

Delårsrapport januari–september 2014

Ökat antal produktionsstarter och förbättrad rörelsemarginal

JANUARI–SEPTEMBER 2014

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick intäkterna till 549,8 Mkr (510,3) och rörelseresultatet till 66,4 Mkr (57,1)
- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 604,7 Mkr (500,1) och rörelseresultatet till 75,6 Mkr (61,0)
- Resultatet efter skatt uppgick till 61,5 Mkr (48,9), motsvarande 4,84 kr per aktie (4,47)
- Eget kapital uppgick per den 30 september till 654,2 Mkr (289,7), motsvarande 42,17 kr per aktie (26,46)
- Likvida medel var vid periodens utgång 246,8 Mkr (53,6)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- God försäljning och flera framgångsrika säljstarter.
- Nya markanvisningar om cirka 80 byggrätter i Solna samt 54 vårdplatser i Hässelby Villastad i Stockholm.
- CM-avtal tecknat med Stena Fastigheter avseende projektering av cirka 140 hyresrätter i Gustavsberg, Värmdö.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fastighetsförvärv av cirka 30 byggrätter i Gustavsberg, Värmdö.

KONCERNEN I SIFFROR	jan–sep 2014	jan–sep 2013	juli–sep 2014	juli–sep 2013	jan–dec 2013
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	549,8	510,3	183,9	128,9	698,7
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	66,4	57,1	29,9	12,8	76,7
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	12,1	11,2	16,2	9,9	11,0
Intäkter, Mkr	604,7	500,1	164,9	76,8	658,8
Rörelseresultat, Mkr	75,6	61,0	29,4	13,1	70,6
Resultat före skatt, Mkr	71,2	52,6	28,3	10,3	60,0
Rörelsemarginal, %	12,5	12,2	17,8	17,1	10,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	17,2	23,7	–	–	21,0
Soliditet, %	58,5	34,0	–	–	37,1
Resultat efter skatt per aktie, kr ³	4,84	4,47	1,64	1,16	5,39
Eget kapital per aktie, kr ³	42,17	26,46	–	–	27,41
Antal produktionsstartade bostäder, st	270	159	110	48	192
Antal sålda bostäder, st	164	143	74	45	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	319	261	–	–	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	59	72	–	–	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	13	–	–	2
– varav upptagna i balansräkningen	–	4	–	–	2

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.

VD:s kommentar

”Bostadsmarknaden är alltså stabil med hög efterfrågan och stigande priser. Vi levererar ett starkt resultat tack vare god försäljning samt projekt färdigställda med höjda marginaler. En attraktiv projektportfölj och flera säljstarter under hösten och vintern ger oss möjlighet att överträffa vårt mål för produktionsstarter under 2014, vilket skapar goda förutsättningar inför de kommande åren.”

Efter en sommar med stark försäljning har intresset för våra projekt hållit i sig under sensommaren och hösten. Vi har haft flera populära säljstarter där kunderna har visat stort intresse för våra bostäder. Den höga efterfrågan är tydligare än någonsin.

Ett lågt utbud på såväl andrahandsmarknaden som på nyproduktion, bostadspriser som fortsätter att stiga och låga bolåneräntor skapar förutsättningar för en fortsatt stark bostadsmarknad.

Ökad aktivitet inom projektutvecklingen

Projektutvecklingen av bostäder fortgår i god takt. Vår byggrättsportfölj innehåller flera spännande projekt som vi ser fram emot att gå vidare med. Under det tredje kvartalet har vi säljstartat bostadsrättslägenheter i Liljeholmen, Täby Centrum och Strandängarna i Tyresö. Försäljningen har varit god under året med totalt 164 sålda bostäder (143) per den 30 september. Vi har därtill inga osålda bostäder (13) i avslutad produktion.

Hittills i år har vi produktionsstartat 270 bostäder, varav tre bostadsprojekt omfattande 110 bostäder har produktionsstartats under kvartalet – Living i Uppsala, Trädgårds- husen etapp 4–5 i Tyresö och Trädgårdsstaden etapp 4:2 i Vallentuna.

