592	-2 801	3	-2 798
Resultat efter finansiella poster	163 870	28 735	7 649	-18 292	181 962	-2 517	179 445
Skatt				-11 163	-11 163	554	-10 609
Periodens resultat	163 870	28 735	7 649	-29 455	170 799	-1 963	168 836
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	274 237	17 200	-	-	291 437	-10 908	280 529
Utvecklingsfastigheter	-	-	363 529	-	363 529	-	363 529
Belopp i tkr							
Jan–sep 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	432 318	102 050	15 395		549 763	54 895	604 658
Summa intäkter	432 318	102 050	15 395	0	549 763	54 895	604 658
Kostnader för produktion och drift	-322 063	-92 817	-1 315		-416 195	-46 387	-462 582
Bruttoresultat	110 255	9 233	14 080	0	133 568	8 508	142 076
Försäljnings- och administrationskostnader	-40 617	-7 935	-4 527	-14 090	-67 169	2	-67 167
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures					0	675	675
Rörelseresultat	69 638	1 298	9 553	-14 090	66 399	9 185	75 584
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>16,1 %</i>	<i>1,3 %</i>	<i>62,1 %</i>		<i>12,1 %</i>		<i>12,5 %</i>
Finansnetto			-3 591	-770	-4 361		-4 361
Resultat efter finansiella poster	69 638	1 298	5 962	-14 860	62 038	9 185	71 223
Skatt				-7 664	-7 664	-2 020	-9 684
Periodens resultat	69 638	1 298	5 962	-22 524	54 374	7 165	61 539
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	293 766	15 899	-	-	309 665	-2 692	306 973
Utvecklingsfastigheter	-	-	293 325	-	293 325	-	293 325

Belopp i tkr

Jan-dec 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Summa intäkter	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Kostnader för produktion och drift	-513 257	-110 294	-2 047		-625 598	-33 481	-659 079
Bruttoresultat	154 806	16 729	18 540		190 075	7 986	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-55 215	-12 404	-6 018	-19 678	-93 315	47	-93 268
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures	-253				-253	-409	-662
Rörelseresultat	99 338	4 325	12 522	-19 678	96 507	7 624	104 131
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>14,9 %</i>	<i>3,4 %</i>	<i>60,8 %</i>		<i>11,8 %</i>		<i>12,1 %</i>
Finansnetto			-4 495	-744	-5 239	-19	-5 258
Resultat efter finansiella poster	99 338	4 325	8 027	-20 422	91 268	7 605	98 873
Skatt				-8 608	-8 608	-1 774	-10 382
Periodens resultat	99 338	4 325	8 027	-29 030	82 660	5 831	88 491
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	217 514	17 442			234 956	-4 021	230 935
Utvecklingsfastigheter			312 220		312 220		312 220

NOT 3 AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

LTI 2015

Besqabs årsstämma som hölls den 6 maj 2015 antog förslaget från styrelsen om att införa ett aktierelaterat incitamentsprogram för samtliga anställda i Besqabkoncernen. Syftet med programmet är att behålla kompetent personal i koncernen.

Villkor för programmet

Programmet (LTI 2015) förutsätter som utgångspunkt att deltagarna med egna medel investerar i Besqabaktier, så kallade Sparaktier, samt behåller dessa under intjänandeperioden. Maximal investeringsnivå beror på position i bolaget.

LTI 2015 är långsiktigt och fortlöper från 1 september 2015 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2018. Under förutsättning att Sparaktierna behålls under programmets löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Besqabkoncernen under hela intjänandeperioden, tilldelas deltagarna som utgångspunkt en Matchningsaktie per investerad aktie. Utöver Matchningsaktier kan deltagarna i LTI 2015, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqabaktiens totalavkastning är uppfyllda under en period från den 1 januari 2016 till den 31 december 2018, tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade Prestationsaktier per investerad aktie. En grundförutsättning för tilldelning av Prestationsaktier är att Besqabaktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

LTI 2015	Antal Sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2015</i>	0
Anmälda	21 242
Förverkade	0
Inlösta	0
Förfallna	0
<i>Utestående 30 september 2015</i>	21 242
Inlösenbara 30 september 2015	21 242

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

Belopp i tkr	2015	2014
Försäljnings- och administrationskostnader	169	–
Totalt	169	–

Planen omfattar således totalt 21 242 aktier och deltagarna i programmet har delats in i olika grupper beroende av deras befattning i koncernen. Beroende av vilken grupp den anställde tillhör, har den möjlighet att erhålla olika antal Prestationsaktier. Alla deltagare har rätt att erhålla en Matchningsaktie per investerad Sparaktie.

