

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–MARS 2020



BESQAB

JANUARI–MARS 2020



Starka finanser och utökad byggrättsportfölj

”Bostadsmarknaden var stark fram till mitten av mars då oro över effekterna av coronapandemin ledde till osäkerhet och avvaktan. Vårt främsta fokus är att säkerställa uppfyllandet av våra kundlöften och att erbjuda en trygg och säker arbetsplats för medarbetare och entreprenörer. Försäljningstakten i kvartalet var god vilket påverkade resultatet och marginaler positivt. Vi utökade byggrättsportföljen med cirka 140 byggrätter och ser möjligheter att ytterligare växa byggrättsportföljen när marknadsläget börjar stabiliseras. Besqab har en stark balansräkning, kompetent organisation och god beredskap för att hantera den rådande situationen.”

– Anette Frumerie, VD

Januari–mars 2020

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 209,4 Mkr (232,4) och rörelseresultatet till 23,2 Mkr (10,7)
- Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 22,1 Mkr (10,1) motsvarande 1,44 kr per aktie (0,66)
- Eget kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 mars till 1 410,7 Mkr (1 332,4) motsvarande 91,73 kr per aktie (86,70)
- Likvida medel enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 533,1 Mkr (462,1)
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 0 (33)
- Antal sålda bostäder ökade till 100 (36)
- *Enligt IFRS² uppgick intäkterna till 277,1 Mkr (459,6) och rörelseresultatet till 26,7 Mkr (99,1). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 18,1 Mkr (76,8) motsvarande 1,17 kr per aktie (5,01)*

Väsentliga händelser under första kvartalet

- I februari 2020 avtalade Besqab om förvärv av fastigheter i Aspudden i Stockholm genom en bolagsaffär. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 60 lägenheter.
- Den 12 mars 2020 utsåg Besqabs styrelse Carola Lavén till ny VD i Besqab. Carola kommer närmast från Castellum där hon varit vice VD och Investeringsdirektör. Carola tillträder som VD den 1 maj samtidigt som frånträdande VD Anette Frumerie avslutar sin anställning i bolaget.
- Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen covid-19 samt dess effekt på samhälle och ekonomi. Krisens påverkan på Besqabs affär och finansiella utveckling är svårbedömd, särskilt på kort sikt. En avgörande fråga är hur förutsättningarna för hushållens bostadsfinansiering påverkas av situationen, exempelvis på grund av inkomstbortfall, ränteutveckling och amorteringskrav.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- I april avtalade Besqab om förvärv av 50,6 procent av aktierna i RAW Property AB genom en nyemission. RAW fokuserar på att bygga oinredda lägenheter. Bolaget har idag markanvisningar för totalt cirka 120 bostäder i Uppsala och Linköping samt ytterligare 80 bostäder under planering i Mälardalen.
- I april produktionsstartades 35 lägenheter i Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Produktionsstarten avser det första av två flerbostadshus, totalt 91 lägenheter.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 22.

² Besqab tillämpar från och med delårsrapporten för januari–mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras under produktionsfasen. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäktsredovisningen sker vid en viss tidpunkt istället för över tid (successiv vinstavräkning). Den förändrade redovisningsprincipen kan medföra stora kvartalsvisa variationer i Besqabs finansiella rapportering enligt IFRS.

Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2019 och för balansposter motsvarande balansdag 2019. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 27.

VD-kommentar

Stark bostadsmarknad till mitten av mars

Efter återhämtningen på bostadsmarknaden under 2019 var boknings- och försäljningstakten fortsatt mycket bra även under inledningen av 2020. Under kvartalets sista veckor ökade spridningen av det nya coronaviruset i världen. Pandemin har nu utvecklats till en global kris för människors liv och hälsa och har samtidigt fått betydande effekter på den internationella och svenska ekonomin. Oro över coronavirusets effekter har bidragit till osäkerhet och avvaktan på bostadsmarknaden. En viss avmattning märktes i försäljningen under mars, även om försäljningstakten fortsatt låg på en god nivå.

Utsikterna på bostadsmarknaden är just nu beroende av pandemins påverkan på samhällsekonomin utveckling. En avgörande fråga är hur förutsättningarna för hushållens bostadsfinansiering påverkas av situationen, exempelvis på grund av inkomstbortfall, ränteutveckling och amorteringskrav. Räntorna förväntas vara låga en lång tid framöver och det underliggande behovet av bostäder är fortfarande stort i storstadsregionerna. Om vi ser indikationer på en vändning inom kort är det möjligt att marknaden återhämtar sig till viss del under andra halvan av 2020.



Vi anpassar oss – men jobbar på!

För att möta kunderna utifrån rådande förutsättningar har vi ställt om till fler privata och virtuella visningar, samt erbjuder helt digital bokning av bostäder via vår hemsida. Även om vi inte kan ses ansikte mot ansikte är vi alltid tillgängliga för kunderna. Vi ser ett fortsatt gott intresse för bostadsprojekt i bra lägen med tillträde om 1,5–2 år.

Under första kvartalet såldes totalt 100 bostäder (36) i våra projekt. Trots god försäljning har vi inte haft möjlighet att produktionsstarta ytterligare bostäder. Förseningar i myndighetsbeslut och till viss del den förändrade marknadssituationen fördröjer planerade sälj- och produktionsstarter. Vid kvartalets slut hade vi totalt 909 bostäder i pågående produktion. Av dessa var 587 bostads- eller äganderätter varav 73 procent var sålda eller bokade. Under kvartalet färdigställdes det fina småhusprojektet Eds Ängar i Upplands Väsby där samtliga 55 bostäder är sålda.

”Vi ser ett fortsatt gott intresse för bostadsprojekt i bra lägen med tillträde om 1,5–2 år.”

Ökat resultat och fortsatt finansiell styrka

Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under första kvartalet 2020 till 209,4 Mkr (232,4) och rörelseresultatet till 23,2 Mkr (10,7). God försäljning i projekt med hög färdigställandegrad bidrog till det förbättrade resultatet vilket också stärkte rörelsemarginalen som uppgick till 11,1 procent (4,6).

Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick vid balansdagen till 67,6 procent (63,3) och Besqabs starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och är en god grund i arbetet för ökad tillväxt.

Nya förvärv i byggrättsportföljen

Det ökande utbudet av byggrätter till salu, i kombination med vår starka balansräkning, ger goda förutsättningar för byggrättsförvärv. I februari avtalade vi om förvärv av fastigheter i Aspudden där vi planerar att bygga omkring 60 bostadsrättslägenheter. Vi har också vunnit en markanvisningstävling avseende cirka 80 bostadsrättslägenheter invid Barkarby station i Järfälla.

Byggrättsportföljen innehöll vid kvartalets slut cirka 3 700 byggrätter i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Vårt förvärv av drygt 50 procent av aktierna i RAW Property AB, som avtalades om i mitten av april, bidrar med ytterligare intressanta byggrätter i Mälardalen i Uppsala samt i Vallastaden i Linköping.

Stabil och trygg bostadsutvecklare

Det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan coronakrisen kommer att ha på Besqabs affär och finansiella utveckling. Vi arbetar aktivt med riskhantering utifrån olika scenarier för att hela tiden ha beredskap inför hur situationen utvecklas på våra marknader. Vårt främsta fokus är att säkerställa uppfyllandet av våra kundlöften: att hålla våra tidplaner så att kunderna kan tillträda sina nya bostäder på avtalade datum. Effekterna av virusets spridning är dock utanför vår kontroll och därför håller vi täta kontakter med våra kunder så att de ska vara väl informerade om läget när det gäller just deras bostad.

”Vårt främsta fokus är att säkerställa uppfyllandet av våra kundlöften.”

Vi är ödmjuka för att också vi kommer att känna av konsekvenserna av krisen. När marknaden präglas av osäkerhet är det särskilt viktigt att göra bostadsaffären till en trygg upplevelse för kunden. Vi vill också att medarbetare, leverantörer och samarbetsparter känner säkerhet och stabilitet i relationen med oss. Besqab har över 30 års erfarenhet av bostadsutveckling och har stått stadigt och utvecklats genom tidigare kriser och lågkonjunkturer. Vi har en stark och erfaren organisation och god kontroll på våra finanser.

Tack för sju fantastiska år

Med stolthet och ett visst mått av vemod överlämnar jag nu stafettpinnen och välkomnar Carola Lavén till rollen som ny VD. Det har varit en stor förmån att få vara en del av Besqabs framgång, tillsammans med alla fantastiska hängivna och kompetenta medarbetare, och jag har stor tilltro till bolagets fortsatta tillväxtresa.