Ökad omsättning och förbättrad rörelsemarginal

Hög produktionstakt med ett stort antal produktionsstartade bostäder och mycket god försäljning har bidragit till en ökad omsättning under perioden januari–september. Intäkterna enligt segmentsredovisningen under niomånadersperioden uppgick till 549,8 Mkr, jämfört med 510,3 Mkr motsvarande period föregående år.

Segmentsredovisningen visar ett resultat före skatt om 62,0 Mkr, en ökning med 27 procent jämfört med 48,7 Mkr för perioden januari–september 2013. Fastighetsförsäljningar påverkar periodens resultat med 0 Mkr (14,2).

Flera färdigställda projekt med höjda marginaler samt god försäljningstakt i pågående projekt bidrar till en förbättrad rörelsemarginal, framför allt under det tredje kvartalet. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för niomånadersperioden till 12,1 procent (11,2), och för kvartalet till 16,2 procent (9,9).



Framtidsutsikter

En attraktiv projektportfölj och flera säljstarter under det tredje och fjärde kvartalet ger oss möjlighet att överträffa vårt mål för produktionsstarter under 2014, vilket skapar goda förutsättningar inför de kommande åren.

Efter nyemissionen vi genomförde i samband med börsnoteringen i juni är vi finansiellt rustade med god solid ställning. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vi fortsätter att leverera stabil lönsamhet och skapa avkastning för våra aktieägare.

Trots viss oro i vår omvärld och ett fortsatt osäkert politiskt läge i många kommuner där vi är verksamma finns det en underliggande stark efterfrågan och hög inflyttning på våra marknader. Det ger oss tillförsikt inför framtiden.

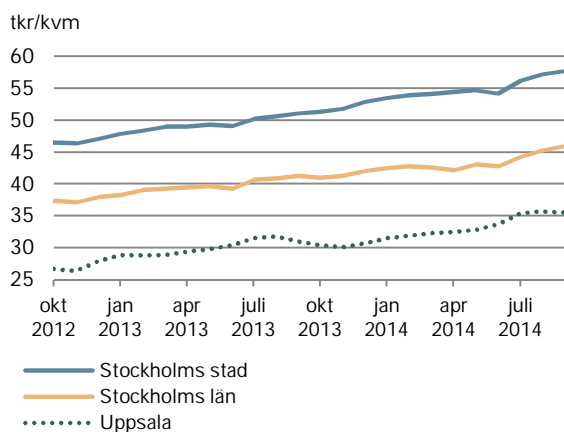
Täby i november 2014

Anette Frumerie, VD

MARKNADSUTVECKLING

Utbudet av bostadsrätter och villor är fortfarande ovanligt lågt i hela Sverige. Det låga utbudet driver marknaden och förutsättningarna för höga bostadspriser är stora. Under det tredje kvartalet har snittpriserna på bostadsrätter i Stockholms län och Stockholms stad ökat med sex respektive fyra procent, jämfört med snittpriserna för föregående kvartal. I Stockholms stad har utvecklingen varit som starkast i de södra när- och ytterförorterna. I Uppsala har kvartalets snittpris på bostadsrätter stigit med omkring nio procent. Villapriserna stiger också, om än inte i samma takt som bostadsrätter, med sex procent i Uppsala respektive två procent i Stockholms län och Stockholms stad.

Prisutveckling bostadsrätter okt 2012–sep 2014



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Hushållens syn på den egna ekonomin är förhållandevis stark medan förväntningarna på den svenska ekonomin på sikt är mer osäkra. Även om konjunkturen fortsätter att stärkas är inflationen fortfarande låg. Reporäntan var under det tredje kvartalet oförändrad på 0,25 procent och sänktes till rekordlåga 0,00 procent efter kvartalets utgång. Räntan förväntas höjas först i mitten av 2016, när inflationen antas tagit fart. Lågräntemiljön gör hushållen köpstarka, vilket gynnar bostadsmarknaden.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 30 september 2014 hade Besqab 175 bostäder i produktion i Region Stockholm. Under det tredje kvartalet färdigställdes ett projekt i Upplands Väsby och två projekt produktionsstartades. Produktionsstarterna avser 36 lägenheter i Trädgårdshuset etapp 4–5 i Tyresö samt 16 radhus i Trädgårdsstaden etapp 4:2 i Vallentuna.

