

## Delårsrapport

# Januari–juni 2017



### Stabil bostadsmarknad och ökat antal produktionsstarter

”De starka bostadsmarknaderna i Stockholm och Uppsala håller i sig under årets andra kvartal. Perioden präglas av fortsatt god försäljning, ett ökat antal produktionsstarter och ytterligare tillskott i byggrättsportföljen. Därtill har vi tillträtt och produktionsstartat ett nytt vård- och omsorgsboende. Drivande marknadsfaktorer är mycket gynnsamma vilket motiverar en fortsatt stark bostadsmarknad med mer stabila priser framöver.”

– Anette Frumerie, VD

#### Januari–juni 2017

- Enligt segmentsredovisningen<sup>1</sup> uppgick periodens intäkter till 772,9 Mkr (836,6) och rörelseresultatet till 125,1 Mkr (206,1) varav resultat från fastighetsförsäljningar om 0 Mkr (58,8)
- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 856,1 Mkr (574,0) och rörelseresultatet uppgick till 135,3 Mkr (177,1) varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 112,8 Mkr (168,2), motsvarande 7,32 kr per aktie (10,87), varav resultat från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (58,8).
- Eget kapital uppgick per den 30 juni till 1 084,3 Mkr (989,3) motsvarande 70,46 kr per aktie (64,01)
- Likvida medel var vid periodens utgång 354,4 Mkr (314,3)

#### Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Besqab har tecknat avtal om förvärv av två projekt med totalt cirka 200 lägenheter i Roslags Näsby, Täby.
- Förvärvsavtal har tecknats avseende mark på Kapellgården i Uppsala för utveckling av cirka 150 bostäder.
- I juni tillträdde Besqab fastigheten Mandelblomman 11 i Spånga och startade produktion av vård- och omsorgsboendet Villa Solhem med totalt 54 lägenheter.
- I ett pågående varumärkesstärkande arbete har Besqab under perioden bytt visuell identitet och lanserat en ny logotyp.
- Besqabs styrelse har nyttjat årsstämmans bemyndigande om återköp av aktier.

<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–juni 2016 och för balansposter den 30 juni 2016. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 16.

## Kommentar av VD Anette Frumerie

### Stabil bostadsmarknad och ökat antal produktionsstarter

De starka bostadsmarknaderna i Stockholm och Uppsala håller i sig under årets andra kvartal, även om vi nu ser större variationer mellan olika lägen och objekt. Bostadspriserna har utvecklats marginellt och ligger kvar på tidigare höga nivåer. Det gäller även hushållens förväntningar på prisutvecklingen, där 73 procent tror på stigande priser under det kommande året enligt Boprisindikatorn.

Utbudet av nyproduktion är större än normalt och antalet besökare på våra säljstarter och visningar antyder att intresset för Besqabs bostäder fortsätter att vara stort. Hittills i år har 206 bostäder sålts. Andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion uppgår till 82 procent, vilket närmar sig det normala intervallet om 60–80 procent.

”Det är glädjande att vi har startat ytterligare ett vård- och omsorgsboende.”

Den goda försäljningen har möjliggjort produktionsstart av ytterligare 91 bostäder under kvartalet – 41 lägenheter i Stureby i södra Stockholm och 50 lägenheter i Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala. Dessutom har vi tillträtt och produktionsstartat projektet Mandelblomman i Spånga i västra Stockholm. Där ska Vardaga driva vård- och omsorgsboendet Villa Solhem med totalt 54 lägenheter. Det är glädjande att vi har startat ytterligare ett vård- och omsorgsboende och vi siktar på att fortsätta i samma takt.

### Nya byggrätter i Täby och Uppsala

Med målsättningen att öka antalet produktionsstarter arbetar vi löpande med att addera lönsamma projekt i eftertraktade lägen till vår byggrättsportfölj. I Täby har vi under kvartalet avtalat om förvärv av två intressanta projekt, totalt cirka 200 lägenheter, invid Roslagsbanans station i Roslags Näsby. Även i Uppsala har vi tecknat förvärvsavtal avseende nya byggrätter. Cirka 150 bostäder, allt från mindre lägenheter till radhus, och en förskola ska byggas på Kapellgården strax norr om centrum.

Byggrättsportföljen rymmer idag omkring 3 500 byggrätter och är bättre än någonsin. Vår välavvägda byggrättsportfölj ger oss utrymme att arbeta mer strategiskt med våra byggrätter.

### NMI över branschsnittet

Framförallt i storstadsregionerna har byggbranschen under flera år gått på högvarv samtidigt som bristen på kvalificerad arbetskraft varit, och är, mycket stor. Vi är tacksamma att vi i denna högkonjunktur fortsätter att attrahera nya medarbetare till Besqab.

Under våren genomfördes Besqabs årliga medarbetarundersökning och vi kan glatt konstatera att vårt NMI (Nöjd Medarbetarindex) ligger över branschsnittet i år igen. Det gör mig oerhört stolt att se hur engagerade mina medarbetare är i sitt arbete och att de tycker att Besqab är en av de bästa arbetsplatserna!



### Finansiell utveckling

Besqab har under det första halvåret haft en fortsatt god finansiell utveckling och soliditeten var per den 30 juni 2017 63,4 procent (70,0). Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick för sexmånadersperioden till 772,9 Mkr (836,6) och rörelseresultatet till 125,1 Mkr (206,1). Föregående års resultat inkluderar resultat från fastighetsförsäljningar om 58,8 Mkr. Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 16,2 procent (17,6 för jämförelseperioden exklusive fastighetsförsäljningar).

### Marknadsutsikter

De globala marknaderna är i dagsläget förhållandevis stabila jämfört med ifjol. Det råder alltså viss osäkerhet i vår omvärld men den underliggande trenden på Besqabs marknader är fortfarande bra med stor inflyttning i Stockholm och Uppsala, samt låga räntor även på längre sikt. Det stödjer oss i vår ambition att under 2017 produktionsstarta cirka 500 bostäder inklusive vård- och omsorgsbostäder.

Bostadsprisutvecklingen har bromsat in och vi ser att marknaden börjar stabiliseras. Vi väntar oss inte en utveckling likt den som skett de senaste åren, men drivande marknadsfaktorer är mycket gynnsamma vilket motiverar en fortsatt stark bostadsmarknad med mer stabila priser framöver.

Täby i juli 2017

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan–jun 2017	jan–jun 2016	apr–jun 2017	apr–jun 2016	jul 2016– jun 2017	jan–dec 2016
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup></i>	772,9	836,6	388,9	454,6	1 620,4	1 684,1
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr <sup>1</sup></i>	125,1	206,1	62,3	77,2	266,8	347,7
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % <sup>1</sup></i>	16,2	24,6	16,0	17,0	16,5	20,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, % <sup>1</sup></i>	16,2	17,6	16,0	17,0	16,5	17,2
Intäkter, Mkr	856,1	574,0	424,7	295,6	1 489,1	1 206,9
Rörelseresultat, Mkr	135,3	177,1	70,0	61,4	235,8	277,6
Resultat efter skatt, Mkr	112,8	168,2	57,9	55,0	206,1	261,5
Rörelsemarginal, %	15,8	30,9	16,5	20,8	15,8	23,0
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	20,9	35,5	–	–	19,9	26,4
Soliditet, %	63,4	70,0	–	–	–	59,5
Resultat per aktie för utspädning, kr	7,32	10,87	3,76	3,56	13,36	16,91
Eget kapital per aktie, kr	70,46	64,01	–	–	–	69,75
Antal produktionsstartade bostäder, st	256	173	145	76	539	456
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	–	54	–	108	54
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	206	163	101	54	305	262
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	856	761	–	–	–	776
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	82	94	–	–	–	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	1	0	–	–	–	2
– varav upptagna i balansräkningen	1	0	–	–	–	2

<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.

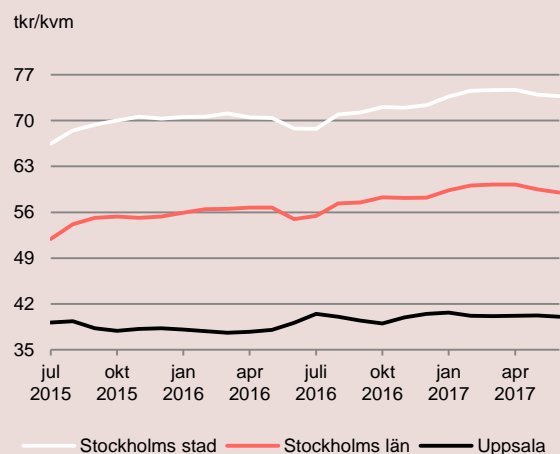
## Marknadsutveckling

Under den första halvan av 2017 har bostadsmarknaden varit stabil i Stockholms län och Uppsala. De marknadsdrivande faktorerna är starka med hög befolkningstillväxt på våra marknader i Stockholm och Uppsala, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad. Konjunktoren är stark och inflationen närmar sig nu 2 procent. Vid sitt senaste reporäntebesked meddelade Riksbanken att de behåller reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Först i mitten av 2018 förväntas en påbörjad höjning av reporäntan.

Bostadspriserna på andrahandsmarknaden har varit stabila under året, jämfört med den mycket stora prisuppgång som marknaden visat på senare år. Prisnivån är fortsatt hög och för första gången noterades i maj ett medelpris på över 6 Mkr för villor i Stockholms län. Utbudet av nyproducerade bostäder är större än normalt men fortfarande lågt i förhållande till efterfrågan.

