



BESQAB

Kort om Besqab

- Bostadsutvecklare i Stockholms län och Uppsala kommun
- Affärsområden:
 - Projektutveckling Bostad
 - Fastighetsutveckling och Fastigheter

Intäkter R12
(segmentsredovisning)

1 865 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

368 Mkr

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

3,8 mdkr

Börsvärde

ca 2,7 mdkr
(175 kr)

Produktionsstartade
bostäder R12

804

Sålda bostäder R12

375

Byggrätter

ca 4 100

Anställda

ca 120

Nya finansiella och operativa mål från 2021

Finansiella mål*

Soliditet

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

Mål
 $\geq 35 \%$

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

Mål
 $\geq 10 \%$

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Mål
 $\geq 15 \%$

Utdelningspolicy*

Utdelningen ska uppgå till minst 30 procent av resultatet efter skatt (exklusive orealiserade värdeförändringar).

Operativa mål

Produktionsstartade bostäder

Besqab ska senast år 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder.

Mål
1 000

Vinstmarginal bostads-/äganderätter

Vinstmarginalen i projekt avseende bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent.

Mål
 $\geq 15 \%$

Underliggande årligt driftnetto

Besqab ska senast år 2023 nå ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 Mkr (inkluderar befintlig förvaltningsportfölj samt fastigheter under uppförande vid periodens utgång).

Mål
100 Mkr

*De finansiella målen inklusive utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Tredje kvartalet i korthet

Fortsatt stark bostadsmarknad

- Rekordhøgt antal bostäder i pågående produktion
- 147 produktionsstartade bostäder i två projekt under Q3
- Fortsatt god efterfrågan och många bokningsavtal i säljstartade projekt
- 66 procent bokat/sålt i pågående bostads-/äganderättsprojekt
- Förvärvat eller markanvisats byggrätter i Tyresö, Huddinge och Stockholm för totalt cirka 230 nya bostäder



SOLNA ESTRAD, Solna

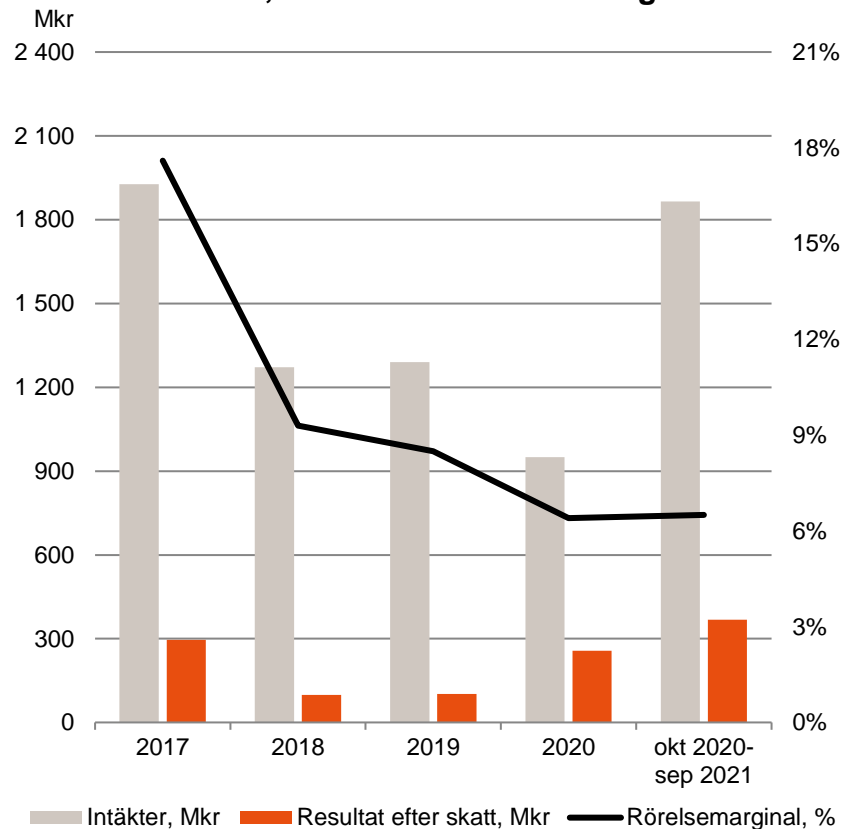
Januari–september 2021

Enligt segmentsredovisningen¹

- Periodens intäkter ökade till 1 577,6 Mkr (662,0) och rörelseresultatet till 109,3 Mkr (48,8)
- Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden uppgår till cirka 1 060 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 966 Mkr
- Resultat efter skatt ökade till 157,6 Mkr (45,9) och resultat per aktie uppgick till 10,21 kr (2,98)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 69,4 Mkr (–)
- Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 736,6 Mkr (1 398,3) och eget kapital per aktie uppgick till 112,21 kr (90,75)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 570,4 Mkr (594,1)

¹ Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 i delårsrapporten.