Danderyd i april 2020

Anette Frumerie, VD

Nyckeltal koncernen

Finansiell utveckling – segmentsredovisning ¹	jan–mar 2020	jan–mar 2019	apr 2019– mar 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	209,4	232,4	1 266,6	1 289,6
Rörelseresultat, Mkr	23,2	10,7	121,9	109,4
Resultat efter skatt, Mkr	22,1	10,1	114,4	102,4
Rörelsemarginal, %	11,1	4,6	9,6	8,5
Räntabilitet på eget kapital, % ²	6,3	3,0	8,3	7,6
Soliditet, %	67,6	63,3	67,6	67,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,44	0,66	7,44	6,66
Eget kapital per aktie, kr	91,73	86,70	91,73	90,31

Finansiell utveckling – IFRS ³	jan–mar 2020	jan–mar 2019	apr 2019– mar 2020	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	277,1	459,6	1 609,3	1 791,8
Rörelseresultat, Mkr	26,7	99,1	101,2	173,6
Resultat efter skatt, Mkr	18,1	76,8	87,5	146,2
Rörelsemarginal, %	9,6	21,6	6,3	9,7
Räntabilitet på eget kapital, % ²	5,8	26,5	7,1	12,4
Soliditet, %	37,5	31,1	37,5	37,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,17	5,01	5,68	9,52
Eget kapital per aktie, kr	81,20	77,96	81,20	80,03

Försäljning och produktion	jan–mar 2020	jan–mar 2019	apr 2019– mar 2020	jan–dec 2019
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	0	33	476	509
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	909	832	909	964
Antal sålda bostäder, st ⁵	100	36	630	566
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	73	55	73	61
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	2	0	2	5
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	1

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

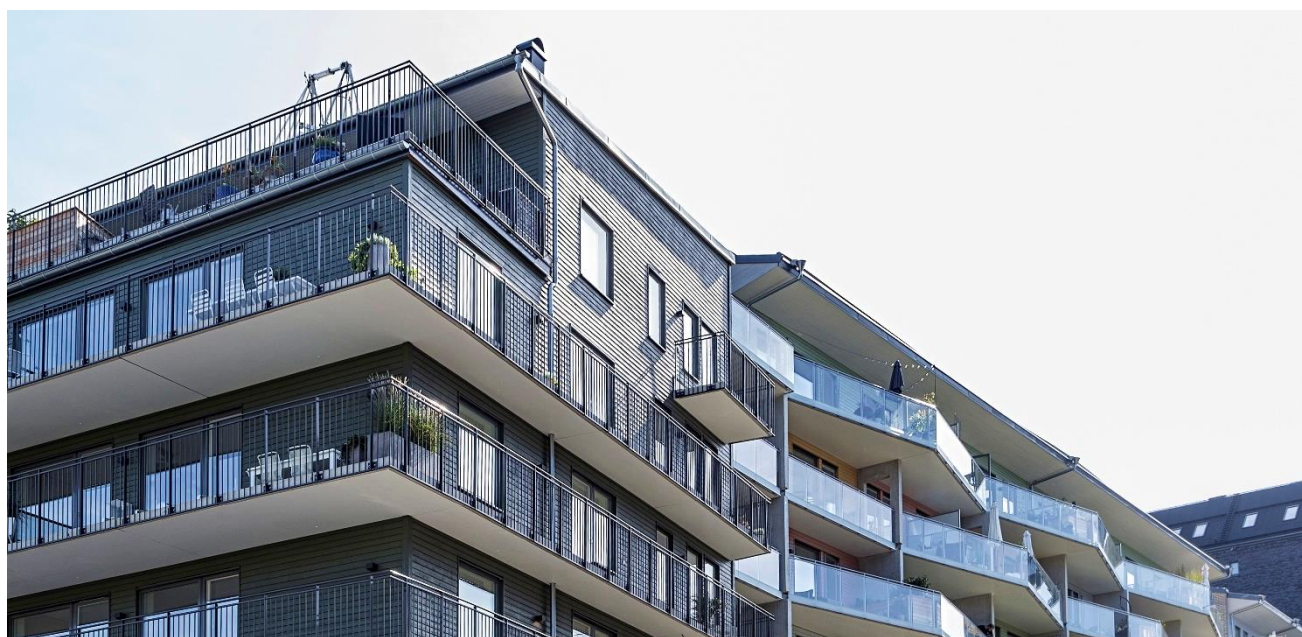
² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Besqab tillämpar från och med delårsrapporten för januari–mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

⁴ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁶ Bostads-/äganderätter.



Marknad, försäljning och produktionsstarter

Marknadsutveckling

Det första kvartalet 2020 inleddes med en stark bostadsmarknad med höga försäljningsvolym, måttliga men stabilt stigande bostadspriser och goda underliggande marknadsfaktorer såsom hög sysselsättning och antaganden om låga räntor under en lång tid framöver. En klar majoritet av de svenska hushållen förväntade sig stigande priser under det kommande året.

I slutet av februari fick dock det nya coronaviruset fäste i Europa. Smittspridningen har därefter utvecklats till en global pandemi som i och med omfattade nedstängningar av hela samhällen har fått stor påverkan på världens finansiella marknader. I Sverige har oron för de ekonomiska effekterna skapat en avvaktande bostadsmarknad. Statistik visar att försäljningsvolymen av bostadsrätter minskade med cirka 15 procent under de två sista veckorna i mars 2020, jämfört med samma veckor 2019. De som inte har bråttom att förändra sitt boende väljer att avvakta med sina flyttplaner tills situationen klarnar.

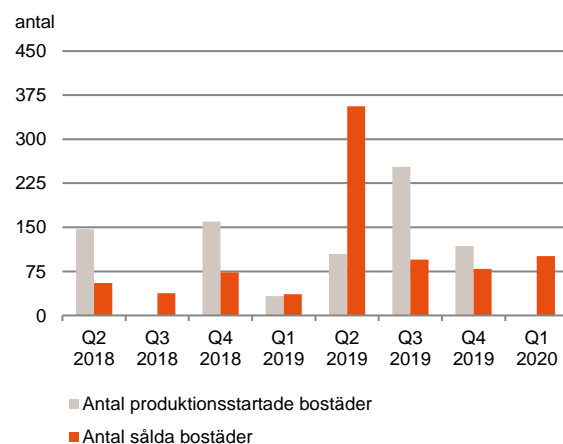
Coronavirusets spridning och dess effekter på omvärlden och de finansiella marknaderna medför att den framtida bostadsmarknaden är mycket svårbedömd. Oro för arbetslöshet har en tydlig prispåverkan och SEB:s senaste Boprisindikator som publicerades i början av april visade en historisk nedgång i hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen. Under mars sjönk andelen hushåll som trodde på stigande priser under det kommande året från 55 procent till drygt 20 procent. Bedömningar om sjunkande BNP och ökande arbetslöshet kommer sannolikt att medföra en nedgång i bostadspriserna. Emellertid finns det fortsatt ett stort underskott av bostäder i storstadsregionerna, räntorna förväntas vara mycket låga en lång tid framöver och för att begränsa skadeverkningarna inför stimulanspaketet i såväl Sverige som flertalet andra länder. Därtill har Finansinspektionen rekommenderat banker och låntagare att komma överens om att tillfälligt minska eller göra uppehåll i amorteringarna på bolån vid inkomstbortfall kopplat till coronaviruset.

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder i form av tecknade avtal uppgick under första kvartalet 2020 till 100 bostäder (36). Per den 31 mars 2020 var 909 bostäder, inklusive vårbostäder och hyresbostäder, i pågående produktion (832). Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under det första kvartalet har inga bostäder produktionsstartats. Under kvartalet färdigställdes däremot 55 småhus i Brf Eds Ångar i Upplands Väsby.

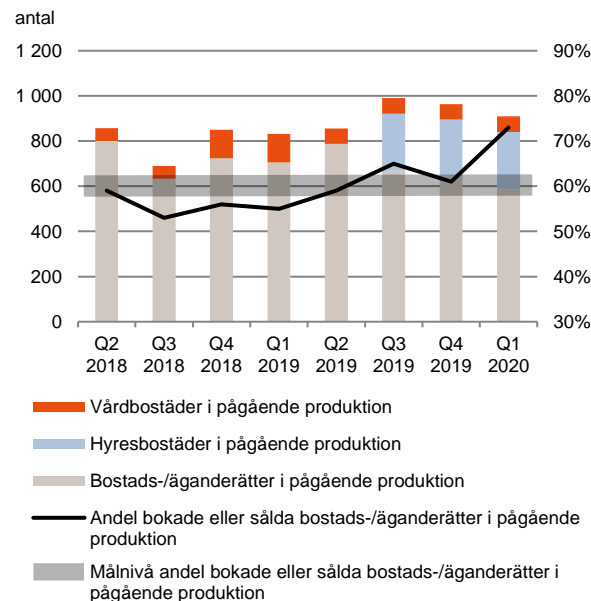
Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick per den 31 mars 2020 till 73 procent (55), varav 69 procentenheter avser sålda bostäder. Per balansdagen var två bostäder i avslutad produktion osålda (0). Bostäderna avser två visningslägenheter i Brf Björkallén i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal*



* Hyresbostäder ingår i produktionsstartade och sålda bostäder. Vårdbostäder ingår i produktionsstartade bostäder men inte i sålda bostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Region Stockholm

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Stockholm var stark fram till mitten av mars. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm fortsatte att stiga under det första kvartalet med drygt två procent, till 59 500 respektive 74 500 kronor per kvadratmeter i länet respektive kommunen. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med 8–9 procent. Oro över Coronapandemins effekter har bidragit till osäkerhet och avvaktan. Under kvartalets sista två veckor präglades marknaden av ett minskat antal genomförda affärer och kort tid till avslut där den ovissa marknadsutvecklingen gjort att framför allt säljare velat göra avslut relativt snabbt.

Försäljningen i Region Stockholm uppgick under första kvartalet 2020 till 92 bostäder (30). Intresset för Besqabs bostäder i regionen har varit stort med försäljningar i samtliga projekt.

Verksamhetens utveckling

Per den 31 mars 2020 hade Region Stockholm 549 bostäder i pågående produktion, varav 71 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar Brf Vélo i Årstaberget (172 lägenheter), Brf ZickZack i Kärrtorp (93 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Tetris i Hökarängen (100 lägenheter), Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter) samt första etappen av Brf Verkstaden i Nacka (46 lägenheter). Under första kvartalet färdigställdes Brf Eds Ångar i Upplands Väsby (55 småhus). Samtliga färdigställda projekt i regionen är slutsålda.

I Region Stockholm pågår även byggnationen av ett garage för ett kommande projekt i Hagastaden. Där planerar Besqab att uppföra cirka 200 lägenheter med preliminär försäljningsstart under sommaren 2020.

