

Januari–december 2018

Besqab | Bokslutskommuniké



BESQAB

Januari–december 2018



Vi fortsätter produktionsstarta nya projekt i attraktiva lägen

”Vi har under 2018 verkat på en fortsatt avvaktande men stabiliserad marknad. Vi ser ett gott intresse för våra bostadsprojekt. Under året har vi produktionsstartat fyra nya projekt, varav två i det fjärde kvartalet. Vi förvärvade drygt 150 nya byggrätter under 2018 och arbetar strategiskt med byggrättsportföljen för att säkerställa framtida produktion och lönsamhet. Med vår finansiella styrka och samlade erfarenheter efter 30 år i branschen har vi goda förutsättningar att ta marknadsandelar.”

– Anette Frumerie, VD

Januari–december 2018

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick årets intäkter till 1 271,3 Mkr (1 927,2) och rörelseresultatet till 117,6 Mkr (339,8)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 1 311,8 Mkr (2 045,2) och rörelseresultatet till 146,5 Mkr (371,0)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 121,5 Mkr (320,1) motsvarande 7,91 kr per aktie (20,78)
- Eget kapital uppgick per den 31 december till 1 310,4 Mkr (1 292,3) motsvarande 85,37 kr per aktie (83,97)
- Likvida medel var vid årets utgång 461,7 Mkr (483,9)
- Antal sålda bostäder var för året 186 (292) och antal produktionsstartade bostäder var 307 (450)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 kr per aktie (6,50)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

I november produktionsstartades vårdboendet Juliahemmet i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala med 69 vårbostäder.

I december produktionsstartades projektet Vackra vägen i Sundbyberg med 91 bostadsrättslägenheter.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Detaljplanen för Nacka strand vann laga kraft under januari, vilket möjliggör ett projekt om ca 200 lägenheter. Säljstart planeras under 2019.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 12. Jämförelsetal för resultatposter avser perioden januari – december 2017 och för balansposter den 31 december 2017. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15.

Kommentar av VD Anette Frumerie

Under fjärde kvartalet produktionsstartade vi 160 bostäder vilket summerar till 307 produktionsstartade bostäder, inklusive vård- och omsorgsbostäder, under helåret. Under året såldes 186 bostäder varav 73 bostäder under fjärde kvartalet. Utöver det har vi sålt 9 tomter i Uppsala med byggrätt för småhus. Genom goda insatser från våra duktiga medarbetare kunde vi successivt öka försäljningen under året och vi fortsätter att produktionsstarta projekt i den takt marknaden och planprocesserna tillåter.

En mer stabiliserad marknad

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt avvaktande med mer eller mindre oförändrade priser. Utbudet av nyproducerade bostäder är högt, särskilt på vissa lokala marknader. Antalet besökare på våra visningar bekräftar att det finns ett stort intresse för våra bostäder. Det finns en efterfrågan men bostadsköparna tar längre tid på sig att fatta köpbeslut och besluten fattas närmare projektens inflyttningstid.

”Besqab har 30 års erfarenhet och vi fortsätter produktionsstarta projekt i den takt marknaden och planprocesserna tillåter.”

De projekt som säljstartats under 2018 har haft ett bra marknadsmottagande. Produktionsstart på Besqab innebär att vi har alla myndighetsbeslut klara, varför vi kan ge våra kunder realistiska tidplaner redan från början och därmed en trygg bostadsaffär. I det fjärde kvartalet kunde vi produktionsstarta Vackra vägen, 91 bostadsrättslägenheter i Sundbyberg, och vårdboendet Juliahemmet i Uppsala med 69 vårdbostäder. Vi har som riktmärke att cirka 30 procent av bostäderna ska vara bokade före produktionsstart.

Selektiva byggrättsförvärv

Vi kunde under året addera omkring 150 byggrätter till portföljen, genom en markanvisning i Hagastaden i Stockholms innerstad. Beräknad sälj- och produktionsstart under 2020.

Per den 31 december 2018 hade vi 724 bostäder i pågående produktion. Av dessa bostäder var 56 procent bokade eller sålda, varav 54 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder. Av de bostäder som färdigställts under 2018 var endast 1 bostad osåld per den 31 december, vilken är upptagen i balansräkningen.

I Besqabs byggrättsportfölj finns just nu omkring 3 700 byggrätter. Vi arbetar strategiskt med våra byggrätter för att säkerställa framtida produktion och lönsamhet, samtidigt som vi är selektiva med förvärv.

Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen för året uppgick till 1 271,3 Mkr (1 927,2) och rörelseresultat blev 117,6 Mkr (339,8). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på årets resultat och rörelsemarginal. Rörelsemarginalen för året uppgick till 9,3 procent (17,6). Vi börjar se att allt fler underentreprenörer lämnar anbud på våra upphandlingar och att priserna är lägre, vilket ger oss större möjlighet att sänka våra produktionskostnader framöver.



