



Delårsrapport Januari-mars 2017

CHARLOTTENBURGSPARKEN, SOLNA

God lönsamhet och stabil efterfrågan inleder 2017

"Året har inletts med fortsatt hög efterfrågan på Besqabs projekt. Befolkningstillväxten på våra marknader och stor efterfrågan på bostäder borgar för en fortsatt stark utveckling. Vår byggrättsportfölj, med byggrätter i mycket eftertraktade lägen, utgör en bra bas för fortsatt tillväxt med långsiktig lönsamhet." – Anette Frumerie, VD

JANUARI-MARS 2017

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 384,0 Mkr (382,0) och rörelseresultatet till 62,8 Mkr (128,9) varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8)
- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 431,4 Mkr (278,4) och rörelseresultatet uppgick till 65,3 Mkr (115,7) varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 54,9 Mkr (113,2), motsvarande 3,56 kr per aktie (7,31), varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8).
- Eget kapital uppgick per den 31 mars till 1 130,7 Mkr (1 011,3) motsvarande 73,35 kr per aktie (65,43)
- Likvida medel var vid periodens utgång 315,9 Mkr (328,1)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Besqab vann en markanvisningstävling för att bygga 300 bostäder på Norrberget i centrala Vaxholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Besqab lanserade ny visuell profil med ny logotype i ett pågående varumärkesarbete.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12.

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 16.

Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari-mars 2016 och för balansposter den 31 mars 2016.

Fortsatt tillväxt på Besqabs marknader

Besqabs marknader i Stockholms län och Uppsala var fortsatt starka under första kvartalet 2017. Hushållens förväntningar på bostadspriserna steg återigen under slutet av mars efter en tids nedgång och boprisindikatorerna fortsätter att visa på höga nivåer. Stor efterfrågan på Besqabs bostäder och låga räntor borgar för en fortsatt stark utveckling. Jag ser framåt en mer normal prisutveckling jämfört med den tidigare mycket kraftiga uppgången.

Året började positivt för Besqab, med två detaljplaner som vann laga kraft. En av detaljplanerna finns i Ultuna, Uppsala, och omfattar cirka 500 bostäder. De första etapperna i detta område produktionsstartades dessutom under första kvartalet. Den andra detaljplanen är i Kärrtorp i Stockholm och omfattar cirka 100 lägenheter. Den beräknas säljstarta under kommande höst.

Samtliga säljstarter under första kvartalet genomfördes med stort intresse från marknaden. Totalt sålde Besqab 105 bostäder. Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgår till 82 procent, vilket är betydligt över normalt.

”Året började positivt för Besqab, med två detaljplaner som vann laga kraft.”

Vi produktionsstartade 111 bostäder under perioden. Vår målsättning är att öka antalet starter för 2017 jämfört med 2016. Besqab har en bra bas för tillväxt i byggrättportföljen med cirka 3 500 byggrätter i mycket eftertraktade lägen och vi söker ständigt och selektivt efter projekt som utgör en bra affär och lägger grunden för att vi kan växa med långsiktig lönsamhet. Vår förvävsstrategi kvarstår - att fortsätta förvärva byggrätter med stor noggrannhet.

I mars vann Besqab en markanvisningstävling för att bygga 300 bostäder, både lägenheter och radhus, på Norrberget i centrala Vaxholm. Besqabs förslag fick ett mycket gott mottagande även av allmänheten.

En utmaning för branschen är bristen på kvalificerad arbetskraft vilket gör att det är fortsatt hård konkurrens om kompetenta medarbetare. Vi i Besqab är därför extra stolta över att vi under kvartalet lyckades rekrytera flera nya medarbetare - vi är i skrivande stund 108 personer i företaget. Andra utmaningar består i att hantera långa handläggningstider hos kommuner och myndigheter samt den stora konkurrensen om mark i attraktiva lägen.

Besqab tydliggör sin personlighet

Under 2016 utvecklade vi en ny plattform för att tydliggöra vårt varumärke. Våra kundundersökningar visar att Besqab har mycket nöjda kunder och vi arbetar kontinuerligt med att hitta nya aktiviteter som kan förnya våra kundprocesser. Under kvartalet implementerade vi flera sådana utvecklingsaktiviteter ihop med varumärkesarbetet, som bland annat betyder en ny visuell profil med ny logotype. Under andra kvartalet lanseras Besqabs nya varumärkesplattform på bred front.