Intäkter, resultat och rörelsemarginal



Januari–september 2021

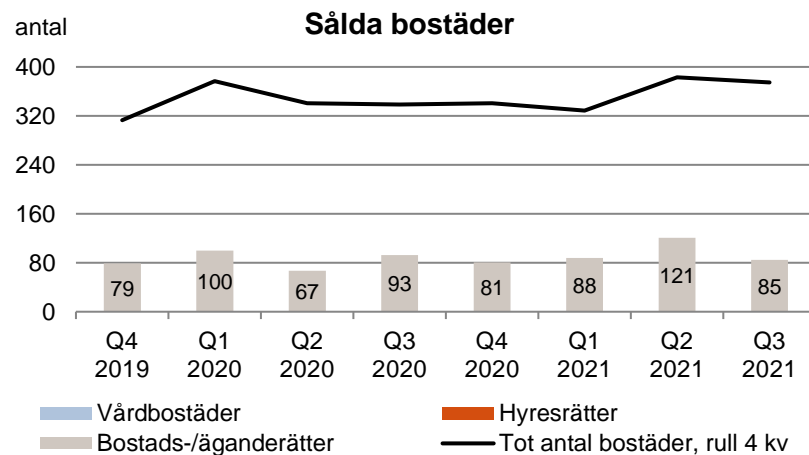
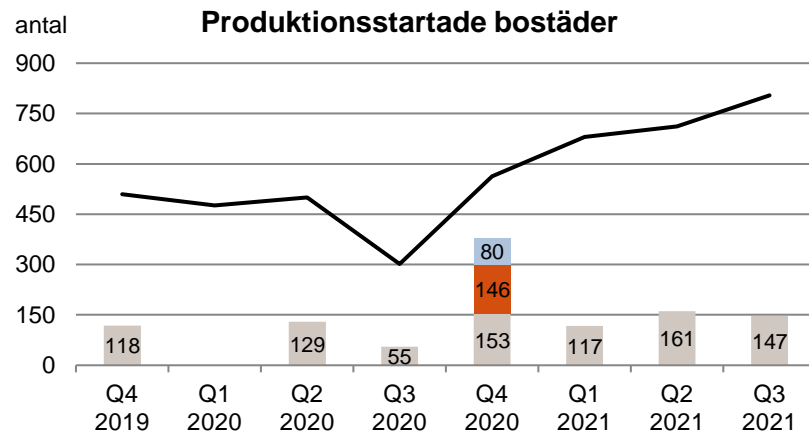
Försäljning och produktion

- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 425 (184)¹
- 1 459 (1 000) bostäder i pågående produktion per balansdagen¹
- Antal sålda bostäder uppgick till 294 (260)
- Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 66 procent (74)³
- 1 (1) osåld bostad i avslutad produktion varav 1 (1) är upptagen i balansräkningen³