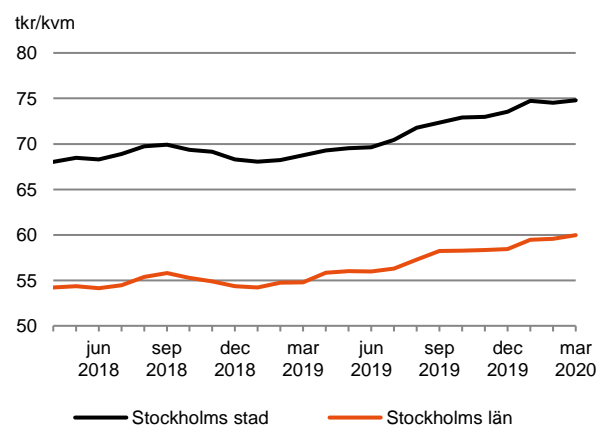
Vid periodens slut hade Besqab ett pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) i Region Stockholm. Uppdraget avser 91 hyreslägenheter för Svenska Bostäder i Nybohovsbacken i Liljeholmen. Lägenheterna ligger i anslutning till Besqabs färdigställda projekt Liljeholmsblick.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–mars 2020 till 162,8 Mkr (173,2). Tack vare en stark försäljning under kvartalet ökade segmentets rörelseresultat till 22,9 Mkr (7,8) vilket ger en rörelsemarginal på 14,1 procent (4,5).



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Stockholm (segmentsredovisning)	jan–mar 2020	jan–mar 2019	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	162,8	173,2	1 035,1
Rörelseresultat, Mkr	22,9	7,8	95,1
Rörelsemarginal, %	14,1	4,5	9,2
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	293,1	415,3	257,2
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0	218
Antal sålda bostäder, st	92	30	254
Antal bostäder i pågående produktion, st	549	560	604

Region Uppsala

Marknad och försäljning

Bostadsmarknaden i Uppsala har de senaste åren kännetecknats av ett överutbud av nyproducerade lägenheter som successivt sålts av, varpå marknaden har stabiliserats. Inledningen av 2020 var optimistisk med god omsättning och stabila priser. Under det första kvartalet var genomsnittspriset för en bostadsrätt i Uppsala cirka 38 600 kronor per kvadratmeter, jämfört med 37 500 kronor föregående kvartal. På årsbasis har bostadsrättspriserna ökat med drygt 5 procent. Coronakrisens effekter på bostadsmarknaden i Uppsala har varit marginella under rapportperioden. Det återstår att se vilka konsekvenser krisen får på efterfrågan och köparnas möjlighet till finansiering.

Försäljningen i Besqabs projekt i Region Uppsala uppgick under första kvartalet 2020 till 8 bostäder (6) och avser projekten i Ultuna Trädgårdsstad. I mars 2020 såljestartades det första av två flerbostadshus, 35 av totalt 91 lägenheter, i Brf Arboristen invid Dag Hammarskjölds väg i Ultuna Trädgårdsstad. Intresset har varit förhållandevis stort och per balansdagen var sex lägenheter bokade med betald bokningsavgift. I april 2020, efter rapportperiodens utgång, kunde Besqab produktionsstarta de första 35 bostäderna i projektet.

Verksamhetens utveckling

Per den 31 mars 2020 hade Region Uppsala 38 bostäder i pågående produktion, varav 95 procent var bokade eller sålda. Samtlig pågående produktion ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Ekparken (33 småhus med bostads- och äganderätt) samt Parkvillorna (fem villor med äganderätt). Per balansdagen fanns två osålda bostäder i färdigställda projekt, vilka avser två visningslägenheter i Brf Björkallén (85 lägenheter) som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019.

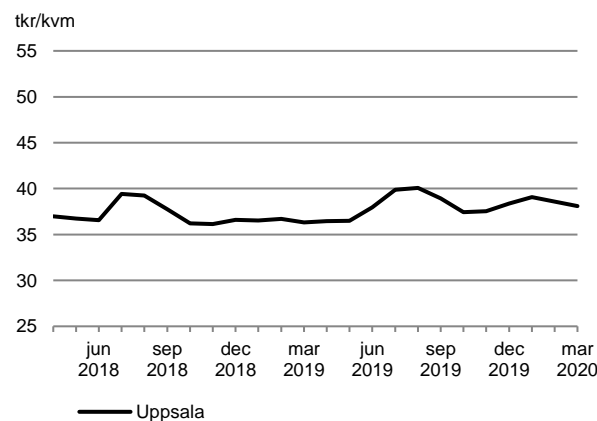
Detaljplanarbetet för det planerade projektet Skeppskajen, på Lantmännens tidigare fastighet i centrala Uppsala, går framåt. Granskning av detaljplanen planeras ske under sommaren 2020. Skeppskajen omfattar för Besqabs del cirka 500 bostäder.

Intäkter och resultat

Färre bostäder till försäljning i kombination med ett lågt antal bostäder i pågående produktion medför att intäkter och rörelseresultat har sjunkit jämfört med föregående år. Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–mars 2020 till 25,2 Mkr (56,9). Oaktat goda marginaler i projekten är den totala volymen för låg, vilket medför ett negativt rörelseresultat om -0,3 Mkr (3,6) och en rörelsemarginal på -1,3 procent (6,3).



Prisutveckling bostadsrätter, 24 månader



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Region Uppsala (segmentsredovisning)	jan–mar 2020	jan–mar 2019	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	25,2	56,9	184,1
Rörelseresultat, Mkr	-0,3	3,6	18,5
Rörelsemarginal, %	neg	6,3	10,0
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	78,8	90,2	70,4
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	33	38
Antal sålda bostäder, st	8	6	59
Antal bostäder i pågående produktion, st	38	146	38

Fastighetsutveckling

Vårdbostäder

Besqab hade per den 31 mars 2020 ett vårdboende under produktion, Juliahemmet i Uppsala, vilket produktionsstartades under det fjärde kvartalet 2018. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Vid utgången av det första kvartalet hade Besqab två vårdboenden under förvaltning. Vårdboendet Mandelblomman (Villa Solhem) med 57 vårdplatser i Spånga färdigställdes under andra kvartalet 2019 och drivs av vårdoperatören Vardaga. Det andra vårdboendet under förvaltning är Sarahemmet i Nacka med 54 vårdplatser. Där driver Ersta diakoni verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplane- arbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Detaljplanen var utställd på granskning under första kvartalet 2020. Besqab har också planer på att uppföra ett vårdboende med cirka 80 lägenheter på Kapellgården i Uppsala. Detaljplanen är lagakraftvunnen och arbetet med bygglovshandlingarna pågår.

Hyresbostäder

Under första kvartalet har produktionen fortsatt av de 253 hyresrätterna i projektet Lindallén, beläget i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Hyresrätterna i Lindallén såldes till NREP i maj 2019. Bostäderna produktionsstartades i september 2019 och produktionen beräknas pågå fram till 2022 med överlämning till NREP i olika etapper under 2021 och 2022.

Enligt segmentsredovisningen redovisar Besqab intäkter och resultat från Lindallén successivt under projektets genomförande. Projektet finansieras till cirka 70 procent via bankfinansiering. Köparen står för uthyrningsrisken.



Intäkter och resultat

Segmentets intäkter för perioden januari–mars 2020 uppgick till 21,4 Mkr (2,3) och bruttoreultatet till 6,3 Mkr (2,0). Intäkterna består av successiv vinstavräkning från hyresrättsprojektet Lindallén, hyresintäkter från vårdboenden under förvaltning samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för tremånadersperioden uppgick till 3,0 Mkr (0,5).

Fastighetsutveckling (segmentsredovisning)	jan–mar 2020	jan–mar 2019	jan–dec 2019
Intäkter, Mkr	21,4	2,3	70,4
Bruttoreultat, Mkr	6,3	2,0	14,9
Rörelseresultat, Mkr	3,0	0,5	7,2
Bokfört värde utvecklingsfastigheter, Mkr	370,4	305,9	352,9
Bokfört värde exploateringsfastigheter, Mkr	72,8	-	56,0
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	0
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	253
Antal sålda hyresbostäder, st	0	0	253
Antal bostäder i pågående produktion, st	322	126	322
Yta vid periodens slut, kvm ¹	8 220	3 930	8 220

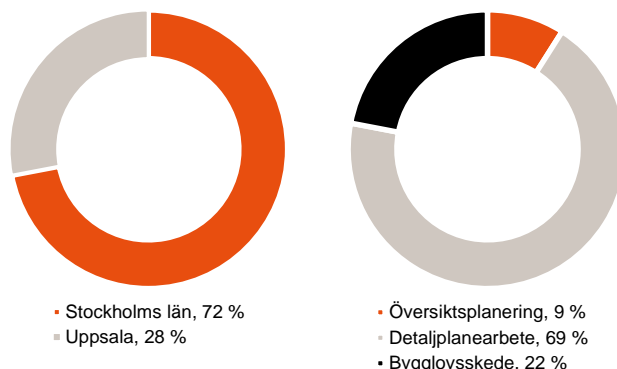
¹ Avser vårdboenden under förvaltning.

Byggrättsportföljen

Vid kvartalets utgång hade Besqab cirka 3 700 byggrätter i byggrättsportföljen jämfört med 3 500 byggrätter vid årets början. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 mars 2020 var cirka 20 procent av Besqabs 3 700 byggrätter upptagna i balansräkningen, varav 52 procent byggrätter i Uppsala och 48 procent byggrätter i Stockholms län.

I februari 2020 avtalade Besqab om förvärv av fastigheter i Aspudden i Stockholm genom en bolagsaffär. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 60 lägenheter. Detaljplanearbetet befinner sig i ett startskede och produktionsstart beräknas ske tidigast 2023. Under kvartalet har Besqab därtill vunnit en markanvisningstävling avseende cirka 80 bostadsrättslägenheter invid Barkarby station i Järfälla. Planarbetet har påbörjats och produktionsstart beräknas ske tidigast 2025.