Finansiell utveckling

Besqab har under kvartalet haft en fortsatt stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 mars till 59,6 procent (70,3). Enligt segmentsredovisningen uppgick periodens intäkter till 384,0 Mkr (382,0) och rörelseresultatet till 62,8 Mkr (128,9) varav resultat från fastighetsförsäljningar var 0 Mkr (58,8). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 16,4 procent (18,3 för jämförelseperioden exklusive fastighetsförsäljningar).

Framtidsutsikter

Besqabs fokus är att fortsätta växa med bibehållen lönsamhet. Vår finansiella position möjliggör att vi kan fortsätta arbeta selektivt med förvärv. Även om det finns en viss osäkerhet i omvärlden är drivande marknadsfaktorer fortsatt starka och vi ser tydligt att det även framåt finns en god efterfrågan på våra marknader.

Täby i maj 2017



Anette Frumerie, VD





KONCERNEN I SIFFROR	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr 2016– mar 2017	jan-dec 2016
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr ¹</i>	384,0	382,0	1 686,1	1 684,1
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr ¹</i>	62,8	128,9	281,6	347,7
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % ¹</i>	16,4	33,7	16,7	20,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, % ¹</i>	16,4	18,3	16,7	17,2
Intäkter, Mkr	431,4	278,4	1 359,9	1 206,9
Rörelseresultat, Mkr	65,3	115,7	227,2	277,6
Resultat efter skatt, Mkr	54,9	113,2	203,2	261,5
Rörelsemarginal, %	15,1	41,6	16,7	23,0
Räntabilitet på eget kapital, % ²	19,9	47,2	19,0	26,4
Soliditet, %	59,6	70,3	–	59,5
Resultat per aktie, kr	3,56	7,31	13,16	16,91
Eget kapital per aktie, kr	73,35	65,43	–	69,75
Antal produktionsstartade bostäder, st	111	97	470	456
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	–	–	54	54
Antal sålda bostäder, st ³	105	109	258	262
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	785	700	–	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	82	97	–	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	1	–	–	2
– varav upptagna i balansräkningen	1	–	–	2

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12.

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

MARKNADSUTVECKLING

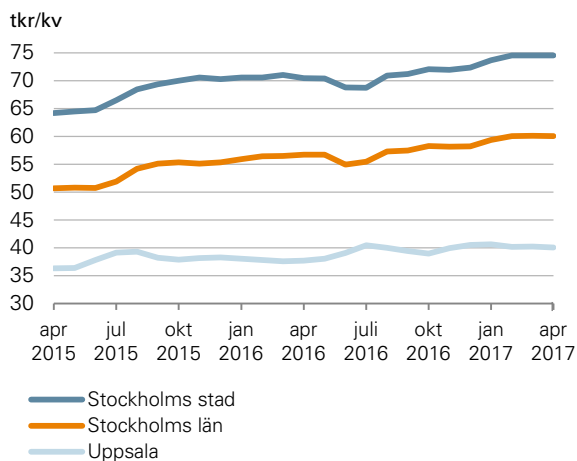
Bostadsmarknaden var under årets första kvartal fortsatt stabil och Svensk Mäklarstatistik visar att prisutvecklingen var mer normal och inte fullt lika stark som under föregående år. Hushållens boprisförväntningar vände i slutet av perioden åter uppåt efter en tids nedgång. Även om boprisindikatorerna fluktuerar är de på fortsatt höga nivåer. De marknadsdrivande faktorerna är starka med befolkningstillväxt på våra marknader i Stockholm och Uppsala, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad. Dessutom är fortfarande utbudet av nyproducerade bostäder lågt i förhållande till efterfrågan. Detta bidrar sammantaget till en hög efterfrågan på Besqabs bostäder.

I omvärlden finns som alltid vissa osäkerhetsfaktorer som kan påverka marknaden. Vi följer utvecklingen noga för att kunna fatta rätt strategiska beslut.

Antalet sålda bostäder uppgick under kvartalet till totalt 105 (109). Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 111 (97). Processer för detaljplaner är fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstartstakten.