¹ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

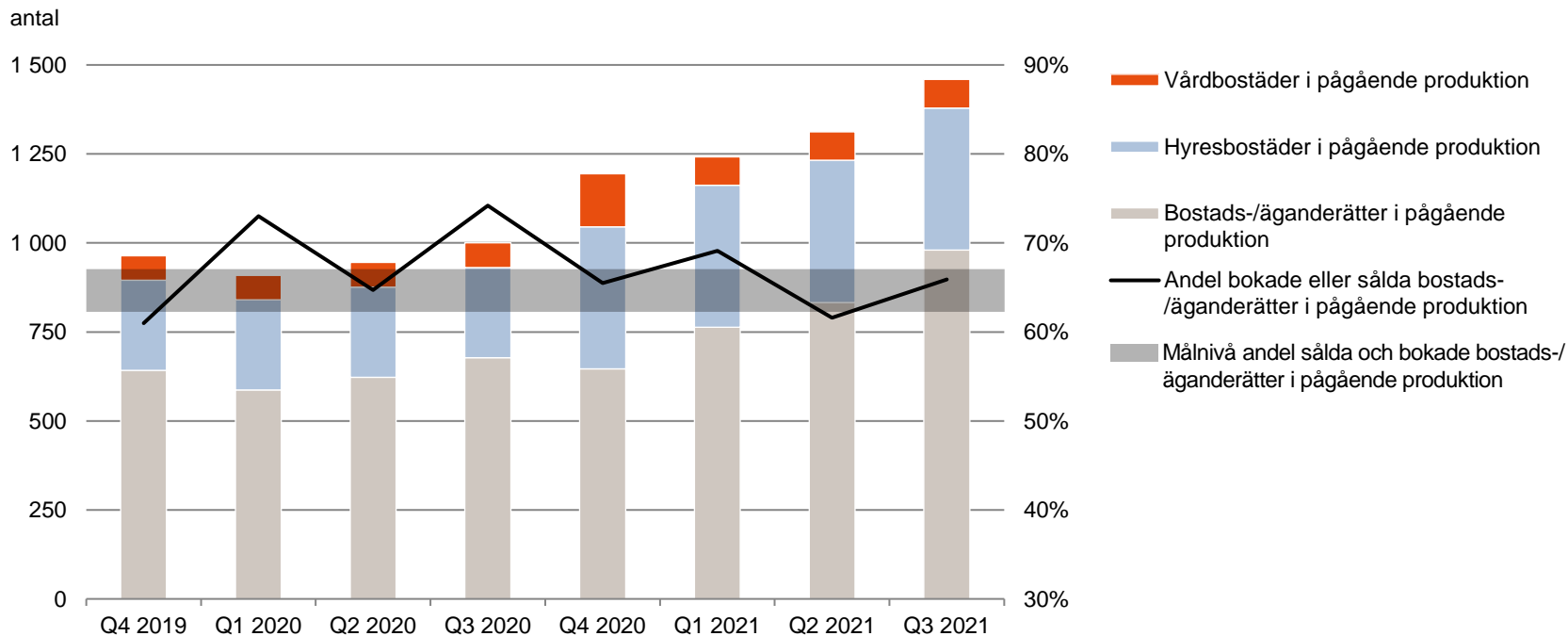
² Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

³ Bostads-/äganderätter.



Rekordhögst antal bostäder i produktion

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



425 startade bostäder hittills i år varav 147 startade under Q3



160 bostäder färdigställda under året



VACKRA VÄGEN, Sundbyberg

- 91 bostadsrättslägenheter
- 1–4 rok, 29–87 kvm
- Slutsålt



JULIAHEMMET, Ultuna Trädgårdsstad Uppsala

- 69 vårdlägenheter
- Ca 4 800 kvm uthyrbar yta med 100% uthyrningsgrad
- Svanencertifierades i april 2021



1 459 bostäder i pågående produktion



Legera,
Hagastaden,
Stockholm
195 bostäder (97
ägarlgh + 98 brf-lgh)



Nacka Strand,
Nacka
195 brf-lgh



**Häggviks
Dunge,**
Sollentuna
85 brf-lgh



Kapellgården,
Uppsala
80 vårdbostäder &
146 hyresbostäder
för eget ägande



Vélo,
Årstaberget,
Stockholm
172 brf-lgh



Solna Estrad,
Solna
62 brf-lgh



**RAW
Rosendal,**
Uppsala
50 brf-lgh



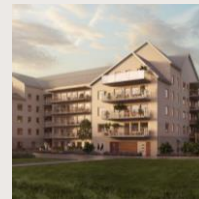
Lindallén,
Uppsala
253 hyresrätter
sålda till NREP



Smultronstället,
Stockholm
19 rad-/parhus i brf



Ella Allé,
Täby
112 brf-lgh



Arboristen,
Uppsala
90 brf-lgh

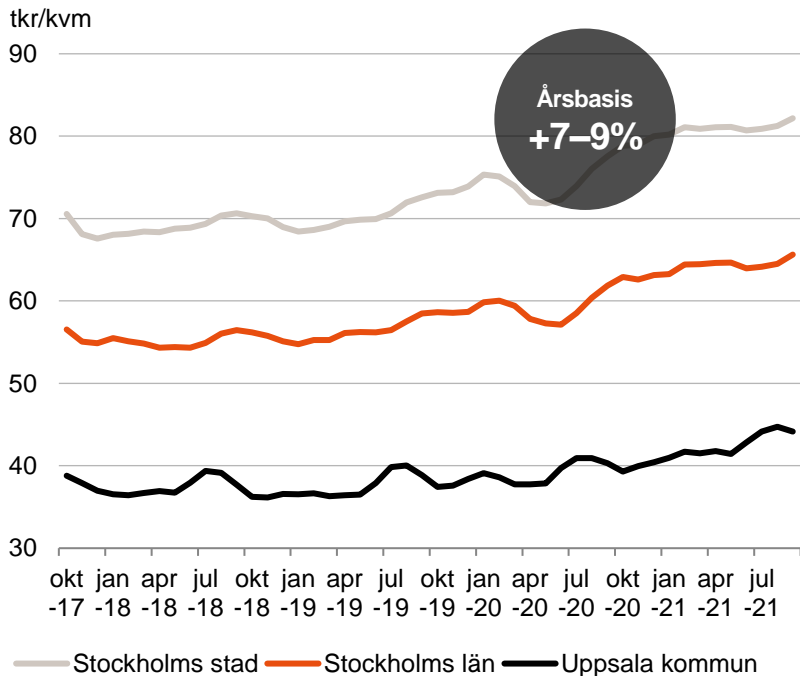
Stark bostadsmarknad med rekordmånga affärer