Besqabs finansiella ställning är stark. Vår soliditet uppgår per balansdagen till 64,5 procent (71,8) och likvida medel till 461,7 Mkr (483,9). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vi har gott förtroende hos bankerna. Besqabs starka finansiella ställning stödjer vår ambition att starta fler nya bostadsprojekt.

Trygg bostadsrättsförening

Besqab är en långsiktig aktör med 30 års erfarenhet av bostadsutveckling. Hållbarhetsfrågor är centrala i vår verksamhet och Besqab är en av initiativtagarna till den nya märkningen *Trygg bostadsrättsförening* som är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. I kvalitetsmärkningen ingår bland annat olika nyckeltal så att bostadskunden enkelt ska kunna jämföra ekonomin i nyproducerade bostäders föreningar. Detta gynnar konsumenter, kreditgivare och långsiktiga bostadsutvecklare samt bidrar till utvecklingen av nyproduktionsmarknaden. Under året har vi även lanserat konceptet Ålska Vardag som innebär att våra kunder bland annat kan ta del av erbjudanden så som flytt hjälp, gardinsömnad och matkasse.

Väl rustade inför framtiden

De underliggande marknadsförutsättningarna är goda med hög sysselsättning, låga boräntor och efterfrågan på bostäder i våra regioner. Bankernas ökade kreditrestriktioner i kombination med det stora bostadsutbudet har dock fortfarande en bromsande effekt. Vi tror därför på relativt stabila bostadspriser framöver, med lokala variationer.

Vi inleder nu ett år där vi fyller 30 år. Vi står väl rustade med en stark finansiell ställning, en attraktiv byggrättsportfölj och ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande. Vår strategi och affärsmodell med nischade bostäder till rätt priser i fina lägen ger goda förutsättningar att ta marknadsandelar.

Danderyd i februari 2019

Anette Frumerie, VD



LILJEHOLMSBLICK, LILJEHOLMEN, STOCKHOLM

Koncernen	jan–dec 2018	jan–dec 2017	okt–dec 2018	okt–dec 2017
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	1 271,3	1 927,2	359,8	431,7
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	117,6	339,8	17,3	109,9
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	9,3	17,6	4,8	25,5
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, %¹</i>	9,3	13,5	4,8	6,8
Intäkter, Mkr	1 311,8	2 045,2	328,8	451,1
Rörelseresultat, Mkr	146,5	371,0	8,9	117,7
Resultat efter skatt, Mkr	121,5	320,1	9,4	112,1
Rörelsemarginal, %	11,2	18,1	2,7	26,1
Räntabilitet på eget kapital, %	9,3	27,0	–	–
Soliditet, %	64,5	71,8	–	–
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,91	20,78	0,62	7,28
Eget kapital per aktie, kr	85,37	83,97	–	–
Antal produktionsstartade bostäder, st	307	450	160	93
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	69	54	69	0
Antal sålda bostäder, st ²	186	292	73	48
Antal bostäder i pågående produktion, st ²	724	732	–	–
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ²	56	66	–	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ²	1	10	–	–
– varav upptagna i balansräkningen	1	3	–	–

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

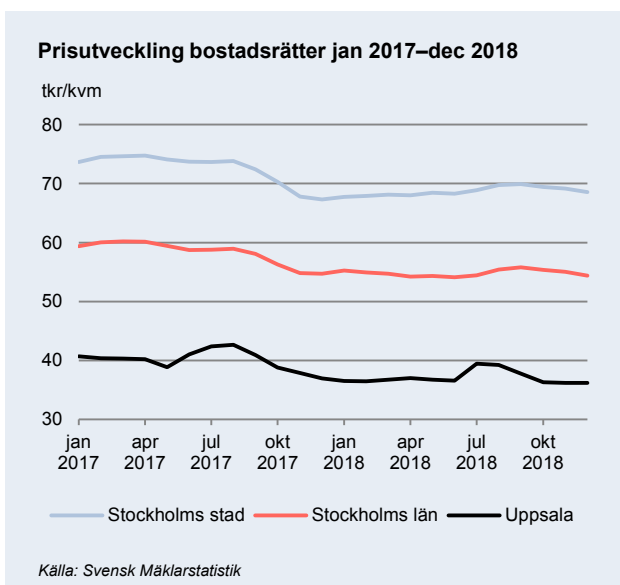
² Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

Marknadsutveckling

Underliggande marknadsförutsättningar är fortfarande gynnsamma med hög befolkningstillväxt i både Stockholm och Uppsala. Riksbanken höjde i december 2018 reporäntan till -0,25 procent men boräntorna kvarstår fortfarande på en låg nivå. Det finns en efterfrågan på bostäder och sysselsättningen är hög.

Bostadspriserna har stabiliserats och vi upplever ett intresse för våra bostäder. Det stora utbudet av nyproducerade bostäder kvarstår men med stora lokala variationer. Bankerna är restriktiva mot bostadsköparna och tillsammans med det nya amorteringskravet har framför allt unga och ensamstående svårt att genomföra bostadsaffärer.

Hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har under året pendlat. Den senaste Boprisindikatorn indikerar svagt stigande förväntningar rörande boprisutvecklingen.



Verksamhetens utveckling

Region Stockholm

Per den 31 december 2018 hade Region Stockholm 611 bostäder i pågående produktion, exklusive vårdboendestäder, varav 53 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar bland annat projekten Eds Ångar i Upplands Väsby (55 brf-småhus), ZickZack i Kärrtorp Centrum (93 bostadsrättslägenheter), Tetris i Hökarängen (100 yteffektiva bostadsrättslägenheter), Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden (91 bostadsrättslägenheter) samt Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus i bostadsrättsform). Under fjärde kvartalet produktionsstartades även 91 bostadsrättslägenheter i projektet Vackra vägen i Sundbyberg. Totalt har 238 bostäder produktionsstartats i regionen under året.

Under 2018 har Besqab färdigställt sammanlagt 271 bostäder i Region Stockholm; Brf Liljeholmsblick 1, 79 lägenheter, Brf Loffet i Bromma, 54 smålägenheter, Järva Kulle i Sundbyberg, 45 rad- och parhus samt Brf Parkstråket i Täby, 93 lägenheter (varav Besqabs andel är hälften).

Besqab hade vid rapportperiodens utgång två pågående produktionsuppdrag i Region Stockholm inom Construction Management (CM) vilket innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i Liljeholmen bygger vi 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. Under produktion är även 37 hyreslägenheter i Högdalen som Besqab uppför på uppdrag av Familjebostäder.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–december 2018 uppgick till 1 011,7 Mkr (1 721,5). Segmentets rörelseresultat uppgick till 96,0 Mkr (276,5) vilket ger en rörelsemarginal på 9,5 procent (16,1).

Region Uppsala

Per den 31 december 2018 hade Region Uppsala 113 bostäder i pågående produktion varav flertalet med inflyttning under tredje kvartalet 2019. På balansdagen var 72 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. Den pågående produktionen ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Björkallén med 85 bostadsrättslägenheter samt Ängsstråket med 28 småhus med äganderätt. Dessutom såldes Skogsgläntans 11 tomter varav 9 såldes under året. Under året färdigställdes Brf Vinrankan, 22 radhus varav 1 hus är osålt.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–december 2018 till 254,9 Mkr (196,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till 24,3 Mkr (12,7) vilket ger en rörelsemarginal på 9,5 procent (6,5).

Fastighetsutveckling

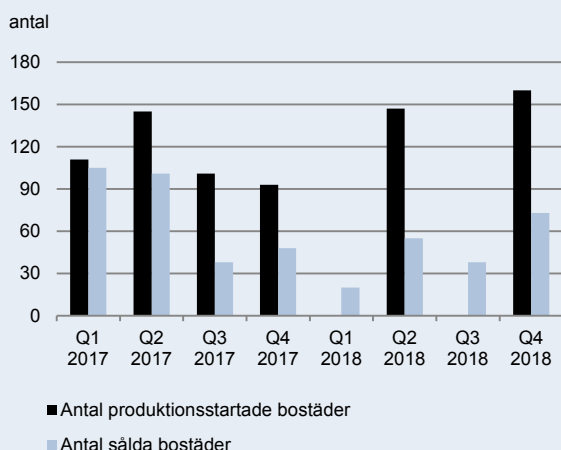
Besqab hade per den 31 december 2018 två vård- och omsorgsboenden under produktion: Mandelblomman i Spånga och Juliahemmet i Uppsala. Vårdboendet Mandelblomman har 57 platser, vårdoperatör är Vardaga och inflyttning planeras till april 2019. Under det fjärde kvartalet produktionsstartade vi vårdboendet Juliahemmet i Uppsala. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet består av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Besqab har ett vård- och omsorgsboende under förvaltning: Sarahemmet i Nacka. Ersta Diakoni driver verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter.

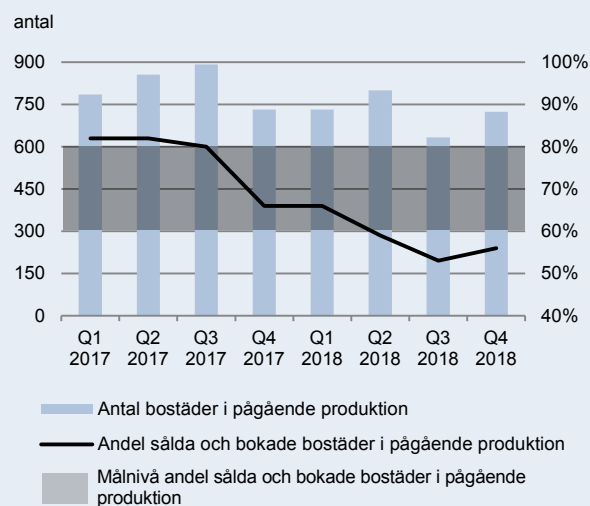
Intäkterna för perioden januari–december 2018 uppgick till 4,7 Mkr (8,8) och bruttoresultatet till 4,1 Mkr (8,5). Segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltnings-tjänster. Rörelseresultatet för perioden januari–december 2018 uppgick till -0,4 Mkr (84,3). År 2017 påverkade en fastighetsförsäljning resultatet positivt med 80,4 Mkr.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal¹



¹ I produktionsstartade bostäder ingår vård- och omsorgsbostäder. Vård- och omsorgsbostäder ingår ej i antal sålda bostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång²



² Exklusive vård- och omsorgsbostäder.

