

# Januari–september 2018

Besqab | Delårsrapport Q3



BESQAB

## Delårsrapport

# Januari–september 2018



### Stark finansiell ställning på stabiliserad bostadsmarknad

”Bostadsmarknaden var avvaktande men stabil under perioden och vi har god marknadskontakt i våra projekt. Vi planerar för fler produktionsstarter så snart myndighetsbesluten är på plats. Med en stark balansräkning och en attraktiv byggrättportfölj ser vi med tillförsikt på framtiden. Vi står fast vid vår affärsmodell att erbjuda våra kunder ett långsiktigt tryggt bostadsköp.”

– Anette Frumerie, VD

### Januari–september 2018

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> uppgick periodens intäkter till 911,5 Mkr (1 495,5) och rörelseresultatet till 100,3 Mkr (229,9)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 983,0 Mkr (1 594,1) och rörelseresultatet till 137,6 Mkr (253,3)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 112,1 Mkr (208,0) motsvarande 7,29 kr per aktie (13,50)
- Eget kapital uppgick per den 30 september till 1 300,6 Mkr (1 179,6) motsvarande 84,73 kr per aktie (76,65)
- Likvida medel var vid periodens utgång 490,7 Mkr (407,9)
- Antal sålda bostäder var för perioden 113 (244) och antal produktionsstartade bostäder var 147 (357)

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

Besqab fick i augusti en markanvisning i Hagastaden i Stockholms innerstad inkluderande cirka 150 bostadsrättslägenheter. Beräknad produktionsstart 2020.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Besqab planerar för uppförande av ett vårdboende i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala med produktionsstart under vinterhalvåret. Vi har tecknat avtal med Ersta Diakonisällskap som vårdgivare.

<sup>1</sup> 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 – september 2017 och för balansposter den 30 september 2017. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 16.

## Kommentar av VD Anette Frumerie

### En stabilisering av marknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortfarande avvaktande men vi ser en stabilisering under perioden. Prisutvecklingen i Stockholm visade en svagt uppåtgående trend. Den svenska ekonomin går bra, vi har en hög tillväxttakt och god sysselsättning i de marknader där vi är verksamma.

*”Besqabs starka finansiella ställning stödjer vår ambition att starta fler nya bostadsprojekt.”*

Utbudet av nyproduktion är stort men antalet besökare på våra visningar bekräftar att det finns ett intresse för Besqabs bostäder. Hittills i år har 113 bostäder sålts varav 38 bostäder under tredje kvartalet. Utöver det har vi sålt 5 stycken tomter i Uppsala med byggrätt för småhus. Vi såg en ökad försäljning i september och den fortsatte i god takt under oktober. Kunderna tar god tid på sig att fatta köpbeslut, vilket vi har respekt för. Vi ser dock ett ökat intresse från kunderna att boka i tidigt skede igen.

De projekt som säljstartats hittills 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 och därmed en trygg bostadsaffär. Nu väntar vi på myndighetsbeslut för att kunna produktionsstarta fler projekt, bland annat Vackra Vägen i Sundbyberg där vi planerar för produktionsstart under fjärde kvartalet 2018.

### Väl avvägd byggrättsportfölj

Besqab har hög aktivitet i pågående projekt. Hittills under året har vi produktionsstartat 147 nya bostäder. Vi har fortsatt som riktmärke att cirka 30 procent av bostäderna ska vara bokade före produktionsstart.

Vi kunde under tredje kvartalet addera 150 byggrätter till portföljen, genom en markanvisning i Hagastaden i Stockholms innerstad. Beräknad produktionsstart 2020.

Per den 30 september 2018 hade vi 633 bostäder i pågående produktion. Av dessa bostäder var 53 procent bokade eller sålda, varav 51 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder.

Av de bostäder som färdigställda under 2018 var endast 5 bostäder osålda per den 30 september, varav 3 har sålts i oktober. Vi har inga osålda lägenheter i vår balansräkning.

Besqabs byggrättsportfölj rymmer omkring 3 700 byggrätter. Vi arbetar strategiskt med våra väl avvägda byggrätter för att säkerställa framtida produktion och lönsamhet. Vi ser allt fler byggrätter till salu men markpriserna är fortfarande höga och vi är selektiva med förvärv.

### Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen för perioden uppgick till 911,5 Mkr (1 495,5) och rörelseresultat blev 100,3 Mkr (229,9). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal. Rörelsemarginalen för perioden uppgick till 11,0 procent (15,4).



Vi ser nu att allt fler underentreprenörer lämnar anbud på våra upphandlingar vilket ger oss större möjlighet att framöver sänka produktionskostnaderna.