I augusti beslutade Solna stad om en markanvisning till Besqab. Markanvisningen avser 80 bostadsrättslägenheter i Bagartorp, Solna, invid Ulriksdals pendeltågsstation. Bostadsstiftelsen Signalisten kommer samtidigt att bygga

80 hyresrätter i Bagartorp och i planerna ingår upprustning av gångtunneln till pendeltågsstationen.

Under det tredje kvartalet har Besqab tecknat ett CM-avtal med Stena Fastigheter. Avtalet avser projektering av cirka 140 hyresrätter i Gustavsberg, Värmdö.

Besqab har sedan tidigare avtalat med NIAM om förvärv av byggrätter i kvarteret Charlottenburg i Solna, vars detaljplan för närvarande är överklagad. Produktionsstart beräknas till 2015.

Region Stockholms intäkter uppgick för niomånadersperioden till 432,3 Mkr (455,4) och segmentets rörelsemarginal ökade till 16,1 procent (7,0). Rörelsemarginalen påverkas positivt av att ett antal projekt under perioden har slutsålts och färdigställts med höjda marginaler.

Region Uppsala

Per den 30 september 2014 hade Besqab 144 bostäder i produktion i Region Uppsala, varav ett projekt produktionsstartades under det tredje kvartalet – Brf Living på Stabby Allé i stadsdelen Luthagen. Där ska Besqab uppföra 58 smålägenheter med planerad inflyttning i slutet av 2015. Brf Tegnér, som produktionsstartades i Luthagen tidigare under 2014, uppvisar god försäljning och följer tidplanen med beräknad inflyttning under början av 2016.

CM-projektet Lagerkransen som Besqab byggt på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning färdigställdes under juli. Besqabs andra CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning, 35–40 smålägenheter på Villagatan, fortlöper enligt plan.

Intäkterna för Region Uppsala ökade under perioden januari–september till 102,1 Mkr (30,1) till följd av fler bostäder i produktion. Rörelsemarginalen för segmentet uppgår till 1,3 procent (9,7). Rörelsemarginalen påverkas negativt av lägre upparbetsgrad och försäljningsgrad i pågående projekt, vilket är normalt i ett skede där projekt nyligen har produktionsstartats.

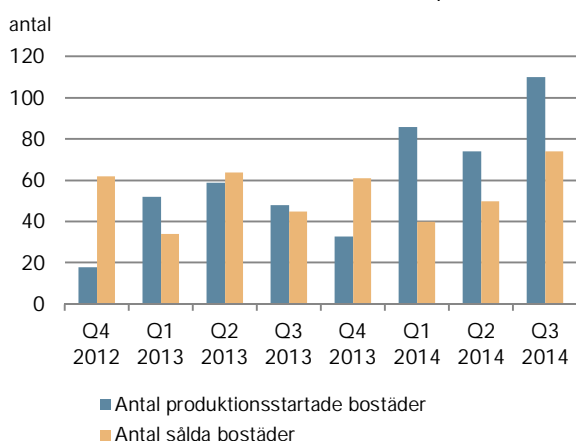
Fastighetsutveckling

Uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby fortlöper enligt plan. Inflyttning är beräknad till hösten 2015.

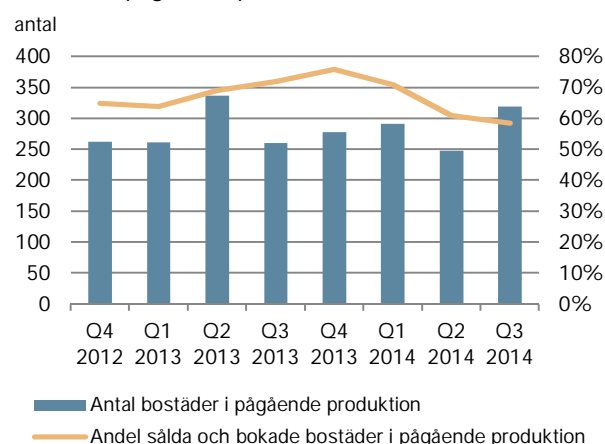
Besqab har under kvartalet erhållit en markanvisning av Stockholms stad avseende nybyggnation av 54 vårdplatser i Riddersvik i Hässelby Villastad. Planarbetet för fastigheten har påbörjats och bedömningen är att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under ytterligare cirka två år.