Försäljning¹ och produktionsstarter

Försäljningen förbättrades successivt under året och antalet sålda bostäder i form av tecknade förhandsavtal eller överlåtelseavtal under perioden januari–december 2018 uppgick till 186 (292).

Under andra kvartalet produktionsstartades Brf Tetris, 100 bostadsrättslägenheter i Hökarängen, samt Brf Myntan, 47 rad- och parhus i Tyresö. Under det fjärde kvartalet produktionsstartades Vackra vägen i Sundbyberg, 91 bostadsrättslägenheter, samt Juliahemmet i Uppsala, ett vårdboende om 69 bostäder.

Per den 31 december 2018 var 724 bostäder (732) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 56 procent (66), varav 54 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder.

Per den 31 december 2018 fanns 1 osåld bostad i avslutad produktion (10). Antal osålda bostäder upptagna i balansräkningen är 1 (3).

Finansiell utveckling januari–december

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–december 2018 till 1 271,3 Mkr (1 927,2).

Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på andel äganderätter, vanligen småhus (för närvarande projekten Ängsstråket, Järva Kulle och Eds Allé). Enligt IFRS intäktsredovisas dessa vid en viss tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Därtill förekommer projekt som joint venture. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan

¹ Bostadsrättsföreningarna står för försäljning av bostäder och fastighetsmäklare fristående från Besqab har avtal med bostadsrättsföreningarna om att förmedla bostäderna.

endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och med beaktande av försäljningsrisk.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–december 2018 till 117,6 Mkr (339,8). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 9,3 procent (17,6). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal. År 2017 påverkade en fastighetsförsäljning resultatet med 80,4 Mkr. Rörelsemarginalen år 2017 exklusive fastighetsförsäljningen uppgick till 13,5%.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 99,0 Mkr (295,8). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 121,5 Mkr (320,1).

Skatt

Riksdagen beslutade i juni 2018 om ändrade skattesatser. Besqab har beaktat beslutet vid beräkning av uppskjuten skatt. Omvärderingen av uppskjuten skatt har inte medfört några väsentliga effekter.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen har en stark finansiell ställning. Kassan uppgick till 461,7 Mkr (483,9) vid periodens slut och räntebärande nettofordran till 233,0 Mkr (500,2). Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till 64,5 procent (71,8).

Per balansdagen hade Besqab omkring 3 700 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 511,8 Mkr (222,6). Ökningen är främst relaterad till förvärv av byggrätter i Årstaberget samt nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheterna har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedöms till ca 110 mkr (105). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 december 2018 till 266,8 Mkr (168,4) varav 113,4 Mkr avser det färdigställda vårdboendet Sarahemmet i Nacka.

153,4 Mkr avser vårdboenden under produktion. Övervärdet för det färdigställda vårdboendet har av externt värderingsföretag bedömts till cirka 46 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–december 2018 till –189,1 Mkr (426,5) vilket främst förklaras av upparbetning och investeringar i exploateringsfastigheter samt investering i utvecklingsfastigheter. Under 2017 avyttrades en fastighet för 200,1 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 26,2 Mkr (28,2) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 140,7 Mkr (–246,7). Periodens totala kassaflöde var –22,2 Mkr (208,0) och likvida medel uppgick per balansdagen till 461,7 Mkr (483,9). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer, men däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–december 2018 uppgick till 7,4 Mkr (8,7) och avser koncernintern tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –3,2 Mkr (–4,4) och periodens resultat till 100,4 Mkr (101,1) varav 100,3 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 31 december 2018 till 210,5 Mkr (219,2) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 769,2 Mkr (772,5).

Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 109 (119), varav 42 (48) kvinnor och 67 (71) män.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad.

Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostads efterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörrisker och hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2017 på sidorna 60–62 och i not 24.

Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 17 maj 2018 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2018. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under året har 40 000 aktier återköpts. Per den 31 december 2018 hade Besqab 165 000 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 28 december 2018 var 98,30 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 525,1 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 310,4 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 4 118. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 80 procent av kapital och röster per den 28 december 2018.

