



Välkommen på  
**Årsstämma**  
i Besqab AB (publ)  
27 april 2016



# Besqabs verksamhetsår 2015

Anette Frumerie, VD

# Kort om Besqab

Projektutvecklare av bostäder i Stockholms län och Uppsala

INTÄKTER  
**1 409 MKR**

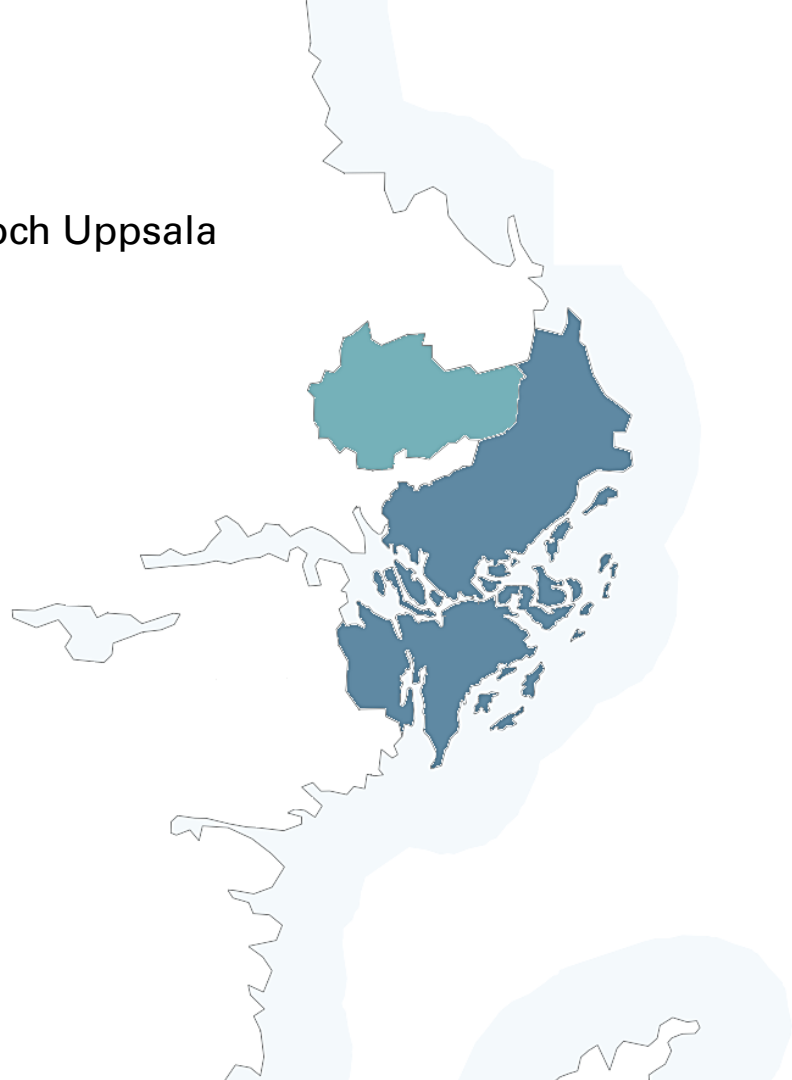
NÄRMARE 100  
ANSTÄLLDA

RESULTAT  
PER AKTIE  
**16,83 KR**

**3 000**  
PLANERADE  
BYGGRÄTTER

BALANSOMSLUTNING  
**1 533 MKR**

BÖRSVÄRDE  
**2,9 MDKR**



# Affärsområden



**PROJEKTUTVECKLING  
BOSTAD**



**CONSTRUCTION  
MANAGEMENT (CM)**



**FASTIGHETSUTVECKLING**



## Affärsidé

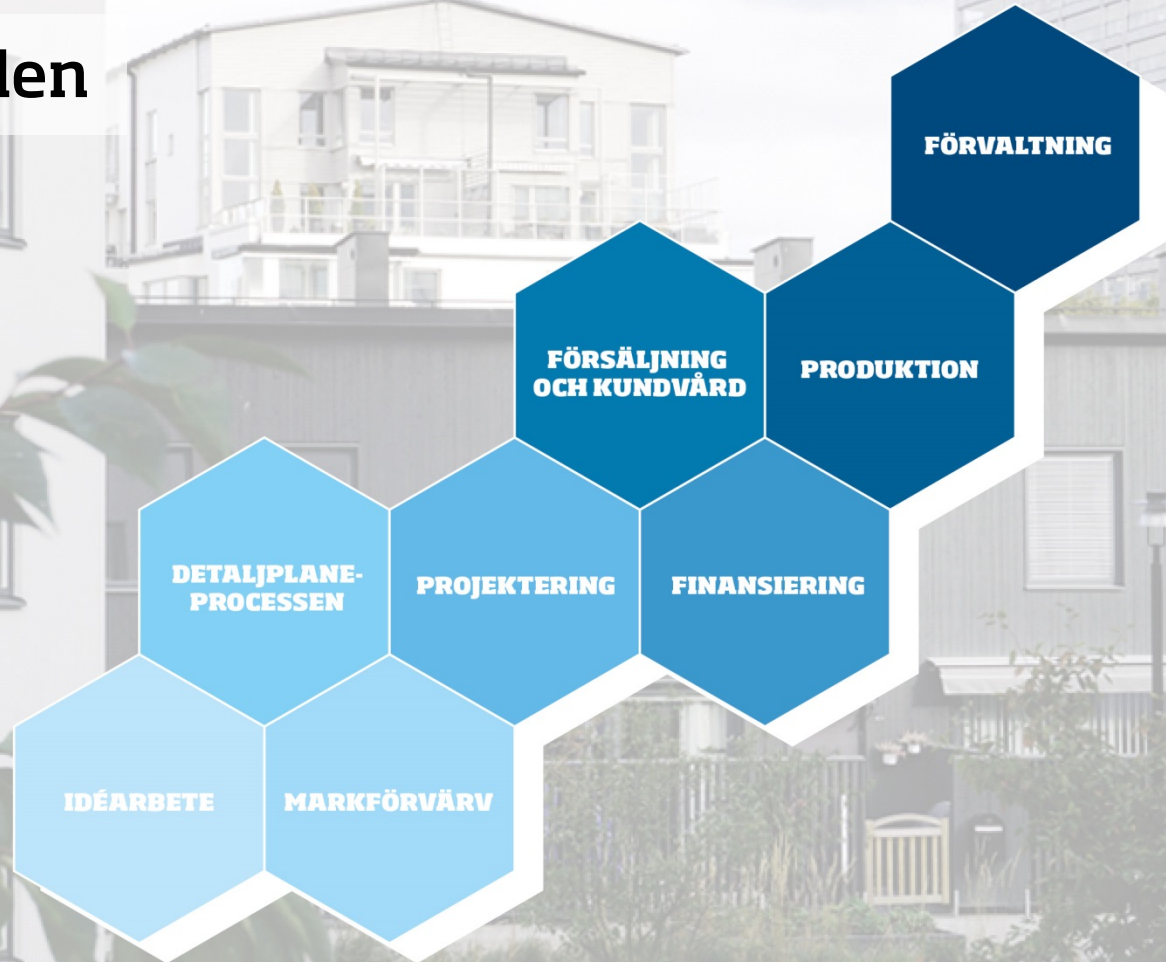
Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde.