Hushållens förväntningar på fortsatta bostadsprisuppgångar är för närvarande stabila och har till synes inte påverkats av diskussionerna om hårdare amorteringskrav och andra möjliga politiska åtstramningsåtgärder. I Boprisindikatorn för juni 2017 tror 73 procent av de tillfrågade hushållen på stigande priser under det kommande året.

Prisutveckling bostadsrätter juli 2015–juni 2017



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

## Verksamhetens utveckling

### Region Stockholm

Under andra kvartalet säljstartade Besqab 55 småhus i Eds Ångar, Upplands Väsby. Husen kommer att upplåtas som bostadsrätter och består av såväl kedjehus och radhus som friliggande villor.

Per den 30 juni 2017 hade Region Stockholm 749 bostäder i pågående produktion, exklusive vård- och omsorgsbostäder, varav 87 procent redan är bokade eller sålda. Brf Ängspiren, 20 radhus i Bryggghusen i Tyresö, färdigställdes under kvartalet. Vi har produktionsstartat 41 brf-lägenheter, vilka utgör två av totalt tre byggnader, i projektet Hemskogshöjden i Stureby i Söderort.

I juni förvärvade Besqab två projekt med totalt cirka 200 bostadsbyggrätter i Roslags Näsby i Täby. Säljare är Klöver. Bostäderna, som ersätter en tidigare parkeringsplats och butiksbyggnader, kommer att ha direkt närhet till Roslags Näsby station som just nu byggs om för Roslagsbanans dubbla spår samtidigt som man ökar stationens tillgänglighet, säkerhet och bullerskydd. Planbesked har erhållits från Täby kommun och tillträde sker efter laga kraftvunnen detaljplan. Köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 200 Mkr. Avtalet med Klöver är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Besqab har i Region Stockholm två pågående produktionsuppdrag inom Construction Management (CM) som innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder och i Porlinskvarteren i Gustavsberg bygger vi totalt 224 hyreslägenheter i två etapper, på uppdrag av Stena Fastigheter.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–juni 2017 uppgick till 711,4 Mkr (769,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till 142,3 Mkr (145,9) vilket ger en rörelsemarginal på 20,0 procent (19,0).

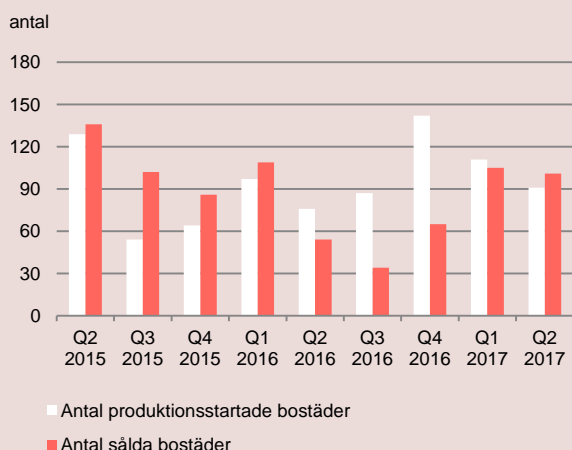
### Region Uppsala

I Uppsala har Besqab under kvartalet säljstartat projektet Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad. Ängsstråket består av 28 småhus, 14 villor och 14 kedjehus, som upplåts med äganderätt.

Per den 30 juni 2017 hade Region Uppsala 107 bostäder i pågående produktion och samtliga produktionsstartades under 2017. På balansdagen är 44 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. De pågående produktionerna avser Vinrankan med 22 radhus och Björkallén med 85 lägenheter. Projekten utgör de två första etapperna av totalt 500 bostäder som Besqab ska bygga i Ultuna Trädgårdsstad.

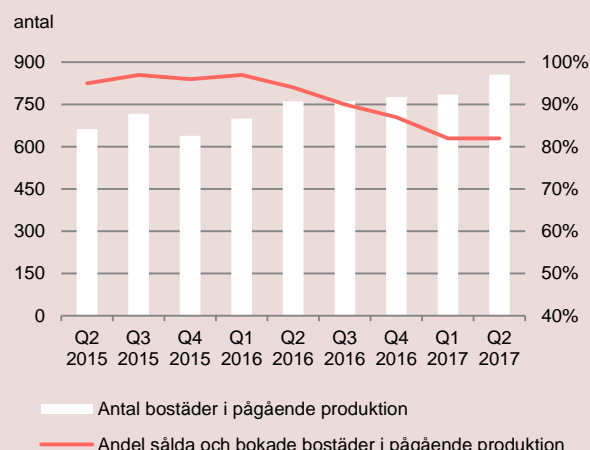
I juni tecknade Besqab avtal om att förvärva mark på Kapellgårdet strax norr om Uppsala centrum. Planerna omfattar cirka 150 bostäder, allt från mindre lägenheter till radhus, samt en förskola. Den förlängning av staden som Besqab planerar för erbjuder en variation som kommer att passa människor i olika faser av livet. Produktionsstart sker preliminärt under början av 2019.

### 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>



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

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för halvårsperioden till 56,7 Mkr (58,9). Segmentets rörelseresultat uppgick till -3,3 Mkr (11,8) vilket ger en negativ rörelsemarginal (20,1). Det negativa resultatet är hänförligt till låg upparbetsgrad i de pågående projekten i Ultuna Trädgårdsstad, vilket är normalt i ett skede där projekt nyligen har produktionsstartats, och att projektens resultatavräkning påbörjades först i senare delen av perioden medan segmentets administrationskostnader har belastat hela perioden.

#### Fastighetsutveckling

Besqab har per den 30 juni 2017 två vård- och omsorgsboenden under produktion. I området Åltadalen i Nacka pågår produktion av ett vård- och omsorgsboende med 54 platser. Ersta Diakoni ska driva verksamheten på boendet som får namnet Sarahemmet. Boendet beräknas stå klart under våren 2018.

Under kvartalet har Besqab även tillträtt och produktionsstartat ett vård- och omsorgsboende i Spånga med 54 platser. Vårdoperatör är Vardaga och inflyttning beräknas till första kvartalet 2019.

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

Intäkterna för perioden januari–juni 2017 uppgick till 4,7 Mkr (7,8) och bruttoresultatet till 4,6 Mkr (7,1). Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden har genererats av utvecklingsfastigheten Fuxen 2 (Silverpark) i Täby. Rörelseresultatet för perioden uppgår till 2,0 Mkr (63,5). Jämförelseperiodens resultat påverkades väsentligt av resultat av fastighetsförsäljning om 58,8 Mkr.

### Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder under årets första sex månader uppgår till totalt 206 bostäder (163). Under andra kvartalet säljstartade Besqab 55 brf-radhus i projektet Eds Ängar i Upplands Väsby samt Ängsstråket i Ultuna Trädgårdsstad som utgörs av 28 enfamiljshus med äganderätter.

Besqab produktionsstartade totalt fyra projekt, exklusive vård- och omsorgsbostäder, under perioden januari–juni vilket motsvarar 202 bostäder (173). Processer för detaljplaner är fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstartstakten. Vår målsättning är alltså att öka antalet produktionsstarter jämfört med 2016. För helåret 2017 är ambitionen att produktionsstarta cirka 500 bostäder inklusive vård- och omsorgsbostäder.

Per den 30 juni var 856 bostäder (761) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder uppgick till 82 procent (94), varav 80 procent avser sålda bostäder och 2 procent avser bokade bostäder.

Per den 30 juni 2017 var en lägenhet osåld i avslutad produktion (0). Den osålda lägenheten är en visningslägenhet.

### Finansiell utveckling januari–juni

#### Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under sexmånadersperioden till 772,9 Mkr (836,6). Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, under produktion. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför intäkter, kostnader och resultat räknas av när bostäderna är färdigställda. Därtill pågår projekt som joint venture tillsammans med FastPartner. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och försäljning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–juni 2017 till 125,1 Mkr (206,1). Fastighetsförsäljningar påverkar jämförelseperiodens rörelseresultat positivt med 58,8 Mkr.

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 16,2 procent (24,6). Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen för motsvarande period föregående år till 17,6 procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 104,9 Mkr (190,8). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 112,8 Mkr (168,2). I jämförande tal ingår resultat av fastighetsförsäljningar med 58,8 Mkr.

#### *Finansiell ställning och kassaflöde*

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 juni 2017 till 63,4 procent (70,0).

Per balansdagen hade Besqab drygt 3 500 byggrätter i byggrättsporföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter per den 30 juni 2017 var 260,4 Mkr (242,8). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 200,0 Mkr (118,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2017 till 169,7 Mkr (211,9). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 18,9 Mkr (1,5) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -110,2 Mkr (-264,2). Periodens totala kassaflöde var 78,5 Mkr (-50,8) och likvida medel uppgick per balansdagen till 354,4 Mkr (314,3). Den fortsatt goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

#### **Transaktioner med närstående**

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

#### **Säsongsvariationer**

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

#### **Moderbolaget**

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2017 uppgick till 3,0 Mkr (3,9) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -2,2 Mkr (-3,1) och periodens resultat till 98,0 Mkr (74,1).

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 juni 2017 till 214,1 Mkr (261,0) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 768,9 Mkr (778,2).

#### **Personal**

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 114 (98), 45 (40) kvinnor och 69 (58) män.

#### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

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

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

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

#### **Årsstämma 2017**

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

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

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

#### **Återköp av egna aktier**

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 17 maj 2017 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2017. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under kvartalet har 25 000 aktier återköpts. Per den 30 juni 2017 hade Besqab 125 000 aktier i eget förvar.

#### **Aktien och ägarna**

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per den 30 juni 2017 var 166,50 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 583,2 Mkr. Besqabs aktiekapital uppgår per balansdagen till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 4 445. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 76,6 procent av kapital och röster per den 30 juni 2017.

#### Ägarfördelning 30 juni 2017

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 273 508	34,0 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 332 850	8,6 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	981 600	6,3 %
Fjärde AP-fonden	964 969	6,2 %
Sven Jemsten (inkl. bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Nordea Investment Funds	342 005	2,2 %
Kristian Wale med familj	337 626	2,2 %
MSIL IPB Client Account	315 134	2,1 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	280 571	1,8 %
Dendera Holding AB	250 000	1,6 %
<b>Summa 12 största aktieägarna</b>	<b>11 882 493</b>	<b>76,6%</b>
Eget innehav	125 000	0,8 %
Övriga aktieägare	3 507 336	22,6 %
<b>TOTALT</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100,0 %</b>

Källa: Euroclear per 2017-06-30

#### Ny visuell identitet

I ett pågående varumärkesarbete lanserade Besqab under kvartalet en ny visuell identitet samt genomförde ett antal kommunikativa förändringar för att tydligare spegla företagets personlighet. Detta arbete är en del av den varumärkesstrategi som Besqab nyligen tagit fram och som tillsammans med ny logotyp och taglinen "Byggt för människor" tydligare ska kommunicera målet att införliva kunders drömmar om ett nytt hem för ett bättre liv.

#### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens utgång.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-dec 2016
Intäkter	856 144	574 014	424 712	295 633	1 206 945
Kostnader för produktion och drift	-652 430	-414 523	-321 357	-214 639	-900 269
<b>Bruttoresultat</b>	<b>203 714</b>	<b>159 491</b>	<b>103 355</b>	<b>80 994</b>	<b>306 676</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-79 237	-56 871	-38 394	-24 343	-117 597
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	58 776	-	-	58 776
Resultat från andelar i joint ventures	10 831	15 753	5 026	4 776	29 788
<b>Rörelseresultat</b>	<b>135 308</b>	<b>177 149</b>	<b>69 987</b>	<b>61 427</b>	<b>277 643</b>
Finansiella intäkter	491	86	242	85	894
Finansiella kostnader	-1 098	-1 510	-552	-526	-2 619
<b>Resultat före skatt</b>	<b>134 701</b>	<b>175 725</b>	<b>69 677</b>	<b>60 986</b>	<b>275 918</b>
Aktuell skatt	-19 860	-18 117	-10 167	-9 640	-33 522
Uppskjuten skatt	-2 017	10 649	-1 601	3 681	19 138
<b>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>112 824</b>	<b>168 257</b>	<b>57 909</b>	<b>55 027</b>	<b>261 534</b>
<b>Periodens övriga totalresultat:</b>					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	51	21	60	13	58
<b>Övrigt totalresultat, efter skatt</b>	<b>51</b>	<b>21</b>	<b>60</b>	<b>13</b>	<b>58</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>112 875</b>	<b>168 278</b>	<b>57 969</b>	<b>55 040</b>	<b>261 592</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kr	7,32	10,87	3,76	3,56	16,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,30	10,86	3,75	3,56	16,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 389 829	15 454 829	15 389 829	15 454 829	15 414 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 411 894	15 475 281	15 408 991	15 454 829	15 462 724
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning <sup>1</sup>	15 447 113	15 499 533	15 440 671	15 478 894	15 488 306

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



# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	4 414	1 086	2 790
Andelar i joint ventures	75 008	76 566	85 577
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	13 091	6 618	15 107
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>92 518</b>	<b>84 275</b>	<b>103 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Utvecklingsfastigheter	200 042	118 456	146 866
Exploateringsfastigheter	260 434	242 798	332 255
Kundfordringar	29 773	20 326	35 306
Färdigställda bostäder	2 850	–	8 245
Upparbetad ej fakturerad intäkt	473 222	332 526	420 899
Pågående arbeten	163 432	163 330	269 572
Övriga kortfristiga fordringar	118 117	116 700	169 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 821	20 303	43 434
Likvida medel	354 361	314 303	275 898
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 618 052</b>	<b>1 328 742</b>	<b>1 702 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 710 570</b>	<b>1 413 017</b>	<b>1 805 671</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	388 320	386 579	387 296
Omräkningsreserver	442	354	391
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	540 383	447 216	532 290
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 084 293</b>	<b>989 297</b>	<b>1 075 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga avsättningar	9 980	6 840	8 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 980</b>	<b>6 840</b>	<b>8 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga avsättningar	860	1 460	860
Leverantörsskulder	115 366	101 588	135 063
Fakturerad ej upparbetad intäkt	18 515	–	5 731
Skulder till kreditinstitut	230 686	161 471	236 122
Aktuella skatteskulder	32 146	11 859	24 387
Övriga kortfristiga skulder	152 183	70 880	232 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 541	69 622	87 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>616 297</b>	<b>416 880</b>	<b>722 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 710 570</b>	<b>1 413 017</b>	<b>1 805 671</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>1 075 125</b>	<b>907 902</b>
Periodens resultat	112 824	168 257
Periodens övriga totalresultat	51	21
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>112 875</b>	<b>168 278</b>
Återköp egna aktier	-4 534	-10 220
Incentamentsprogram	1 023	611
Utdelning	-100 196	-77 274
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 084 293</b>	<b>989 297</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-dec 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	135 308	177 149	69 987	61 427	277 643
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-7 157	-79 176	-3 527	-3 229	-91 216
Erhållen ränta	491	86	242	85	894
Betald ränta	-1 098	-1 510	-552	-526	-2 619
Betald skatt	-12 101	-6 159	-4 624	-3 208	-9 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 443</b>	<b>90 390</b>	<b>61 526</b>	<b>54 549</b>	<b>175 666</b>
Förändring exploateringsfastigheter	71 821	61 559	-14 104	60 444	-27 898
Förändring färdigställda bostäder	5 395	-	-	-	-8 245
Förändring kortfristiga fordringar	138 563	-187 579	265 222	-41 018	-473 322
Förändring kortfristiga skulder	-108 342	-33 431	-120 590	-8 378	185 426
Investering i utvecklingsfastigheter	-53 177	-	-43 411	-	-28 410
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	281 000	-	-	281 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>169 703</b>	<b>211 939</b>	<b>148 643</b>	<b>65 597</b>	<b>104 217</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av maskiner och inventarier	-2 474	-113	-1 607	-35	-2 268
Förändring andelar i joint ventures	21 400	1 588	21 400	1 638	6 612
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>18 926</b>	<b>1 475</b>	<b>19 793</b>	<b>1 603</b>	<b>4 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna banklån	20 540	-	266	-	113 621
Amortering av skulder	-25 976	-176 741	-25 488	-3 758	-215 711
Återköp egna aktier	-4 534	-10 220	-4 534	-	-18 423
Utbetald utdelning	-100 196	-77 274	-100 196	-77 274	-77 274
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 166</b>	<b>-264 235</b>	<b>-129 952</b>	<b>-81 032</b>	<b>-197 787</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>78 463</b>	<b>-50 821</b>	<b>38 484</b>	<b>-13 832</b>	<b>-89 226</b>
Likvida medel vid periodens början	275 898	365 124	315 877	328 135	365 124
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>354 361</b>	<b>314 303</b>	<b>354 361</b>	<b>314 303</b>	<b>275 898</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-dec 2016
Intäkter	3 000	3 900	1 800	2 700	7 500
Administrationskostnader	-5 231	-7 017	-2 239	-3 714	-12 818
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 231</b>	<b>-3 117</b>	<b>-439</b>	<b>-1 014</b>	<b>-5 318</b>
Utdelning och liknande resultatposter	100 280	77 390	100 280	77 390	77 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-265	-1	-128	-468
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>98 048</b>	<b>74 008</b>	<b>99 840</b>	<b>76 248</b>	<b>71 604</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	6 500
Aktuell skatt	-	-	-	-	-326
Uppskjuten skatt	-	94	-	161	94
<b>Periodens resultat</b>	<b>98 048</b>	<b>74 102</b>	<b>99 840</b>	<b>76 409</b>	<b>77 872</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	551 473	549 951	550 580
Andelar i intresseföretag	10 050	10 050	10 050
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>561 523</b>	<b>560 001</b>	<b>560 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	151 115	236 518	153 547
Kassa och bank	62 963	24 432	66 950
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>214 078</b>	<b>260 950</b>	<b>220 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>775 601</b>	<b>820 951</b>	<b>781 127</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	613 702	623 077	619 361
<b>Summa eget kapital</b>	<b>768 850</b>	<b>778 225</b>	<b>774 509</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	6 751	42 726	6 618
<b>Summa skulder</b>	<b>6 751</b>	<b>42 726</b>	<b>6 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>775 601</b>	<b>820 951</b>	<b>781 127</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 2016. Besqab gör ingen annan bedömning av effekter av kommande förändringar i IFRS än den som redogjordes för i årsredovisningen 2016.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

### Not 2 Segmentsredovisning

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i tkr					Koncern- gemensamma poster och elimineringar		Avstämning mot IFRS	
jan-jun 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling		Summa		Totalt	
Intäkter - externt	711 446	56 747	4 730		772 923	83 221	856 144	
Kostnader för produktion och drift	-522 710	-52 427	-149		-575 286	-77 144	-652 430	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>188 736</b>	<b>4 320</b>	<b>4 581</b>		<b>197 637</b>	<b>6 077</b>	<b>203 714</b>	
Försäljnings- och administrationskostnader	-47 513	-7 643	-2 572	-15 908	-73 636	-5 601	-79 237	
Resultat av fastighetsförsäljningar								
Resultat andelar joint ventures	1 124				1 124	9 707	10 831	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>142 347</b>	<b>-3 323</b>	<b>2 009</b>	<b>-15 908</b>	<b>125 125</b>	<b>10 183</b>	<b>135 308</b>	
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>20,0</i>	<i>neg</i>			<i>16,2</i>		<i>15,8</i>	
Finansnetto			-631	24	-607		-607	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>142 347</b>	<b>-3 323</b>	<b>1 378</b>	<b>-15 884</b>	<b>124 518</b>	<b>10 183</b>	<b>134 701</b>	
Skatt				-19 637	-19 637	-2 240	-21 877	
<b>Periodens resultat</b>	<b>142 347</b>	<b>-3 323</b>	<b>1 378</b>	<b>-35 521</b>	<b>104 881</b>	<b>7 943</b>	<b>112 824</b>	
<b>Tillgångar</b>								
Exploateringsfastigheter	123 715	136 719			260 434		260 434	
Utvecklingsfastigheter			200 042		200 042		200 042	

Belopp i tkr					Koncern- gemensamma poster och elimineringar			
jan–jun 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling		Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt	
Intäkter - externt	769 892	58 939	7 798		836 629	-262 615	574 014	
Kostnader för produktion och drift	-582 823	-40 221	-699		-623 743	209 220	-414 523	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>187 069</b>	<b>18 718</b>	<b>7 099</b>		<b>212 886</b>	<b>-53 395</b>	<b>159 491</b>	
Försäljnings- och administrationskostnader	-41 160	-6 889	-2 362	-15 186	-65 597	8 726	-56 871	
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776	
Resultat andelar joint ventures	18				18	15 735	15 753	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>145 927</b>	<b>11 829</b>	<b>63 513</b>	<b>-15 186</b>	<b>206 083</b>	<b>-28 934</b>	<b>177 149</b>	
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>19,0</i>	<i>20,1</i>			<i>24,6</i>		<i>30,9</i>	
Finansnetto			-1 126	-297	-1 423	-1	-1 424	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>145 927</b>	<b>11 829</b>	<b>62 387</b>	<b>-15 483</b>	<b>204 660</b>	<b>-28 935</b>	<b>175 725</b>	
Skatt				-13 834	-13 834	6 366	-7 468	
<b>Periodens resultat</b>	<b>145 927</b>	<b>11 829</b>	<b>62 387</b>	<b>-29 317</b>	<b>190 826</b>	<b>-22 569</b>	<b>168 257</b>	
<b>Tillgångar</b>								
Exploateringsfastigheter	220 400	22 398			242 798		242 798	
Utvecklingsfastigheter			118 456		118 456		118 456	

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

### Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har per den 30 juni 2017 två utestående LTI-program vilka godkändes av årstämorna 2015 respektive 2016. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per 30 juni 2017 uppgår sammanlagt till 33 974 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 109 492 Matchnings- och Prestationsaktier.

<b>LTI 2015 och LTI 2016</b>	<b>Antal Sparaktier</b>
<i>Utestående 1 januari 2017</i>	34 374
Anmälda	0
Förverkade	-400
Inlösta	0
Förfallna	0
<b>Utestående 30 juni 2017</b>	<b>33 974</b>

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

Belopp i tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016
Försäljnings- och administrationskostnader	1 193	844
<b>Totalt</b>	<b>1 193</b>	<b>844</b>

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

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

### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Under perioden januari-juni 2017 har värdet av borgensförbindelser ökat med 23 Mkr för koncernen och ökat med 63 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 juni 2017 till 2 544 Mkr för koncernen och 2 434 Mkr för moderbolaget.

Täby den 20 juli 2017  
Besqab AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Olle Nordström  
*Styrelsens ordförande*

Anette Frumerie  
*Styrelseledamot och VD*

Ros-Marie Grusén  
*Styrelseledamot*

Gunnar Lindberg  
*Styrelseledamot*

Andreas Philipson  
*Styrelseledamot*

Sven Jemsten  
*Styrelseledamot*

Zdravko Markovski  
*Styrelseledamot*

Sara Mindus  
*Styrelseledamot*

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

## Kvartalsöversikt

	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015
<b>SEGMENTSREDOVISNING <sup>1</sup></b>								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	388,9	384,0	466,7	380,8	454,6	382,0	388,0	314,5
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	62,3	62,8	76,6	65,1	77,2	128,9	92,5	77,3
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	16,0	16,4	16,4	17,1	17,0	33,7	23,8	24,6
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	16,0	16,4	16,4	17,1	17,0	18,3	15,8	24,6
<b>RESULTATPOSTER</b>								
Intäkter, Mkr	424,7	431,4	349,5	283,4	295,6	278,4	332,9	302,2
Rörelseresultat, Mkr	70,0	65,3	51,1	49,4	61,4	115,7	93,2	74,9
Resultat före skatt, Mkr	69,7	65,0	51,4	48,8	61,0	114,7	92,2	74,1
Resultat efter skatt, Mkr	57,9	54,9	48,8	44,5	55,0	113,2	92,3	72,6
<b>BALANSPOSTER</b>								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	200,0	156,6	146,9	118,5	118,5	118,5	334,0	363,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	260,4	246,3	332,3	202,9	242,8	303,2	304,4	280,5
Likvida medel, Mkr	354,4	315,9	275,9	295,4	314,3	328,1	365,1	296,4
Eget kapital, Mkr	1 084,3	1 130,7	1 075,1	1 034,2	989,3	1 011,3	907,9	815,4
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	–	–	–	–	–	–	–	35,2
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	230,7	255,9	236,1	204,7	161,5	165,2	338,2	297,7
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	148,6	21,1	–41,5	–66,2	65,6	146,3	63,2	34,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	19,8	–0,9	–1,2	4,1	1,6	–0,1	0,2	–1,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	–129,9	19,8	23,2	43,2	–81,0	–183,2	5,3	–30,2
Periodens kassaflöde, Mkr	38,5	40,0	–19,5	–18,9	–13,8	–37,0	68,7	2,9
<b>AKTIEDATA</b>								
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,76	3,56	3,16	2,88	3,56	7,31	5,95	4,68
Eget kapital per aktie, kr	70,46	73,35	69,75	66,92	64,01	65,43	58,52	52,56
Aktiekurs vid periodens slut, kr	166,50	192,00	199,00	231,00	176,00	190,50	171,50	138,75
<b>NYCKELTAL</b>								
Rörelsemarginal, %	16,5	15,1	14,6	17,4	20,8	41,6	28,0	24,8
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>2</sup>	20,9	19,9	26,4	29,2	35,5	47,2	32,9	30,1
Soliditet, %	63,4	59,6	59,5	69,1	70,0	70,3	59,2	54,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	145	111	196	87	76	97	64	54
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	54	0	54	0	0	0	0	0
Antal sålda bostäder, st <sup>3</sup>	101	105	65	34	54	109	86	102
Antal bostäder i pågående produktion, st <sup>3</sup>	856	785	776	762	761	700	639	717
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % <sup>3</sup>	82	82	87	90	94	97	96	97
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st <sup>3</sup>	1	1	2	2	0	0	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	1	1	2	2	0	0	0	0

<sup>1</sup> Segmentsredovisningen ger 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 den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

#### Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

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

#### Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

#### Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

#### Räntabilitet på eget kapital

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

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

### ORDLISTA

#### Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

#### Översiktsplan

Kommunal plan som ger vägledning för beslut om användningen av mark och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

#### Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

#### Exploateringsfastigheter

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

#### Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vård- och omsorgsbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.



## Kort om Besqab

### Affärsidé

Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde. Besqabs arbete med att genomföra affärsidén ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

### Övergripande mål

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Att ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

### Strategi

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper och samtidigt proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa mervärden och stärka varumärket.

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

### Finansiella mål

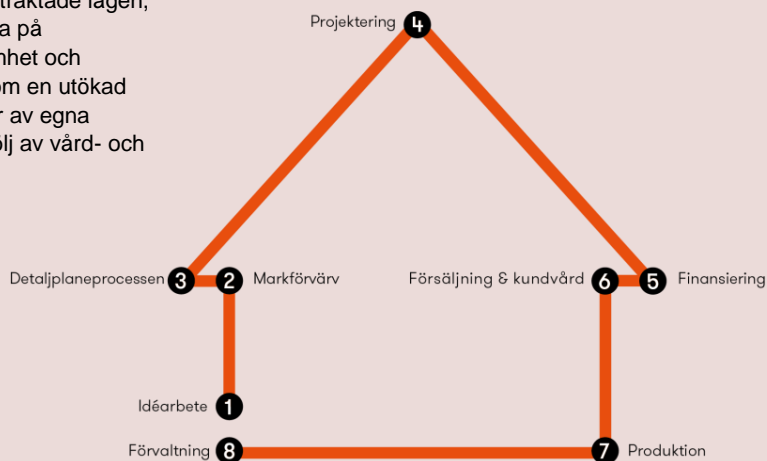
Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i bostadsbyggrätter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

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

### Vår affärsmodell

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

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma fastighetsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna.



## Övrig information

### Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 21 juli 2017.

### Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan-sep 2017 10 nov 2017  
Bokslutskommuniké 2017 23 feb 2018

## Kontaktinformation

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

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



# BESQAB

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