Ägarfördelning 28 december 2018

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 519 833	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 046 690	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	834 900	5,3 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	477 529	3,1 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	424 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	382 618	2,4 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	165 000	1,1 %
Summa 12 största aktieägarna	12 395 337	79,9 %
Övriga aktieägare	3 119 492	20,1 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2018-12-28

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Detaljplanen för Nacka strand vann laga kraft under januari, vilket möjliggör ett projekt om ca 200 lägenheter. Säljstart planeras under 2019.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan–dec 2018	jan–dec 2017	okt–dec 2018	okt–dec 2017
Intäkter	1 311,8	2 045,2	328,8	451,1
Kostnader för produktion och drift	-1 057,3	-1 624,1	-286,4	-381,4
Bruttoresultat	254,5	421,1	42,4	69,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-118,5	-149,8	-31,6	-36,0
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	80,4	-	80,4
Resultat från andelar i joint ventures	10,5	19,3	-1,9	3,6
Rörelseresultat	146,5	371,0	8,9	117,7
Finansiella intäkter	1,0	1,0	0,2	0,3
Finansiella kostnader	-1,3	-2,5	-0,8	-0,8
Resultat före skatt	146,2	369,5	8,3	117,2
Aktuell skatt	-19,4	-43,6	-1,8	-4,2
Uppskjuten skatt	-5,3	-5,8	2,9	-0,9
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	121,5	320,1	9,4	112,1
Periodens övriga totalresultat:				
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0,2	0,1	0,0	0,1
Övrigt totalresultat, efter skatt	0,2	0,1	0,0	0,1
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	121,7	320,2	9,4	112,2
Resultat per aktie				
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,91	20,78	0,62	7,28
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,89	20,74	0,62	7,26
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 349 829	15 389 829	15 349 829	15 389 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 368 489	15 400 771	15 349 829	15 389 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 404 239	15 436 869	15 392 073	15 436 477

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	9,2	4,0
Andelar i joint ventures	38,0	73,4
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	4,0	9,3
Summa anläggningstillgångar	51,2	86,7
Omsättningstillgångar		
Utvecklingsfastigheter	266,8	168,4
Exploateringsfastigheter	511,8	222,6
Kundfordringar	15,0	50,4
Färdigställda bostäder	5,4	10,5
Upparbetad ej fakturerad intäkt	396,9	481,8
Pågående arbeten	92,8	116,4
Övriga kortfristiga fordringar	216,5	167,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,2	10,9
Likvida medel	461,7	483,9
Summa omsättningstillgångar	1 981,1	1 712,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 032,3	1 799,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	389,7	389,0
Omräkningsreserver	0,7	0,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	764,9	747,7
Summa eget kapital	1 310,4	1 292,3
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga avsättningar	7,2	6,6
Summa långfristiga skulder	7,2	6,6
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga avsättningar	4,3	4,9
Leverantörsskulder	121,9	129,0
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	10,0
Skulder till kreditinstitut	339,2	94,2
Aktuella skatteskulder	15,6	45,0
Övriga kortfristiga skulder	158,1	123,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75,6	93,6
Summa kortfristiga skulder	714,7	500,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 032,3	1 799,1

Ställda säkerheter och eventualitypliktelser, se not 5.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–dec 2018	jan–dec 2017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 292,3	1 075,1
Periodens resultat	121,5	320,1
Periodens övriga totalresultat	0,2	0,1
Summa totalresultat för perioden	121,7	320,2
Återköp egna aktier	-4,3	-4,5
Incitamentsprogram	0,7	1,7
Utdelning	-100,0	-100,2
Utgående balans vid periodens slut	1 310,4	1 292,3

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan–dec 2018	jan–dec 2017	okt–dec 2018	okt–dec 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	146,5	371,0	8,9	117,7
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	4,9	-94,6	3,8	-86,2
Erhållen ränta	1,0	1,0	0,2	0,3
Betald ränta	-1,3	-2,4	-0,8	-0,8
Betald skatt	-48,9	-23,0	-7,4	-6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102,2	252,0	4,7	24,8
Förändring exploateringsfastigheter	-289,1	109,6	-256,2	-15,6
Förändring färdigställda bostäder	5,1	-2,2	-5,4	-7,6
Förändring kortfristiga fordringar	91,5	111,9	134,6	278,7
Förändring kortfristiga skulder	-0,4	-104,9	-17,4	-263,3
Investering i utvecklingsfastigheter	-98,4	-140,0	-42,9	-54,4
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	200,1	-	200,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189,1	426,5	-182,6	162,7
Investeringsverksamheten				
Förvärv av maskiner och inventarier	-9,1	-3,4	-0,4	-0,5
Förändring andelar i joint ventures	35,3	31,6	-	10,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	26,2	28,2	-0,4	9,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	295,0	42,9	154,0	0,2
Amortering av skulder	-50,0	-184,9	-	-96,6
Återköp egna aktier	-4,3	-4,5	-	-
Utbetald utdelning	-100,0	-100,2	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140,7	-246,7	154,0	-96,4
Periodens kassaflöde	-22,2	208,0	-29,0	76,0
Likvida medel vid periodens början	483,9	275,9	490,7	407,9
Likvida medel vid periodens slut	461,7	483,9	461,7	483,9