Arbetet ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

## Vision

Besqab ska vara Sveriges mest lönsamma projektutvecklare av bostäder och den tryggaste affären för kunderna.

# Besqabmodellen



# Strategiska prioriteringar

## **KUNDER**

God insikt om vad som skapar värden för Besqabs målgrupper.  
Kapitalisera på ett starkt varumärke – lägger grunden för en mer stabil efterfrågan, även när marknaden svänger.

## **HÅLLBARHET**

Proaktivt arbete med hållbarhetsfrågor.

## **TILLVÄXT**

Ökning av byggrättsportföljen och byggstarter av egna projekt.

## **LÖNSAMHET**

God kostnadskontroll och kassaflödesfokus.



# Besqabs kundgrupper

**FÖRSTAGÅNGSKÖPARE**



**UNGA VUXNA**



**BARNFAMILJER**



**50 +**







# Branschens nöjdaste kunder

- Besqab mottog utmärkelsen "Årets nöjdaste kunder 2015"
- Har branschens högsta NKI-index på 81
- Målmedveten satsning som gett resultat
- Fortsatt systematiskt arbete med att ha Stockholms och Uppsalas nöjdaste bostadskunder



# Januari-december 2015

## Enligt segmentsredovisningen

- Årets intäkter ökade till 1 474,9 Mkr (815,7)
- Rörelseresultatet ökade till 277,3 Mkr (96,5)
- Rörelsemarginal uppgick till 18,8 % (11,8)

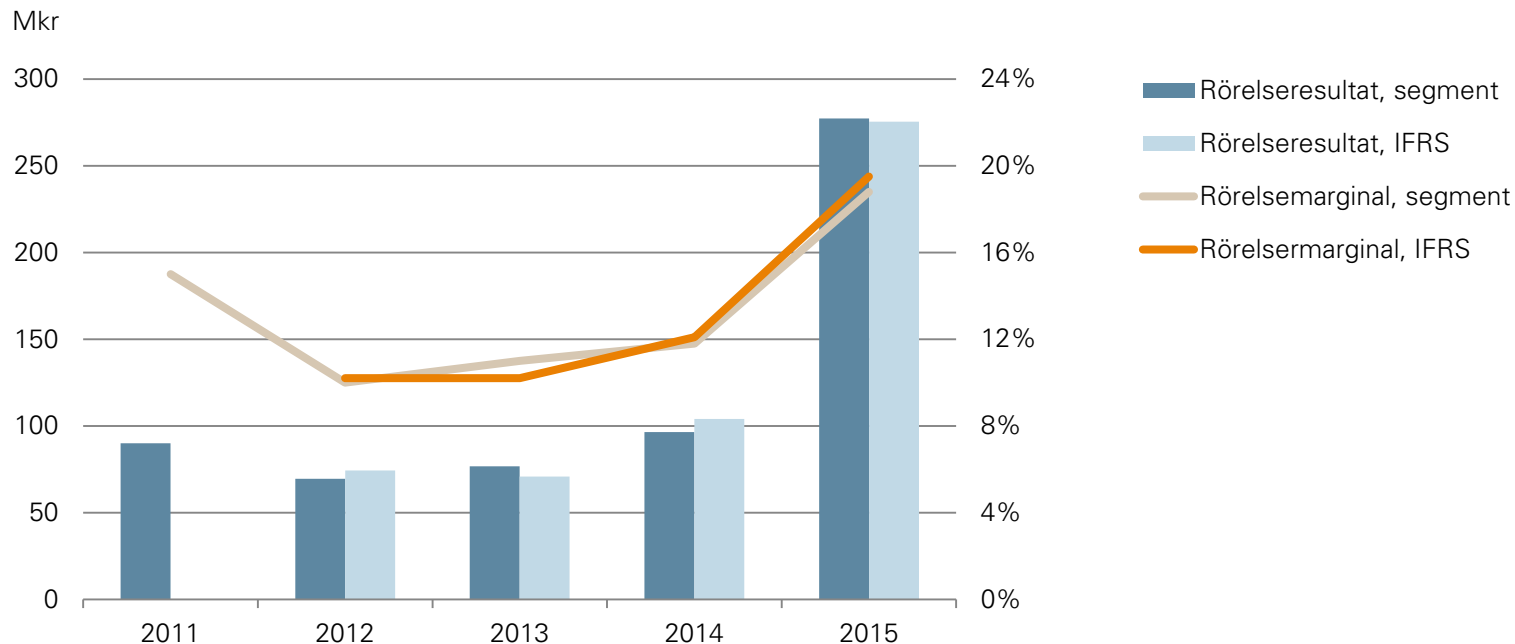
## Enligt IFRS

- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 1 409,3 Mkr (857,1) och rörelseresultatet till 275,4 Mkr (104,1)
- Resultatet efter skatt ökade till 261,2 Mkr (88,5) motsvarande 16,83 kr per aktie (6,59)
- Räntabiliteten på eget kapital var 32,9 procent (18,0)



# Resultatutveckling

RÖRELSERESULTAT ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING OCH IFRS (FR O M 2012)

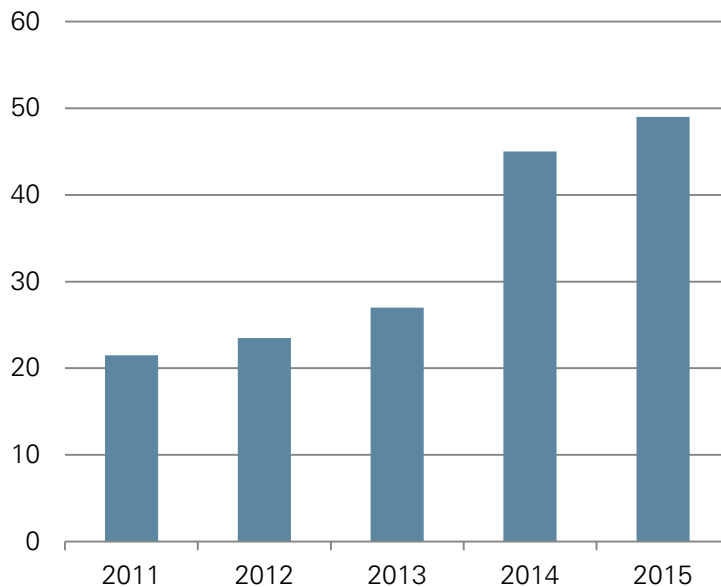




# Tillväxt genom större projekt

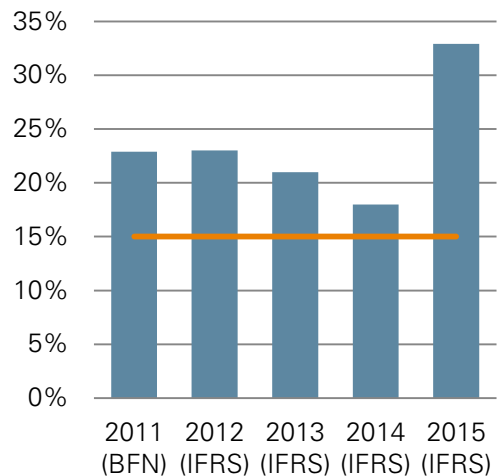
GENOMSNITTLIGT ANTAL BOSTÄDER PER  
PRODUKTIONSSTARTAD ETAPP

antal



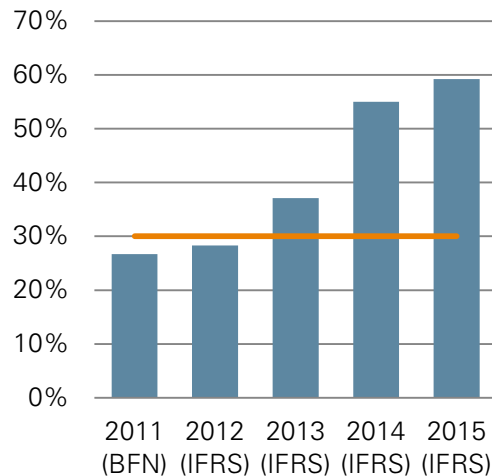
# Finansiella mål

## RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL



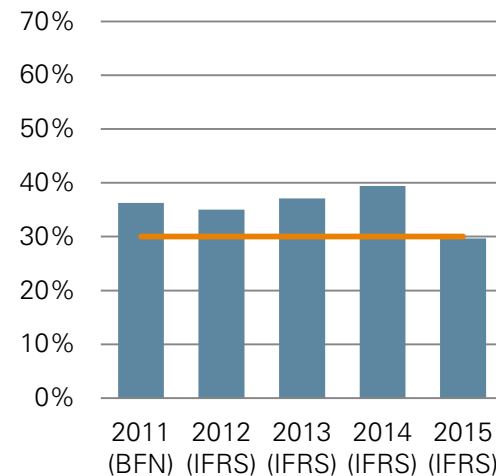
■ Räntabilitet på eget kapital  
— Målnivå

## SOLIDITET



■ Soliditet  
— Målnivå

## UTDELNING



■ Utdelning\*  
— Målnivå

\*Utdelning 2015 avser föreslagen utdelning

# Bostadsmarknaden 2015

## Mycket stark efterfrågan på bostäder

- Reporänta på rekordlåg nivå
- Stabil sysselsättning och stärkt nationell konjunktur
- Stor underliggande efterfrågan på bostäder med fortsatt lågt utbud
- Finansiell och säkerhetspolitisk oro i omvärlden och volatil börsutveckling
- Viss osäkerhet kring finanspolitiska åtgärder
- Överlag höga förväntningar på boprisutvecklingen