Byggrättsportföljen, fördelning per 31 mars 2020



Besqabs byggrättsportfölj

Stadsdel/område (Projektnamn)	Kommun	Antal byggrätter, cirka	Planerad upplåtelse	Aktuell status	Uppskattning produktionsstart
Barkarby Centrum	Järfälla	70	Brf	Startskede	2025
Ekudden	Nacka	35	Brf	Startskede	2026
Nacka Strand	Nacka	150	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2021
Saltängen	Nacka	50	Brf	Startskede	2023
Bergshamra	Solna	50	Brf	Inväntar planbesked	2023
Solna Centrum	Solna	380	Brf	Antagandeskede	2021
Bagartorp (Ulriksdals station)	Solna	100	Brf	Granskning	2021
Häggvik (Häggviks Dunge)	Sollentuna	95	Brf	Granskning	2021
Aspudden	Stockholm	60	Brf	Planbesked	2023
Midsommarkransen (Boston)	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2021
Gröndal	Stockholm	40	Brf	Planbesked	2023
Enskedefältet	Stockholm	150	Brf	Startskede	2023
Stureby	Stockholm	80	Brf	Startskede	2022
Hagastaden (Legera)	Stockholm	196	Brf, ägarlägenheter	Lagakraftvunnen	2020/2021
Lövholmen ¹	Stockholm	300	Brf	Tidigt samråd	2023
Stortorp (Smultronstället)	Stockholm	19	Brf	Lagakraftvunnen	2020
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Årsta	Stockholm	86	Brf	Antagen	2021
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Granskning	2022
Bergvik	Södertälje	37	Brf	Antagandeskede	2021
Ella gård (Ella Allé)	Täby	110	Brf	Antagen	2021
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Översiktsplan	2023
Eriksberg	Uppsala	140	Brf, hyresrätter	Antagen	2021
Malma gård	Uppsala	30	Brf	Planbesked	2022
Kapellgårdet	Uppsala	210	Hyresrätter, vård-bostäder, radhus (brf)	Lagakraftvunnen	2020
Kungsängen (Skeppskajen) ²	Uppsala	500	Brf	Granskning	2022
Bäcklösa (Ultuna Trädgårdsstad)	Uppsala	170	Brf	Lagakraftvunnen	2020/2021
Ubby	Vallentuna	50	Brf/äganderätter	Granskning	2020/2021
Norrberget	Vaxholm	240	Brf	Antagen	2020/2021

¹ Joint venture (50/50) med Järmtorget, totalt ca 600 byggrätter varav 300 för Besqab

² Joint venture (50/50) med Ikano Bostad, totalt ca 1 000 byggrätter varav 500 för Besqab

Övrig information

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.

Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 108 (108), varav 43 kvinnor (44) och 65 män (64).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–mars 2020 uppgick till 2,6 Mkr (2,5) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -0,9 Mkr (-1,0) och periodens resultat till -0,9 Mkr (-1,0). Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per balansdagen till 218,4 Mkr (210,5) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 772,3 Mkr (769,0).

Säsongsvariationer

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

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 2019 på sidorna 61–63 och i not 23.

Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 16 maj 2019 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2019 och som gäller för tiden fram till årsstämman 2020. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under första kvartalet 2020 har inga aktier återköpts. Per den 31 mars 2020 hade Besqab 136 496 aktier i eget förvar. Under perioden har 10 192 aktier överlåtits till deltagare i de nu avslutade aktierelaterade incitamentsprogrammet LTI 2016.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 31 mars 2020 var 100,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 537,8 Mkr. Besqabs egna kapital enligt IFRS uppgick per balansdagen till 1 248,7 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 2 882. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 82 procent av kapital och röster per den 31 mars 2020.

Ägarfördelning 31 mars 2020

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 529 833	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	6,9 %
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	867 815	5,6 %
Lupinia AB	814 900	5,3 %
Fjärde AP-fonden	796 690	5,1 %
Carl Wale med familj	575 480	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	527 056	3,4 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	336 042	2,2 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
Freddie Norvell	144 000	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 772 924	82,3 %
Övriga aktieägare	2 741 905	17,7 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2020-03-31

Carola Lavén utsedd till ny VD

Den 12 mars 2020 utsåg Besqabs styrelse Carola Lavén till ny VD i Besqab. Carola kommer närmast från Castellum där hon varit vice VD och Investeringsdirektör. Carola tillträder som VD den 1 maj samtidigt som frånträdande VD Anette Frumerie avslutar sin tjänst i bolaget.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I april avtalade Besqab om förvärv av 50,6 procent av aktierna i bolaget RAW Property AB genom en nyemission. RAW är ett relativt nybildat bolag som fokuserar på att bygga oinredda lägenheter. RAW har idag markanvisningar för totalt cirka 120 bostäder i Uppsala och Linköping samt ytterligare 80 bostäder under planering i Mälardalen. Den första produktionsstarten, 50 bostadsrättslägenheter i Rosendal i Uppsala, beräknas till sommaren 2020.

I april produktionsstartades 35 lägenheter i Brf Arboristen i Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala. Produktionsstarten avser det första av två flerbostadshus, totalt 91 lägenheter, i projektet.

Koncernen – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Intäkter	209,4	232,4	1 289,6
Kostnader för produktion och drift	-151,0	-190,7	-1 051,4
Bruttoresultat	58,4	41,7	238,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-35,0	-30,4	-125,1
Resultat från andelar i joint ventures	-0,2	-0,6	-3,7
Rörelseresultat	23,2	10,7	109,4
Finansiella intäkter	0,3	0,2	1,1
Finansiella kostnader	-0,7	-0,5	-3,7
Resultat före skatt	22,8	10,4	106,8
Skatter	-0,7	-0,3	-4,4
Periodens resultat	22,1	10,1	102,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,44	0,66	6,66
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	15 371 053	15 352 019	15 364 075

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–mars 2020 till 209,4 Mkr (232,4). Kostnader för produktion och drift uppgick till -151,0 Mkr (-190,7) och bruttoresultatet för första kvartalet summerade till 58,4 Mkr (41,7).

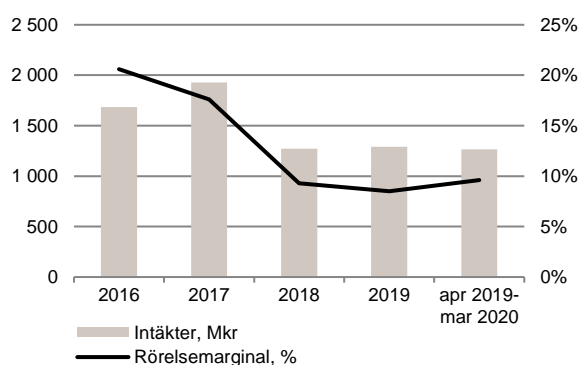
Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 23,2 Mkr (10,7) och rörelsemarginalen uppgick till 11,1 procent (4,6). God försäljning i projekt med hög färdigställandegrad bidrar till det stärkta resultatet.

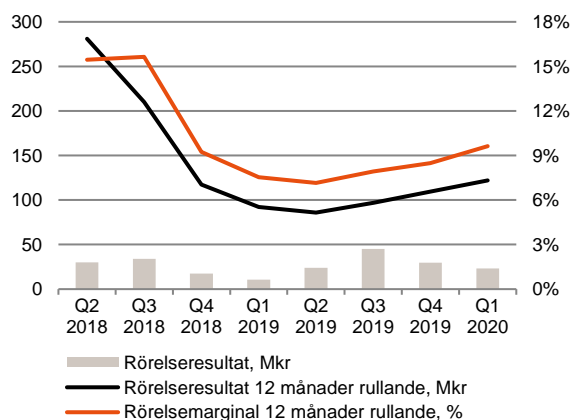
Resultat före skatt och periodens resultat

Periodens finansnetto uppgick till -0,4 Mkr (-0,3) och resultat före skatt till 22,8 Mkr (10,4). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 22,1 Mkr (10,1).

Intäkter och rörelsemarginal, per år



Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	61,7	67,8	63,4
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	370,4	305,9	352,9
Exploateringsfastigheter	444,7	505,5	383,6
Färdigställda bostäder	–	–	4,4
Räntebärande fordringar	120,8	120,5	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	556,8	644,2	699,1
Likvida medel	533,1	462,1	417,9
Summa omsättningstillgångar	2 025,8	2 038,2	1 979,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 087,5	2 106,0	2 042,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 410,7	1 332,4	1 387,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4,4	7,5	7,9
Övriga långfristiga skulder	34,4	–	33,7
Summa långfristiga skulder	38,8	7,5	41,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	9,6	8,2	7,9
Räntebärande skulder	369,6	379,5	308,4
Övriga kortfristiga skulder	258,8	378,4	297,1
Summa kortfristiga skulder	638,0	766,1	613,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 087,5	2 106,0	2 042,8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–mar 2020	jan–mar 2019	jan–dec 2019
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående balans vid periodens början	1 387,9	1 321,5	1 321,5
Periodens resultat	22,1	10,1	102,4
Incitamentsprogram	0,7	0,8	2,4
Utdelning	–	–	–38,4
Utgående balans vid periodens slut	1 410,7	1 332,4	1 387,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – segmentsredovisning

Besqab har en stark balansräkning som ger goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt. Koncernens goda finansiella ställning ger även möjlighet att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen.

Utvecklingsfastigheter

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 mars 2020 till 370,4 Mkr (305,9), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 88 Mkr avser vårdboenden under uppförande. Övervärdet för Besqabs två färdigställda vårdboenden har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och bedömdes vid årsskiftet 2019/2020 till cirka 82 Mkr.

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 444,7 Mkr (505,5) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Exploateringsmarken som utgörs av ägda fastigheter har värderats i samarbete med ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet 2019/2020 till cirka 130 Mkr.

Övriga tillgångar

Av övriga tillgångar utgjordes 556,8 Mkr (644,2) av övriga kortfristiga fordringar som till största del innefattar upparbetad ej fakturerat intäkt i pågående projekt med 414,3 Mkr (504,5).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 369,6 Mkr (379,5) och hänförs till banklån för färdigställda vårdboenden samt kreditiv i pågående projekt avseende vårdboendestäder, hyres- och äganderätter.