Besqabs finansiella ställning är fortsatt stark och vår soliditet uppgår per balansdagen till 68,8 procent (57,5) och likvida medel till 490,7 Mkr (407,9). 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 lång erfarenhet av bostadsutveckling. Hållbarhetsfrågor är centrala i vår verksamhet och Besqab är en av initiativtagarna till den nya märkningen *Trygg bostadsrättsförening*, en kvalitetsmärkning för att stärka konsumentskyddet. Bostadskunden ska enkelt kunna jämföra ekonomin i nyproducerade bostäders föreningar. Detta kommer att gynna både konsumenter och seriösa bostadsutvecklare.

### Marknadsutsikter

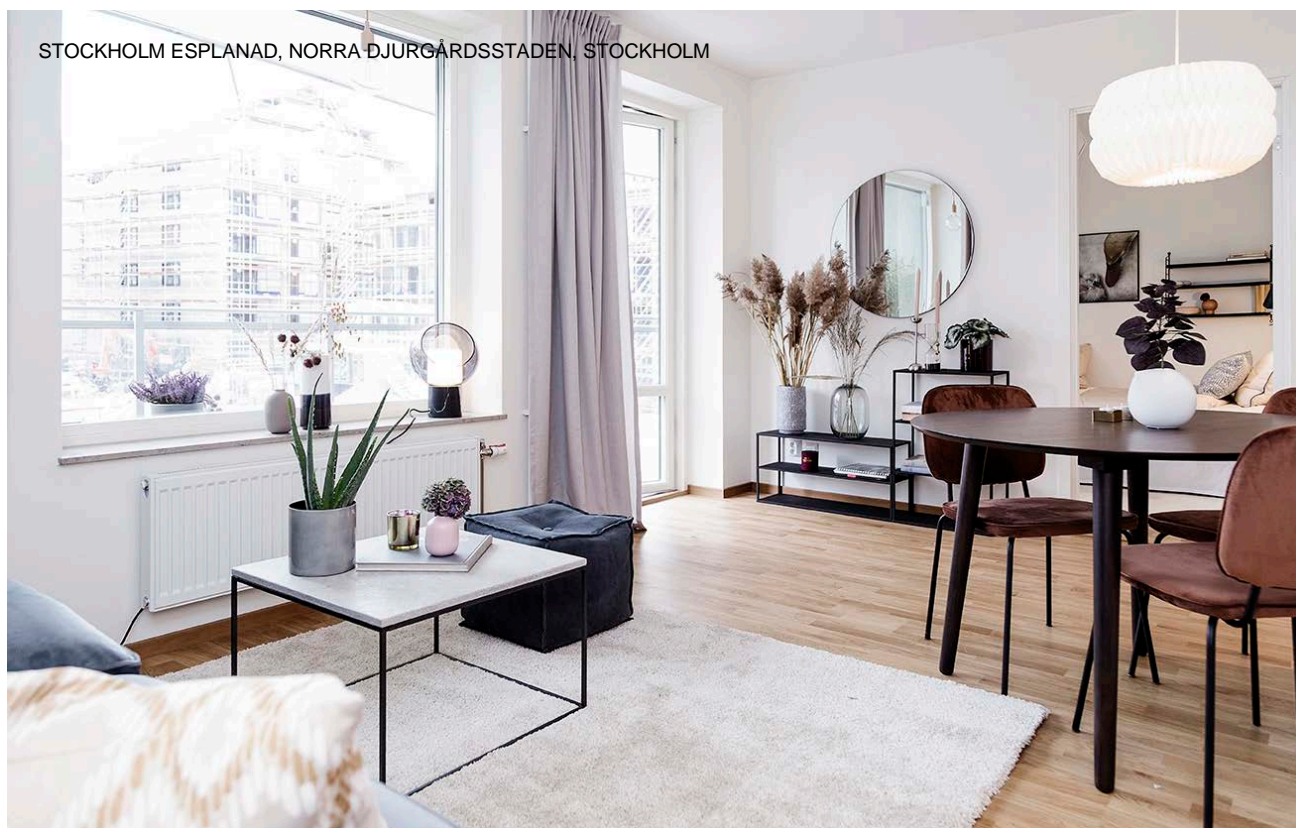
Vi har gynnsamma makroekonomiska faktorer i Sverige, inte minst på Besqabs marknader i Stockholm och Uppsala. Bankernas ökade kreditrestriktioner i kombination med det stora bostadsutbudet har dock fortfarande en bromsande effekt. Vi tror därför på relativt stabila bostadspriser framöver, med variationer beroende på den lokala utbudssituationen.

Nästa år har Besqab verkat i branschen i 30 år. Vi har erfarenhet från flera konjunkturcykler och jag ser positivt på framtiden. Vi står väl rustade med en stark finansiell ställning, en attraktiv byggrättsportfölj och erfarna medarbetare. Vi står fast vid vår strategi att erbjuda trygga bostadsköp med bostäder utformade efter kundernas efterfrågan. Vår affärsmodell fungerar och vi ser med tillförsikt på framtiden.