**Urbanisering**



**Demografi**



**Hållbarhet**



**Digitalisering**

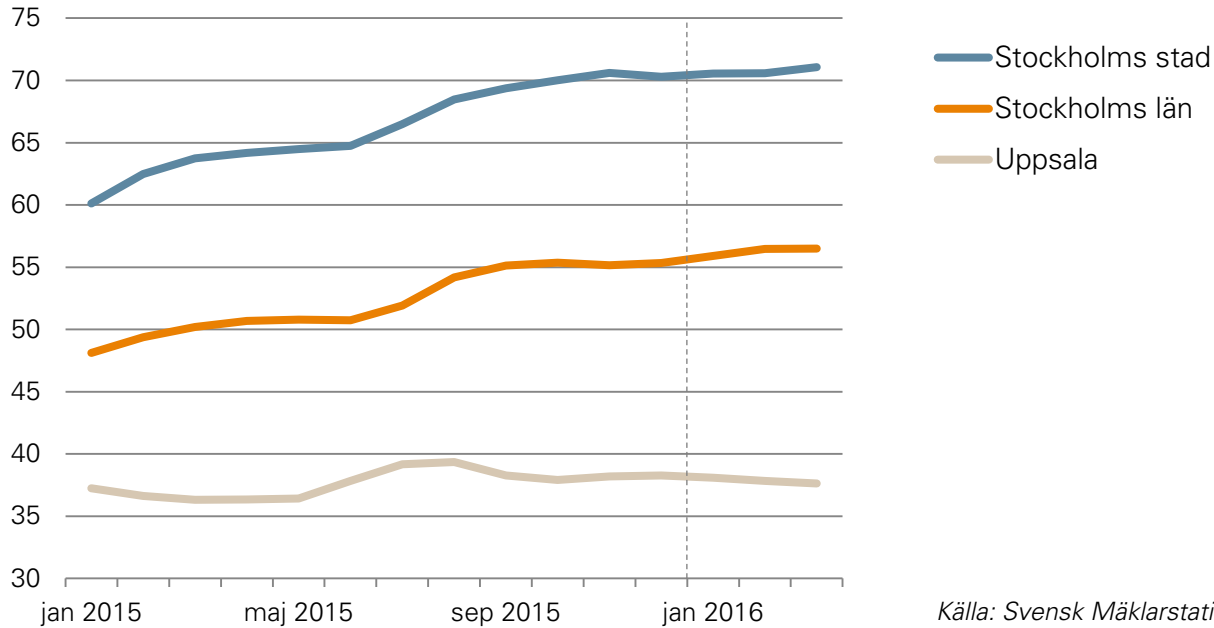


**Individualisering**

# Prisutveckling 2015

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER JANUARI 2015–MARS 2016

tkr/kvm

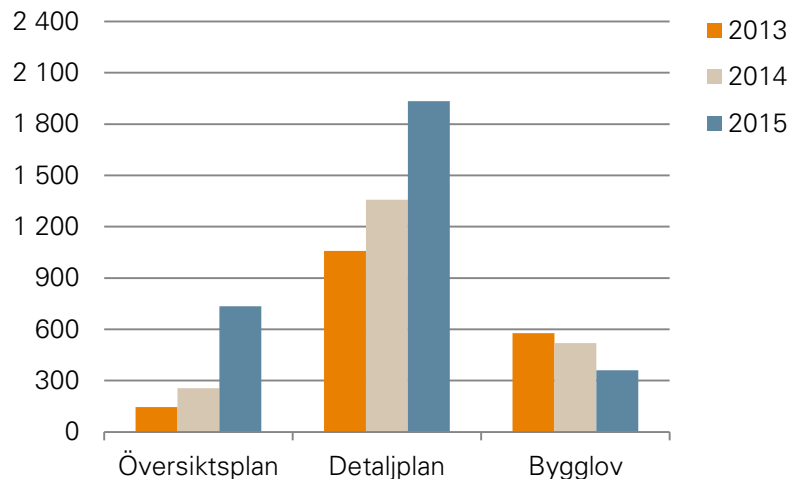


Källa: Svensk Mäklarstatistik

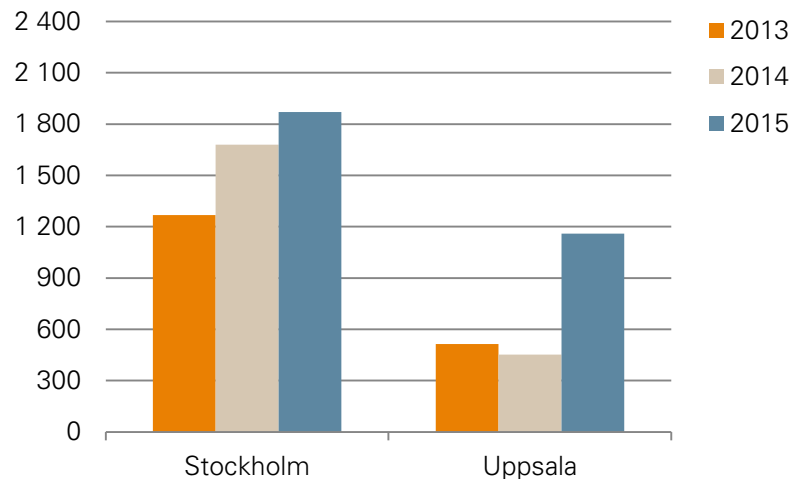
# Projektportföljen 31 december 2015

- Stor förvärvsvolym under 2015, utökning med cirka 1 300 byggrätter
- Portföljen innehåller cirka 3 000 byggrätter per 31 december 2015
- Större portfölj ökar möjligheter till exempelvis bytesaffärer

## PLANLÄGE



## GEOGRAFISK FÖRDELNING





# Projektportföljen

## Ätravägen, Stockholm

- Fastighetsförvärv från Stockholms Stad vid Ätravägen i Bagarmossen
- Besqab planerar för 63 smålägenheter (Brf Studion) på 1 rok om cirka 32 kvm
- En perfekt bostad främst för förstagångsköparna som vill skaffa ett eget boende med färre men väl planerade kvadratmeter.
- Säljstartades i början av april 2016