Intresset för våra bostäder har under perioden varit fortsatt stort och sammanfattningsvis tror vi på en god efterfrågan på Besqabs marknader.

Prisutveckling bostadsrätter april 2015 - april 2017



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 31 mars 2017 hade Region Stockholm 728 bostäder i pågående produktion varav 86 procent redan är bokade eller sålda.

Besqab säljstartade under kvartalet delar av projekten Loftet i Bromma som utgörs av yteffektiva lägenheter specifikt riktade till unga, lägenheter i Hemskogshöjden i Stureby och småhus i Lilla Sköndal.

Under kvartalet har produktionsstart skett av 54 bostäder i projektet Loftet i Bromma. I mars vann Besqab en markanvisningstävling för att bygga 300 bostäder, både lägenheter och radhus, i ett attraktivt läge på Norrberget i centrala Vaxholm.

Besqab har i Region Stockholm två pågående uppdrag inom Construction Management (CM) som innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Porlinslänken i Gustavsberg bygger vi 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–mars 2017 uppgick till 355,3 Mkr (341,6). Segmentets rörelseresultat ökade till 72,7 Mkr (65,5). Resultatet ger en rörelsemarginal på 20,4 procent (19,2).

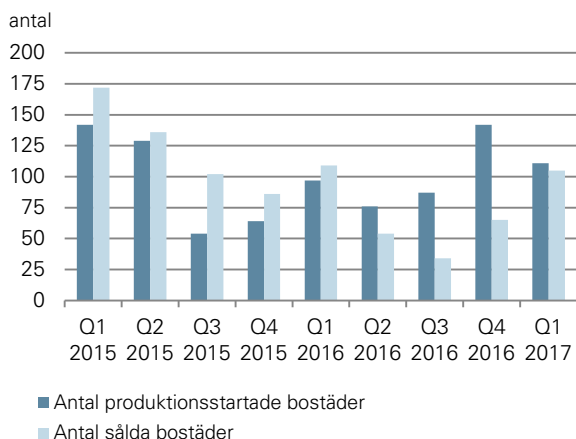
Region Uppsala

Per den 31 mars 2017 hade Region Uppsala 57 bostäder i pågående produktion. Samtliga har sälj- och produktionsstartats under årets första kvartal och avser projekten Vinrankan, 22 radhus, och Björkallén, 35 av totalt 85 lägenheter. Projekten utgör de två första etapperna av de totalt 500 bostäder som Besqab ska bygga i Ultuna Trädgårdsstad.

Vi är aktiva i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av 45 smålägenheter på Villavägen samt cirka 100 smålägenheter i Rickomberga.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden till 26,3 Mkr (34,8). Segmentets rörelseresultat uppgick till -3,5 Mkr (7,8) vilket ger en negativ rörelsemarginal (22,5). Det negativa resultatet är hänförligt till att de nystartade projekten i Ultuna Trädgårdsstad inte resultatavräknats i kvartalet, då bindande försäljningsavtal ännu inte tecknats.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Fastighetsutveckling

I området Åltadalen i Nacka pågår produktion av ett vård- och omsorgsboende. Boendet ska bestå av 54 lägenheter och drivs av Ersta Diakoni.

Produktionsstart av ett vård- och omsorgsboende i Spånga med 54 bostäder planeras till våren 2017 och inflyttning beräknas till första kvartalet 2019. Vårdoperatör är Vardaga.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanarbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende om totalt 54 lägenheter för äldre.

Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden har genererats av utvecklingsfastigheten Fuxen 2 (Silverpark) i Täby. Intäkterna för perioden uppgick till 2,4 Mkr (5,6) och bruttoresultatet till 2,3 Mkr (5,0). Rörelseresultatet för perioden uppgår till 1,0 Mkr (62,5). Jämförelseperiodens resultat påverkades väsentligt av resultat av fastighetsförsäljningar om 58,8 Mkr.