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-dec 2018	jan-dec 2017	okt-dec 2018	okt-dec 2017
Intäkter	7,4	8,7	2,1	3,4
Administrationskostnader	-10,6	-13,1	-2,6	-4,7
Rörelseresultat	-3,2	-4,4	-0,5	-1,3
Utdelning och liknande resultatposter	100,3	100,3	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-0,0	-0,0	-
Resultat efter finansiella poster	97,0	95,9	-0,5	-1,3
Bokslutsdispositioner	3,5	5,5	3,5	5,5
Aktuell skatt	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	100,4	101,1	2,9	3,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	552,8	552,1
Andelar i intresseföretag	10,0	10,0
Summa anläggningstillgångar	562,8	562,1
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	181,5	152,0
Kassa och bank	29,0	67,2
Summa omsättningstillgångar	210,5	219,2
SUMMA TILLGÅNGAR	773,3	781,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	155,1	155,1
Fritt eget kapital	614,1	617,4
Summa eget kapital	769,2	772,5
Skulder		
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	4,1	8,8
Summa skulder	4,1	8,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	773,3	781,3

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 2017. Besqab gör ingen annan bedömning av effekter av förändringar i IFRS än den som redogjordes för i årsredovisningen 2017.

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.

Nya standarder från och med 2018

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden tillämpas från 2018 och har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder som avser intäktsredovisning. Besqab har utvärderat den nya standarden och gjort bedömningen att projektutveckling av bostadsrätter fortsatt ska redovisas över tid och intäkter från försäljning av småhus med äganderätt redovisas vid den tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Intäkter från avtal med hyresgäster till utvecklingsfastigheter avser i sin helhet hyresintäkter och påverkas inte av IFRS 15.

IFRS 9 behandlar redovisning av finansiella instrument och har ersatt IAS 39. Den nya standarden tillämpas från 2018 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning.

Besqab har utvärderat standarden och IFRS 9 har inte påverkat värderingen av bolagets finansiella instrument. Besqab tillämpar ingen säkringsredovisning och historiskt har nedskrivningar inte uppgått till väsentliga belopp.

Nya standarder som träder i kraft 2019

IFRS 16 Leasingavtal kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från den 1 januari 2019 och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp.

I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt nuvarande redovisningsstandard redovisas endast finansiell leasing på detta sätt. Effekten av övergången per 1 januari 2019 redovisas i not 6.

Intäktsredovisning bostadsutveckling

Från och med 2018 tillämpas den nya standarden IFRS 15 intäkter från avtal med kunder. Besqab samt några andra svenska börsnoterade bolag i samma bransch fick i april 2018 ett antal frågor från Nasdaq Stockholm AB ("Börsen") avseende intäktsredovisning med hänsyn till övergången till IFRS 15. Börsen önskade därtill redogörelse för grunderna för bedömningen av huruvida bolagets kunder bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Bolaget överlämnade ett svar till Börsen i maj 2018.

I juni 2018 erhöll Besqab kompletterande frågor från Börsen. Besqab överlämnade svar avseende detta till Börsen i september 2018.

I oktober 2018 erhöll Besqab och de andra berörda börsnoterade bolagen i samma bransch ett uttalande från Börsen. Börsens bedömning och slutsats var då att bostadsrättsföreningarna som är bolagets kunder inte kan anses vara tillräckligt självständiga varför intäkten ska redovisas vid en viss tidpunkt och inte avräknas successivt.

Den 10 december 2018 återkom Börsen, dels i form av en slutlig bedömning och dels en PM. Börsen konstaterar i den slutliga bedömningen att Bolaget inte konsoliderat bostadsrättsföreningarna och att det i bolagets redovisning inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att bestämmande inflytande inte föreligger.

I Börsens PM avseende redovisning av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar framgår det att bolagen som verkar i branschen gör olika och att det finns utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser.

Besqab har tagit till sig det som Börsen framfört. I årsredovisningen för 2018 kommer Besqab att tydliggöra de betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning koncernen har gjort av att bestämmande inflytande inte anses föreligga och därmed att ingen konsolidering görs av bostadsrättsföreningarna.

Ärendet har avslutats från Börsens sida. Börsen har dock en skyldighet att underrätta Finansinspektionen. Finansinspektionen har meddelat att de har tagit del av Börsens slutskrivelse och PM och att de kommer att titta på redovisningen av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar. Någon ytterligare återkoppling från Finansinspektionens sida har inte skett.

Besqab anser att den tolkning bolaget gjort av intäktsredovisning enligt IFRS 15 är korrekt och att bostadsrättsföreningarna är självständiga samt att intäkterna därmed ska redovisas över tid (successivt) och att bostadsrättsföreningar inte ska konsolideras.