# Projektportföljen

## Ångkvarnen, Uppsala

- Förvärv av Lantmännens fastigheter i centrala Uppsala
- Gemensam utveckling med Ikano Bostad som förvärvat halva projektet
- Området ska omvandlas till totalt cirka 1 000 attraktiva bostäder i en tät och varierad stadsbebyggelse
- Det centrala läget tillsammans med variationen av bostäder väntas tilltala flertalet målgrupper



# Projektportföljen

## Årstaberg, Stockholm

- Överenskommelse om förvärv av cirka 150-200 byggrätter i Ikano Bostads område i Årstaberg
- Årstaberg erbjuder goda kommunikationer samt närhet till city
- I området ska det byggas totalt cirka 900 lägenheter samt en stor skola. Man planerar för kvaliteter som skapar gemenskap och möjlighet till en aktiv fritid
- Tillträde och preliminär produktionsstart är beräknat till 2018



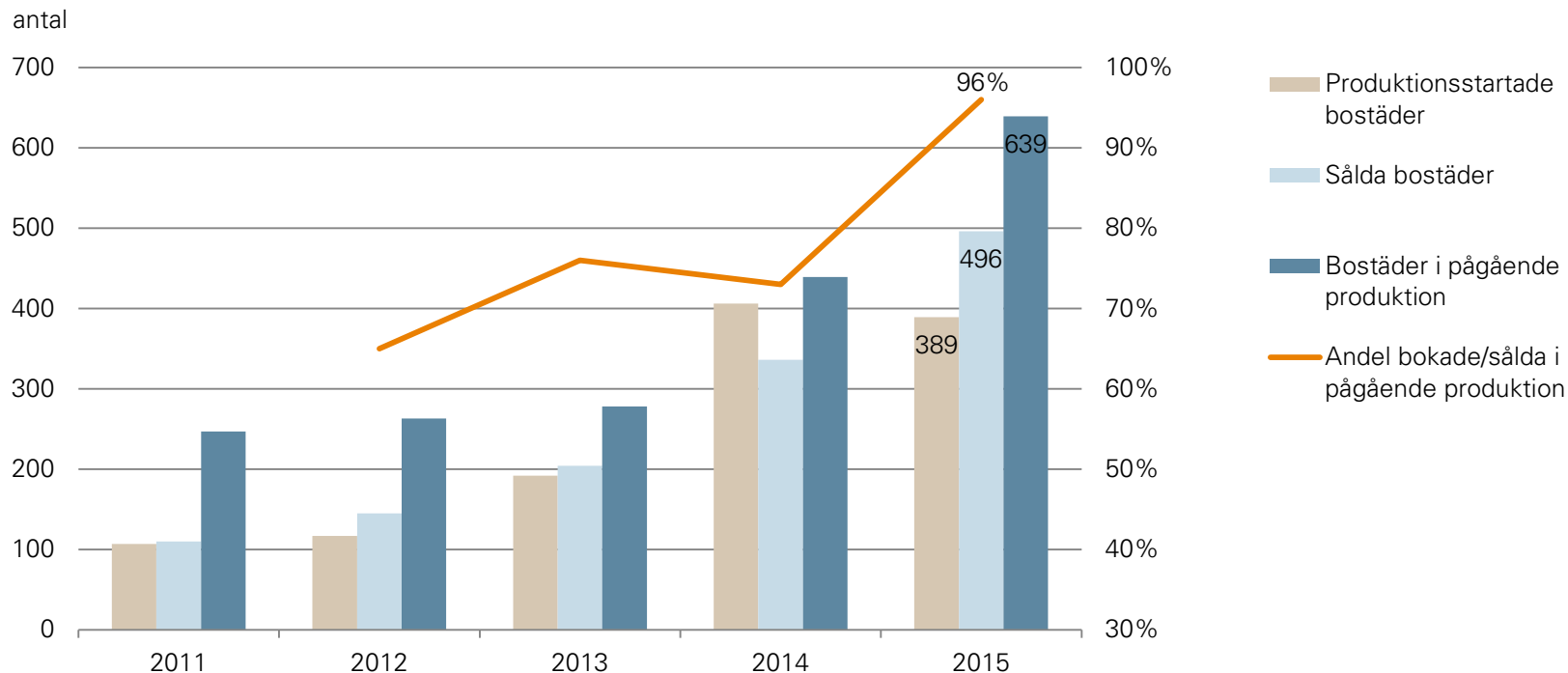
# Projektportföljen

## Nacka strand, Nacka

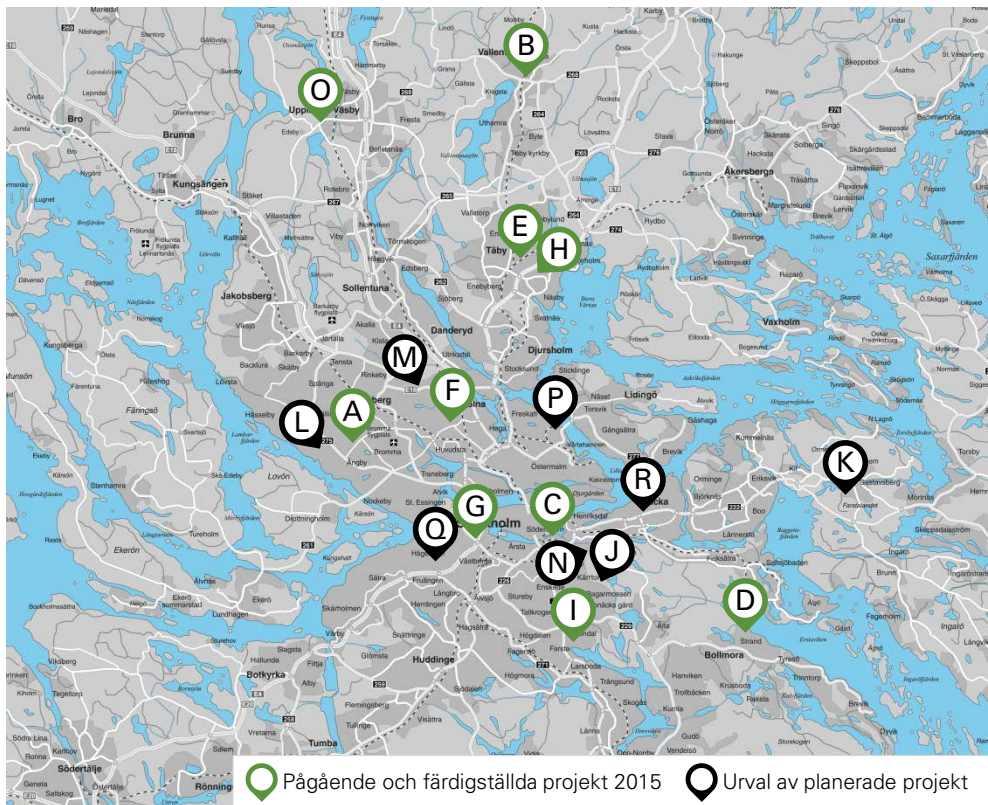
- Avtal om förvärv av cirka 220 byggrätter i Nacka strand av The Carlyle Group till en köpeskilling om cirka 230 Mkr
- Förvärvet innefattar två projekt om 40 respektive 180 lägenheter i centralt läge med närhet till bra kommunikationer
- Området är under omvandling till en levande stadsdel med bostäder, kontor, restauranger, skolor och butiker vilket tilltalar de flesta målgrupper
- Tillträde beräknas till årsskiftet 2016/2017