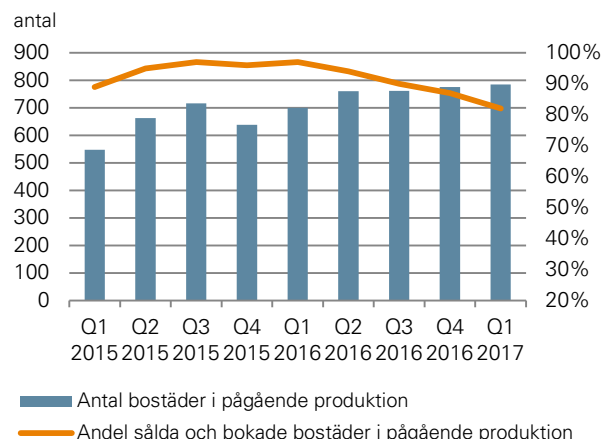
FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Under årets första kvartal sålde Besqab 105 bostäder och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till 82 procent. Vi säljstartade resterande 30 av totalt 54 smålägenheter i projektet Loftet i Bromma och resterande 18 av totalt 91 lägenheter i Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden. Vi säljstartade även de sista sju av totalt 51 hus i Koloristen, Lilla Sköndal. Samtliga säljstarter har genomförts med stort intresse från marknaden.

Besqab har produktionsstartat tre projekt under perioden januari-mars vilket motsvarar 111 bostäder (97). Vår målsättning är att öka antalet produktionsstarter 2017 jämfört med 2016. Per den 31 mars var 785 bostäder (700) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder uppgick till 82 procent (97), varav 77 procent avser sålda bostäder och 5 procent avser bokade bostäder.

Per den 31 mars 2017 var en lägenhet osåld i avslutad produktion (0). Den osålda lägenheten var en visningslägenhet.

Bostäder i pågående produktion vid kvartals utgång



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 perioden till 384,0 Mkr (382,0). Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, under produktion. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför varken intäkter eller resultat räknas av förrän bostäderna är färdigställda. Därtill pågår projekt som joint venture tillsammans med FastPartner. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och försäljning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari-mars 2017 till 62,8 Mkr (128,9). Fastighetsförsäljningar har inte påverkat rörelseresultatet under perioden. Motsvarande period föregående år påverkades rörelseresultatet med 58,8 Mkr av fastighetsförsäljningar.

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 16,4 procent (33,7). Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick rörelsemarginalen första kvartalet föregående år enligt segmentsredovisningen till 18,3 procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 52,9 Mkr (123,5). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 54,9 Mkr (113,2). I jämförande tal ingår resultat av fastighetsförsäljningar med 58,8 Mkr.

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 mars 2017 till 59,6 procent (70,3).

Per balansdagen hade Besqab cirka 3 500 byggrätter i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter per den 31 mars 2017 var 246,3 Mkr (303,2). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 156,6 Mkr (118,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 21,1 Mkr (146,3).

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -0,9 Mkr (-0,1) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 19,8 Mkr (-183,2).

Periodens totala kassaflöde var 40,0 Mkr (-37,0) och likvida medel uppgick per balansdagen till 315,9 Mkr (328,1). Den fortsatt goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 1,2 Mkr (1,2) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -1,8 Mkr (-2,1) och periodens resultat till -1,8 Mkr (-2,3).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 31 mars 2017 till 219,0 Mkr (267,0) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 773,4 Mkr (778,8).

PERSONAL

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 108 (96), varav 45 (39) var kvinnor.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2016 på sidan 56–57 och i not 24.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per den 31 mars 2017 var 192 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 978,8 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 4 626. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 76,7 procent av kapital och röster per den 31 mars 2017.

Ägarfördelning 31 mars 2017

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 273 508	34,0 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 000 800	6,5 %
Fjärde AP-fonden	946 242	6,1 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	545 330	3,6 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstå- ende)	434 000	2,8 %
Nordea Investment Funds	357 117	2,3 %
Kristian Wale med familj	347 626	2,2 %
MSIL IPB Client Account	313 073	2,0 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	263 092	1,7 %
Dendera Holding AB	250 000	1,6 %
Summa 12 största aktieägarna	11 888 538	76,7%
Eget innehav	100 000	0,6 %
Övriga aktieägare	3 526 291	22,7 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2017-03-31

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Årsstämma 2017

Vid Besqabs årsstämma den 26 april 2017 beslutades att styrelsen fortsatt ska bestå av åtta ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Ros-Marie Grusén, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg, Zdravko Markovski och Andreas Philipson. Till ny ledamot valdes Sara Mindus. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 6,50 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2017) för samtliga Besqabanställda. LTI 2017 fortlöper från 1 december 2017 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2020. Programmet innebär en maximal tilldelning av 95 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 120 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden, inklusive sociala avgifter, enligt villkoren för LTI 2017.