Segmentets intäkter för perioden januari–september uppgick till 15,4 Mkr (25,9). Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år beror på avyttring av fastigheter. Rörelsemarginalen för perioden uppgick till 62,1 procent (108,2). Marginalen för 2013 inkluderar resultatteffekt av fastighetsförsäljningar.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Bostäder i pågående produktion



FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Besqab har under det tredje kvartalet säljstartat ett flertal projekt som har haft stor efterfrågan. Till dem hör bland annat 31 lägenheter i Brf Estrid i Täby Centrum, 36 lägenheter i Liljeholmsblick i Liljeholmen, 24 lägenheter i Living i Uppsala samt 15 radhus i Trädgårdshuset i Tyresö Strandängar.

Försäljningen har varit god hittills under året med 74 sålda bostäder (45) under kvartalet och totalt 164 bostäder (143) under niomånadersperioden.

Tre projekt har produktionsstartats under det tredje kvartalet, motsvarande 110 bostäder (48). Hittills under 2014 har Besqab produktionsstartat 270 bostäder (159) inom projektutvecklingsverksamheten.

Per den 30 september 2014 var inga färdigställda bostäder osålda (13).

FINANSIELL UTVECKLING JANUARI-SEPTEMBER

Intäkter och rörelseresultat

Hög produktionstakt, ett stort antal produktionsstartade bostäder samt god försäljning har bidragit till en ökad omsättning under perioden januari–september 2014. Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under niomånadersperioden till 549,8 Mkr (510,3). Omräknat enligt IFRS uppgick niomånadersperiodens intäkter till 604,7 Mkr (500,1).

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen blev 66,4 Mkr (57,1). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 75,6 Mkr (61,0). Resultatet belastas av ökade administrationskostnader av engångskaraktär om cirka 4 Mkr relaterade till börsnoteringen av Besqabs aktie. Fastighetsförsäljningar påverkar rörelseresultatet med 0 Mkr (14,2).

Projekt färdigställda med höjda marginaler, samt god försäljningstakt i pågående projekt, bidrar till en förbättrad

rörelsemarginal. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för niomånadersperioden till 12,1 procent (11,2). Motsvarande nyckeltal omräknat enligt IFRS var 12,5 procent (12,2).

Segmentsredovisningen visar ett resultat efter skatt om 54,4 Mkr, en ökning med närmare 20 procent jämfört med 45,9 Mkr för perioden januari–september 2013. Redovisat enligt IFRS uppgick periodens resultat till 61,5 Mkr (48,9).

Avvikelsen i resultat mellan redovisning enligt IFRS och segmentsredovisningen beror på att completed contract-metoden tillämpas på två projekt, i enlighet med IFRIC 15. Ett av projekten färdigställdes under andra kvartalet 2014.

Finansiell ställning och kassaflöde

Soliditeten uppgick per den 30 september 2014 till 58,5 procent (34,0) och har ökat sedan föregående år på grund av nyemissionen i maj.

Vid delårsperiodens slut hade Besqab cirka 1 900 byggrätter i byggrättsportföljen, jämfört med cirka 1 800 vid årets början. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter har ökat med 104,2 Mkr sedan årsskiftet 2013/2014 och uppgick vid periodens slut till 307,0 Mkr (185,3). Ökningen är i huvudsak hänförlig förvärvet av projektet Lumaparken i Hammarby Sjästad under andra kvartalet 2014.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för niomånadersperioden till –75,0 Mkr (8,6). Minskningen förklaras främst av ökad kapitalbindning i exploateringsfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 14,6 Mkr (49,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 235,1 Mkr (–68,3). Ökningen hänför sig till nyemissionen av aktier.

Likvida medel har under perioden januari–september 2014 ökat med cirka 174,7 Mkr (–10,7) tack vare det tillförda kapitalet och uppgick per balansdagen till 246,8 Mkr (53,6). 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 marknadsmässiga villkor.

SÄSONGSVARIATIONER

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick under perioden januari–september 2014 till 4,5 Mkr (–) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –2,8 Mkr (–3,7) och periodens resultat till 18,4 Mkr (16,3).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 september 2014 till 295,9 Mkr (0,6) och består i huvudsak av en koncernintern fordran på dotterbolag. Eget kapital har ökat sedan föregående år på grund av nyemissionen i maj och uppgick per balansdagen till 785,3 Mkr (470,4).