- Detaljplanearbete pågår



# Produktionsstarter, sålda bostäder och bostäder i produktion



# Besqabs projekt i Region Stockholm

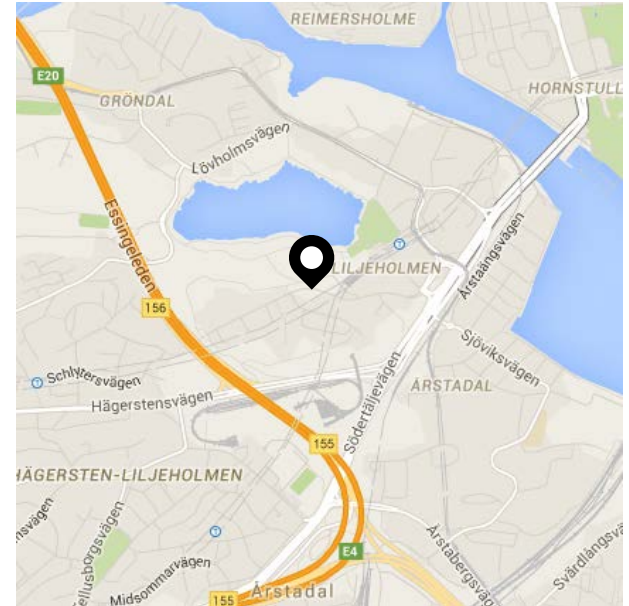


Projekt	Antal bostäder	Hänvisning
Pilblomman, Beckomberga	60 lgh	A
Trädgårdsstaden, Vallentuna	84 hus	B
Ängsblomman, Beckomberga	54 lgh	A
Lumaparken, Hammarby sjöstad	74 lgh	C
Trädgårdshusen, Strandängarna	91 lgh/hus	D
Estrid, Täby Centrum	62 lgh	E
Charlottenburgsparken, Råsunda	129 lgh	F
Liljeholmsblick, Nybohovsbacken	103 lgh	G
Bryggghusen, Strandängarna	60 hus	D
Centralparken, Täby	168 lgh	H
Lilla Sköndal	78 hus	I
Studion, Bagarmossen	62 lgh	J
Seglarbyn, Gustavsberg	31 hus	K
Blackeberg, Bromma	50 lgh	L
Järva Kulle, Sundbyberg	47 hus	M
Kärrtorp Centrum	92 lgh	N
Eds Allé, Upplands Väsby	30 hus	O
Brofästet, Norra Djurgårdsstaden	90 lgh	P
Brandstegen, Midsommarkransen	50 lgh	Q
Nacka Strand	220 lgh	R

CM-Projekt	Antal bostäder	Hänvisning
Täby Centrum – Riksbyggen	43 lgh	E
Gustavsberg – Stena Fastigheter	140 lgh	K
Nybohov – Svenska Bostäder	90 lgh	G

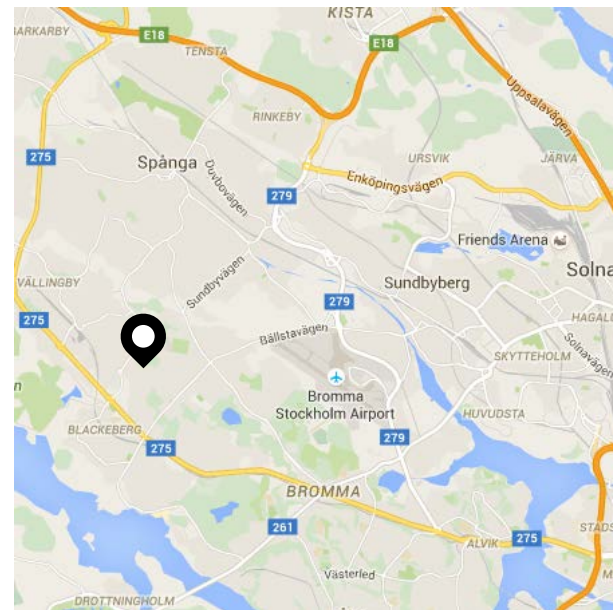
# Liljeholmsblick, Stockholm

- Totalt 103 brf-lägenheter fördelade på sju hus
- Kombinerat med CM-projekt för Svenska Bostäder
- 79 lägenheter produktionsstartade första kvartalet 2015
- Planerad säljstart av sista etappen innan sommaren 2016