Lansering av ny visuell profil

Besqab lanserade ny visuell profil med ny logotype i ett pågående varumärkesarbete.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Intäkter	431 432	278 381	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-331 073	-199 884	-900 269
Bruttoresultat	100 359	78 497	306 676
Försäljnings- och administrationskostnader	-40 843	-32 528	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	58 776	58 776
Resultat från andelar i joint ventures	5 805	10 977	29 788
Rörelseresultat	65 321	115 722	277 643
Finansiella intäkter	249	1	894
Finansiella kostnader	-546	-984	-2 619
Resultat före skatt	65 024	114 739	275 918
Aktuell skatt	-9 693	-8 477	-33 522
Uppskjuten skatt	-416	6 968	19 138
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	54 915	113 230	261 534
Periodens övriga totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-9	8	58
Övrigt totalresultat, efter skatt	-9	8	58
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	54 906	113 238	261 592
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,56	7,31	16,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,55	7,30	16,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 414 829	15 454 829	15 414 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 414 829	15 495 734	15 462 724
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 453 626	15 520 173	15 488 306

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015 och LTI 2016. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3 272	1 151	2 790
Andelar i joint ventures	91 382	73 427	85 577
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	14 692	2 937	15 107
Summa anläggningstillgångar	109 351	77 520	103 479
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	156 632	118 456	146 866
Exploateringsfastigheter	246 330	303 242	332 255
Kundfordringar	25 840	2 134	35 306
Färdigställda bostäder	2 850	–	8 245
Upparbetad ej fakturerad intäkt	559 756	433 570	420 899
Pågående arbeten	203 882	49 196	269 572
Övriga kortfristiga fordringar	266 691	111 498	169 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 418	15 769	43 434
Likvida medel	315 877	328 135	275 898
Summa omsättningstillgångar	1 787 276	1 362 000	1 702 192
SUMMA TILLGÅNGAR	1 896 627	1 439 520	1 805 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	387 976	386 315	387 296
Omräkningsreserver	382	341	391
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	587 205	469 462	532 290
Summa eget kapital	1 130 711	1 011 266	1 075 125
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	9 350	5 670	8 230
Summa långfristiga skulder	9 350	5 670	8 230
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	860	1 460	860
Leverantörsskulder	88 171	107 695	135 063
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	–	5 731
Skulder till kreditinstitut	255 908	165 229	236 122
Aktuella skatteskulder	26 603	5 427	24 387
Övriga kortfristiga skulder	234 793	65 532	232 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 231	77 241	87 857
Summa kortfristiga skulder	756 566	422 584	722 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 896 627	1 439 520	1 805 671

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 075 125	907 902
Periodens resultat	54 915	113 230
Periodens övriga totalresultat	-9	8
Summa totalresultat för perioden	54 906	113 238
Återköp egna aktier	-	-10 220
Incitamentsprogram	680	346
Utgående balans vid periodens slut	1 130 711	1 011 266

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	65 321	115 722	277 643
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3 630	-75 947	-91 216
Erhållen ränta	249	1	894
Betald ränta	-546	-984	-2 619
Betald skatt	-7 477	-2 951	-9 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	53 917	35 841	175 666
Förändring exploateringsfastigheter	85 925	1 115	-27 898
Förändring färdigställda bostäder	5 395	-	-8 245
Förändring kortfristiga fordringar	-126 659	-146 561	-473 322
Förändring kortfristiga skulder	12 248	-25 053	185 426
Investering i utvecklingsfastigheter	-9 766	-	-28 410
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	281 000	281 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 060	146 342	104 217
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	-867	-78	-2 268
Förändring andelar i joint ventures	-	-50	6 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-867	-128	4 344
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	20 274	-	113 621
Amortering av skulder	-488	-172 983	-215 711
Återköp egna aktier	-	-10 220	-18 423
Utbetald utdelning	-	-	-77 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 786	-183 203	-197 787
Periodens kassaflöde	39 979	-36 989	-89 226
Likvida medel vid periodens början	275 898	365 124	365 124
Likvida medel vid periodens slut	315 877	328 135	275 898