FÖRÄNDRING AV RÖSTER OCH KAPITAL

I september 2014 ökade antalet aktier i Besqab med 40 560 aktier, motsvarande 40 560 röster. Ändringen var ett resultat av att 40 560 aktier har tecknats av teckningsoptionsinnehavare, inom ramen för det teckningsoptionsprogram som beslutades av bolagsstämman den 6 januari 2011 samt årsstämmans beslut om ändring av teckningsoptionsvillkoren den 7 maj 2014. Härefter finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner.

Till följd av tilldelningen av aktier ökade Besqabs eget kapital med 1 565 616 kronor, varav aktiekapitalet ökade med 405 600 kronor. Aktiekapitalet uppgår per den 30 september 2014 till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

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 2014 var 82,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 272,2 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 4 217. 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 2014 74 procent av kapital och röster.

ÄGARFÖRDELNING 30 september 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 136 620	33,11 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,59 %
Solid Brass AB	814 900	5,25 %
Nordea Investment Funds	615 248	3,97 %
Carl Wale med familj	545 330	3,51 %
Kristian Wale med familj	543 320	3,50 %
AB Dendera Holding	543 300	3,50 %
Handelsbanken Fonder	531 859	3,43 %
Lars Öberg	400 000	2,58 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	394 543	2,54 %
Svolder Aktiebolag	358 348	2,31 %
Lannebo Fonder	317 756	2,05 %
Summa 12 största aktieägare	11 534 074	74,34 %
Övriga aktieägare	3 980 755	25,66 %
TOTALT	15 514 829	100,00 %

Källa: Euroclear per 2014-09-30

PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 72 (67), varav 32 (29) var kvinnor.

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.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I oktober godkände Värmdö kommun Besqab som vinnare i en anbudstävling om förvärv av fastighet med byggrätter i Seglarbyn i Gustavsberg, Värmdö. Köpeskillingen uppgår till 21,7 Mkr. På fastigheten planerar Besqab att uppföra 31 radhus med äganderätt. Tillträdet beräknas till årsskiftet 2014/2015 efter att Värmdö kommun genomfört marksanering av tomten.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Juli-sep 2014	Juli-sep 2013	Jan-dec 2013
Intäkter	604 658	500 119	164 902	76 838	658 750
Kostnader för produktion och drift	-462 582	-404 883	-113 876	-49 300	-534 783
Bruttoresultat	142 076	95 236	51 026	27 538	123 967
Försäljnings- och administrationskostnader	-67 167	-54 293	-22 289	-17 827	-71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar	0	14 238	0	-491	14 238
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	675	5 867	675	3 891	4 198
Rörelseresultat	75 584	61 048	29 412	13 111	70 620
Finansiella intäkter	565	120	398	65	180
Finansiella kostnader	-4 926	-8 550	-1 476	-2 925	-10 849
Resultat före skatt	71 223	52 618	28 334	10 251	59 951
Aktuell skatt	-7 664	-2 796	-3 124	2 528	-1 028
Uppskjuten skatt	-2 020	-884	101	-97	58
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	61 539	48 938	25 311	12 682	58 981
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	351	84	-11	-111	447
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, efter skatt	351	84	-11	-111	447
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	61 890	49 022	25 300	12 571	59 428
Resultat per aktie¹					
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,84	4,47	1,64	1,16	5,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,83	4,47	1,63	1,16	5,39
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 514 829	10 949 000	15 514 829	10 949 000	10 949 000
Genomsnittligt antal aktier före utspädning ¹	12 725 234	10 949 000	15 474 710	10 949 000	10 949 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ^{1,2}	12 741 577	10 949 000	15 514 829	10 949 000	10 949 000