Danderyd i november 2018

A handwritten signature in black ink that reads "Anette Frumerie". The signature is written in a cursive style.

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan–sep 2018	jan–sep 2017	jul–sep 2018	jul–sep 2017	okt 2017– sep 2018	jan–dec 2017
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr<sup>1</sup></i>	911,5	1 495,5	247,7	722,6	1 343,2	1 927,2
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr<sup>1</sup></i>	100,3	229,9	33,9	104,8	210,2	339,8
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %<sup>1</sup></i>	11,0	15,4	13,7	14,5	15,6	17,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, %<sup>1</sup></i>	11,0	15,4	13,7	14,5	9,7	13,5
Intäkter, Mkr	983,0	1 594,1	213,0	738,0	1 434,1	2 045,2
Rörelseresultat, Mkr	137,6	253,3	27,7	118,0	255,3	371,0
Resultat efter skatt, Mkr	112,1	208,0	23,0	95,2	224,1	320,1
Rörelsemarginal, %	14,0	15,9	13,0	16,0	17,8	18,1
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	11,5	24,6	–	–	18,1	27,0
Soliditet, %	68,8	57,5	–	–	–	71,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,29	13,50	1,50	6,19	14,57	20,78
Eget kapital per aktie, kr	84,73	76,65	–	–	–	83,97
Antal produktionsstartade bostäder, st	147	357	0	101	240	450
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	54	0	0	0	54
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	113	244	38	38	161	292
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	633	892	–	–	–	732
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	53	80	–	–	–	66
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	5	1	–	–	–	10
– varav upptagna i balansräkningen	0	1	–	–	–	3

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

<sup>2</sup> Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

<sup>3</sup> Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

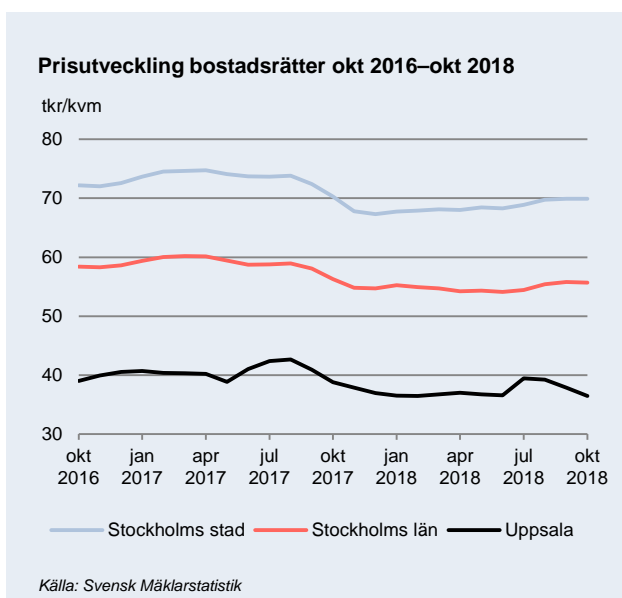
## Marknadsutveckling

Underliggande marknadsförutsättningar är gynnsamma med hög befolkningstillväxt i både Stockholm och Uppsala samt ett lågt ränteläge och låg arbetslöshet.

Den svenska konjunkturen är ännu stark. Inflationstakten har på senare tid ökat något men ligger på så pass låga nivåer att Riksbanken fortfarande låter reporäntan ligga kvar på sin historiskt låga negativa nivå, men indikerar samtidigt att långsamma höjningar av räntan kan inledas vid årsskiftet.

Sedan januari har bostadspriserna stabiliserats och vi upplever en marknad där köpare och säljare hittar varandra. Det stora utbudet av bostäder kvarstår och gör att både intresse och pris varierar från objekt till objekt. Bankerna är restriktiva mot våra kunder och tillsammans med de höga amorteringskraven har framför allt unga svårt att genomföra bostadsaffärer idag.

Hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har under året pendlat. I Boprisindikatorn för november 2018 tror 44 procent av de tillfrågade hushållen på stigande priser under det kommande året, jämfört med 30 procent i januari 2018.



## Verksamhetens utveckling

### Region Stockholm

Per den 30 september 2018 hade Region Stockholm 520 bostäder i pågående produktion, exklusive vård- och omsorgsbostäder, varav 52 procent var bokade eller sålda.

Pågående produktion innefattar bland annat projekten Eds Ängar i Upplands Väsby, ZickZack i Kärrtorp Centrum, Tetris i Hökarängen samt Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden.

Under tredje kvartalet färdigställdes Brf Loftet i Bromma, 54 yteffektiva lägenheter, 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 96 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–september 2018 uppgick till 725,7 Mkr (1 330,8). Segmentets rörelseresultat uppgick till 87,7 Mkr (241,0) vilket ger en rörelsemarginal på 12,1 procent (18,1).