Not 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus med äganderätt, inte intäktsredovisas över tid utan först vid färdigställande. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr

Jan–dec 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47,8	87,5			135,3	63,8	199,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	917,2	167,4			1 084,6	-23,3	1 061,3
Construction Management	46,7				46,7		46,7
Hysesintäkter			4,0		4,0		4,0
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 011,7	254,9	4,7		1 271,3	40,5	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-823,4	-210,2	-0,6		-1 034,2	-23,1	-1 057,3
Bruttoresultat	188,3	44,7	4,1		237,1	17,4	254,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-89,6	-20,4	-4,5	-2,3	-116,8	-1,7	-118,5
Resultat av fastighetsförsäljningar					0,0		0,0
Resultat andelar joint ventures	-2,7				-2,7	13,2	10,5
Rörelseresultat	96,0	24,3	-0,4	-2,3	117,6	28,9	146,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>9,5</i>	<i>9,5</i>			<i>9,3</i>		<i>11,2</i>
Finansnetto			-0,7	0,4	-0,3	0,0	-0,3
Resultat efter finansiella poster	96,0	24,3	-1,1	-1,9	117,3	28,9	146,2
Skatt				-18,3	-18,3	-6,4	-24,7
Periodens resultat	96,0	24,3	-1,1	-20,2	99,0	22,5	121,5
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	405,7	106,1			511,8		511,8
Utvecklingsfastigheter			266,8		266,8		266,8
Jan–dec 2017							
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	210,4	25,5			235,9	194,2	430,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 500,7	168,4			1 669,1	-76,2	1 592,9
Construction Management	10,4	3,0			13,4		13,4
Hysesintäkter			8,1		8,1		8,1
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 721,5	196,9	8,8		1 927,2	118,0	2 045,2
Kostnader för produktion och drift	-1 360,7	-167,7	-0,3		-1 528,7	-95,4	-1 624,1
Bruttoresultat	360,8	29,2	8,5		398,5	22,6	421,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-87,2	-16,5	-4,6	-33,7	-142,0	-7,8	-149,8
Resultat av fastighetsförsäljningar			80,4		80,4		80,4
Resultat andelar joint ventures	2,9				2,9	16,4	19,3
Rörelseresultat	276,5	12,7	84,3	-33,7	339,8	31,2	371,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>16,1</i>	<i>6,5</i>			<i>17,6</i>		<i>18,1</i>
Finansnetto			-1,2	-0,3	-1,5		-1,5
Resultat efter finansiella poster	276,5	12,7	83,1	-34,0	338,3	31,2	369,5
Skatt				-42,5	-42,5	-6,9	-49,4
Periodens resultat	276,5	12,7	83,1	-76,5	295,8	24,3	320,1
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	103,5	119,1			222,6		222,6
Utvecklingsfastigheter			168,4		168,4		168,4

Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 december 2018 fyra utestående LTI-program vilka godkänts av årsstämorna 2015, 2016, 2017 respektive 2018. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier i programmen per den 31 december 2018 uppgick till sammanlagt 57 973, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 188 699 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2018	46 424
Anmälda	13 997
Förverkade	-2 448
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 31 december 2018	57 973

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

Belopp i Mkr	jan–dec 2018	jan–dec 2017
Försäljnings- och administrationskostnader	0,8	1,7
Totalt	0,8	1,7

Ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2018) för samtliga Besqabanställda antogs på årsstämman 2018. LTI 2018 löper från 1 december 2018 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2021. Antalet anmälda Sparaktier för programmet uppgick till 13 997, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 45 921 Matchnings- och Prestationsaktier.

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

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	198,0	80,0	-	-
Företagsinteckningar	3,0	3,0	-	-
Summa	201,0	83,0	-	-

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	1 531,6	1 257,2	1 531,6	1 212,2
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 105,8	790,2
Borgen till förmån för joint ventures	845,0	845,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden	660,0	660,0	-	-
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	16,9	5,0	-	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	1,3	19,9	-	-
Summa	3 054,7	2 787,2	3 473,4	2 838,4

¹ Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden (bostadsrättsföreningen) tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos gäldenärer vilka borgen ställs för uppgick per den 31 december 2018 till 1 198 (852) Mkr. Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i gäldenärs fastighet.

Not 6 Övergång till IFRS 16

Påverkan på koncernens ingående balansräkning per 1 januari 2019 uppgår till följande:

	Balans per 2018-12-31	Övergångseffekt IFRS 16	Balans per 2019-01-01
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	51,2	17,6	68,8
Omsättningstillgångar	1 981,1	23,3	2 004,4
Summa tillgångar	2 032,3	40,9	2 073,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 310,4	0	1 310,4
Skulder	721,9	40,9	762,8
Summa eget kapital och skulder	2 032,3	40,9	2 073,2

Vid övergången till IFRS påverkas balansomslutningen i enlighet med ovanstående övergångseffekt. Besqab har valt att vid övergången redovisa de existerande leasingavtalen per 1 januari 2019 och ingen justering av tidigare perioder görs. Övergången påverkar även vissa nyckeltal men påverkan är inte materiell. Även rörelseresultatet kommer att öka när en del av leasingkostnaden klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell. Vid beräkningen har den marginella låneräntan använts. Vid beräkning av nyttjanderätten för tomträtt har antagande om evigt nyttjande gjorts. Övergångseffekt på anläggningstillgångar är främst relaterat till de verksamhetslokaler som hyrs och övergångseffekten på omsättningstillgångar är relaterat till tomträtt för utvecklingsfastighet.