Finansiering

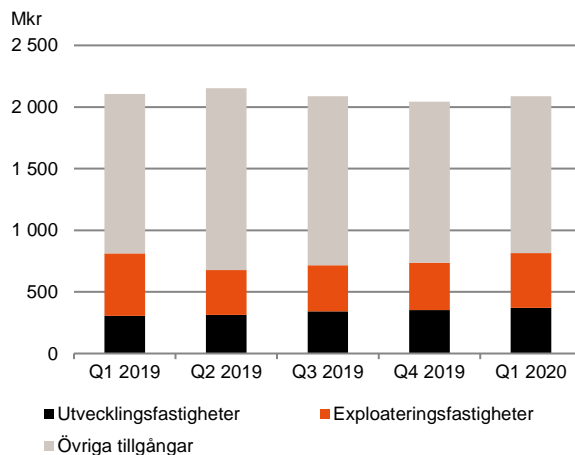
Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 120,8 Mkr (120,5) och räntebärande skulder till 369,6 Mkr (379,5). Beaktat likvida medel om 533,1 Mkr (462,1) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 284,3 Mkr (203,1).

Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till det vid årsskiftet 2019/2020 bedömda marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 57,7 procent (58,7). Den starka balansräkningen ger förutsättningar till finansiering till bra räntenivåer och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av utvecklings- och exploateringsfastigheter uppgick vid periodens slut till 1,4 procent (1,4).

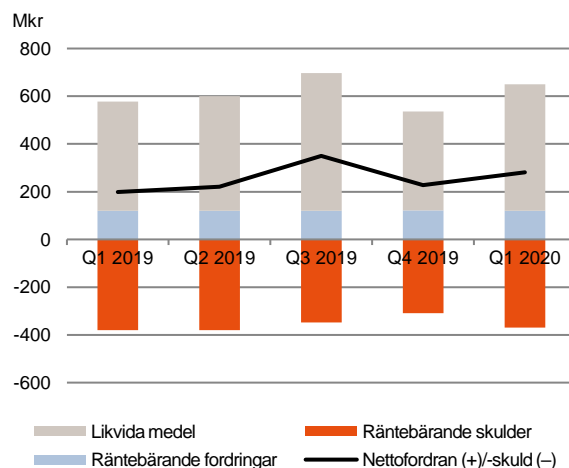
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick till 67,6 procent (63,3) vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 6,3 procent (3,0) vilket är en förbättring jämfört med motsvarande period 2019, men är fortfarande lägre än målet om minst 15 procent.

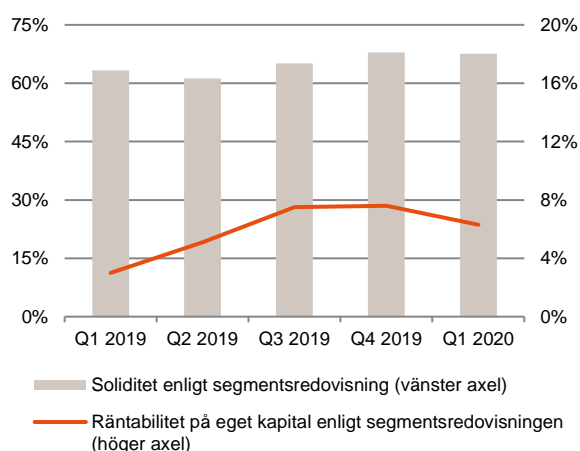
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettofordran



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	23,3	10,7	109,3
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1,0	2,9	15,0
Erhållen ränta	0,3	0,2	1,1
Betald ränta	-0,7	-0,5	-3,7
Betald skatt	-6,3	-35,5	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,6	-22,2	84,9
Förändring exploateringsfastigheter	-61,1	6,3	128,2
Förändring färdigställda bostäder	4,4	5,4	1,0
Förändring rörelsefordringar	149,3	4,4	-52,9
Förändring rörelseskulder	-38,2	-23,8	-71,9
Investering i utvecklingsfastigheter	-17,5	-15,7	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54,5	-45,6	26,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-2,0	-4,0
Förändring andelar i joint ventures	-	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,5	-2,0	-9,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	61,7	40,4	170,5
Amortering av skulder	-0,5	-0,2	-201,3
Utbetald utdelning	-	-	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61,2	40,2	-69,2
Periodens kassaflöde	115,2	-7,4	-51,6
Likvida medel vid periodens början	417,9	469,5	469,5
Likvida medel vid periodens slut	533,1	462,1	417,9

Kommentarer till kassaflödet – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2020 till 17,6 Mkr (-22,2), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 36,9 Mkr (-23,4). Nedlagda kostnader i exploateringsfastigheter har belastat kassaflödet samtidigt som betalning av kundfordringar gett ett positivt löpande kassaflöde för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -0,5 Mkr (-2,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 61,2 Mkr (40,2). Upptagna banklån har ökat med 61,7 Mkr under kvartalet och hänförs till finansiering av bostäder under produktion.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde var 115,2 Mkr (-7,4). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 533,1 Mkr (462,1).

Koncernen – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2020	jan–mar 2019 ¹	jan–dec 2019 ¹
Intäkter	277,1	459,6	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	-216,1	-327,4	-1 487,3
Bruttoresultat	61,0	132,2	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-34,1	-32,9	-128,0
Resultat från koncernbolag	-	-	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	-0,2	-0,2	-3,6
Rörelseresultat	26,7	99,1	173,6
Finansiella intäkter	0,3	0,2	1,1
Finansiella kostnader	-0,7	-0,5	-3,7
Resultat före skatt	26,3	98,8	171,0
Skatter	-8,2	-22,0	-24,8
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	18,1	76,8	146,2
Periodens övriga totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-	0,0	-0,7
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	0,0	-0,7
Summa totalresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	18,1	76,8	145,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,17	5,01	9,52
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,17	5,00	9,49
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 378 333	15 367 751	15 368 141
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 371 053	15 352 019	15 364 075
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 422 139	15 383 978	15 403 749

¹ Besqab tillämpar från och med delårsrapporten för januari–mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

² Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019. Se not 3.

Kommentarer till rapport över totalresultat – IFRS

Bruttoresultat

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under perioden januari–mars 2020 till 277,1 Mkr (459,6). Bruttoresultatet för första kvartalet summerade till 61,0 Mkr (132,2).

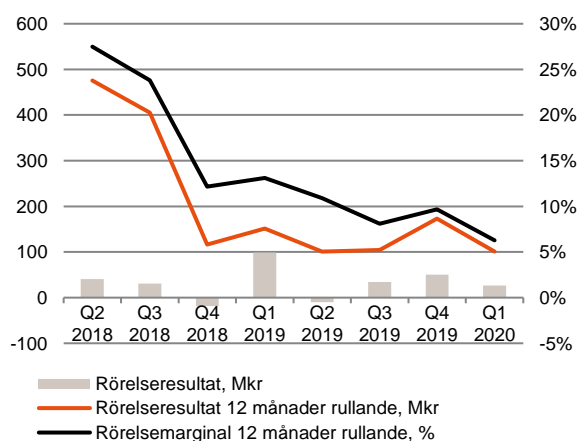
Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 26,7 Mkr (99,1) och rörelsemarginalen uppgick till 9,6 procent (21,6). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av ett lägre antal färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt. Intäktsredovisningsprincipen enligt IFRS där intäkterna redovisas vid en viss tidpunkt kan medföra stora svängningar i resultat mellan kvartalen.

Resultat före skatt och periodens resultat

Periodens finansnetto uppgick till -0,4 Mkr (-0,3) och resultat före skatt summerade till 26,3 Mkr (98,8). Periodens resultat efter skatt uppgick enligt IFRS till 18,1 Mkr (76,8).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	31 mars 2020	31 mars 2019 ¹	31 dec 2019 ¹
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	73,1	86,7	83,1
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	370,4	305,9	352,9
Exploateringsfastigheter	440,8	505,5	381,6
Bostäder under produktion	1 461,6	1 948,5	1 573,6
Färdigställda bostäder	–	–	4,4
Räntebärande fordringar	120,8	120,5	121,5
Övriga kortfristiga fordringar	150,0	203,4	228,4
Likvida medel	708,9	685,9	532,6
Summa omsättningstillgångar	3 252,5	3 769,7	3 195,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 325,6	3 856,4	3 278,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 248,7	1 198,0	1 229,9
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	3,9	6,7	7,2
Övriga långfristiga skulder	33,3	–	33,3
Summa långfristiga skulder	37,2	6,7	40,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	5,9	4,0	4,1
Förskott från kunder	332,4	756,4	398,0
Räntebärande skulder	1 533,4	1 540,1	1 356,1
Övriga kortfristiga skulder	168,0	351,2	249,5
Summa kortfristiga skulder	2 039,7	2 651,7	2 007,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 325,6	3 856,4	3 278,1

¹ Besqab tillämpar från och med delårsrapporten för januari–mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.
Ställda säkerheter och eventualityplikter, se not 5.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan–mar 2020	jan–mar 2019	jan–dec 2019
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>			
Ingående balans vid periodens början	1 229,9	1 120,4	1 120,4
Periodens resultat	18,1	76,8	146,2
Periodens övriga totalresultat	–	0,0	–0,7
Summa totalresultat för perioden	18,1	76,8	145,5
Incitamentsprogram	0,7	0,8	2,4
Utdelning	–	–	–38,4
Utgående balans vid periodens slut	1 248,7	1 198,0	1 229,9

Kommentarer till koncernens finansiella ställning – IFRS

Utvecklingsfastigheter

Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 31 mars 2020 till 370,4 Mkr (305,9), varav cirka 282 Mkr avser färdigställda vårdboenden och cirka 88 Mkr avser vårdboenden under uppförande.

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick på balansdagen till 440,8 Mkr (505,5) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Bostäder under produktion

I bostäder under produktion ingår fastigheter och nedlagda kostnader för bostäder under pågående produktion. Bostäder under produktion uppgick vid periodens slut till 1 461,6 Mkr (1 948,5) varav 1 418,8 Mkr avser bostadsrätter och 42,8 Mkr avser äganderätter.