### Region Uppsala

Per den 30 september 2018 hade Region Uppsala 113 bostäder i pågående produktion varav flertalet med inflyttning under tredje kvartalet 2019. På balansdagen var 59 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 pågår försäljning av Skogsgläntans 11 tomter, varav 5 stycken såldes under kvartalet. Under tredje kvartalet färdigställdes Brf Vinrankan med 22 radhus.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–september 2018 till 183,4 Mkr (157,6). Segmentets rörelseresultat uppgick till 16,1 Mkr (11,7) vilket ger en rörelsemarginal på 8,8 procent (7,4).

### Fastighetsutveckling

Besqab hade per den 30 september 2018 ett vård- och omsorgsboende under produktion. Vårdboendet Mandelblomman ligger i Spånga i Stockholm och har 57 platser. Vårdoperatör är Vardaga och inflyttning beräknas till första kvartalet 2019.

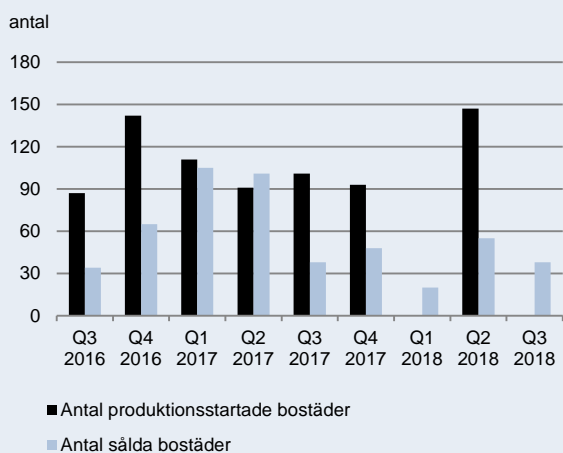
Besqab har ett vård- och omsorgsboende under förvaltning; Sarahemmet i Nacka. Ersta Diakoni driver verksamheten sedan april i år.

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

Besqab planerar även för uppförande av ett vårdboende i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala med produktionsstart under vinterhalvåret. Vi har tecknat avtal med Ersta Diakonisällskap som vårdgivare.

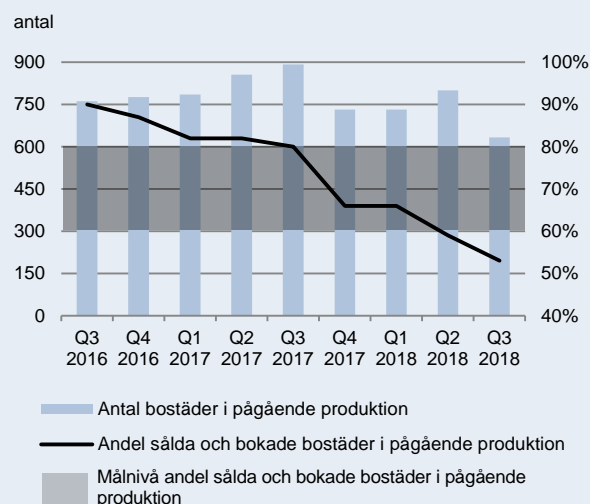
Intäkterna för perioden januari–september 2018 uppgick till 2,4 Mkr (7,1) och bruttoresultatet till 2,1 Mkr (6,9). Segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för perioden januari–september 2018 uppgick till –1,4 Mkr (3,3).

### Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Exklusive vård- och omsorgsbostäder.

### Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång<sup>1</sup>



## Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder i form av tecknade förhandsavtal eller överlåtelseavtal under perioden januari–september 2018 uppgick till 113 (244).

Under andra kvartalet produktionsstartade Brf Tetris, 100 bostadsrättslägenheter i Hökarängen, samt Brf Myntan, 47 rad- och parhus i Tyresö.

Per den 30 september 2018 var 633 bostäder (892) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 53 procent (80), varav 51 procentenheter avser sålda bostäder och 2 procentenheter avser bokade bostäder.

Per den 30 september 2018 fanns 5 osålda bostäder i avslutad produktion (1). Antal osålda bostäder upptagna i balans-räkningen är 0 (0).

## Finansiell utveckling januari–september

### Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–september 2018 till 911,5 Mkr (1 495,5).

Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, som är under färdigställande. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför intäkter, kostnader och resultat räknas av när bostäderna färdigställs och tillträds. Därtill förekommer 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 med beaktande av försäljningsrisk.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–september 2018 till 100,3 Mkr (229,9).

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 11,0 procent (15,4). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 83,0 Mkr (189,8). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 112,1 Mkr (208,0).