Danderyd den 21 februari 2019
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	359,8	247,7	381,5	282,3	431,7	722,6	388,9	384,0
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	17,3	33,9	30,2	36,1	109,9	104,8	62,3	62,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	4,8	13,7	7,9	12,8	25,5	14,5	16,0	16,4
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	4,8	13,7	7,9	12,8	6,8	14,5	16,0	16,4
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	328,8	213,0	445,6	324,4	451,1	738,0	424,7	431,4
Rörelseresultat, Mkr	8,9	27,7	59,4	50,5	117,7	118,0	70,0	65,3
Resultat före skatt, Mkr	8,3	28,5	59,1	50,4	117,2	117,7	69,7	65,0
Resultat efter skatt, Mkr	9,4	23,0	47,7	41,4	112,1	95,2	57,9	54,9
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	266,8	223,9	203,1	183,6	168,4	232,5	200,0	156,6
Exploateringsfastigheter, Mkr	511,8	255,5	356,8	282,2	222,6	207,0	260,4	246,3
Likvida medel, Mkr	461,7	490,7	473,3	493,8	483,9	407,9	354,4	315,9
Eget kapital, Mkr	1 310,4	1 300,6	1 278,2	1 334,6	1 292,3	1 179,6	1 084,3	1 130,7
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	339,2	185,2	130,1	94,5	94,2	190,5	230,7	255,9
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-182,6	-34,3	12,4	15,5	162,7	94,1	148,6	21,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,4	-2,4	34,8	-5,8	9,7	-0,4	19,8	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	154,0	54,1	-67,7	0,2	-96,3	-40,2	-129,9	19,8
Periodens kassaflöde, Mkr	-29,0	17,4	-20,5	9,9	76,1	53,5	38,5	40,0
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,62	1,50	3,10	2,69	7,28	6,19	3,76	3,56
Eget kapital per aktie, kr	85,37	84,73	83,22	86,72	83,97	76,65	70,46	73,35
Aktiekurs vid periodens slut, kr	98,30	131,60	102,00	108,80	115,50	147,00	166,50	192,00
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	2,7	13,0	13,3	15,6	26,1	16,0	16,5	15,1
Räntabilitet på eget kapital, % ²	9,3	11,5	13,9	12,6	27,0	24,6	20,9	19,9
Soliditet, %	64,5	68,8	70,7	73,5	71,8	57,5	63,4	59,6
Antal produktionsstartade bostäder, st	160	0	147	0	93	101	145	111
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	69	0	0	0	0	0	54	0
Antal sålda bostäder, st ³	73	38	55	20	48	38	101	105
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	724	633	800	732	732	892	856	785
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	56	53	59	66	66	80	82	82
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	1	5	0	2	10	1	1	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	0	0	2	3	1	1	1

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab 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 intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures.

Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt.

Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

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 balansslutningen vid periodens slut.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

ORDLISTA

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, ett radhus eller ett 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

Vi utvecklar nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

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
- Ha nöjda kunder
- Bedriva verksamhet som bidrar 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 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.

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att behålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i byggrätter för bostäder och fastigheter för utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

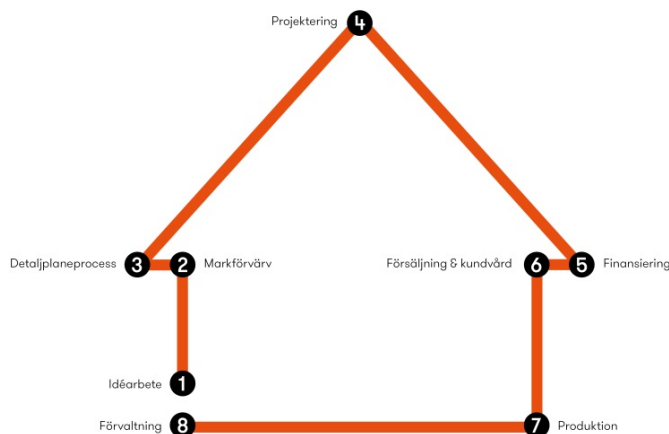
- Räntabilitet om minst 15 procent på eget kapital
- Soliditet om minst 30 procent
- Utdelning om minst 30 procent av resultatet efter skatt



Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och starka finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma bostadsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarcknaden.



Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 21 februari 2019 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Bolagsstämma 2019	2 maj 2019
Delårsrapport januari – mars	17 maj 2019
Delårsrapport januari – juni	17 juli 2019

Kontaktinformation

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

Magnus Ekström, CFO
E-post: magnus.ekstrom@besqab.se
Tel: 08-409 415 52

Pressmeddelanden under kvartal 4, 2018

1 oktober	Valberedning inför årsstämma 2019
5 november	Besqab uppför vårdboende i Uppsala
20 november	Lansering Trygg Bostadsrättsförening
17 december	Produktionsstart Vackra vägen Sundbyberg