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Intäkter	1 200	1 200	7 500
Administrationskostnader	-2 992	-3 303	-12 818
Rörelseresultat	-1 792	-2 103	-5 318
Utdelning och liknande resultatposter	-	-	77 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-137	-468
Resultat efter finansiella poster	-1 792	-2 240	71 604
Bokslutsdispositioner	-	-	6 500
Aktuell skatt	-	-	-326
Uppskjuten skatt	-	-67	94
Periodens resultat	-1 792	-2 307	77 872

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	551 165	549 730	550 580
Andelar i intresseföretag	10 050	10 050	10 050
Summa anläggningstillgångar	561 215	559 780	560 630
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	148 571	243 472	153 547
Kassa och bank	70 443	23 534	66 950
Summa omsättningstillgångar	219 014	267 006	220 497
SUMMA TILLGÅNGAR	780 229	826 786	781 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	618 250	623 677	619 361
Summa eget kapital	773 398	778 825	774 509
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	-	161	-
Summa avsättningar	-	161	-
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	6 831	47 800	6 618
Summa skulder	6 831	47 800	6 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780 229	826 786	781 127

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2016. Besqab gör ingen annan bedömning av effekter av kommande förändringar i IFRS än den som redogjordes för i årsredovisningen 2016.

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.

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 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	355 299	26 314	2 363		383 976	47 456	431 432
Kostnader för produktion och drift	-257 884	-25 964	-67		-283 915	-47 158	-331 073
Bruttoresultat	97 415	350	2 296		100 061	298	100 359
Försäljnings- och administrationskostnader	-25 014	-3 835	-1 271	-7 407	-37 527	-3 316	-40 843
Resultat av fastighetsförsäljningar					0		0
Resultat andelar joint ventures	254				254	5 551	5 805
Rörelseresultat	72 655	-3 485	1 025	-7 407	62 788	2 533	65 321
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>20,4</i>	<i>neg</i>			<i>16,4</i>		<i>15,1</i>
Finansnetto			-316	19	-297		-297
Resultat efter finansiella poster	72 655	-3 485	709	-7 388	62 491	2 533	65 024
Skatt				-9 551	-9 551	-558	-10 109
Periodens resultat	72 655	-3 485	709	-16 939	52 940	1 975	54 915
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	113 464	132 866			246 330		246 330
Utvecklingsfastigheter			156 632		156 632		156 632

Belopp i tkr

jan-mar 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	341 625	34 808	5 551		381 984	-103 603	278 381
Kostnader för produktion och drift	-255 228	-23 607	-525		-279 360	79 476	-199 884
Bruttoresultat	86 397	11 201	5 026		102 624	-24 127	78 497
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 935	-3 372	-1 323	-6 900	-32 530	2	-32 528
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures						10 977	10 977
Rörelseresultat	65 462	7 829	62 479	-6 900	128 870	-13 148	115 722
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>19,2</i>	<i>22,5</i>			<i>33,7</i>		<i>41,6</i>
Finansnetto			-782	-201	-983		-983
Resultat efter finansiella poster	65 462	7 829	61 697	-7 101	127 887	-13 148	114 739
Skatt				-4 402	-4 402	2 893	-1 509
Periodens resultat	65 462	7 829	61 697	-11 503	123 485	-10 255	113 230
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	283 535	19 707			303 242		303 242
Utvecklingsfastigheter			118 456		118 456		118 456

Belopp i tkr

jan-dec 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 596 976	74 695	12 386		1 684 057	-477 112	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-1 218 079	-45 731	-846		-1 264 656	364 387	-900 269
Bruttoresultat	378 897	28 964	11 540		419 401	-112 725	306 676
Försäljnings- och administrationskostnader	-84 739	-15 103	-4 056	-27 876	-131 774	14 177	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures	1 329				1 329	28 459	29 788
Rörelseresultat	295 487	13 861	66 260	-27 876	347 732	-70 089	277 643
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,5</i>	<i>18,6</i>			<i>20,6</i>		<i>23,0</i>
Finansnetto			-1 810	85	-1 725		-1 725
Resultat efter finansiella poster	295 487	13 861	64 450	-27 791	346 007	-70 089	275 918
Skatt				-29 771	-29 771	15 387	-14 384
Periodens resultat	295 487	13 861	64 450	-57 562	316 236	-54 702	261 534
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	176 760	155 495			332 255		332 255
Utvecklingsfastigheter			146 866		146 866		146 866

Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har per den 31 mars 2017 två utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämorna 2015 respektive 2016. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per 31 mars 2017 uppgår sammanlagt till 33 974 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 109 492 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015 och LTI 2016	Antal Sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2017</i>	34 374
Anmälda	0
Förverkade	-400
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 31 mars 2017	33 974

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

Belopp i tkr	2017	2016
Försäljnings- och administrationskostnader	849	1 974
Totalt	849	1 974

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Under perioden januari–mars 2017 har värdet av borgensförbindelser ökat med 93 Mkr för koncernen och ökat med 218 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 31 mars 2017 till 2 614 Mkr för koncernen och 2 589 Mkr för moderbolaget.

Täby den 18 maj 2017
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	384,0	466,7	380,8	454,6	382,0	388,0	314,5	402,2
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	62,8	76,6	65,1	77,2	128,9	92,5	77,3	62,4
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	16,4	16,4	17,1	17,0	33,7	23,8	24,6	15,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	16,4	16,4	17,1	17,0	18,3	15,8	24,6	15,5
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	431,4	349,5	283,4	295,6	278,4	332,9	302,2	429,9
Rörelseresultat, Mkr	65,3	51,1	49,4	61,4	115,7	93,2	74,9	63,8
Resultat före skatt, Mkr	65,0	51,4	48,8	61,0	114,7	92,2	74,1	62,8
Resultat efter skatt, Mkr	54,9	48,8	44,5	55,0	113,2	92,3	72,6	57,1
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	156,6	146,9	118,5	118,5	118,5	334,0	363,5	341,7
Exploateringsfastigheter, Mkr	246,3	332,3	202,9	242,8	303,2	304,4	280,5	235,0
Likvida medel, Mkr	315,9	275,9	295,4	314,3	328,1	365,1	296,4	293,5
Eget kapital, Mkr	1 130,7	1 075,1	1 034,2	989,3	1 011,3	907,9	815,4	742,5
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	–	–	–	–	–	–	35,2	38,1
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	255,9	236,1	204,7	161,5	165,2	338,2	297,7	324,9
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	21,1	–41,5	–66,2	65,6	146,3	63,2	34,7	74,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	–0,9	–1,2	4,1	1,6	–0,1	0,2	–1,6	–1,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	19,8	23,2	43,2	–81,0	–183,2	5,3	–30,2	–8,2
Periodens kassaflöde, Mkr	40,0	–19,5	–18,9	–13,8	–37,0	68,7	2,9	65,1
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,56	3,16	2,88	3,56	7,31	5,95	4,68	3,68
Eget kapital per aktie, kr	73,35	69,75	66,92	64,01	65,43	58,52	52,56	47,86
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	15,1	14,6	17,4	20,8	41,6	28,0	24,8	14,8
Räntabilitet på eget kapital, % ²	19,9	26,4	29,2	35,5	47,2	32,9	30,1	27,0
Soliditet, %	59,6	59,5	69,1	70,0	70,3	59,2	54,0	52,3
Antal produktionsstartade bostäder, st	111	196	87	76	97	64	54	129
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	54	0	0	0	0	0	0
Antal sålda bostäder, st ³	105	65	34	54	109	86	102	136
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	785	776	762	761	700	639	717	663
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	82	87	90	94	97	96	97	95
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	1	2	2	0	0	0	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	2	2	0	0	0	0	0

¹ Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12.

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

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

Definitioner och ordlista

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

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. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

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:

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



ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 18 maj 2017 kl 07:30.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan-jun 2017 21 juli 2017
Delårsrapport jan-sep 2017 10 november 2017

Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD
E-post: anette.frumerie@besqab.se
Tel: 08-409 416 20

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

Besqab AB (publ)
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby
Tel. 08-409 416 00, Fax. 08-409 416 90
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se