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

² I september 2014 har 40 560 aktier tecknats genom utnyttjande av 4 056 teckningsoptioner som var och en gav rätt till tio aktier i Besqab AB. Per den 30 september 2014 finns inga utestående teckningsoptioner i bolaget.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	769	1 023	958
Finansiella tillgångar	36 002	66 746	50 127
Summa anläggningstillgångar	36 771	67 769	51 085
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	293 325	260 958	261 856
Exploateringsfastigheter	306 973	185 254	202 739
Färdigställda bostäder	0	8 760	1 900
Kundfordringar	2 238	9 373	13 582
Upparbetad ej fakturerad intäkt	132 864	70 740	95 460
Pågående arbeten	16 483	49 580	62 627
Aktuella skattefordringar	12 451	4 945	8 483
Övriga kortfristiga fordringar	66 962	135 411	34 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 154	4 939	4 339
Likvida medel	246 774	53 633	72 099
Summa omsättningstillgångar	1 082 224	783 593	757 666
SUMMA TILLGÅNGAR	1 118 995	851 362	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	109 490	109 490
Övrigt tillskjutet kapital	385 482	117 048	117 048
Omräkningsreserver	346	-368	-5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	113 240	63 556	73 599
Summa eget kapital	654 216	289 726	300 132
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	6 572	5 158	4 216
Skulder till kreditinstitut	46 913	58 613	55 687
Övriga långfristiga skulder	2 250	2 580	5 269
Summa långfristiga skulder	55 735	66 351	65 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 500	-	1 500
Leverantörsskulder	90 245	47 753	68 081
Fakturerad ej upparbetad intäkt	0	6 046	4 945
Skulder till kreditinstitut	259 095	381 503	305 275
Övriga kortfristiga skulder	15 744	23 284	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 460	36 699	37 606
Summa kortfristiga skulder	409 044	495 285	443 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 118 995	851 362	808 751

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-sep 2014	jan-sep 2013	jan-dec 2013
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående balans vid periodens början	300 132	260 412	260 412
Periodens resultat	61 539	48 938	58 981
Periodens övriga totalresultat	351	84	447
Summa totalresultat för perioden	61 890	49 022	59 428
Utnyttjande av teckningsoptioner	14 170	-	-
Nyemission	299 922	-	-
Utdelning	-21 898	-19 708	-19 708
Utgående balans vid periodens slut	654 216	289 726	300 132

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-sep 2014	jan-sep 2013	juli-sep 2014	juli-sep 2013	jan-dec 2013
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	75 584	61 048	29 412	13 111	70 620
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-464	-20 309	-826	-2 606	-13 901
Erhållen ränta	565	120	398	65	180
Betald ränta	-4 926	-8 550	-1 476	-2 925	-10 560
Betald skatt	-7 664	-2 796	-3 124	2 528	-1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 095	29 513	24 384	10 173	45 311
Förändring av exploateringsfastigheter	-104 234	36 794	7 417	14 748	19 309
Förändring av färdigställda bostäder	1 900	-8 760	9 260	770	-1 900
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 080	16 672	-67 692	-32 726	-29 912
Förändring av kortfristiga skulder	11 777	-50 604	14 130	-6 944	-27 714
Investering i utvecklingsfastigheter	-31 469	-15 009	-13 518	-	-15 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 011	8 606	-26 019	-13 979	-10 814
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	-170	-365	-66	-365	-427
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	59 900	-	7 500	162 400
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	14 800	-10 500	-600	-	4 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14 630	49 035	-666	7 135	166 423
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	27 058	63 721	10 077	20 000	73 721
Amortering av skulder	-82 012	-112 356	-3 937	-24 748	-201 509
Inlösen av teckningsoptioner	-	-	-	-	-349
Nyemissioner	311 908	-	1 566	-	-
Utbetald utdelning	-21 898	-19 708	-	-	-19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 056	-68 343	7 706	-4 748	-147 845
Periodens kassaflöde	174 675	-10 702	-18 979	-11 592	7 764
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	265 753	65 225	64 335
Likvida medel vid periodens slut	246 774	53 633	246 774	53 633	72 099

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Juli-sep 2014	Juli-sep 2013	Jan-dec 2013
Intäkter	4 500	-	1 500	-	6 000
Bruttoresultat	4 500	-	1 500	-	6 000
Administrationskostnader	-7 279	-3 654	-1 194	-873	-7 799
Rörelseresultat	-2 779	-3 654	306	-873	-1 799
Utdelning och liknande resultatposter	22 308	21 800	423	0	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 173	-1 842	-332	-561	-2 348
Resultat efter finansiella poster	18 356	16 304	397	-1 434	17 669
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4 200
Aktuell skatt	-	-	-	-	-20
Periodens resultat	18 356	16 304	397	-1 434	21 849