# Ängsblomman, Stockholm

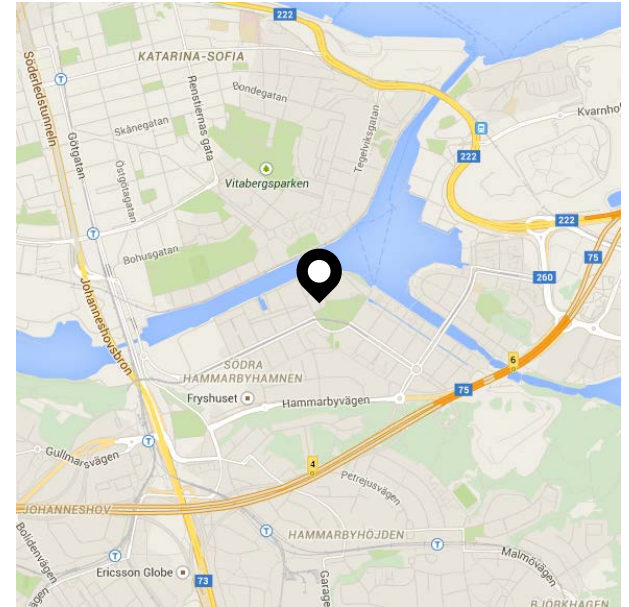
- Två hus om totalt 54 brf-lägenheter om 2-4 rok
- Besqabs sista etapp i Beckomberga
- Produktionsstartades tredje kvartalet 2015
- Planerad inflyttning hösten 2016





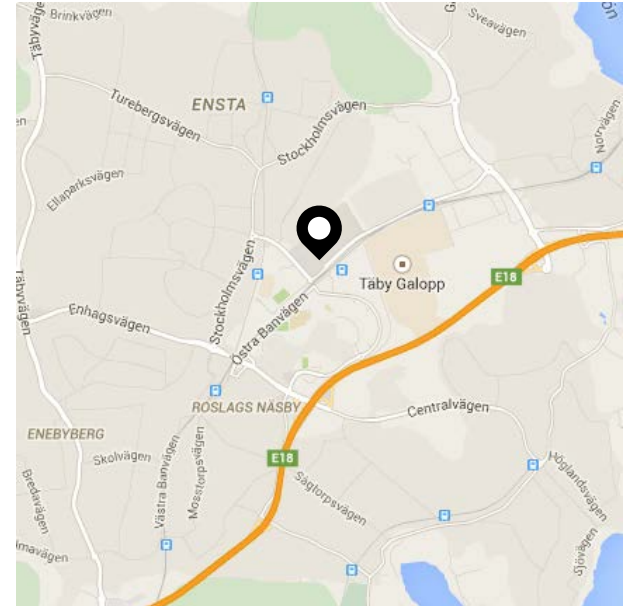
# Lumaparken, Stockholm

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



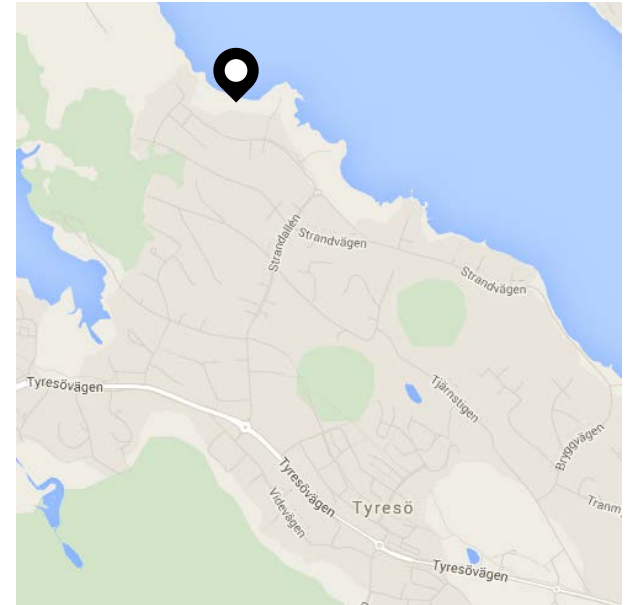
# Estrid, Täby

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



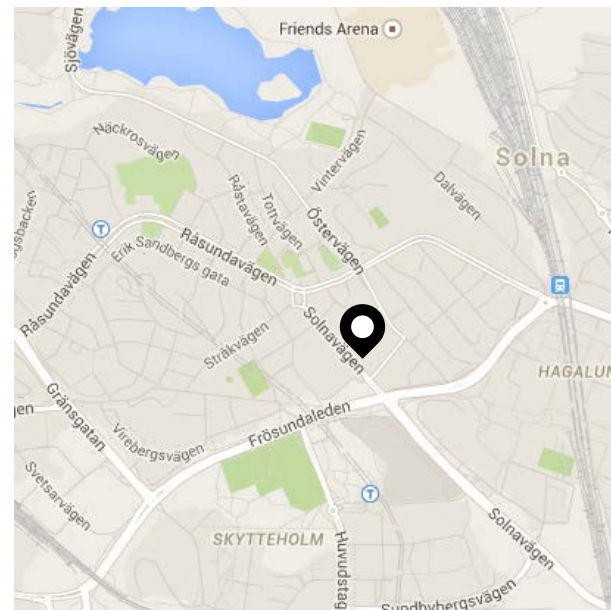
# Brygghusen, Tyresö

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



# Charlottenburgsparken, Solna

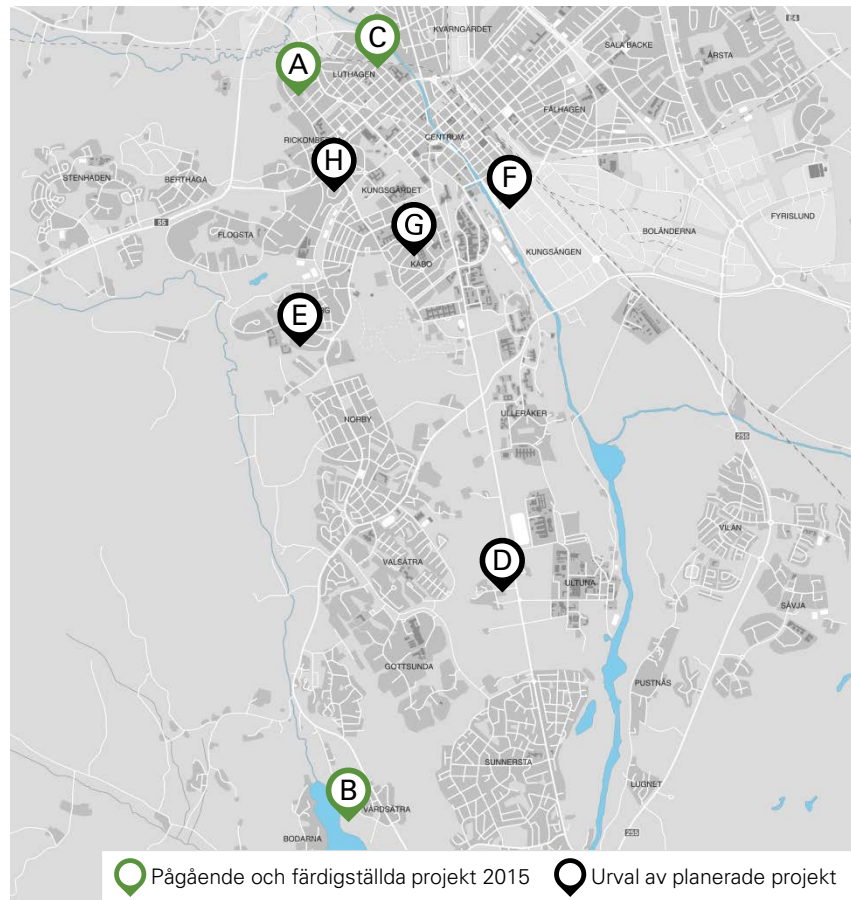
- 129 brf-lägenheter i hörnet Solnavägen/Bollgatan i Råsunda
- Säljstartades i februari 2015 och produktionsstartades under andra kvartalet 2015
- Planerad inflyttning från och med våren/sommaren 2017



# Besqabs projekt i Uppsala

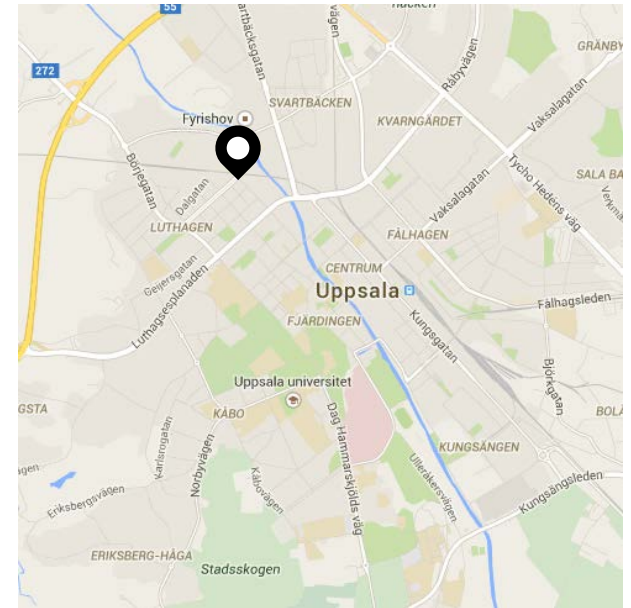
Projekt	Antal bostäder	Hänvisning
Living, Luthagen	58 lgh	A
Vårdsätra Vik	8 hus	B
Tegnér, Luthagen	86 lgh	C
Ultuna Trädgårdsstad	500 lgh/hus	D
Eriksberg	140 lgh	E
Kungsängen	500 lgh	F

CM-projekt	Antal bostäder	Hänvisning
Villavägen – Uppsala Akademiförvaltning	45 lgh	G
Rickomberga – Uppsala Akademiförvaltning	100 lgh	H



# Tegnér, Uppsala

- 86 brf-lägenheter i Luthagen i centrala Uppsala
- Ett hus om 4-6 våningar med två innergårdar
- Produktionsstartades första kvartalet 2014
- Inflyttningar pågår till och med sommaren 2016



# Fastighetsutveckling

- Utveckling av vård- och omsorgsbostäder
- Långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden
- Bostäder för biståndsbedömd vård

## Marknad

- Stort behov i många kommuner
- Åldersstruktur
- Äldre fastigheter döms ut

## Produkten

- Hem för boende och arbetsplats
- Utformning i nära dialog med verksamheten



# Vård- och omsorgsbostäder

Riddersvik 54 lgh, Stockholm  
Detaljplanearbete pågår

Grönskogen 35 lgh, Sundbyberg  
Såld och tillträdd av köparen i  
december 2015

Silverpark 62 lgh, Täby  
Färdigställt och inflyttat  
2015 - i förvaltning

Granparken 48 lgh, Norrtälje  
Såld och tillträdd av köparen i  
mars 2016

Silverhöjden 72 lgh, Lidingö  
Såld och tillträdd av  
köparen i mars 2016

Ältadalen 54 lgh, Nacka  
Byggstart planeras  
under 2016



# Prioriteringar framåt

- Kundnöjdhet
- Medarbetare
- Hållbarhet
- Byggrätter
- Lönsamhetsfokus

Tack för er tid!