### 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 fortsatt mycket stabil finansiell ställning. Kassen uppgick till 490,7 Mkr (407,9) vid periodens slut och räntebärande nettofordran var 416,0 Mkr (327,9). Soliditeten uppgick per den 30 september 2018 till 68,8 procent (57,5).

Per balansdagen hade Besqab cirka 3 700 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 255,5 Mkr (207,0). Ökningen är främst relaterad till nedlagda kostnader i befintliga exploateringsfastigheter. Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 september 2018 till 223,9 Mkr (232,5) varav 113,4 Mkr avser det färdigställda vårdboendet Sarahemmet i Nacka. 110,5 Mkr avser vårdboenden under produktion.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–september 2018 till –6,5 Mkr (263,8) vilket främst förklaras av nettoinvestering i exploaterings- och utvecklingsfastigheter. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 26,6 Mkr (18,5) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –13,3 Mkr (–150,3). Periodens totala kassaflöde var 6,8 Mkr (132,0) och likvida medel uppgick per balansdagen till 490,7 Mkr (407,9). 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 marknadsmässiga villkor.

### Säsongsvariationer

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

### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–september 2018 uppgick till 5,3 Mkr (5,3) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –2,7 Mkr (–3,2) och periodens resultat till 97,5 Mkr (97,1) varav 100,3 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 30 september 2018 till 208,1 Mkr (213,1) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 766,0 Mkr (768,0).

### Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 108 (118), varav 43 (49) kvinnor och 65 (69) 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, leverantörsrisker 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 30 september 2018 hade Besqab 165 000 aktier i eget förvar.

### Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 28 september 2018 var 131,60 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 041,8 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 300,6 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid tredje kvartalets slut till 4 315. 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 79 procent av kapital och röster per den 28 september 2018.

### Ägarfördelning 28 september 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	1 046 567	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	574 130	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 133	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	363 809	2,3 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,1 %
Euroclear Bank S.A/N.V, W8-IMY	314 730	2,0 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	165 000	1,1 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>12 205 649</b>	<b>78,7%</b>
Övriga aktieägare	3 309 180	21,3 %
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2018-09-28

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Besqab planerar för uppförande av ett vårdboende i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala med produktionsstart under vinterhalvåret. Vi har tecknat avtal med Ersta Diakonisällskap som vårdgivare.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-dec 2017
Intäkter	983,0	1 594,1	213,0	738,0	2 045,2
Kostnader för produktion och drift	-770,9	-1 242,8	-161,1	-590,4	-1 624,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>212,1</b>	<b>351,3</b>	<b>51,9</b>	<b>147,6</b>	<b>421,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-86,9	-113,8	-25,0	-34,6	-149,8
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	80,4
Resultat från andelar i joint ventures	12,4	15,8	0,8	5,0	19,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>137,6</b>	<b>253,3</b>	<b>27,7</b>	<b>118,0</b>	<b>371,0</b>
Finansiella intäkter	0,8	0,7	0,3	0,3	1,0
Finansiella kostnader	-0,5	-1,6	0,5	-0,6	-2,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>137,9</b>	<b>252,4</b>	<b>28,5</b>	<b>117,7</b>	<b>369,5</b>
Aktuell skatt	-17,6	-39,5	-6,9	-19,6	-43,6
Uppskjuten skatt	-8,2	-4,9	1,4	-2,9	-5,8
<b>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>112,1</b>	<b>208,0</b>	<b>23,0</b>	<b>95,2</b>	<b>320,1</b>
<b>Periodens övriga totalresultat:</b>					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0,2	0,0	-0,1	-0,1	0,1
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>112,3</b>	<b>208,0</b>	<b>22,9</b>	<b>95,1</b>	<b>320,2</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,29	13,50	1,50	6,19	20,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,27	13,48	1,49	6,17	20,74
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 349 829	15 389 829	15 349 829	15 389 829	15 389 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 374 777	15 404 458	15 350 580	15 389 829	15 400 771
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 408 339	15 437 001	15 379 309	15 417 108	15 436 869

<sup>1</sup> Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017. Se not 3.



# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	9,7	4,0	4,0
Andelar i joint ventures	39,4	80,0	73,4
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	1,1	10,2	9,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50,2</b>	<b>94,2</b>	<b>86,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	223,9	232,5	168,4
Exploateringsfastigheter	255,5	207,0	222,6
Kundfordringar	52,7	22,6	50,4
Färdigställda bostäder	–	2,9	10,5
Upparbetad ej fakturerad intäkt	430,0	745,4	481,8
Pågående arbeten	71,9	145,4	116,4
Övriga kortfristiga fordringar	305,4	173,7	167,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,2	18,5	10,9
Likvida medel	490,7	407,9	483,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 840,3</b>	<b>1 955,9</b>	<b>1 712,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 890,5</b>	<b>2 050,1</b>	<b>1 799,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	155,1	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	389,3	388,5	389,0
Omräkningsreserver	0,7	0,4	0,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	755,5	635,6	747,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 300,6</b>	<b>1 179,6</b>	<b>1 292,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	6,5	12,6	6,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6,5</b>	<b>12,6</b>	<b>6,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	4,0	0,9	4,9
Leverantörsskulder	131,2	135,7	129,0
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	–	10,0
Skulder till kreditinstitut	185,2	190,5	94,2
Aktuella skatteskulder	21,1	47,1	45,0
Övriga kortfristiga skulder	120,0	414,3	123,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121,9	69,4	93,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>583,4</b>	<b>857,9</b>	<b>500,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 890,5</b>	<b>2 050,1</b>	<b>1 799,1</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 .

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–sep 2018	jan–sep 2017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>1 292,3</b>	<b>1 075,1</b>
Periodens resultat	112,1	208,0
Periodens övriga totalresultat	0,2	0,0
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>112,3</b>	<b>208,0</b>
Återköp egna aktier	-4,3	-4,5
Incitamentsprogram	0,3	1,2
Utdelning	-100,0	-100,2
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 300,6</b>	<b>1 179,6</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan–sep 2018	jan–sep 2017	jul–sep 2018	jul–sep 2017	jan–dec 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	137,6	253,3	27,7	118,0	371,0
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1,1	-8,5	-0,9	-1,4	-94,6
Erhållen ränta	0,8	0,7	0,3	0,3	1,0
Betald ränta	-0,5	-1,6	0,5	-0,6	-2,4
Betald skatt	-41,5	-16,7	-6,4	-4,6	-23,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>97,5</b>	<b>227,2</b>	<b>21,2</b>	<b>111,7</b>	<b>252,0</b>
Förändring exploateringsfastigheter	-32,9	125,2	101,2	53,4	109,6
Förändring färdigställda bostäder	10,5	5,4	-	-	-2,2
Förändring kortfristiga fordringar	-43,1	-166,8	-141,6	-305,3	111,9
Förändring kortfristiga skulder	17,0	158,4	5,7	266,7	-104,9
Investering i utvecklingsfastigheter	-55,5	-85,6	-20,8	-32,4	-140,0
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	200,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6,5</b>	<b>263,8</b>	<b>-34,3</b>	<b>94,1</b>	<b>426,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av maskiner och inventarier	-8,7	-2,9	-2,4	-0,4	-3,4
Förändring andelar i joint ventures	35,3	21,4	-	-	31,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>26,6</b>	<b>18,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>28,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna banklån	141,0	42,7	105,1	22,2	42,9
Amortering av skulder	-50,0	-88,3	-50,0	-62,4	-184,9
Återköp egna aktier	-4,3	-4,5	-1,0	-	-4,5
Utbetald utdelning	-100,0	-100,2	-	-	-100,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13,3</b>	<b>-150,3</b>	<b>54,1</b>	<b>-40,2</b>	<b>-246,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>6,8</b>	<b>132,0</b>	<b>17,4</b>	<b>53,5</b>	<b>208,0</b>
Likvida medel vid periodens början	483,9	275,9	473,3	354,4	275,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>490,7</b>	<b>407,9</b>	<b>490,7</b>	<b>407,9</b>	<b>483,9</b>

## Moderbolagets resultaträkning

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

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	552,4	551,6	552,1
Andelar i intresseföretag	10,0	10,0	10,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>562,4</b>	<b>561,6</b>	<b>562,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	175,7	141,6	152,0
Kassa och bank	32,4	71,5	67,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>208,1</b>	<b>213,1</b>	<b>219,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>770,5</b>	<b>774,7</b>	<b>781,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	610,9	612,9	617,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>766,0</b>	<b>768,0</b>	<b>772,5</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	4,5	6,7	8,8
<b>Summa skulder</b>	<b>4,5</b>	<b>6,7</b>	<b>8,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>770,5</b>	<b>774,7</b>	<b>781,3</b>

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 med tillämpning av successiv vinstavräkning och intäkter från försäljning av småhus med äganderätt redovisas vid den tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund, enligt färdigställandemetoden. 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 efter 2018*

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. Besqab bedömer att den nya standarden främst kommer att ha påverkan på redovisningen av kostnad för hyrda lokaler. Införandet av den nya standarden fortskrider enligt plan. Analys och utvärdering pågår. Fastställandet av den slutliga effekten av införandet av IFRS 16 på de finansiella rapporterna kvarstår då beräkningen är beroende av sammansättningen på utestående leasingkontrakt och räntan vid tidpunkten för införandet. Bedömningen är liksom tidigare att införandet av den nya standarden inte kommer att påverka koncernredovisningen väsentligt utöver mera omfattande upplysningskrav i jämförelse med nuvarande standard.