Övriga tillgångar

I övriga tillgångar ingår likvida medel med 708,9 Mkr (685,9). Av de likvida medlen hänför sig 179,1 Mkr (228,2) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Räntebärande skulder och fordringar

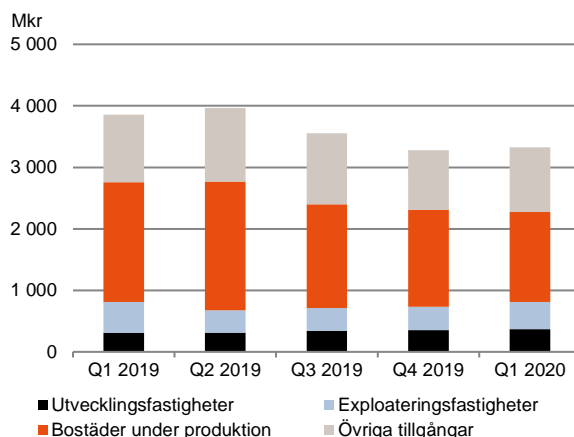
Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 1 533,4 Mkr (1 540,1) varav 1 163,7 Mkr avser skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) och 369,6 Mkr i övriga pågående projekt. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiven) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att produktionsfasen avslutas och bostadsrättsföreningarna inte längre är en del av koncernen.

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 120,8 Mkr (120,5). Beaktat likvida medel om 708,9 Mkr (685,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 703,7 Mkr (733,7).

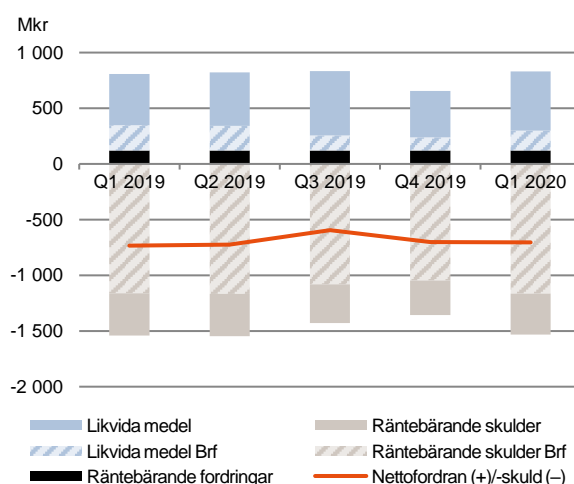
Soliditet och räntabilitet på eget kapital

Soliditeten uppgick per balansdagen till 37,7 (31,1) procent vilket överstiger det långsiktiga målet om 30 procent. Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 5,8 procent (26,5) vilket är lägre än målet om minst 15 procent.

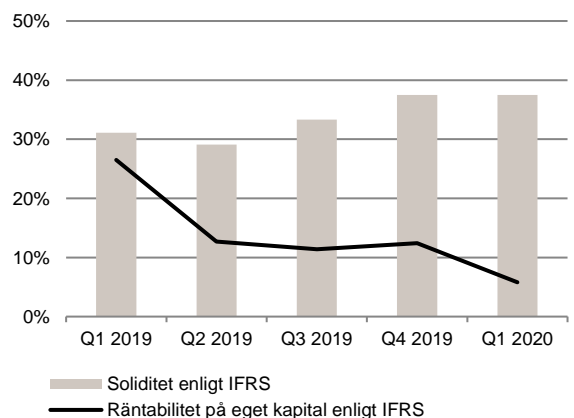
Fördelning av tillgångar



Räntebärande nettoskuld



Soliditet och räntabilitet på eget kapital



Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

Belopp i Mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	26,7	99,1	173,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1,3	2,3	14,5
Erhållen ränta	0,3	0,2	1,1
Betald ränta	-0,7	-0,5	-3,7
Betald skatt	-6,3	-35,5	-36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21,3	65,6	148,7
Förändring exploateringsfastigheter	-59,3	6,3	130,2
Förändring bostäder under produktion	112,0	148,7	523,6
Förändring färdigställda bostäder	4,4	5,4	1,0
Förändring rörelsefordringar	85,5	-19,5	-47,1
Förändring rörelseskulder	-146,9	52,6	-374,3
Investering i utvecklingsfastigheter	-17,5	-15,7	-62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,5	243,4	319,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-2,0	-4,0
Förändring andelar i joint ventures	-	-	-5,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,5	-2,0	-9,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	351,8	181,0	946,8
Amortering av skulder	-174,5	-266,7	-1 216,4
Utbetald utdelning	-	-	-38,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177,3	-85,7	-308,0
Periodens kassaflöde	176,3	155,7	2,4
Likvida medel vid periodens början	532,6	530,2	530,2
Likvida medel vid periodens slut	708,9	685,9	532,6

Kommentarer till kassaflödet – IFRS

Kassaflödet från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–mars 2020 till -0,5 Mkr (243,4). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion och förskott från kunder samt en minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -0,5 Mkr (-2,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 177,3 Mkr (-85,7). Upptagna banklån har ökat med 351,8 Mkr under kvartalet och hänförs i huvudsak till finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Posten amortering av skulder 174,5 Mkr beror dels på färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen om cirka 74 Mkr och dels på amortering i pågående bostadsproduktion om cirka 100 Mkr.

Periodens kassaflöde och likvida medel

Periodens totala kassaflöde var 176,3 Mkr (155,7). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 708,9 Mkr (685,9). Av de likvida medlen hänförs sig 179,1 Mkr (228,2) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Intäkter	2,6	2,5	10,2
Administrationskostnader	-3,5	-3,5	-14,1
Rörelseresultat	-0,9	-1,0	-3,9
Utdelning och liknande resultatposter	-	-	39,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-0,9	-1,0	35,3
Bokslutsdispositioner	-	-	4,0
Skatter	-	-	-0,1
Periodens resultat	-0,9	-1,0	39,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	556,0	553,5	555,3
Andelar i joint ventures	10,1	10,0	10,1
Summa anläggningstillgångar	566,1	563,5	565,4
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	191,3	176,5	192,1
Kassa och bank	27,1	34,0	24,9
Summa omsättningstillgångar	218,4	210,5	217,0
SUMMA TILLGÅNGAR	784,5	774,0	782,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	617,2	613,9	617,4
Summa eget kapital	772,3	769,0	772,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	12,2	5,0	9,9
Summa skulder	12,2	5,0	9,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	784,5	774,0	782,4

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 5.

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 2019 med undantag för bedömningen av bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna och därmed även redovisning av intäkter över tid avseende projektutveckling bostäder, enligt beskrivning nedan.

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 2020

Inga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2020 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.

Ändrad redovisningsprincip avseende bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

Som tidigare kommunicerats har Besqab under hösten 2019 haft både möten och skriftlig dialog med Finansinspektionen angående frågan om på vilket sätt bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar ska redovisas i Besqabs koncernredovisning.

I januari 2020 erhöll Besqab en skrivelse där det framgick att Finansinspektionen anser att konsolidering ska ske av de bostadsrättsföreningarna vilka Besqab har tecknat avtal med om uppförande av bostäder. Efter att Besqab beslutat att ändra redovisningsprincip har Finansinspektionen den 14 april 2020 meddelat att ärendet skrivs av.

Besqab tillämpar från och med 1 januari 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilka Besqab har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras under produktionsfasen.

Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär också att intäkter och således resultat för bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar redovisas vid en viss tidpunkt i samband med att Besqab uppfyllt sitt prestationsåtagande. Tidigare resultatavräknades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar över tid (successiv vinstavräkning).

Omräkning - Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, 2019

Mkr	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Intäkter	1 296,6	1 791,8	495,2
Produktions- och driftkostnader	-1 048,1	-1 487,3	-439,2
Bruttoresultat	248,5	304,5	56,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-128,0	-128,0	0,0
Resultat från koncernföretag	0,7	0,7	0,0
Resultat från andelar i joint ventures	-3,6	-3,6	0,0
Rörelseresultat	117,6	173,6	56,0
Finansiella intäkter och kostnader	-2,6	-2,6	0,0
Resultat före skatt	115,0	171,0	56,0
Skatt	-6,5	-24,8	-18,3
Årets resultat	108,5	146,2	37,7

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, 2019-12-31

Mkr	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Materiella anläggningstillgångar	21,6	21,6	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	39,5	61,5	22,0
Summa anläggningstillgångar	61,1	83,1	22,0
Utvecklingsfastigheter	352,9	352,9	0,0
Exploateringsfastigheter	381,6	381,6	0,0
Bostäder under produktion	0,0	1 573,5	1 573,5
Färdigställda bostäder	4,4	4,4	0,0
Kortfristiga fordringar	816,4	350,0	-466,4
Likvida medel	414,3	532,6	118,3
Summa omsättningstillgångar	1 969,6	3 195,0	1 225,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030,7	3 278,1	1 247,4
Eget kapital	1 382,2	1 229,9	-152,3
Långfristiga skulder	40,5	40,5	0,0
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	308,4	1 356,1	1 047,7
Övriga kortfristiga skulder	295,5	647,5	352,0
Summa skulder	648,5	2 048,2	1 399,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030,7	3 278,1	1 247,4

NYCKELTAL, 2019

	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Rörelsemarginal, %	9,1%	9,7%	0,6%
Räntabilitet på eget kapital, % ¹	8,1%	12,4%	4,3%
Soliditet, %	68,1%	37,5%	-30,5%
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,06	9,52	2,46
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,04	9,49	2,45

¹ Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

Omräkning - Bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar forts.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Q4 2019			Q3 2019			Q2 2019			Q1 2019		
	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Intäkter	393,3	528,1	134,8	218,6	604,7	386,1	392,5	199,4	-193,1	292,2	459,6	167,4
Produktions- och driftkostnader	-326,9	-437,9	-111,0	-151,7	-546,5	-394,8	-328,4	-175,7	152,7	-241,2	-327,4	-86,2
Bruttoresultat	66,4	90,2	23,8	66,9	58,2	-8,7	64,1	23,7	-40,4	51,0	132,2	81,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-38,1	-38,1	0,0	-23,4	-23,4	0,0	-33,5	-33,5	0,0	-32,9	-32,9	0,0
Resultat från koncernföretag	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat från andelar i joint ventures	-2,5	-2,5	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,2	-0,2	0,0
Rörelseresultat	26,5	50,3	23,8	42,8	34,1	-8,7	30,3	-10,1	-40,4	17,9	99,1	81,2
Finansiella intäkter och kostnader	-0,6	-0,6	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-0,3	-0,3	0,0
Resultat före skatt	25,9	49,7	23,8	41,8	33,1	-8,7	29,6	-10,8	-40,4	17,6	98,8	81,2
Skatt	-1,2	-2,5	-1,3	-2,3	-6,4	-4,1	-1,2	6,1	7,3	-1,9	-22,0	-20,1
Årets resultat	24,7	47,2	22,5	39,5	26,7	-12,8	28,4	-4,7	-33,1	15,7	76,8	61,1

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2019-12-31			2019-09-30			2019-06-30			2019-03-31		
	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Materiella anläggningstillgångar	21,6	21,6	0,0	23,4	23,4	0,0	25,2	25,2	0,0	26,6	26,6	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	39,5	61,5	22,0	37,9	61,3	23,4	38,4	65,7	27,3	40,0	60,1	20,1
Summa anläggningstillgångar	61,1	83,1	22,0	61,3	84,7	23,4	63,6	90,9	27,3	66,6	86,7	20,1
Utvecklingsfastigheter	352,9	352,9	0,0	341,6	341,6	0,0	314,5	314,5	0,0	305,9	305,9	0,0
Exploateringsfastigheter	381,6	381,6	0,0	373,6	373,6	0,0	362,3	362,3	0,0	505,5	505,5	0,0
Bostäder under produktion	0,0	1 573,5	1 573,5	0,0	1 681,9	1 681,9	0,0	2 094,3	2 094,3	0,0	1 948,5	1 948,5
Färdigställda bostäder	4,4	4,4	0,0	4,4	4,4	0,0	4,4	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar	816,4	350,0	-466,4	721,2	356,0	-365,2	923,2	399,2	-524,0	757,9	323,9	-434,0
Likvida medel	414,3	532,6	118,3	576,7	712,4	135,7	479,5	701,8	222,3	457,7	685,9	228,2
Summa omsättningstillgångar	1 969,6	3 195,0	1 225,4	2 017,5	3 469,9	1 452,4	2 083,9	3 876,5	1 792,6	2 027,0	3 769,7	1 742,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030,7	3 278,1	1 247,4	2 078,8	3 554,6	1 475,8	2 147,5	3 967,4	1 819,9	2 093,6	3 856,4	1 762,8
Eget kapital	1 382,2	1 229,9	-152,3	1 357,3	1 182,5	-174,8	1 317,4	1 155,2	-162,2	1 327,0	1 198,0	-129,0
Långfristiga skulder	40,5	40,5	0,0	7,3	7,3	0,0	7,1	7,1	0,0	6,7	6,7	0,0
Kortfristiga avsättningar	4,1	4,1	0,0	4,1	4,1	0,0	4,3	4,3	0,0	4,0	4,0	0,0
Kortfristiga räntebärande skulder	308,4	1 356,1	1 047,7	347,3	1 427,5	1 080,2	379,5	1 547,6	1 168,1	379,5	1 540,1	1 160,6
Övriga kortfristiga skulder	295,5	647,5	352,0	362,8	933,2	570,4	439,2	1 253,2	814,0	376,4	1 107,6	731,2
Summa skulder	648,5	2 048,2	1 399,7	721,5	2 372,1	1 650,6	830,1	2 812,2	1 982,1	766,6	2 658,4	1 891,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030,7	3 278,1	1 247,4	2 078,8	3 554,6	1 475,8	2 147,5	3 967,4	1 819,9	2 093,6	3 856,4	1 762,8

NYCKELTAL

Mkr	Q4 2019			Q3 2019			Q2 2019			Q1 2019		
	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning	IFRS	Omräknad IFRS	Effekt av omräkning
Rörelsemarginal, %	6,7%	9,5%	2,8%	19,6%	5,6%	-13,9%	7,7%	-5,1%	-12,8%	6,1%	21,6%	15,4%
Räntabilitet på eget kapital, % ¹	8,1%	12,4%	4,3%	8,4%	11,4%	3,0%	6,7%	12,6%	5,9%	4,8%	26,5%	21,7%
Soliditet, %	68,1%	37,5%	-30,5%	65,3%	33,3%	-32,0%	61,3%	29,1%	-32,2%	63,4%	31,1%	-32,3%
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,62	3,08	1,46	2,57	1,74	-0,83	1,84	-0,31	-2,15	1,03	5,01	3,98
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,62	3,07	1,45	2,56	1,73	-0,83	1,84	-0,31	-2,15	1,02	5,00	3,98

¹ Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

NOT 2 Segmentsredovisning

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

Belopp i Mkr							
jan–mar 2020	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt		14,8			14,8	-14,8	0,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	162,0	10,4			172,4	99,2	271,6
Fastighetsutveckling – hyresrätt			16,7		16,7	-16,7	0,0
Construction Management	0,8				0,8		0,8
Hyresintäkter			4,6		4,6		4,6
Övrigt			0,1		0,1		0,1
Summa externa intäkter	162,8	25,2	21,4		209,4	67,7	277,1
Kostnader för produktion och drift	-115,9	-20,0	-15,1		-151,0	-65,1	-216,1
Bruttoresultat	46,9	5,2	6,3		58,4	2,6	61,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,8	-5,5	-3,3	-2,4	-35,0	0,9	-34,1
Resultat andelar joint ventures	-0,2				-0,2	0,0	-0,2
Rörelseresultat	22,9	-0,3	3,0	-2,4	23,2	3,5	26,7
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>14,1</i>	<i>neg</i>	<i>14,2</i>		<i>11,1</i>		<i>9,6</i>
Finansnetto			-0,6	0,2	-0,4	0,0	-0,4
Resultat före skatt	22,9	-0,3	2,4	-2,2	22,8	3,5	26,3
Skatt				-0,7	-0,7	-7,5	-8,2
Periodens resultat	22,9	-0,3	2,4	-2,9	22,1	-4,0	18,1
31 mar 2020							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	293,1	78,8	72,8		444,7	-3,9	440,8
Utvecklingsfastigheter			370,4		370,4		370,4
Bostäder under produktion					-	1 461,6	1 461,6
Övriga tillgångar				1 272,4	1 272,4	-219,6	1 052,8
Summa tillgångar	293,1	78,8	443,2	1 272,4	2 087,5	1 238,1	3 325,6
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 410,7	1 410,7	-162,0	1 248,7
Räntebärande skulder				369,5	369,5	1 163,9	1 533,4
Övriga skulder				307,3	307,3	236,2	543,5
Summa eget kapital och skulder				2 087,5	2 087,5	1 238,1	3 325,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>11,1</i>		<i>9,6</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>6,3</i>		<i>5,8</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>67,6</i>		<i>37,5</i>

Belopp i Mkr

jan-mar 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	0,9	27,3			28,2	59,8	88,0
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	159,5	29,6			189,1	167,4	356,5
Construction Management	12,8				12,8		12,8
Hysesintäkter			2,2		2,2		2,2
Övrigt			0,1		0,1		0,1
Summa externa intäkter	173,2	56,9	2,3		232,4	227,2	459,6
Kostnader för produktion och drift	-142,5	-47,9	-0,3		-190,7	-136,7	-327,4
Bruttoresultat	30,7	9,0	2,0		41,7	90,5	132,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-22,3	-5,4	-1,5	-1,2	-30,4	-2,5	-32,9
Resultat andelar joint ventures	-0,6				-0,6	0,4	-0,2
Rörelseresultat	7,8	3,6	0,5	-1,2	10,7	88,4	99,1
<i>Rörelsemarginal, %</i>	4,5	6,3			4,6		21,6
Finansnetto			-0,2	-0,1	-0,3		-0,3
Resultat före skatt	7,8	3,6	0,3	-1,3	10,4	88,4	98,8
Skatt				-0,3	-0,3	-21,7	-22,0
Periodens resultat	7,8	3,6	0,3	-1,6	10,1	66,7	76,8
31 mar 2019							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	415,3	90,2			505,5		505,5
Utvecklingsfastigheter			305,9		305,9		305,9
Bostäder under produktion					-	1 948,5	1 948,5
Övriga tillgångar				1 294,6	1 294,6	-198,1	1 096,5
Summa tillgångar	415,3	90,2	305,9	1 294,6	2 106,0	1 750,4	3 856,4
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 332,4	1 332,4	-134,4	1 198,0
Räntebärande skulder				379,5	379,5	1 160,6	1 540,1
Övriga skulder				394,1	394,1	724,2	1 118,3
Summa eget kapital och skulder				2 106,0	2 106,0	1 750,4	3 856,4
<i>Rörelsemarginal, %</i>					4,6		21,6
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					3,0		26,5
<i>Soliditet, %</i>					63,3		31,1

Belopp i Mkr

jan–dec 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	1,2	71,1			72,3	63,0	135,3
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 002,5	113,0			1 115,5	495,2	1 610,7
Fastighetsutveckling – hyresrätt			56,0		56,0	-56,0	0,0
Construction Management	31,4				31,4		31,4
Hysesintäkter			13,7		13,7		13,7
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 035,1	184,1	70,4		1 289,6	502,2	1 791,8
Kostnader för produktion och drift	-846,0	-149,9	-55,5		-1 051,4	-435,9	-1 487,3
Bruttoresultat	189,1	34,2	14,9		238,2	66,3	304,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-90,3	-15,7	-7,7	-11,4	-125,1	-2,9	-128,0
Resultat från avyttring koncernbolag						0,7	0,7
Resultat andelar joint ventures	-3,7				-3,7	0,1	-3,6
Rörelseresultat	95,1	18,5	7,2	-11,4	109,4	64,2	173,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>9,2</i>	<i>10,0</i>	<i>10,1</i>		<i>8,5</i>		<i>9,7</i>
Finansnetto			-1,9	-0,7	-2,6		-2,6
Resultat före skatt	95,1	18,5	5,3	-12,1	106,8	64,2	171,0
Skatt				-4,4	-4,4	-20,4	-24,8
Periodens resultat	95,1	18,5	5,3	-16,5	102,4	43,8	146,2
31 dec 2019							
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	257,2	70,4	56,0		383,6	-2,0	381,6
Utvecklingsfastigheter			352,9		352,9		352,9
Bostäder under produktion					-	1 573,6	1 573,6
Övriga tillgångar				1 306,3	1 306,3	-336,3	970,0
Summa tillgångar	257,2	70,4	408,9	1 306,3	2 042,8	1 235,3	3 278,1
Eget kapital och skulder							
Eget kapital				1 387,9	1 387,9	-158,0	1 229,9
Räntebärande skulder				308,4	308,4	1 047,7	1 356,1
Övriga skulder				346,5	346,5	345,6	692,1
Summa eget kapital och skulder				2 042,8	2 042,8	1 235,3	3 278,1
<i>Rörelsemarginal, %</i>					<i>8,5</i>		<i>9,7</i>
<i>Räntabilitet på eget kapital, %</i>					<i>7,6</i>		<i>12,4</i>
<i>Soliditet, %</i>					<i>67,9</i>		<i>37,5</i>

NOT 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 31 mars 2020 tre utestående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram (LTI-program) vilka godkännts av årsstämorna 2017, 2018 respektive 2019. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda sparaktier per den 31 mars 2020 uppgick sammanlagt till 31 215, vilket motsvarar en maximal tilldelning om 97 905 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017, LTI 2018 och LTI 2019	Antal sparaktier
<i>Utestående 1 januari 2019</i>	41 407
Anmälda	–
Förverkade	–
Inlösta	–10 192
Förfallna	–
Utestående 31 mars 2020	31 215

LTI 2016 avslutades i mars 2020. Endast förutsättningarna för matchningsaktier uppfylldes. Antalet matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2016 uppgick till 10 192.

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

Belopp i Mkr	jan–mar 2020	jan–mar 2019
Försäljnings- och administrationskostnader	0,2	0,9
Totalt	0,2	0,9

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 mar 2020	31 dec 2019	31 mar 2020	31 dec 2019
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	964,3	808,9		–
Företagsinteckningar	3,0	3,0		–
Summa	967,3	811,9		–
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	–	–	1 174,2	999,2
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 154,9	1 154,9
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	836,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	660,0	660,0		–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	13,8	13,8		–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,3	2,3		–
Summa	1 512,1	1 512,1	3 165,1	2 990,1

¹Moderbolagets borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för bostadsrättsföreningarnas kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och bostadsrättsföreningen tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos bostadsrättsföreningar vilka borgen ställts för uppgick per den 31 mars 2020 till 1 118 Mkr (690). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i bostadsrättsföreningars fastigheter.

²Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint ventures-samverkan. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i relevanta joint ventures.

³Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

Danderyd den 27 april 2020
Besqab AB (publ)

Anette Frumerie
Verkställande direktör

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning ¹	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Intäkter, Mkr	209,4	424,3	271,5	361,3	232,4	359,8	247,7	381,5
Rörelseresultat, Mkr	23,2	29,7	45,0	24,0	10,7	17,3	33,9	30,2
Resultat före skatt, Mkr	22,8	29,0	44,0	23,3	10,4	16,8	34,7	29,9
Resultat efter skatt, Mkr	22,1	27,3	41,6	23,4	10,1	16,0	27,9	24,9
Rörelsemarginal, %	11,1	7,0	16,6	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9
Räntabilitet på eget kapital, % ²	6,3	7,6	7,5	5,1	3,0	7,5	8,4	8,5
Soliditet, %	67,6	67,9	65,1	61,2	63,3	64,3	68,5	69,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,44	1,78	2,71	1,52	0,66	1,04	1,82	1,62
Eget kapital per aktie, kr	91,73	90,31	88,49	85,76	86,70	86,09	85,03	83,20
IFRS-redovisning ³	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Intäkter, Mkr	277,1	528,1	604,7	199,4	459,6	27,2	241,0	427,9
Rörelseresultat, Mkr	26,7	50,3	34,1	-10,1	99,1	-18,4	30,5	40,4
Resultat före skatt, Mkr	26,3	49,8	33,1	-10,8	98,8	-25,3	31,3	40,1
Resultat efter skatt, Mkr	18,1	47,3	26,7	-4,8	76,8	-20,0	27,9	35,5
Rörelsemarginal, %	9,6	9,5	5,6	neg	21,6	neg	12,7	9,4
Räntabilitet på eget kapital, % ²	5,8	12,4	11,4	12,7	26,5	8,3	13,4	15,3
Soliditet, %	37,5	37,5	33,3	29,1	31,1	29,6	35,3	35,2
Utvecklingsfastigheter, Mkr	370,4	352,9	341,6	314,5	305,9	266,8	223,9	203,1
Exploateringsfastigheter, Mkr	440,8	381,6	373,5	362,3	505,5	511,8	255,5	356,8
Bostäder under produktion, Mkr	1 461,6	1 573,6	1 681,9	2 094,3	1 948,5	2 097,2	1 751,0	1 742,7
Likvida medel, Mkr	708,9	532,6	712,4	701,8	685,9	530,2	541,4	600,1
Eget kapital, Mkr	1 248,7	1 229,9	1 182,5	1 155,2	1 198,0	1 120,4	1 139,9	1 112,7
Räntebärande kortfristiga fordringar, Mkr	120,8	121,5	120,5	120,5	120,5	110,5	110,5	110,5
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	1 533,4	1 356,1	1 427,5	1 547,6	1 540,1	1 625,7	1 384,2	1 241,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-0,5	-102,9	131,2	47,7	243,4	-252,3	-197,8	32,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,5	-5,5	-0,6	-0,9	-2,0	-0,4	-2,4	34,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	177,3	-71,4	-120,0	-30,9	-85,7	241,5	141,5	-86,2
Periodens kassaflöde, Mkr	176,3	-179,8	10,6	15,9	155,7	-11,2	-58,7	-18,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,17	3,08	1,74	-0,31	5,00	-1,30	1,82	2,31
Eget kapital per aktie, kr	81,20	80,03	76,94	75,17	77,96	72,99	74,26	72,44
Aktiekurs vid periodens slut, kr	100,00	147,00	144,00	122,00	87,50	98,30	131,60	102,00
Försäljning och produktion	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Antal produktionsstartade bostäder, st ⁴	0	118	253	105	33	160	0	147
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	909	964	990	856	832	850	690	857
Antal sålda bostäder, st ⁵	100	79	95	356	36	73	38	55
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁶	73	61	65	59	55	56	53	59
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁶	2	5	5	1	0	1	5	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	1	1	0	0	1	0	0

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 22.

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

³ Besqab tillämpar från och med delårsrapporten för januari–mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 redovisningsprinciper. Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

⁴ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁶ Bostads-/äganderätter.

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 enligt IFRS

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Räntabilitet på eget kapital enligt segmentsredovisningen

Periodens resultat enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Soliditet enligt IFRS

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Soliditet enligt segmentsredovisningen

Eget kapital enligt segmentsredovisningen i procent av balansomslutningen enligt segmentsredovisningen 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.

Planprocessen

Planprocessen för detaljplaner regleras i plan- och bygglagen (PBL). Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett *planbesked* om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett *planprogram*. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd, innan det går vidare för godkännande.

Kommunen tar fram ett *planförslag* tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på *samråd*. Ett samråd pågår vanligtvis i sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en *samrådsredogörelse* där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts.

Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på *granskning*. Granskningstiden är minst två veckor. Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat *granskningsutlåtande*. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan beslut om *antagande*. Efter antagande kan detaljplanen *överklagas*. Tiden för överklagande är tre veckor från dess att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, *vinner detaljplanen laga kraft*. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

Exploateringsfastigheter

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad. Avser främst utvecklingsbar mark med tillhörande byggrätter för framtida projekt.

Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vårdbostäder samt vårdfastigheter 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:

- Uppnä 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 vårdprojekt.

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 vårdbostäder.

- 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 Uppsalamarknaden.

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 27 april 2020 klockan 13:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–juni 2020	9 juli 2020
Delårsrapport januari–september 2020	21 oktober 2020

Pressmeddelanden under första kvartalet 2020

2020-02-14 Besqab förvärvar fastigheter i Aspudden
2020-03-12 Styrelsen i Besqab har utsett Carola Lavén till ny VD
2020-03-23 Kallelse till Besqabs årsstämma 2020
2020-03-27 Besqabs årsredovisning 2019 publicerad

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

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Anette Frumerie, VD, och Magnus Ekström, CFO, presenterar delårsrapporten och presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

Tid: måndag den 27 april 2020 klockan 14.00–15.00.

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, ring in på följande telefonnummer:

Sverige: +46 (0)8 506 921 80
Storbritannien: +44 (0)84 4571 8892
Övriga destinationer: +44 (0) 2071 928000

Ange konferens-ID: **6956668#**

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar.

För att följa konferensen online gå till <https://digital.vevent.com/rt/fronto2-besqab-q1-2020>

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen och senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan.

Mer information finns på investors.besqab.se.

Text: Besqab. Foto: Rosie Alm (sid 3), Jessica Welander (sid 2, 4 och 8).

BESQAB

BESQAB AB | Box 5 | 182 11 Danderyd | Besöksadress: Golfvägen 2 | +46 8 409 416 00
Dag Hammarskjölds väg 28 | 751 83 Uppsala | +46 18 470 58 00
info@besqab.se | www.besqab.se