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	273 153	43	151
Kassa och bank	22 717	561	1 698
Summa omsättningstillgångar	295 870	604	1 849
SUMMA TILLGÅNGAR	844 870	549 604	550 849
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	155 148	109 490	109 490
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	630 146	360 898	366 444
Summa eget kapital	785 294	470 388	475 934
Skulder			
Långfristiga skulder	46 913	59 956	56 682
Kortfristiga skulder	12 663	19 260	18 233
Summa skulder	59 576	79 216	74 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	844 870	549 604	550 849

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 4

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Juli–sep 2014	Juli–sep 2013	Jan–dec 2013
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-2 779	-3 654	306	-873	-1 799
Erhållen utdelning	21 800	21 800	-	-	21 800
Erhållen ränta	508	-	423	-	16
Betald ränta	-1 173	-1 842	-332	-561	-2 348
Betald skatt	-	-	-	-	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 356	16 304	397	-1 434	17 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-273 002	19 402	-151 159	2 441	23 494
Förändring av kortfristiga skulder	-5 570	6 739	-1 378	6 965	5 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-260 216	42 445	-152 140	7 972	46 855
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	311 908	-	1 566	-	-
Inlösen av teckningsoptioner	-	-	-	-	-349
Amortering av skulder	-8 775	-23 438	-2 925	-7 813	-26 362
Utbetald utdelning	-21 898	-19 708	-	-	-19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	281 235	-43 146	-1 359	-7 813	-46 419
Periodens kassaflöde	21 019	-701	-153 499	159	436
Likvida medel vid periodens början	1 698	1 262	176 216	402	1 262
Likvida medel vid periodens slut	22 717	561	22 717	561	1 698

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 haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning för perioden januari–september 2014. Jämförande tal för 2013 har omräknats enligt den nya principen, vilket påverkade intäkterna med -31,6 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, vanligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade completed contract-metoden.

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
Intäkter - internt					0		0
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
Resultat av fastighetsförsäljningar					0		0
Resultat andelar 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–sep 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	455 431	30 065	24 777		510 273	-10 154	500 119
Intäkter - internt			1 170	-1 170			0
Summa intäkter	455 431	30 065	25 947	-1 170	510 273	-10 154	500 119
Kostnader för produktion och drift	-386 375	-20 560	-6 165		-413 100	8 217	-404 883
Bruttoresultat	69 056	9 505	19 782	-1 170	97 173	-1 937	95 236
Försäljnings- och administrationskostnader	-36 987	-6 579	-5 952	-4 777	-54 295	2	-54 293
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures					0	5 867	5 867
Rörelseresultat	32 069	2 926	28 068	-5 947	57 116	3 932	61 048
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>7,0 %</i>	<i>9,7 %</i>	<i>108,2 %</i>		<i>11,2 %</i>		<i>12,2 %</i>
Finansnetto			-6 532	-1 898	-8 430		-8 430
Resultat efter finansiella poster	32 069	2 926	21 536	-7 845	48 686	3 932	52 618
Skatt				-2 796	-2 796	-884	-3 680
Periodens resultat	32 069	2 926	21 536	-10 641	45 890	3 048	48 938
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	140 339	45 646	-	-	185 985	-731	185 254
Utvecklingsfastigheter	-	-	260 958	-	260 958	-	260 958

Belopp i tkr

Jan–dec 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	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**

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 EVENTUAL-
FÖRPLIKTELSE**

Under perioden januari–september 2014 har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar ökat med netto 89 Mkr. Ökningen beror på pantsättning vid finansiering av utvecklingsfastighet under uppförande. Totala värdet av lämnade fastighetsinteckningar uppgår för koncernen därmed till 337 Mkr.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under perioden minskat med 43 Mkr för koncernen och ökat med 197 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 september 2014 till 548 Mkr för koncernen och 337 Mkr för moderbolaget.

Täby den 20 november 2014
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.
Revisorernas granskningsrapport återfinns på sida 15.

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 byggrättspportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

SNABBA FAKTA

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

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 21 november 2014.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2014 20 februari 2015
Delårsrapport jan–mars 2015 6 maj 2015

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: 08-630 16 17

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 per 30 september 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 revisions sed 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 20 november 2014

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor