

Delårsrapport januari-mars 2015

TRÄDGÅRDSSTADEN I VALLENTUNA

Bra försäljning på stark bostadsmarknad

JANUARI-MARS 2015

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade periodens intäkter till 370,2 Mkr (173,1) och rörelseresultatet till 45,1 Mkr (18,6)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 344,3 Mkr (213,4) och rörelseresultatet till 43,6 Mkr (26,5)
- Resultatet efter skatt ökade till 39,1 Mkr (21,0), motsvarande 2,52 kr per aktie (1,92)
- Eget kapital uppgick per den 31 mars till 720,4 Mkr (321,1), motsvarande 46,43 kr per aktie (29,33)
- Likvida medel var vid periodens utgång 228,4 Mkr (83,1)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Detaljplanen för 129 lägenheter i Charlottenburg, Solna, har vunnit laga kraft. Besqab tillträdde fastigheten och säljstartade projektet i februari 2015.
- I mars 2015 tillträdde Besqab fastigheten och produktionsstartade projektet Liljeholmsblick i Liljeholmen, omfattande totalt 103 lägenheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Besqab har vunnit en markanvisningstävling avseende byggrätter för cirka 50 radhus i Tyresö.

KONCERNEN I SIFFROR	jan-mar 2015	jan-mar 2014	apr 2014– mar 2015	jan-dec 2014
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	370,2	173,1	1 012,8	815,7
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	45,1	18,6	123,0	96,5
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	12,2	10,7	12,1	11,8
Intäkter, Mkr	344,3	213,4	988,0	857,1
Rörelseresultat, Mkr	43,6	26,5	121,2	104,1
Resultat före skatt, Mkr	42,6	24,8	116,6	98,9
Rörelsemarginal, %	12,7	12,4	12,3	12,1
Räntabilitet på eget kapital, % ²	22,3	27,0	20,5	18,0
Soliditet, %	53,9	41,2	–	55,0
Resultat per aktie, kr ³	2,52	1,92	7,33	6,59
Eget kapital per aktie, kr ³	46,43	29,33	–	43,92
Antal produktionsstartade bostäder, st	142	86	458	406
Antal sålda bostäder, st	172	40	468	336
Antal bostäder i pågående produktion, st	548	292	–	439
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	89	71	–	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	1	6	–	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-mars 2014 och för balansposter den 31 mars 2014.

VD:s kommentar

"Den starka utvecklingen på bostadsmarknaden har hållit i sig under årets första kvartal. Låga räntor, befolkningstillväxt och stabil sysselsättning bidrar till prisökningar. Besqabs projekt är eftertraktade vilket speglas i fortsatt mycket god försäljning. Vi har även en bra nivå på produktionsstarter med totalt 142 startade bostäder hittills i år."

Den starka utvecklingen på bostadsmarknaden har hållit i sig under årets första kvartal. Vi konstaterar ytterligare prisuppgångar på bostäder i Stockholm och Uppsala och årstakten på prisökningarna är nu omkring 15 procent.

Lågräntemiljön antas bestå vilket gör att förväntningarna på stigande bostadspriser kvarstår. På våra marknader kan vi därtill observera fortsatt god sysselsättning och hög inflyttning som lägger grunden för ökad bostadsefterfrågan.

Framgångsrika säljstarter i stark marknad

Under årets första kvartal har fyra projekt säljstartats – radhus i Brygghuset i Tyresö Strandängar, lägenheter i Centralparken i Täby, Charlottenburgsparken i Solna samt Ängsblomman i Bromma.

Vi upplever ett mycket stort intresse för våra projekt och tiden mellan säljstart och tecknande av bokningsavtal blir allt kortare. Försäljningen är fortsatt god med 172 sålda bostäder under kvartalet. Även antalet produktionsstarter ligger på en bra nivå med totalt 142 startade bostäder hittills i år, bland annat Liljeholmsblick i Stockholm och Vårdsätra Vik i Uppsala.

NKI-satsning ger resultat

Glädjande är att vi i februari mottog utmärkelsen NKI Topp 3 i Prognoscentrets årliga undersökning av bostadsutvecklingsföretag i Sverige. Enligt undersökningen får Besqab ett Nöjd Kund Index (NKI) på 76 av 100 möjliga poäng, där branschindex är 73.

Vårt NKI-arbete har haft stort fokus sedan några år tillbaka och vi kan konstatera att våra engagerade och duktiga medarbetares dagliga arbete har givit fina resultat. Tack vare de personliga kontakterna och den nära dialogen med våra kunder kan vi utvecklas i rätt riktning. Nu fortsätter vi arbetet med målsättningen att bli ännu bättre.

Stabil tillväxt med förbättrade marginaler

Flera produktionsstarter, ett stort antal bostäder i produktion tillsammans med god försäljning bidrar till en stark inledning på 2015. Omsättningen enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari-mars till 370,2 Mkr (173,1). Vi levererar ett rörelseresultat på 45,1 Mkr (18,6) vilket är en betydande ökning jämfört med samma period 2014. Resultatet ger en rörelsemarginal på 12,2 procent (10,7) för kvartalet.



Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna är fortsatt stabil och uppgår till 20,5 procent, jämfört med 18 procent för helåret 2014.

Framtidsutsikter

Inledningen av 2015 har varit mycket bra och vi har ett stort antal bostäder i produktion med inflyttningar planerade under de kommande åren. Samtidigt ser vi fram emot att fortsätta förädla vår byggrättsportfölj och utveckla nya intressanta projekt att erbjuda marknaden.

Vår marknad är i nuläget stark men vi bevakar samtidigt utvecklingen i Europa och övriga världen. Under förutsättning att rådande positiva marknadsförutsättningar håller i sig tror vi på en fortsatt stabil bostadsmarknad med försiktigt stigande priser i Stockholms län och Uppsala under 2015.

Täby i maj 2015

Anette Frumerie, VD

MARKNADSUTVECKLING

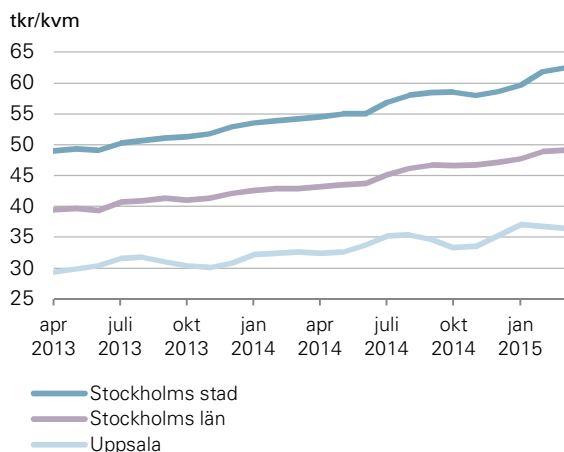
Utbudet av bostadsrätter och villor har ökat något under början av 2015 även om det är fortsatt lågt. Ett ökat inflöde av objekt till försäljning kan vara en effekt av att fler önskat sälja och köpa innan FI:s förslag till ökade amorteringskrav föreslogs träda i kraft. Bostadsköpare har blivit än mer angelägna om att komma till snabba avslut och för såväl villor som bostadsrätter ökar skillnaden mellan utannonserat pris och slutpris.

Reporäntan sänktes i mars till –0,25 procent och förväntas ligga kvar på samma låga nivå åtminstone till andra halvåret 2016. Det nuvarande låga ränteläget bidrar till att en mycket stor andel av de svenska hushållen tror på stigande bostadspriser under det kommande året.

Bostadsmarknaden har visat kraftiga uppgångar under årets första tre månader och samtliga bostadstyper har ökat i pris i hela Sverige. Bostadsrätter i Stockholm noterades under kvartalet på nya toppnivåer och i Stockholms innerstad passerade genomsnittspriset för första gången 80 000 kronor per kvadratmeter.

Under kvartalet har priserna på bostadsrätter och villor i Stockholms län stigit med fem procent och i Stockholms stad ökade bostadsrättspriserna med sju procent under tremånadersperioden. I Uppsala steg priserna kraftigt under första kvartalet efter nedgången i slutet av 2014. Bostadsrättspriserna ökade med tio procent och villapriserna steg med fem procent. Årstakten för prisuppgångarna på bostäder i Stockholm och Uppsala är nu mellan 13 och 15 procent.

Prisutveckling bostadsrätter april 2013–mars 2015



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 31 mars 2015 hade Besqab 396 bostäder i produktion i Region Stockholm. Tre projekt produktionsstartades under kvartalet, 79 lägenheter i Liljeholmen, 15 brf-radhus i Trädgårdshuset samt 40 brf-radhus i Bryggshuset i Tyresö. Under samma period färdigställdes Trädgårdshuset 2 i Tyresö och Trädgårdsstaden 4 i Vallentuna, omfattande totalt 33 bostäder.

Under kvartalet vann detaljplanen för Charlottenburg, Solna, laga kraft. Besqab tillträdde fastigheten i början av februari och projektet Charlottenburgsparken säljstartades strax därpå. En stor andel bostäder i de säljstartade etapperna har redan bokats och produktionsstart beräknas till våren 2015. Detaljplanen för Centralparken i Näsbypark i Täby har också vunnit laga kraft under perioden och projektet hade en välbesökt säljstart i mars. Centralparken, som Besqab bygger gemensamt med FastPartner, består av totalt cirka 160 bostadsrättslägenheter med planerad inflyttning från årsskiftet 2016/2017.

I mars tillträdde Besqab fastigheten för projektet Liljeholmsblick på Nybohovsbacken i Liljeholmen. Liljeholmsblick omfattar totalt 103 bostadsrätter och den första etappen produktionsstartades i slutet av mars.

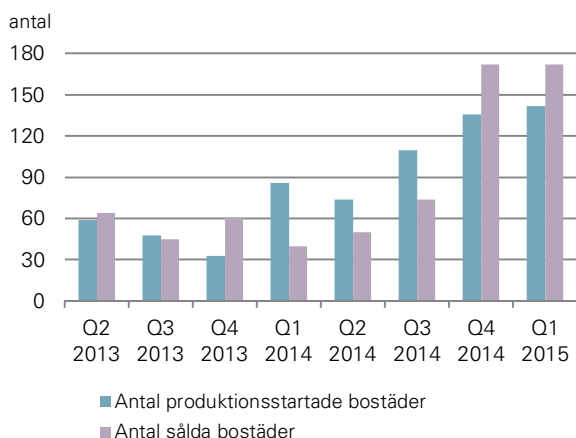
Besqab har under kvartalet varit aktiv i ett flertal CM-projekt i regionen. Bland annat har produktionsstart skett av 95 hyreslägenheter i Liljeholmen för Svenska Bostäder. Lägenheterna byggs i anslutning till Besqabs eget projekt.

Region Stockholms intäkter för januari–mars 2015 uppgick till 290,0 Mkr (103,8), en väsentlig ökning i jämförelse med första kvartalet 2014. Segmentets rörelseresultat uppgick till 35,3 Mkr (20,1) vilket ger en rörelsemarginal på 12,2 procent (19,3). Jämfört med motsvarande period föregående år är en betydande del av kvartalets intäkter hänförlig till nyligen produktionsstartade projekt. Projekt i tidiga skeden påverkar segmentets rörelsemarginal negativt på grund av låg uppbyggnads- och försäljningsgrad.

Region Uppsala

Per den 31 mars 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. Under kvartalet produktionsstartade därtill Vårdsätra Vik, åtta radhus med äganderätter, strax söder om Uppsala.

Besqab är i regionen aktiv i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning – projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal

Intäkterna för Region Uppsala har ökat jämfört med föregående år och uppgick för perioden januari–mars 2015 till 75,1 Mkr (64,3). Segmentets rörelseresultat ökade till 11,6 Mkr (-1,9) vilket ger en rörelsemarginal på 15,4 procent (-3,0). Högre uppbyggnadsgrad och god försäljning i pågående projekt bidrar till det förbättrade resultatet.

Fastighetsutveckling

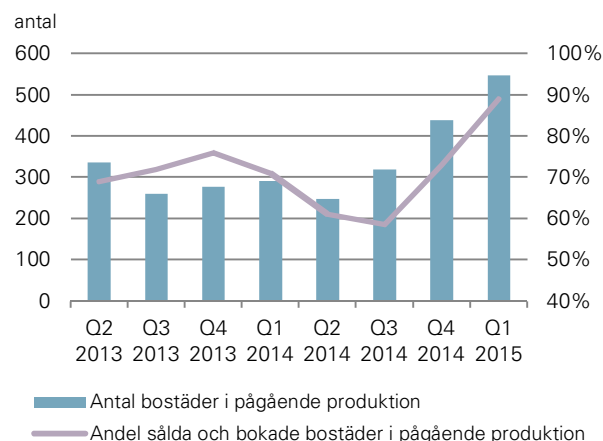
Uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby följer plan med beräknad inflyttning till hösten 2015. Därtill pågår planarbetet för 54 vårdplatser i Riddersvik i Hässelby Villastad. Bedömningen är att arbetet med detaljplanen kommer att fortlöpa ytterligare cirka två år.

Tre vård- och omsorgsfastigheter är färdigställda sedan tidigare och har under kvartalet genererat merparten av segmentets intäkter och resultat. Intäkterna för januari–mars 2015 uppgick till 5,0 Mkr (5,0) och bruttoresultatet till 4,4 Mkr (4,8).

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Besqab har under första kvartalet 2015 säljstartat ett flertal projekt med god efterfrågan. Till dem hör Charlottenburg i Solna, Centralparken i Täby och Ängsblomman i Bromma. Under perioden slutsåldes dessutom Besqabs projekt Trädgårdsstaden i Vallentuna, omfattande 84 villor, radhus och kedjehus. Kvartalets försäljning har varit alltigenom stark med 172 sålda bostäder (40).

Besqab har produktionsstartat fyra projekt under perioden januari–mars, motsvarande 142 bostäder (86). Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgår till 89 procent (71), varav 79 procent avser sålda bostäder och 10 procent avser bokade bostäder. Per den 31 mars 2015 var en färdigställd bostad osåld (6), vilket avser en visningslägenhet.

Bostäder i pågående produktion per kvartal**FINANSIELL UTVECKLING JANUARI-MARS****Intäkter och rörelseresultat**

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under kvartalet till 370,2 Mkr (173,1). Ytterligare produktionsstarter, ett stort antal bostäder i produktion samt god försäljning bidrar till den väsentligt ökade omsättningen jämfört med föregående år. Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 344,3 Mkr (213,4). Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen blev 45,1 Mkr (18,6). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 43,6 Mkr (26,5).

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–mars 2015 till 12,2 procent (10,7). Produktionsstarter och projekt i tidiga skeden, framför allt i Region Stockholm, pressar marginalerna under det första kvartalet. Rörelsemarginalen omräknad enligt IFRS var 12,7 procent (12,4).

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 40,3 Mkr (14,8), en ökning med drygt 170 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Redovisat enligt IFRS ökade resultatet till 39,1 Mkr (21,0).

Avvikelsen i kvartalets intäkter och resultat mellan redovisning enligt IFRS och segmentsredovisningen beror på att färdigställandemetoden tillämpas för vissa projekt i enlighet med IFRIC 15.

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 mars 2015 till 53,9 procent (41,2).

Vid kvartalets slut hade Besqab cirka 2 000 byggrätter i byggrättsportföljen, jämfört med cirka 2 100 vid årets början. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter har sedan årsskiftet ökat med omkring 85 Mkr och var per den 31 mars 2015 315,0 Mkr (173,8).

Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 325,3 Mkr (261,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var för det första kvartalet 2015 till –130,5 Mkr (36,4). Det negativa kassaflödet är till stor del hänförligt till ökning av exploateringsfastigheter, bland annat tillträdet av Charlottenburg, och utvecklingsfastigheter. Även förändring av kortfristiga fordringar, främst fordringar på bostadsrättsföreningar, påverkar kassaflödet negativt.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari–mars 2015 till –1,5 Mkr (–1,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 26,3 Mkr (–24,1).

Periodens kassaflöde var –105,7 Mkr (11,0) och likvida medel uppgick per balansdagen till 228,4 Mkr (83,1). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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 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–mars 2015 till 1,2 Mkr (1,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –0,2 Mkr (–0,6) och periodens resultat till 0,3 Mkr (–1,0).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 31 mars 2015 till 288,8 Mkr (0,6) och består i huvudsak av en fordran på dotterbolag. Eget kapital har ökat sedan föregående år på grund av nyemissionen i maj 2014 och uppgick per balansdagen till 790,5 Mkr (474,9).

PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 77 (67), varav 33 (30) var kvinnor.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Besqabs aktier är sedan den 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm i segmentet Small Cap. Sista betalkurs per den 31 mars 2015 var 106,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 652,3 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 4 032. 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 31 mars 2015 73 procent av kapital och röster.

Ägarfördelning 31 mars 2015

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 183 258	33,4 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Solid Brass AB	814 900	5,2 %
Nordea Investment Funds	605 548	3,9 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	520 000	3,4 %
Dendera Holding AB	507 381	3,3 %
Kristian Wale med familj	448 620	2,9 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	444 000	2,9 %
Svolder Aktiebolag	350 442	2,3 %
MSIL IPB Client Account	302 141	1,9 %
Fjärde AP-fonden	284 617	1,8 %
Summa 12 största aktieägare	11 339 087	73,1 %
Övriga aktieägare	4 175 742	26,9 %
TOTALT	15 514 829	100,00 %

Källa: Euroclear per 2015-03-31

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.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Besqab har vunnit en markanvisningstävling avseende byggrätter för 50 rad- och parhus i området Östra Farmarstigen i Tyresö. Köpeskillingen uppgår till cirka 30 Mkr och tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Intäkter	344 266	213 415	857 140
Kostnader för produktion och drift	-273 802	-165 834	-659 079
Bruttoresultat	70 464	47 581	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-26 894	-20 781	-93 268
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-10	-296	-662
Rörelseresultat	43 560	26 504	104 131
Finansiella intäkter	126	7	896
Finansiella kostnader	-1 133	-1 734	-6 154
Resultat före skatt	42 553	24 777	98 873
Aktuell skatt	-3 796	-2 065	-8 022
Uppskjuten skatt	345	-1 744	-2 360
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	39 102	20 968	88 491
Periodens övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-176	-	610
Övrigt totalresultat, efter skatt	-176	-	610
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	38 926	20 968	89 101
Resultat per aktie¹			
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,52	1,92	6,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,52	1,92	6,58
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 514 829	10 949 000	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 514 829	10 949 000	13 428 365
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 514 829	10 949 000	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 31 mars 2015 finns inga utestående potentiella stamaktier i bolaget.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 346	1 037	706
Finansiella tillgångar	49 506	51 031	49 364
Summa anläggningstillgångar	50 852	52 068	50 070
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	325 292	261 856	312 220
Exploateringsfastigheter	314 992	173 802	230 935
Kundfordringar	8 698	4 971	5 315
Upparbetad ej fakturerad intäkt	346 281	98 632	243 761
Pågående arbeten	48 137	44 662	24 995
Aktuella skattefordringar	6 585	9 995	6 210
Övriga kortfristiga fordringar	951	47 795	26 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 729	2 366	4 984
Likvida medel	228 426	83 109	334 163
Summa omsättningstillgångar	1 286 091	727 188	1 189 247
SUMMA TILLGÅNGAR	1 336 943	779 256	1 239 317
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	109 490	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	385 482	117 048	385 482
Omräkningsreserver	429	-5	605
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	179 294	94 567	140 192
Summa eget kapital	720 353	321 100	681 427
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4 350	2 750	4 350
Uppskjutna skatteskulder	6 599	5 960	6 911
Skulder till kreditinstitut	41 062	52 763	43 988
Övriga långfristiga skulder	0	2 519	0
Summa långfristiga skulder	52 011	63 992	55 249
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 200	1 500	1 200
Leverantörsskulder	84 512	42 996	57 086
Fakturerad ej upparbetad intäkt	0	2 214	5 558
Skulder till kreditinstitut	295 319	284 062	266 124
Övriga kortfristiga skulder	130 700	26 989	127 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 848	36 403	45 364
Summa kortfristiga skulder	564 579	394 164	502 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 336 943	779 256	1 239 317

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	681 427	300 132
Periodens resultat	39 102	20 968
Periodens övriga totalresultat	-176	-
Summa totalresultat för perioden	38 926	20 968
Transaktioner med aktieägare	-	-
Utgående balans vid periodens slut	720 353	321 100

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	43 560	26 504	104 131
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-4	296	3 069
Erhållen ränta	126	7	896
Betald ränta	-1 133	-1 734	-6 154
Betald skatt	-3 796	-2 065	-8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 753	23 008	93 920
Förändring exploateringsfastigheter	-84 057	28 937	-28 196
Förändring färdigställda bostäder	0	1 900	1 900
Förändring kortfristiga fordringar	-105 452	10 651	-92 857
Förändring kortfristiga skulder	33 291	-28 070	98 097
Förändring utvecklingsfastigheter	-13 072	-	-50 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 537	36 426	22 500
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	-769	-78	-246
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	-700	-1 200	650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 469	-1 278	404
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	30 207	-	44 299
Amortering av skulder	-3 938	-24 138	-95 149
Nyemissioner	-	-	311 908
Utbetald utdelning	-	-	-21 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 269	-24 138	239 160
Periodens kassaflöde	-105 737	11 010	262 064
Likvida medel vid periodens början	334 163	72 099	72 099
Likvida medel vid periodens slut	228 426	83 109	334 163

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014
Intäkter	1 200	1 500	7 500
Administrationskostnader	-1 363	-2 111	-12 259
Rörelseresultat	-163	-611	-4 759
Utdelning och liknande resultatposter	662	-	23 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	-248	-425	-1 462
Resultat efter finansiella poster	251	-1 036	16 813
Bokslutsdispositioner	-	-	7 000
Aktuell skatt	-	-	-456
Periodens resultat	251	-1 036	23 357

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	549 000	549 000	549 000
Andelar i intresseföretag	10 050	-	10 050
Summa anläggningstillgångar	559 050	549 000	559 050
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	264 913	2	267 335
Kassa och bank	23 910	603	23 236
Summa omsättningstillgångar	288 823	605	290 571
SUMMA TILLGÅNGAR	847 873	549 605	849 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	109 490	155 148
Fritt eget kapital	635 398	365 408	635 147
Summa eget kapital	790 546	474 898	790 295
Skulder			
Långfristiga skulder	41 062	53 757	43 988
Kortfristiga skulder	16 265	20 950	15 338
Summa skulder	57 327	74 707	59 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	847 873	549 605	849 621

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 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.

Ny princip för 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 erlagga 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.

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-mar 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	290 010	75 133	5 037		370 180	-25 914	344 266
Summa intäkter	290 010	75 133	5 037		370 180	-25 914	344 266
Kostnader för produktion och drift	-239 666	-57 840	-653		-298 159	24 357	-273 802
Bruttoresultat	50 344	17 293	4 384		72 021	-1 557	70 464
Försäljnings- och administrationskostnader	-15 008	-5 694	-1 293	-4 900	-26 895	1	-26 894
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures						-10	-10
Rörelseresultat	35 336	11 599	3 091	-4 900	45 126	-1 566	43 560
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>12,2 %</i>	<i>15,4 %</i>	<i>61,4 %</i>		<i>12,2 %</i>		<i>12,7 %</i>
Finansnetto			-832	-175	-1 007		-1 007
Resultat efter finansiella poster	35 336	11 599	2 259	-5 075	44 119	-1 566	42 553
Skatt				-3 796	-3 796	345	-3 451
Periodens resultat	35 336	11 599	2 259	-8 871	40 323	-1 221	39 102
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	316 476	3 028			319 504	-4 512	314 992
Utvecklingsfastigheter			325 292		325 292		325 292

Belopp i tkr							
Jan-mar 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	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		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		39 354	8 227	47 581
Försäljnings- och administrationskostnader	-14 332	-2 134	-1 434	-2 880	-20 780	-1	-20 781
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-dec 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	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
Resultat andelar 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 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-mars 2015 har inga väsentliga förändringar skett av koncernens och moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Täby den 6 maj 2015
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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.

Periodens kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, före och efter utspädning.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

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 balansomslutningen 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:

- Uppnå 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.

**2 000
PLANERADE
BYGGRÄTTER**

**PRODUCERAT
ÖVER 5 000
BOSTÄDER**

**STOCKHOLMS
LÄN OCH
UPPSALA**

**NÄRMARE 80
ANSTÄLLDA**

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 6 maj 2015.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan–jun 2015	21 juli 2015
Delårsrapport jan–sep 2015	18 nov 2015
Bokslutskommuniké 2015	26 feb 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: 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