Vid tilldelning	Typ av aktier att maximalt erhålla				Totalt
	Antal investerade Sparaktier	Matchningsaktier	Prestationsaktie I	Prestationsaktie II	
Verkställande direktör	1 600	1 600	3 200	3 200	8 000
Ledningsgruppen	4 400	4 400	6 600	6 600	17 600
Övriga chefer	12 898	12 898	12 898	12 898	38 694
Övriga medarbetare	2 344	2 344	1 172	1 172	4 688
Totalt	21 242	21 242	23 870	23 870	68 982

**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 EVENTUAL-
FÖRPLIKTELSE**

Under perioden januari–september 2015 har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskat med 25 Mkr. Totala värdet av lämnade fastighetsinteckningar uppgår för koncernen därmed till 313 Mkr.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under perioden ökat med 648 Mkr för koncernen och ökat med 385 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 september 2015 till 1 944 Mkr för koncernen och 1 374 Mkr för moderbolaget.

Täby den 18 november 2015
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.
Revisorernas granskningsrapport återfinns på sida 18.

Kvartalsöversikt

	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	314,5	402,2	370,2	265,9	183,9	192,8	173,1	188,4
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	77,3	62,4	45,1	30,1	29,9	18,0	18,6	19,6
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	24,6	15,5	12,2	11,3	16,2	9,3	10,7	10,4
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	302,2	429,9	344,3	252,5	164,9	226,3	213,4	158,6
Rörelseresultat, Mkr	74,9	63,8	43,6	28,5	29,4	19,7	26,5	9,6
Resultat före skatt, Mkr	74,1	62,8	42,6	27,7	28,3	18,1	24,8	7,3
Resultat efter skatt, Mkr	72,6	57,1	39,1	27,0	25,3	15,3	21,0	10,0
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	363,5	341,7	325,3	312,2	293,3	279,8	261,9	261,9
Exploateringsfastigheter, Mkr	280,5	235,0	315,0	230,9	307,0	314,4	173,8	202,7
Likvida medel, Mkr	296,4	293,5	228,4	334,2	246,8	265,8	83,1	72,1
Eget kapital, Mkr	815,4	742,5	720,4	681,4	654,2	627,4	321,1	300,1
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	35,2	38,1	41,1	44,0	46,9	49,8	52,8	55,7
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	297,7	324,9	295,3	266,1	259,1	250,0	284,1	305,3
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	34,7	74,8	-130,5	97,5	-26,0	-85,4	36,4	-19,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-1,6	-1,5	-1,5	-14,2	-0,7	16,6	-1,3	117,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-30,2	-8,2	26,3	4,1	7,7	251,4	-24,1	-79,5
Periodens kassaflöde, Mkr	2,9	65,1	-105,7	87,4	-19,0	182,6	11,0	18,5
AKTIEDATA ²								
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,68	3,68	2,52	1,74	1,64	1,30	1,92	0,92
Eget kapital per aktie, kr	52,56	47,86	46,43	43,92	42,17	40,54	29,33	27,41
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	24,8	14,8	12,7	11,3	17,8	8,7	12,4	6,0
Räntabilitet på eget kapital, % ³	30,1	27,0	22,3	18,0	17,2	15,6	27,0	21,0
Soliditet, %	54,0	52,3	53,9	55,0	58,5	58,5	41,2	37,1
Antal produktionsstartade bostäder, st	54	129	142	136	110	74	86	33
Antal sålda bostäder, st	102	136	172	172	74	50	40	61
Antal bostäder i pågående produktion, st	717	663	548	439	319	248	292	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	97	95	89	73	59	61	71	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	1	0	0	6	6	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	3	0	2

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

² Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 genomförd i maj 2014.

³ Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

Definitioner och ordlista

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen vid periodens slut.

ORDLISTA

Byggrätt

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

Översiktsplan

Kommunal plan som ger vägledning för beslut om användningen av mark och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

Exploateringsfastigheter

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad. Avser främst utvecklingsbar mark med tillhörande byggrätter för framtida projekt.

Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vård- och omsorgsbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.

Kort om Besqab

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

- 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

FINANSIELLA MÅL

- Räntabilitet på eget kapital >15 procent
- Soliditet >30 procent
- Utdelning >30 procent av resultatet

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.

2 200
PLANERADE
BYGGRÄTTER

PRODUCERAT
ÖVER 5 000
BOSTÄDER

STOCKHOLMS
LÄN OCH
UPPSALA

CIRKA 90
ANSTÄLLDA

GRUNDAT
1989

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 18 november 2015.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2015 26 feb 2016
Årsredovisning 2015 vecka 13 2016

Kontaktinformation

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

Björn Somnäs, ekonomichef
E-post: bjorn.somnas@besqab.se
Tel: 0704-91 50 57

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

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 2015 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 18 november 2015

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor