



Besqab AB (publ)  
Årsstämma  
6 maj 2015

# Förslag till dagordning

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två protokolljusterare
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för 2014
7. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
  - b) disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen samt fastställelse av avstämningsdag för utdelning
  - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvode
10. Val av styrelse och revisor
11. Beslut om valberedning inför årsstämman 2016
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om införande av långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram
14. Stämmans avslutande

# Kort om Besqab

## Projektutvecklare av bostäder i Stockholms län och Uppsala

- 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.

**STOCKHOLMS  
LÄN OCH  
UPPSALA**

**NÄRMARE 80  
ANSTÄLLDA**

**DRYGT 5 000  
BOSTÄDER**

**2 000  
PLANERADE  
BYGGGRÄTTER**

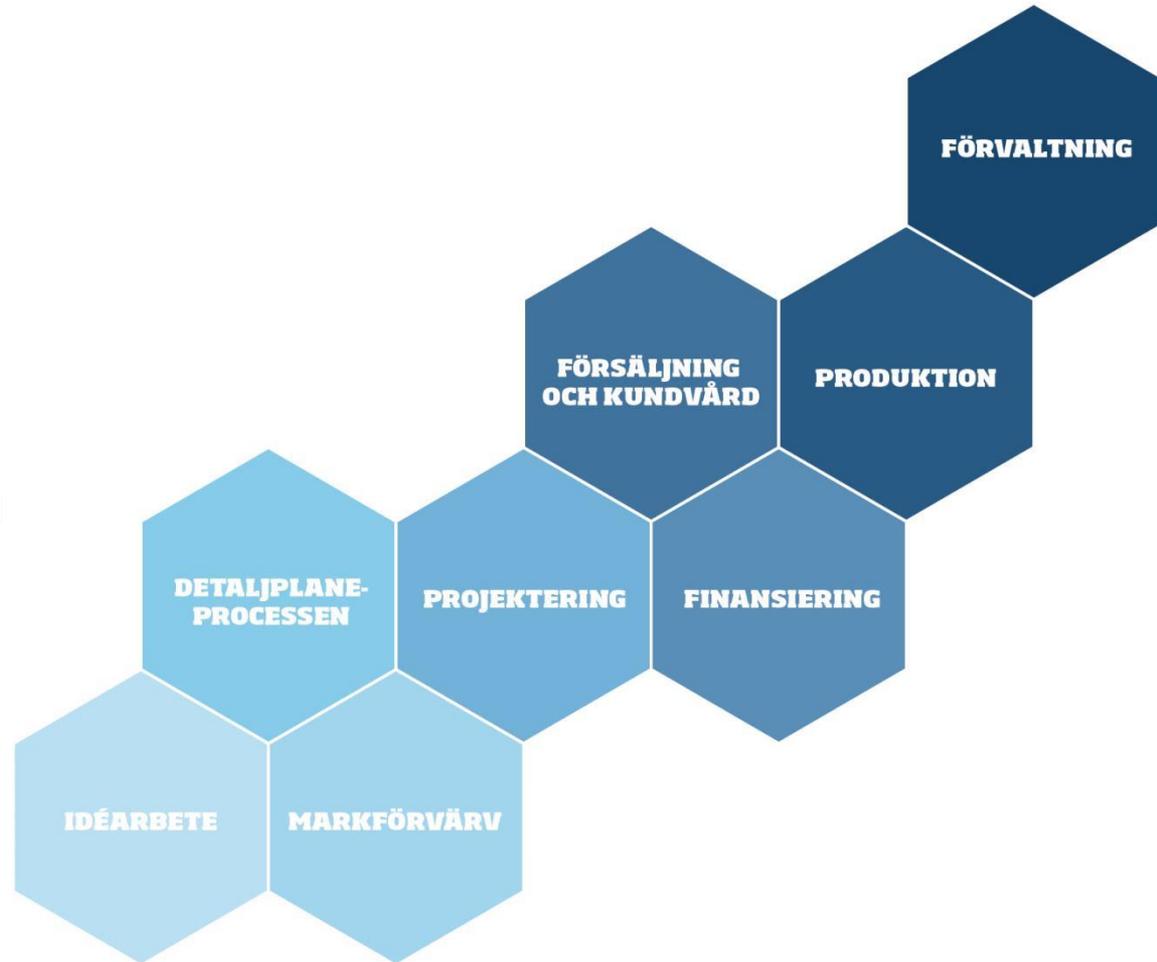
# Strategiska prioriteringar

- KUNDER** God insikt om vad som skapar värden för Besqabs målgrupper
- HÅLLBARHET** Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor
- TILLVÄXT** Ökning av byggrättsportföljen och byggstarter av egna projekt
- LÖNSAMHET** God kostnads kontroll och kassaflödesfokus



# Besqabmodellen

1. Idéarbete
2. Markförvärv
3. Detaljplaneprocessen
4. Projektering
5. Finansiering
6. Försäljning och kundvård
7. Produktion
8. Förvaltning



# Långsiktigt värdeskapande

## Vårt bidrag till en hållbar samhällsutveckling

- Hållbarhetsperspektivet ska vara en självklart utgångspunkt för hela Besqabs verksamhet enligt våra intressenters förväntningar.
- Arbetet innefattar områdena Miljö, Ekonomi och Socialt ansvar.

**Minska byggavfall för att spara resurser och reducera kostnader**

**Minska energiförbrukningen på arbetsplatserna**

**Ytterligare stärka ledarskapet genom tydligare verktyg för återkoppling**

**Systematiskt arbetsmiljöarbete med krisberedskap**

# Nöjda kunder är A och O

## Målmedvetet NKI-arbete ger goda resultat

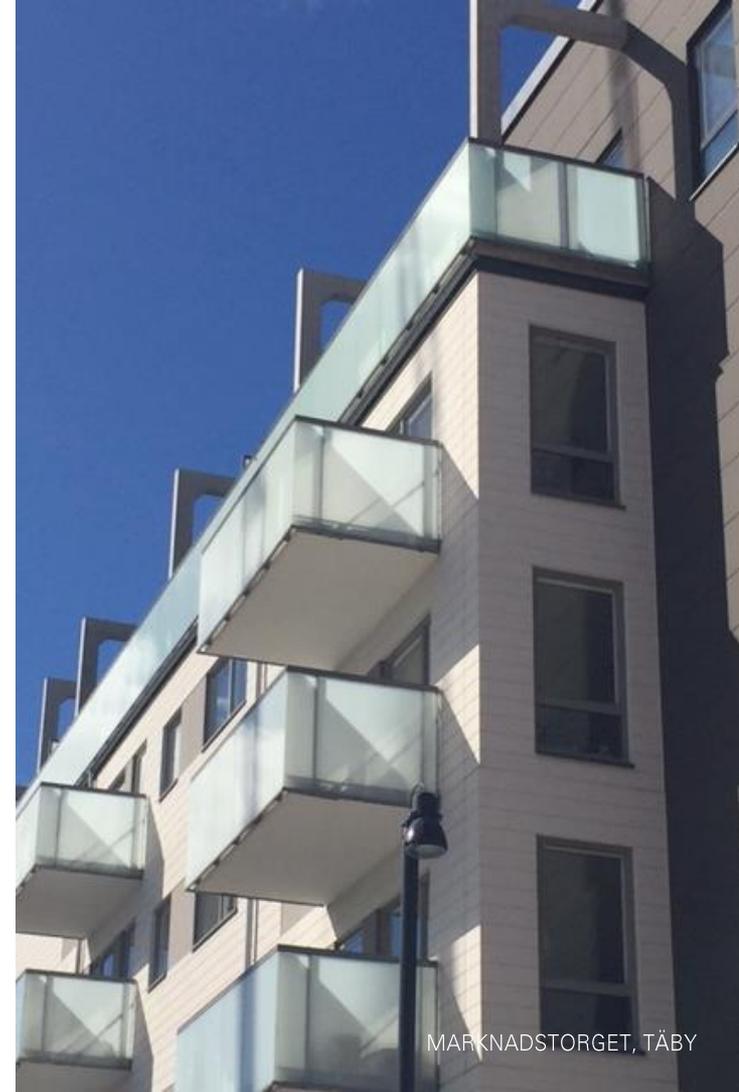
- NKITopp 3 i Prognoscentrets årliga undersökning av bostadsutvecklingsföretag
- Nöjd Kund Index (NKI) på 76 av 100 möjliga poäng, där branschindex är 73
- Fortsatt systematiskt arbete med sikte på förstaplatsen
- Besqab ska ha Stockholms och Uppsalas nöjdaste bostadskunder



# 2014 i korthet

## Tillväxt med starkt lönsamhet

- God försäljning och framgångsrika säljstarter
- Ökat antal produktionsstarter
- Fortsatta förvärv av intressanta byggrätter
- Flera markanvisningar i Stockholm
- Uppförande av vårdboende i Täby
- Nya och utökade CM-uppdrag
- Nyemission om ca 300 Mkr efter emissionskostnader
- Notering på Nasdaq Stockholm Small Cap



# Drivkrafter och trender på marknaden

## Ihållande stark marknad med stor efterfrågan

- Reporänta på rekordlåg nivå
- Stabil sysselsättning och stärkt nationell konjunktur
- Viss global osäkerhet
- Ökad efterfrågan på bostäder med fortsatt lågt utbud
- 10-12 procent prisutveckling på årsbasis i Stockholm och Uppsala
- Stor samsyn om förväntningar på stigande bostadspriser



**Individualisering**



**Urbanisering**



**Demografi**



**Hållbarhet**



**Digitalisering**

# Januari-december 2014

## Enligt segmentsredovisning

- Intäkterna ökade till 815,7 Mkr (698,7)
- Rörelseresultatet ökade till 96,5 Mkr (76,7)
- Rörelsemarginalen uppgick till 11,8 % (11,0)
- Fastighetsförsäljningar påverkar resultatet med 0 Mkr (14,2)
- Vid årets slut var 0 bostäder (2) i avslutad produktion osålda



# Januari-december 2014

## Enligt segmentsredovisning

Mkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Summa
Intäkter	668,1	127,0	20,6		815,7
Rörelseresultat	99,3	4,3	12,5	-19,7	96,5
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>14,9 %</i>	<i>3,4 %</i>	<i>60,8 %</i>		<i>11,8 %</i>
Finansnetto			-4,5	-0,7	-5,2
Resultat efter finansiella poster	99,4	4,3	8,0	-20,4	91,3
Skatt				-8,6	-8,6
<b>Årets resultat</b>	<b>99,3</b>	<b>4,3</b>	<b>8,0</b>	<b>-29,0</b>	<b>82,7</b>
Exploateringsfastigheter	217,5	17,4			234,9
Utvecklingsfastigheter			312,2		312,2

# Januari-december 2014

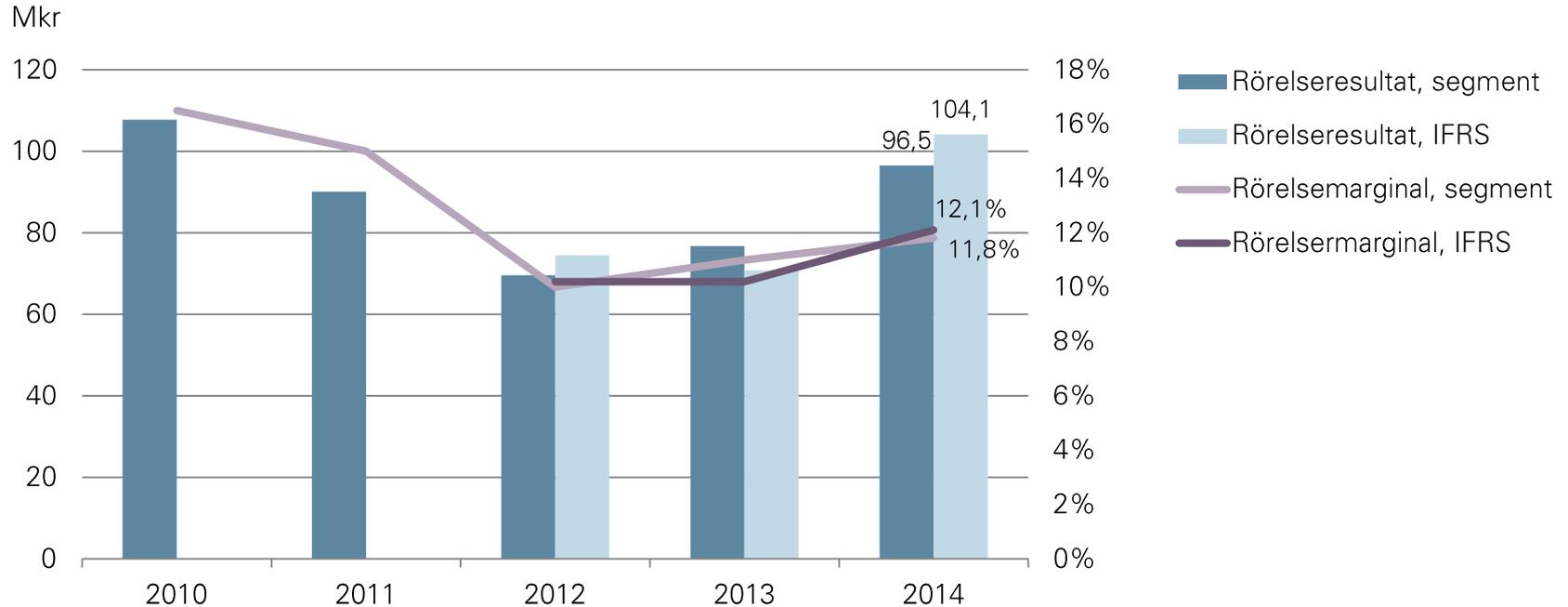
## Enligt IFRS

- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 857,1 Mkr (658,8)
- Rörelseresultatet uppgick till 104,1 Mkr (70,6) vilket ger en rörelsemarginal på 12,1 procent (10,7)
- Årets resultatet var 88,5 Mkr (59,0), motsvarande 6,59 kr per aktie (5,39)
- Eget kapital uppgick på balansdagen till 681,4 Mkr (300,1)
- Räntabiliteten på eget kapital var 18,0 procent (21,0)
- Likvida medel var vid årets utgång 334,2 Mkr (72,1)



# Resultatutveckling

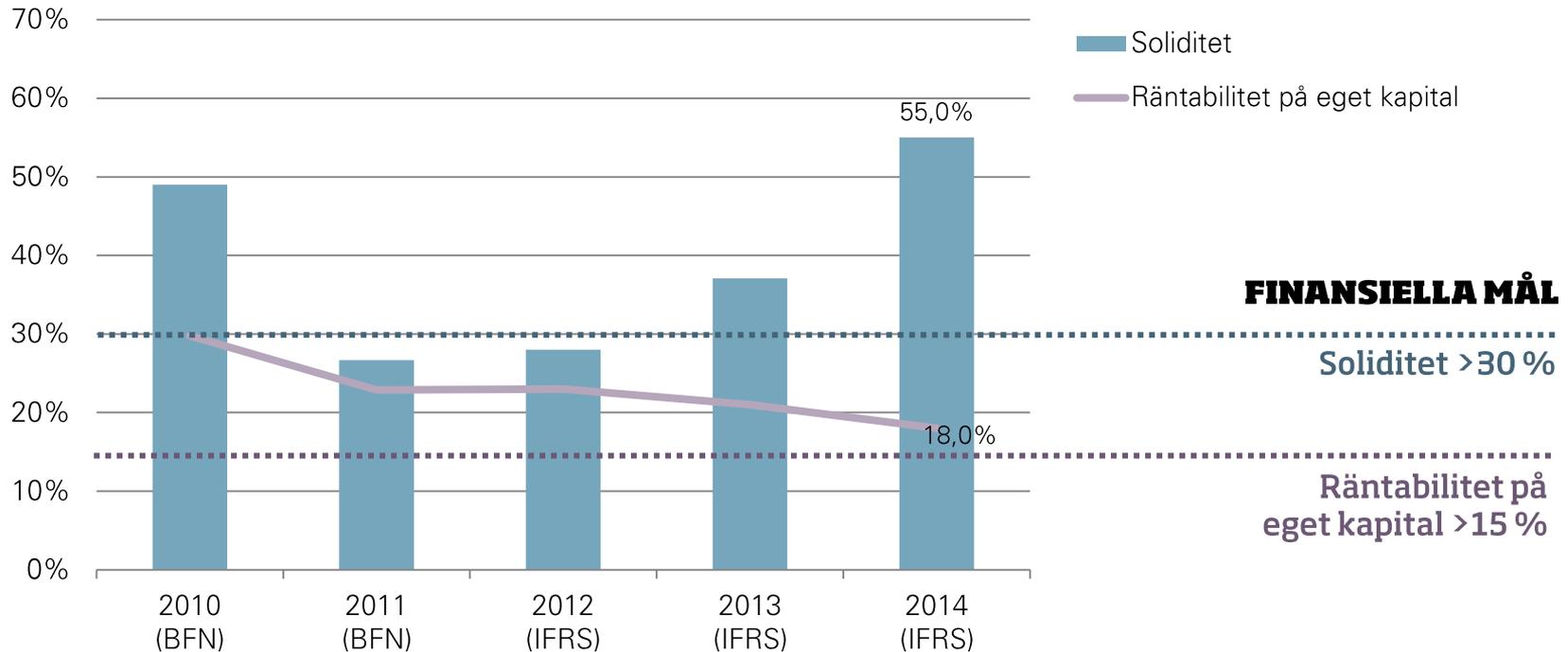
## Rörelseresultat enligt segmentsredovisning och IFRS (fr o m 2012)



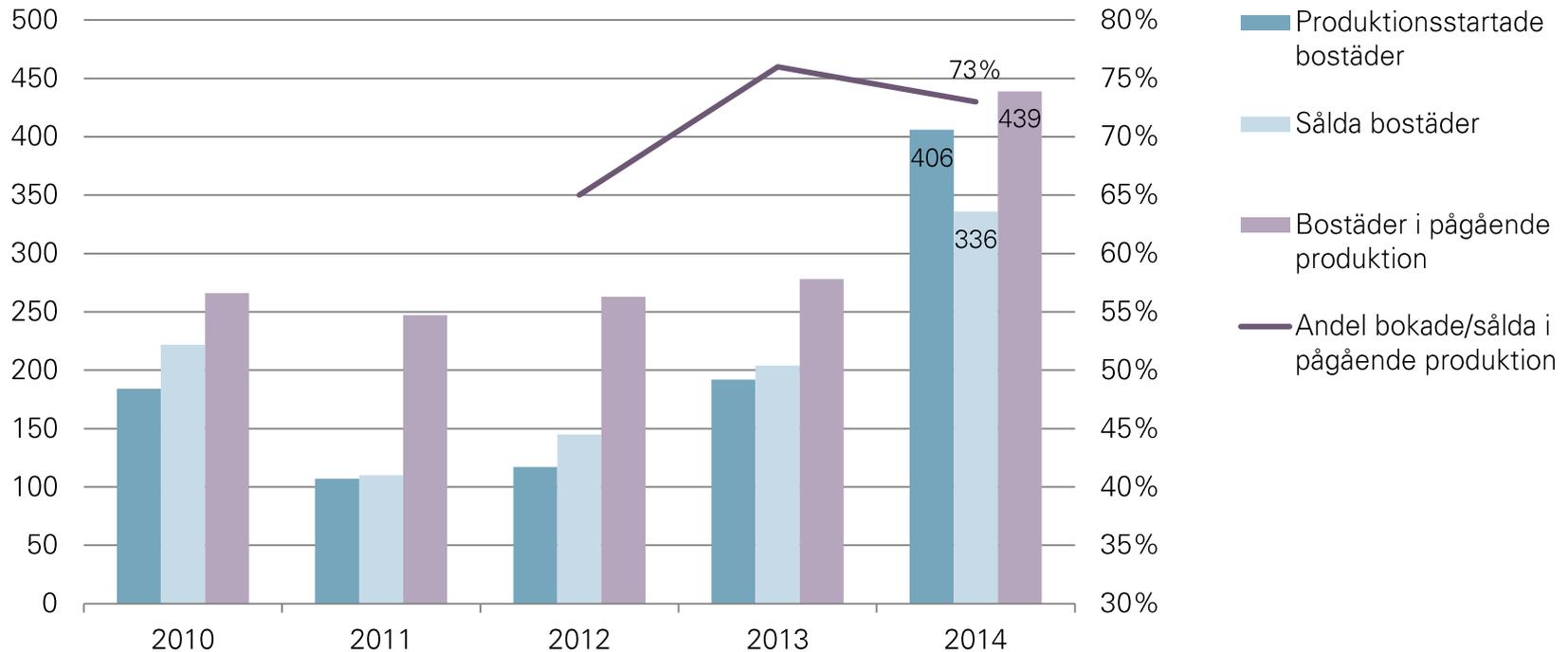
# Balansräkning i sammandrag (IFRS)

Mkr	2014	2013
Materiella anläggningstillgångar	0,7	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	49,4	50,1
Utvecklingsfastigheter	312,2	261,9
Exploateringsfastigheter	230,9	202,7
Färdigställda bostäder	-	1,9
Kortfristiga fordringar	311,9	219,1
Likvida medel	334,2	72,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 239,3</b>	<b>808,8</b>
Eget kapital	681,4	300,1
Långfristiga skulder	55,3	65,2
Kortfristiga skulder	502,6	443,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 239,3</b>	<b>808,8</b>

# Soliditet och räntabilitet på eget kapital

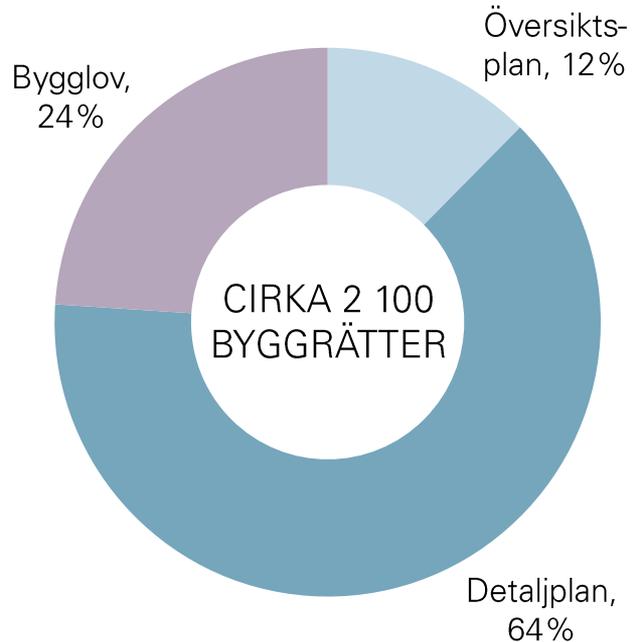


# Produktionsstarter, sålda bostäder och bostäder i produktion

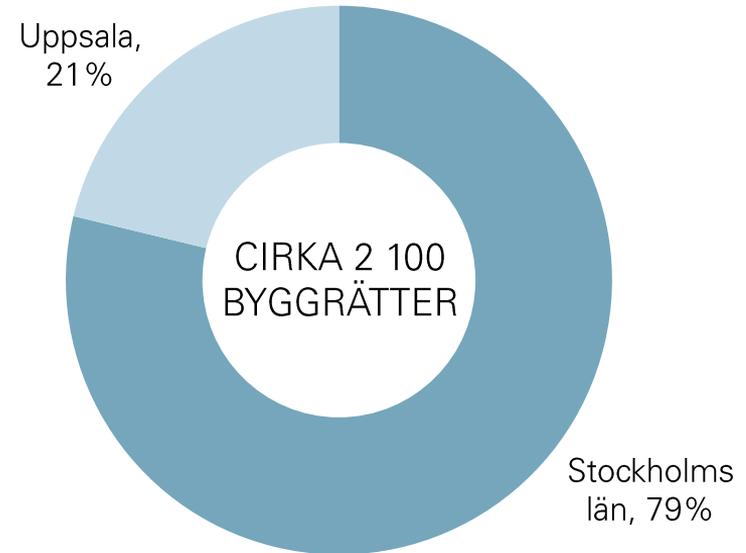


# Projektportföljen 31 december

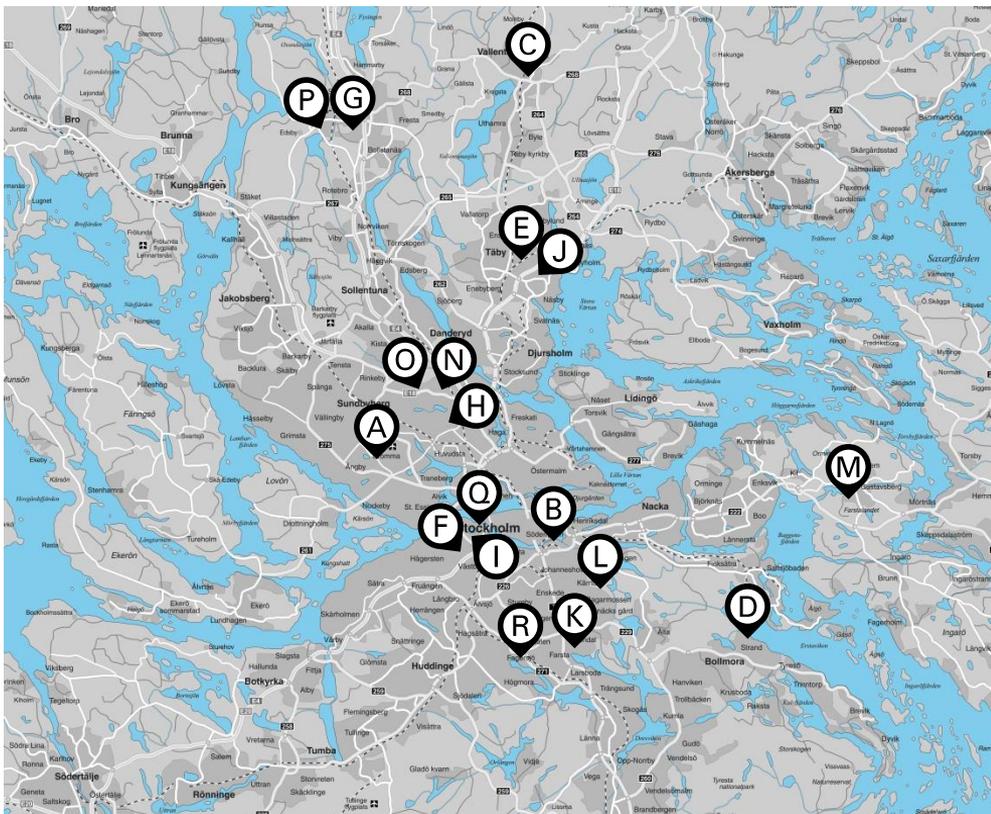
## Planläge



## Geografisk fördelning



# Besqabs projekt i Stockholms län



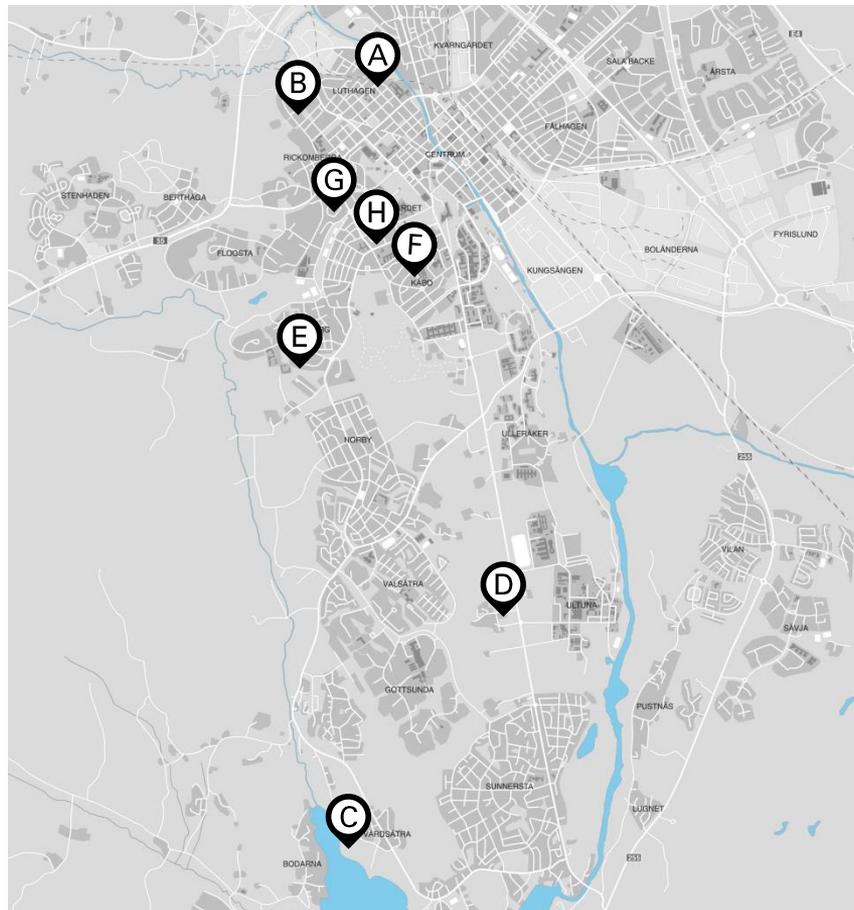
Projektnamn	Storlek	Hänvisning
Pilblomman, Beckomberga	60 lgh	A
Lumaparken, Hammarby sjöstad	74 lgh	B
Trädgårdsstaden, Vallentuna	84 lgh	C
Trädgårdshuset, Strandängarna	91 bost	D
Estrid, Täby Centrum	62 lgh	E
Parkhusen, Strandängarna	16 bost	D
Marknadstorget, Täby	41 lgh	E
Nedre Utkiken, Strandängarna	48 lgh	D
Lindblomman, Beckomberga	52 lgh	A
Kransbindaren	18 bost	F
Kanonen, Upplands Väsby	39 lgh	G
Charlottenburg, Råsunda	129 lgh	H
Liljeholmsblick, Nybohovsbacken	103 lgh	I
Brygghuset, Strandängarna	60 bost	D
Centralparken, Täby	161 bost	J
Lilla Sköndal	70 bost	K
Ätravägen	63 bost	L
Gustavsbergs hamn	31 bost	M
Bagartorp, Solna	80 lgh	N
Västra Brotorp, Sundbyberg	45 bost	O
Ängsblomman, Beckomberga	54 lgh	A
Eds Allé, Upplands Väsby	30 bost	P
Lövholmen	350 bost	Q

CM-projekt	Storlek	Hänvisning
Täby Centrum – Riksbyggen	43 lgh	E
Gustavsberg – Stena Fastigheter	140 lgh	M
Nybohov – Svenska Bostäder	90 lgh	I
Högdalen – Familjebostäder	36 lgh	R

# Besqabs projekt i Uppsala

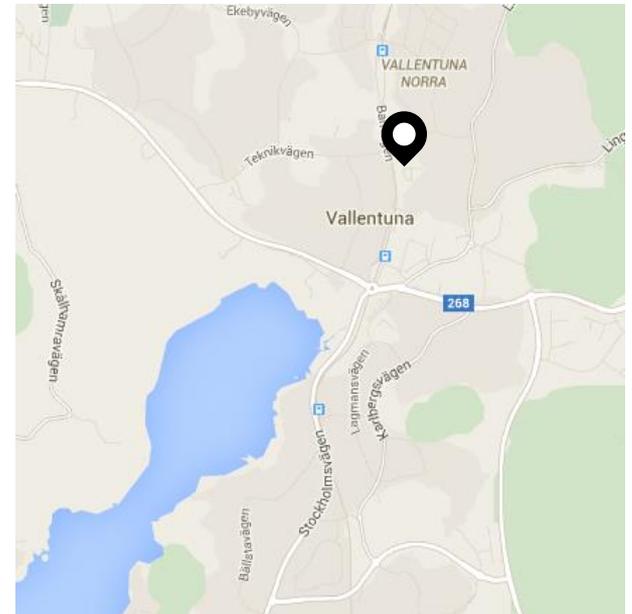
Projektamn	Storlek	Hänvisning
Tegnér, Luthagen	86 lgh	A
Living, Stabby allé	58 lgh	B
Vårdsättra Vik	8 bost	C
Bäcklösa	200 bost	D
Eriksberg	150 lgh	E

CM-projekt	Storlek	Hänvisning
Villavägen – Uppsala Akademiförvaltning	45 lgh	F
Rickomberga – Uppsala Akademiförvaltning	100 lgh	G
Lagerkransen – Uppsala Akademiförvaltning	46 lgh	H



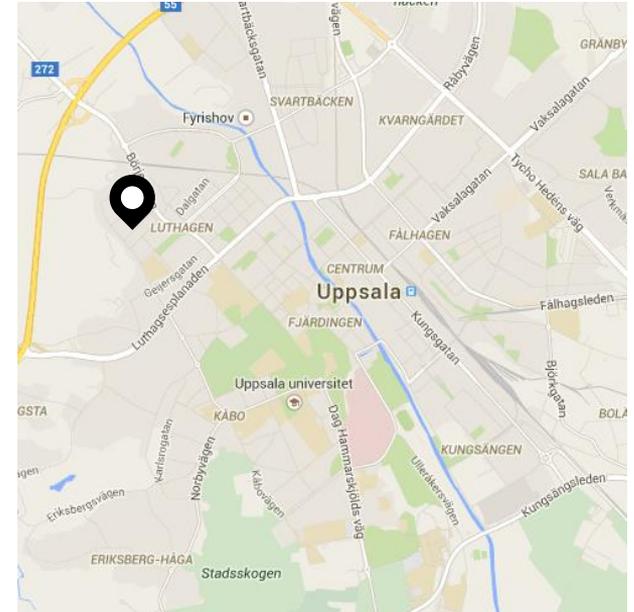
# Trädgårdsstaden 4-5, Vallentuna

- Två slutliga etapper om 29 radhus och 13 kedjehus i centrala Vallentuna
- Totalt 84 villor, radhus och kedjehus i projektet
- Samtliga bostäder sålda eller bokade
- Inflyttningar till och med årsskiftet 2015/2016



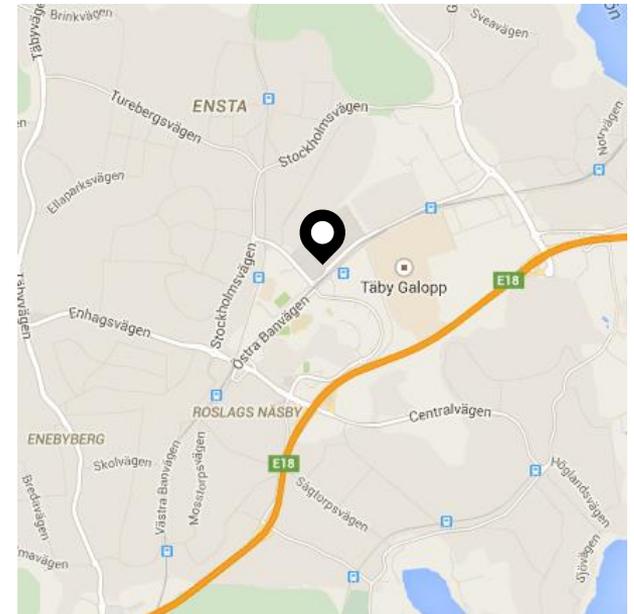
# Living, Uppsala

- 58 yteffektiva brf-lägenheter om cirka 32 kvm i centrala Luthagen
- Produktionsstartades i september 2014
- Planerad inflyttning under senhösten 2015



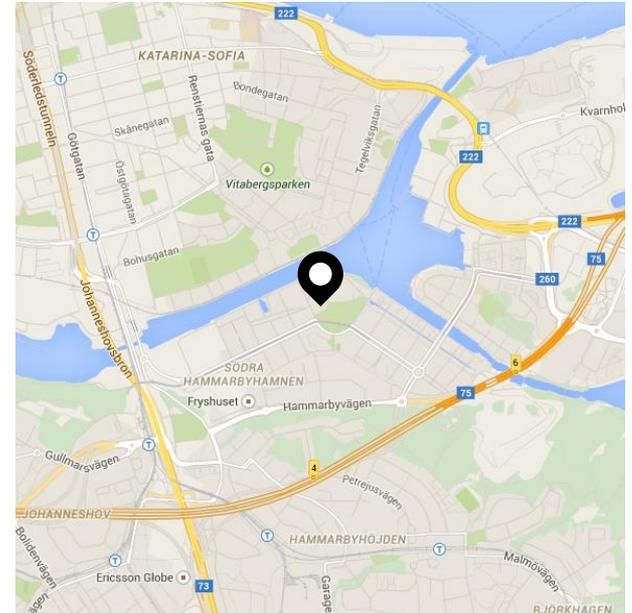
# Estrid, Täby Centrum

- 62 brf-lägenheter invid Täby Centrum
- Försäljningsstartades i augusti och produktionsstartades i december 2014
- Planerad inflyttning under slutet av 2016



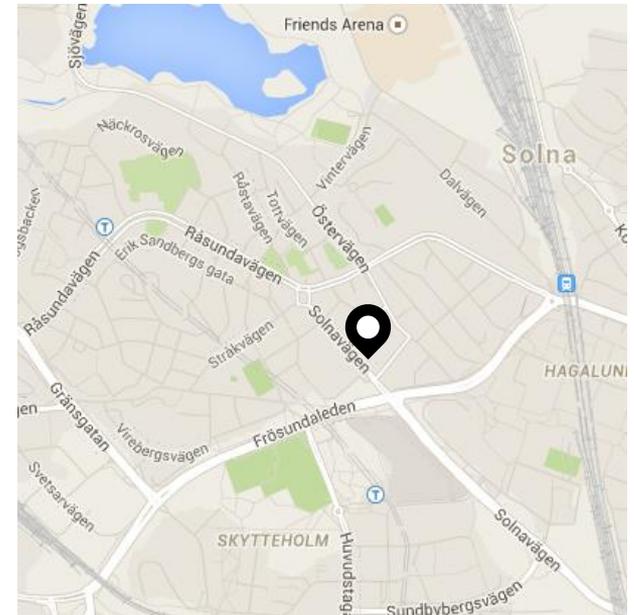
# Lumaparken, Hammarby sjöstad i Stockholm

- 74 brf-lägenheter fördelat på två hus
- Säljstartades i oktober och produktionsstartades i december 2014
- Planerad inflyttning från och med slutet av 2016



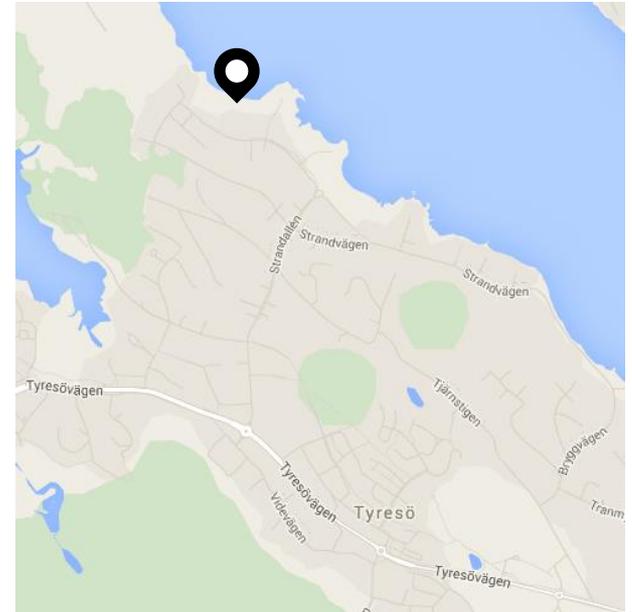
# Charlottenburgsparken, Solna

- 129 brf-lägenheter i hörnet Solnavägen/Bollgatan
- Säljstartades i februari 2015 och planerad produktionsstart under våren 2015
- Planerad inflyttning från och med våren/sommaren 2017



# Bryggghusen, Tyresö Strandängar

- 60 brf-radhus med utsikt över Erstaviken
- Gavelhus i tre plan med tornrum
- Produktionsstartat första kvartalet 2015
- Planerad inflyttning från hösten 2016





# Januari-mars 2015

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Detaljplanen för 129 lägenheter i Charlottenburg, Solna, har vunnit laga kraft. Besqab tillträdde fastigheten och säljstartade projektet i februari.
- I mars tillträdde Besqab fastigheten och produktionsstartade projektet Liljeholmsblick i Liljeholmen, omfattande totalt 103 lägenheter.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

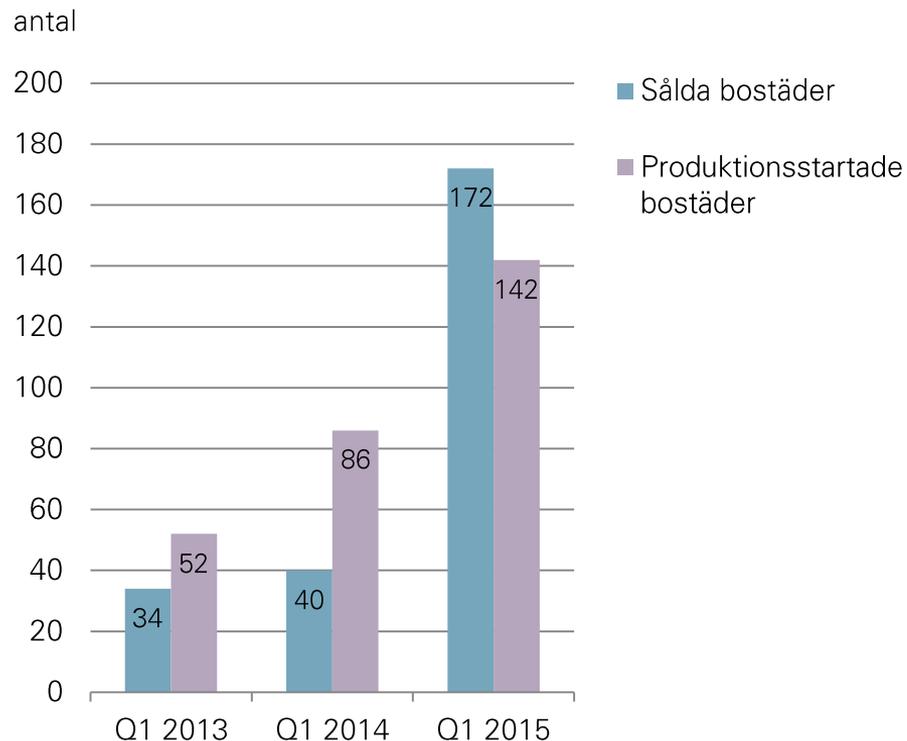
- Besqab har vunnit en markanvisningstävling avseende byggrätter för cirka 50 radhus i Tyresö.



# Januari-mars 2015

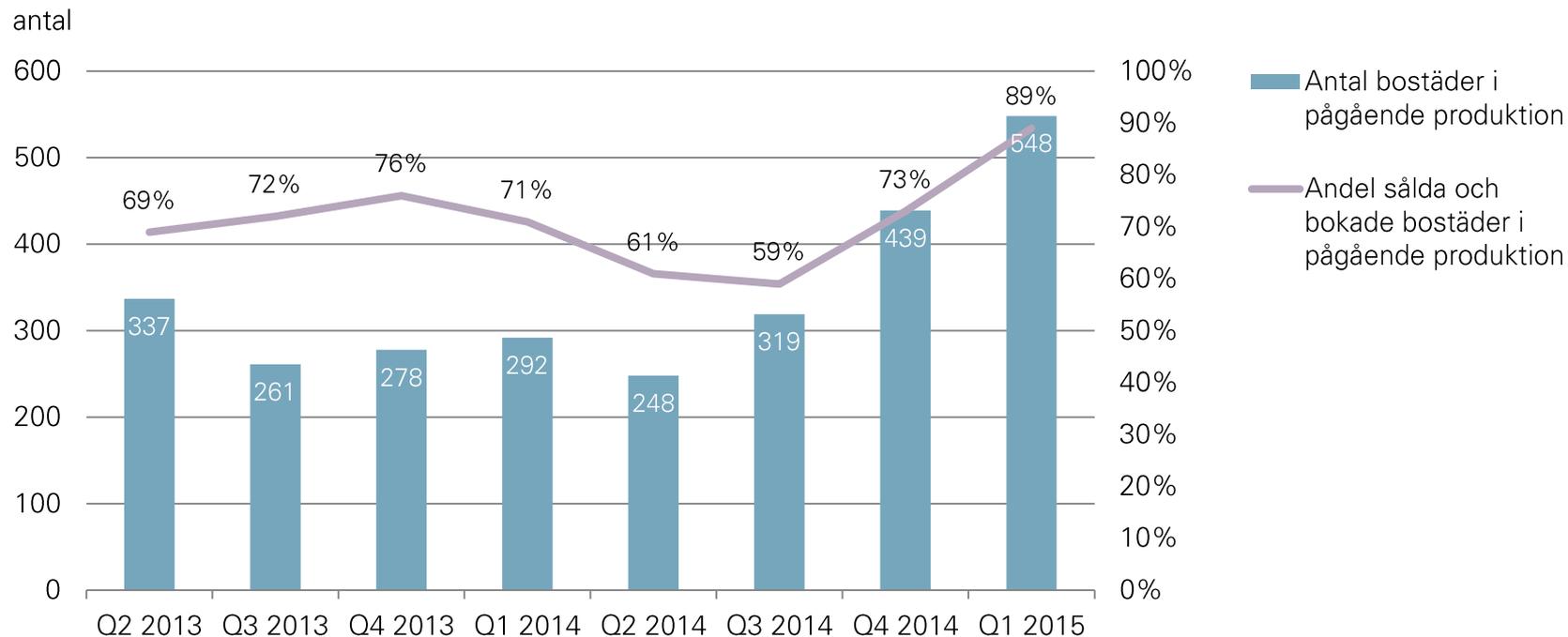
## Försäljning och produktionsstarter

- 172 sålda bostäder (40)
- 142 produktionsstartade bostäder (86)
- 548 bostäder i pågående produktion (292), varav 89 procent (71) är bokade/sålda
- 1 osåld bostad i avslutad produktion (6), vilket avser en visningslägenhet



# Januari-mars 2015

## Bostäder i pågående produktion



# Utblick 2015

- Effektiv organisation med kompetenta och lyhörda medarbetare
- Tillväxt med stort lönsamhetsfokus
- Stark finansiell ställning och god kassalikviditet
- Utökad byggrättsportfölj med eftertraktade projekt
- Stark efterfrågan och hög inflyttning på våra marknader

# Valberedningens förslag till nya ledamöter

## Ros-Marie Grusén

**Född:** 1971

**Utbildning:** Fil. kand. i samhällsvetenskap vid Lunds Universitet

**Arbetslivserfarenhet:**

VD i Admenta Sweden AB/  
Lloyds Apotek, VD i Plantagen  
Sverige AB 2007-2011, IKEA

1997-2007, bl a varuhuschef IKEA Barkarby, HR-chef  
IKEA Svenska Försäljnings AB och Kundrelationschef  
IKEA Kungens Kurva

**Andra väsentliga uppdrag:** Ledamot i Grangården AB och  
ledamot i Akademibokhandeln AB/Bokus AB

**Aktieinnehav i Besqab AB:** 0 aktier



*Ros-Marie Grusén är att anse som oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.*

## Zdravko Markovski

**Född:** 1964

**Utbildning:** Civilingenjör  
väg och vatten, KTH

**Arbetslivserfarenhet:**

JM AB 1987-2014. Gedigen  
erfarenhet från byggverksamhet  
samt bostads- och fastighets-  
utveckling i ett flertal ledande

befattningar, bl a medlem av koncernledningen, chef för  
koncernstab Marknadskommunikation och Affärsutveckling samt  
affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling, JM Produktion och  
JM Bostad Stockholm. Fristående rådgivare från 2015.

**Andra väsentliga uppdrag:** -

**Aktieinnehav i Besqab AB:** 0 aktier



*Zdravko Markovski är att anse som oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.*