#### *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 i detta läge är att bostadsrättsföreningarna som är bolagets kunder inte kan anses vara tillräckligt självständiga varför intäkten ska redovisas vid en viss tidpunkt och inte avräknas successivt.

Besqab står fast vid den tolkning bolaget gjort av intäktsredovisning enligt IFRS 15 och anser att föreningarna är självständiga samt att intäkterna därmed ska redovisas över tid (successivt). Någon effekt av en eventuell förändrad och omräknad intäktsredovisning har inte fastställts. En förändrad princip påverkar inte segmentsredovisningen som enligt Besqab ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamheter och överensstämmer med den interna styrning som bolaget tillämpar.

Börsen kommer att inhämta synpunkter från de berörda bolagen innan ett slutligt ställningstagande fastställs.

## 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 successiv vinstavräkning 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 vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr							
Jan–sep 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47,7	56,4			104,1	94,9	199,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	642,9	127,0			769,9	-23,4	746,5
Construction Management	35,1				35,1		35,1
Hysesintäkter			1,9		1,9		1,9
Övrigt			0,5		0,5		0,5
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>725,7</b>	<b>183,4</b>	<b>2,4</b>		<b>911,5</b>	<b>71,5</b>	<b>983,0</b>
Kostnader för produktion och drift	-573,7	-152,3	-0,3		-726,3	-44,6	-770,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>152,0</b>	<b>31,1</b>	<b>2,1</b>		<b>185,2</b>	<b>26,9</b>	<b>212,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-63,6	-15,0	-3,5	-2,1	-84,2	-2,7	-86,9
Resultat av fastighetsförsäljningar					0,0		0,0
Resultat andelar joint ventures	-0,7				-0,7	13,1	12,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>100,3</b>	<b>37,3</b>	<b>137,6</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>12,1</i>	<i>8,8</i>			<i>11,0</i>		<i>14,0</i>
Finansnetto			-0,5	0,8	0,3		0,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>100,6</b>	<b>37,3</b>	<b>137,9</b>
Skatt				-17,6	-17,6	-8,2	-25,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>87,7</b>	<b>16,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-18,9</b>	<b>83,0</b>	<b>29,1</b>	<b>112,1</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	128,5	127,0			255,5		255,5
Utvecklingsfastigheter			223,9		223,9		223,9

Belopp i Mkr							
Jan–sep 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	175,5	21,4			196,9	164,1	361,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 146,3	133,6			1 279,9	-65,5	1 214,4
Construction Management	9,0	2,6			11,6		11,6
Hysesintäkter			6,6		6,6		6,6
Övrigt			0,5		0,5		0,5
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 330,8</b>	<b>157,6</b>	<b>7,1</b>		<b>1 495,5</b>	<b>98,6</b>	<b>1 594,1</b>
Kostnader för produktion och drift	-1 027,6	-132,5	-0,2		-1 160,3	-82,5	-1 242,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>303,2</b>	<b>25,1</b>	<b>6,9</b>		<b>335,2</b>	<b>16,1</b>	<b>351,3</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-64,0	-13,4	-3,6	-26,1	-107,1	-6,7	-113,8
Resultat av fastighetsförsäljningar					0,0		0,0
Resultat andelar joint ventures	1,8				1,8	14,0	15,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>241,0</b>	<b>11,7</b>	<b>3,3</b>	<b>-26,1</b>	<b>229,9</b>	<b>23,4</b>	<b>253,3</b>
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,1</i>	<i>7,4</i>			<i>15,4</i>		<i>15,9</i>
Finansnetto			-1,0	0,1	-0,9	0,0	-0,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>241,0</b>	<b>11,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-26,0</b>	<b>229,0</b>	<b>23,4</b>	<b>252,4</b>
Skatt				-39,2	-39,2	-5,2	-44,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>241,0</b>	<b>11,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-65,2</b>	<b>189,8</b>	<b>18,2</b>	<b>208,0</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	93,9	113,1			207,0		207,0
Utvecklingsfastigheter			232,5		232,5		232,5

Belopp i Mkr							
Jan–dec 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<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
<b>Summa externa intäkter</b>	<b>1 721,5</b>	<b>196,9</b>	<b>8,8</b>		<b>1 927,2</b>	<b>118,0</b>	<b>2 045,2</b>
Kostnader för produktion och drift	-1 360,7	-167,7	-0,3		-1 528,7	-95,4	-1 624,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>360,8</b>	<b>29,2</b>	<b>8,5</b>		<b>398,5</b>	<b>22,6</b>	<b>421,1</b>
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
<b>Rörelseresultat</b>	<b>276,5</b>	<b>12,7</b>	<b>84,3</b>	<b>-33,7</b>	<b>339,8</b>	<b>31,2</b>	<b>371,0</b>
<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
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>276,5</b>	<b>12,7</b>	<b>83,1</b>	<b>-34,0</b>	<b>338,3</b>	<b>31,2</b>	<b>369,5</b>
Skatt				-42,5	-42,5	-6,9	-49,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>276,5</b>	<b>12,7</b>	<b>83,1</b>	<b>-76,5</b>	<b>295,8</b>	<b>24,3</b>	<b>320,1</b>
<b>Tillgångar</b>							
Exploateringsfastigheter	103,5	119,1			222,6		222,6
Utvecklingsfastigheter			168,4		168,4		168,4

### Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 30 september 2018 tre utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämorna 2015, 2016 respektive 2017. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per den 30 september 2018 uppgick sammanlagt till 44 546 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 144 488 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2018	46 424
Anmälda	0
Förverkade	-1 878
Inlösta	0
Förfallna	0
<b>Utestående 30 september 2018</b>	<b>44 546</b>

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

Belopp i Mkr	jan-sep 2018	jan-sep 2017
Försäljnings- och administrationskostnader	0,6	1,2
<b>Totalt</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>

Införande av 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. Programmet innebär en maximal tilldelning av 110 000 aktier.

## Revisors granskningsrapport Besqab AB (publ) org.nr 556693-8881

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2018 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

### Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, 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–september 2018 har värdet av borgensförbindelser ökat med 132 Mkr för koncernen och med 379 Mkr för moderbolaget. Det totala värdet av borgensförbindelser uppgick därmed per den 30 september 2018 till 2 894 Mkr för koncernen och 3 217 Mkr för moderbolaget.

Danderyd den 14 november 2018  
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie  
Verkställande direktör

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 november 2018  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## Kvartalsöversikt

	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016
<b>SEGMENTSREDOVISNING <sup>1</sup></b>								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	247,7	381,5	282,3	431,7	722,6	388,9	384,0	466,7
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	33,9	30,2	36,1	109,9	104,8	62,3	62,8	76,6
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	13,7	7,9	12,8	25,5	14,5	16,0	16,4	16,4
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	13,7	7,9	12,8	6,8	14,5	16,0	16,4	16,4
<b>RESULTATPOSTER</b>								
Intäkter, Mkr	213,0	445,6	324,4	451,1	738,0	424,7	431,4	349,5
Rörelseresultat, Mkr	27,7	59,4	50,5	117,7	118,0	70,0	65,3	51,1
Resultat före skatt, Mkr	28,5	59,1	50,4	117,2	117,7	69,7	65,0	51,4
Resultat efter skatt, Mkr	23,0	47,7	41,4	112,1	95,2	57,9	54,9	48,8
<b>BALANSPOSTER</b>								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	223,9	203,1	183,6	168,4	232,5	200,0	156,6	146,9
Exploateringsfastigheter, Mkr	255,5	356,8	282,2	222,6	207,0	260,4	246,3	332,3
Likvida medel, Mkr	490,7	473,3	493,8	483,9	407,9	354,4	315,9	275,9
Eget kapital, Mkr	1 300,6	1 278,2	1 334,6	1 292,3	1 179,6	1 084,3	1 130,7	1 075,1
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	185,2	130,1	94,5	94,2	190,5	230,7	255,9	236,1
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-34,3	12,4	15,5	162,7	94,1	148,6	21,1	-41,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-2,4	34,8	-5,8	9,7	-0,4	19,8	-0,9	-1,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	54,1	-67,7	0,2	-96,3	-40,2	-129,9	19,8	23,2
Periodens kassaflöde, Mkr	17,4	-20,5	9,9	76,1	53,5	38,5	40,0	-19,5
<b>AKTIEDATA</b>								
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,50	3,10	2,69	7,28	6,19	3,76	3,56	3,16
Eget kapital per aktie, kr	84,73	83,22	86,72	83,97	76,65	70,46	73,35	69,75
Aktiekurs vid periodens slut, kr	131,60	102,00	108,80	115,50	147,00	166,50	192,00	199,00
<b>NYCKELTAL</b>								
Rörelsemarginal, %	13,0	13,3	15,6	26,1	16,0	16,5	15,1	14,6
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	11,5	13,9	12,6	27,0	24,6	20,9	19,9	26,4
Soliditet, %	68,8	70,7	73,5	71,8	57,5	63,4	59,6	59,5
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	147	0	93	101	145	111	196
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	0	0	0	0	54	0	54
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	38	55	20	48	38	101	105	65
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	633	800	732	732	892	856	785	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	53	59	66	66	80	82	82	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	5	0	2	10	1	1	1	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	2	3	1	1	1	2

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

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

<sup>3</sup> 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 enligt Besqab 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 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, 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.