- Rekordmånga genomförda bostadsaffärer under 2021
- Mycket stark bostadsprisutveckling som avmattats under tredje kvartalet
- Drygt hälften av hushållen tror fortsatt på stigande bostadspriser
- Amorteringskravet tillbaka
- Lättade restriktioner från 29 september
- Stort underskott av bostäder på Besqabs marknader
- Ökad inflation men fortsatt tro på långsiktigt låga räntor
- Uppskovsräntan avskaffad
- Råvarupriser och cementkrisen utmaningar för branschen

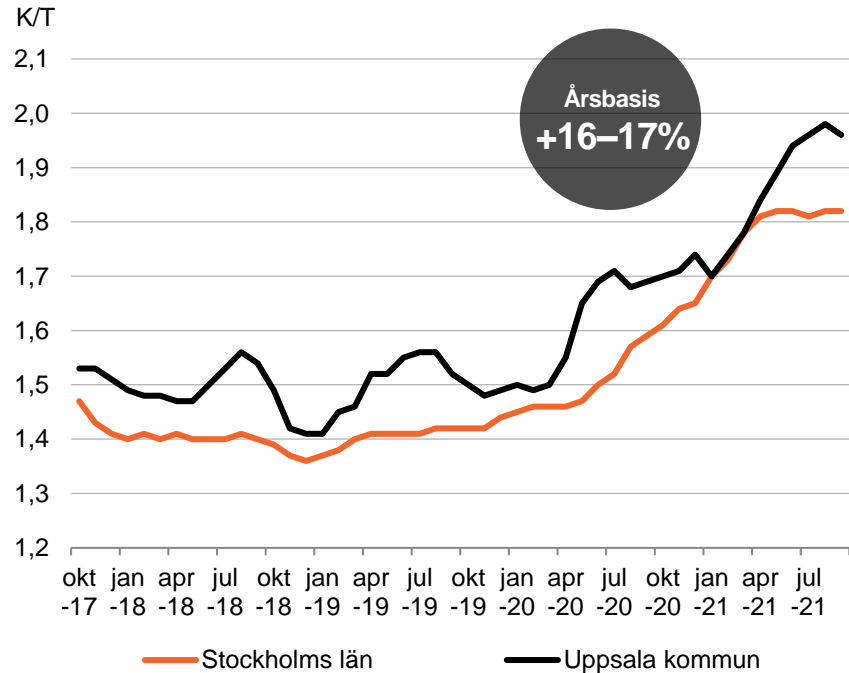


Måttligare prisutveckling på höga nivåer

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)

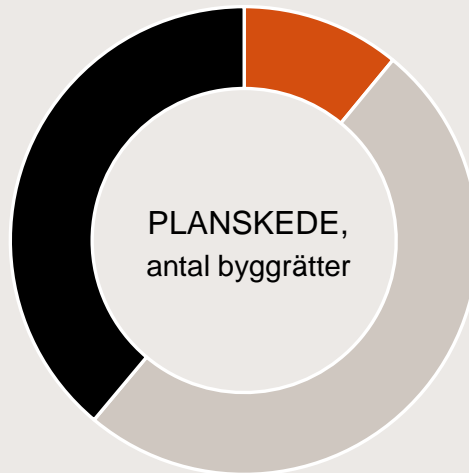


Källa: Svensk Mäklarstatistik

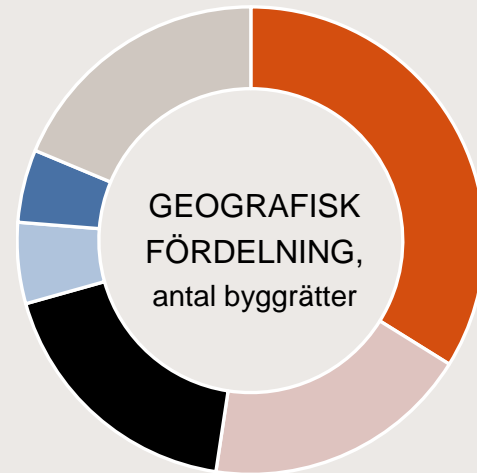
4 100 byggrätter i portföljen

Projektportföljen, 30 september 2021

- Under 2021 förvärvat eller markanvisats byggrätter i Solna, Stockholm, Tyresö, Huddinge, Uppsala och Västerås
- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- Stor andel byggrätter med färdig detaljplan
- Cirka 22 procent tillträdna och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 11%
- Pågående detaljplanearbete, 50%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 39%

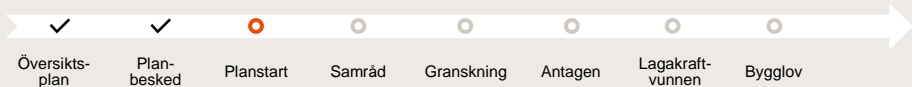


- Stockholm, 34%
- Solna, 18%
- Uppsala, 18%
- Vaxholm, 6%
- Täby, 5%
- Övriga, 19%

Projektportföljen

Ny markanvisning för cirka 100 lägenheter i Årsta

- Beslut om markanvisning från Stockholms stad 30/9
- Cirka 100 bostadsrättslägenheter varav hälften planeras bli seniorbostäder
- Besqabs första projekt i utvecklingen av Årstastråket
- Bra läge vid tvärbanan, mellan "gamla" Årsta och nya stadsdelen Årstafältet
- Detaljplanearbetet inleds vintern 2021/2022
- Preliminär produktionsstart 2025



Projektportföljen

Bra intresse för säljstartade lägenheter i Årsta Ljuva

- Detaljplanen vann laga kraft i januari 2021
- Kommunal markanvisning
- 70 bostadsrättslägenheter med stor andel större bostäder (3 rok eller större)
- Lugnt läge med närhet till natur och Årstavikens badbryggor
- Säljstart i oktober 2021 med gott marknadsmottagande
- Planerad produktionsstart vintern 2021/2022



Projektportföljen

Planerad start för första etappen i Nivå i Mariehäll

- Förvärv av NIAM i Q4 2020
- Tillträde marken i Q2 2021
- Ca 270 bostäder samt 8 LSS-bostäder och en förskola
- Avsiktsförklaring med Stockholms stad avseende förvärv av LSS-bostäderna samt förskolan
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Påbyggnad av en befintlig industrifastighet
- Säljstart i juni med mycket gott marknadsmottagande
- Planerad produktionsstart etapp 1 under fjärde kvartalet 2021



Projektportföljen

Ytterligare tre planerade etapper i Solna Centrum

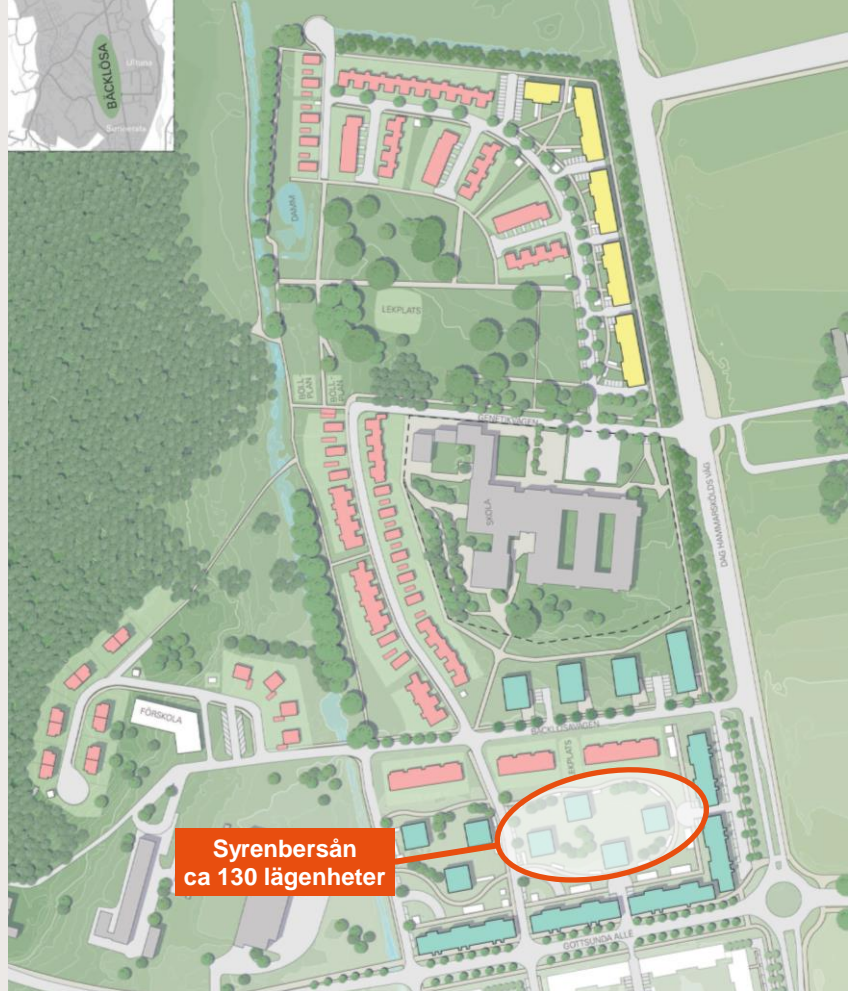
- Lagakraftvunnen detaljplan för totalt cirka 380 bostäder
- Förvärv av Unibail-Rodamco-Westfield
- Närhet till service, bussar, tunnelbana och tvärbana
- Första projektet i omvandlingen av Solnavägen till stadsgata
- Produktionsstartat etapp 1, Solna Estrad, med 62 bostadsrättslägenheter under Q3 2021
- Säljstart för etapp 2, Solna Parad, under Q4 2021



Projektportföljen

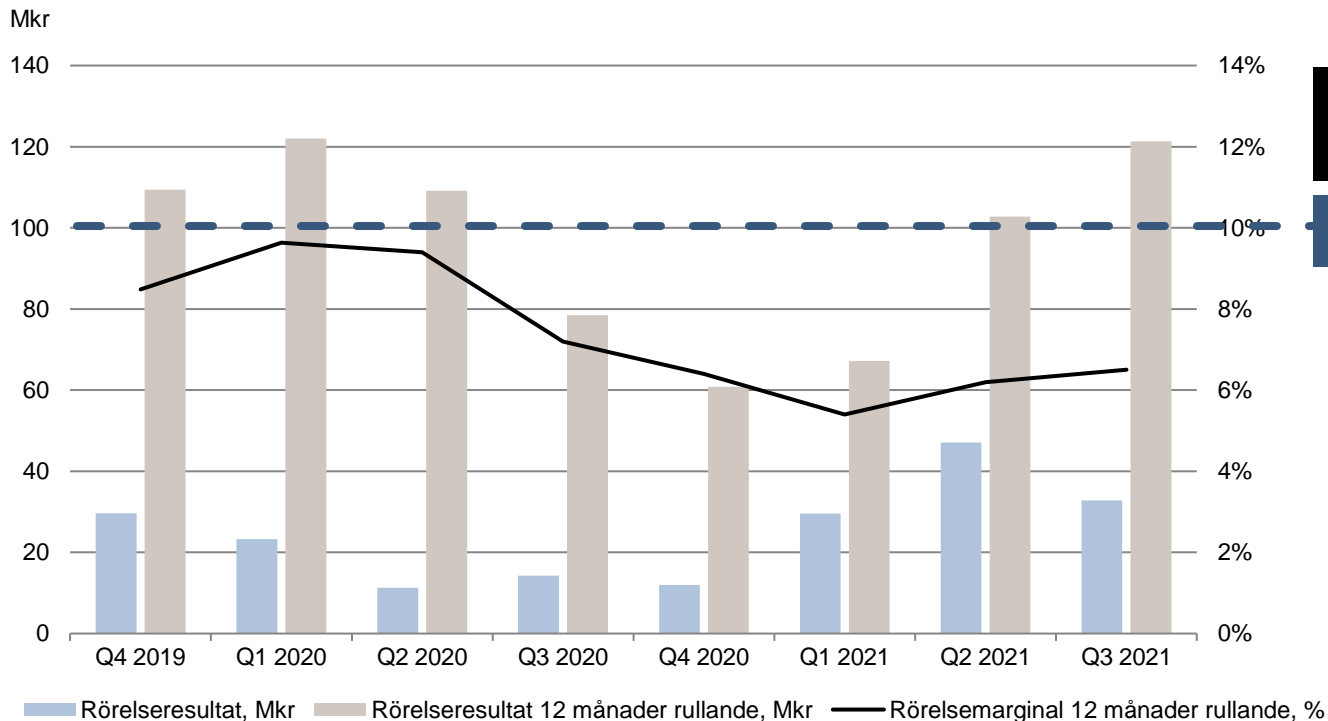
Cirka 130 hyreslägenheter i Ultuna för eget ägande

- Besqabs sista etapp i den nya stadsdelen Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala
- Uppfört cirka 600 bostäder i småhus och flerbostadshus med olika upplåtelseformer, inklusive vårdboendet Juliahemmet
- Planerar för fyra punkthus med totalt cirka 130 hyreslägenheter
- Preliminär produktionsstart vintern 2021/2022



Stärkt resultat- och marginalutveckling

Enligt segmentsredovisning, rullande 12 månader

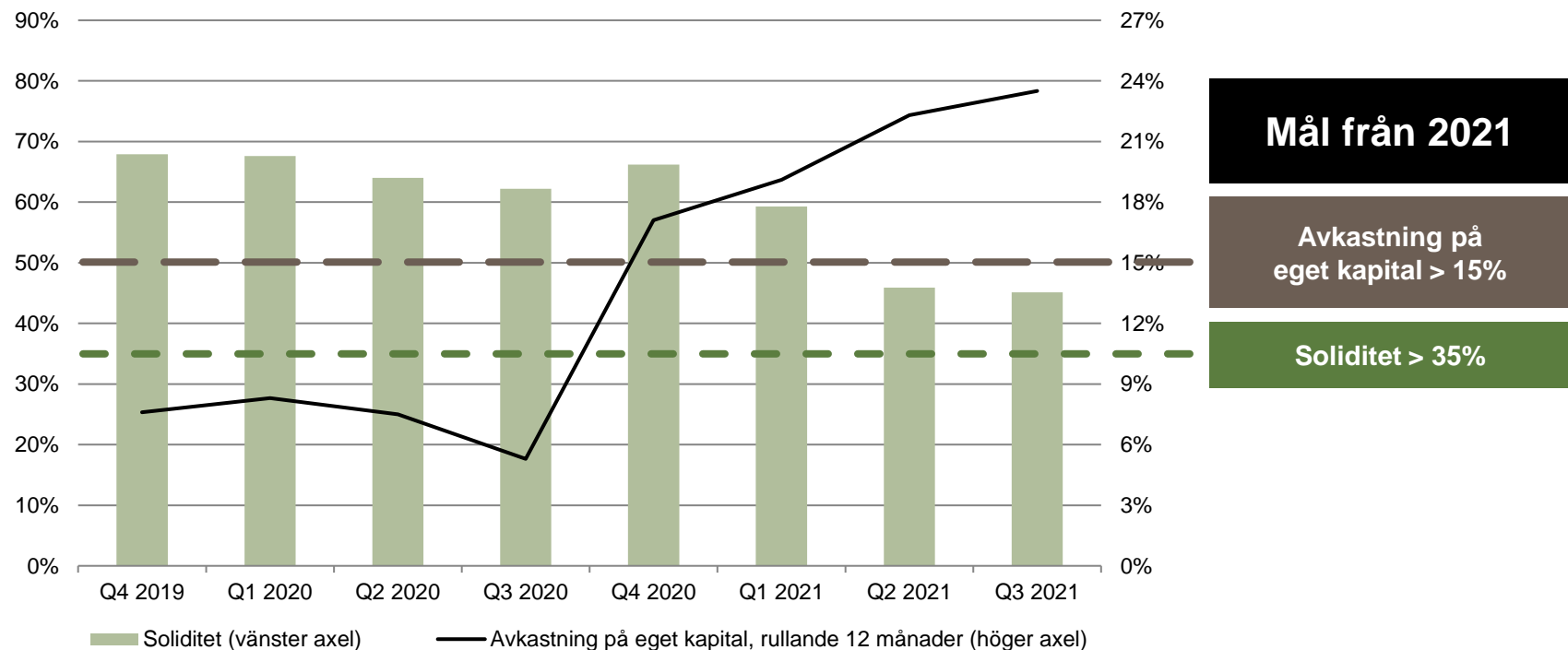


Mål från 2021

Rörelsemarginal > 10%

Ökad lönsamhet och stark balansräkning

Soliditet och avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Stark finansiell ställning

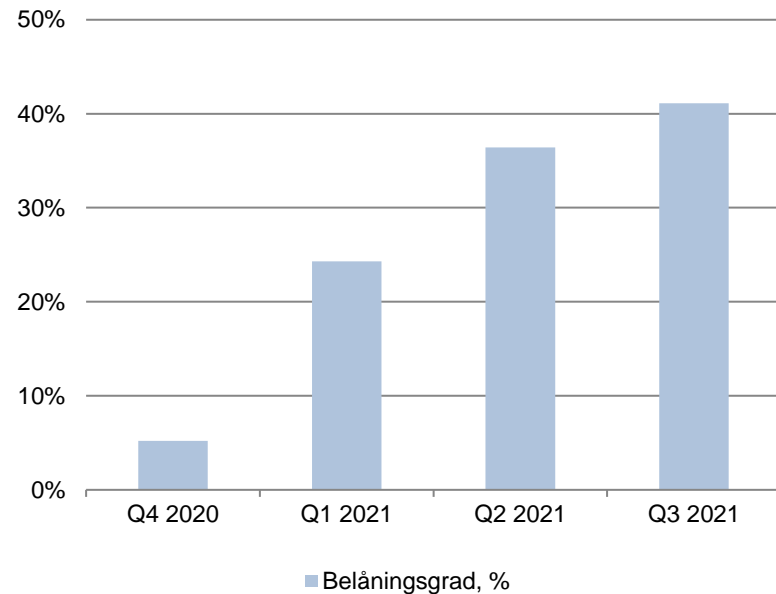
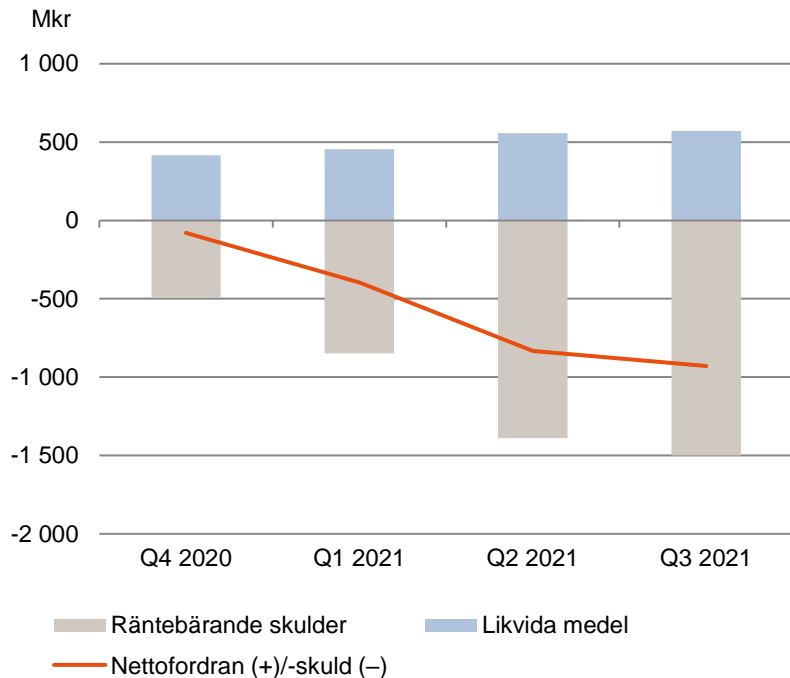
Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	848,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	174,0	56,2	55,5
Utvecklingsfastigheter	–	420,1	–
Exploateringsfastigheter	1 127,5	635,3	594,8
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Kortfristiga räntebärande fordringar	121,1	121,3	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	1 003,0	416,0	485,2
Likvida medel	570,4	594,1	416,6
Summa tillgångar	3 848,3	2 246,8	2 436,3
Eget kapital	1 736,6	1 398,3	1 613,8
Övriga långfristiga avsättningar	4,8	5,2	4,2
Långfristiga räntebärande skulder	499,9	–	–
Övriga långfristiga skulder	81,5	29,8	68,5
Kortfristiga avsättningar	7,9	4,1	7,4
Kortfristiga räntebärande skulder	999,8	521,9	495,8
Övriga kortfristiga skulder	517,8	287,5	246,6
Summa eget kapital och skulder	3 848,3	2 246,8	2 436,3



Låg finansiell risk och väl avvägd kapitalstruktur

Enligt segmentsredovisning



God likviditet ger handlingsberedskap

Koncernens kassaflöde – segmentsredovisning

Mkr	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jan–dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-680,8	1,9	-133,7
<i>varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder</i>	-532,7	-251,0	-210,5
<i>varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</i>	-231,5	284,8	163,6
<i>varav investering i utvecklingsfastigheter</i>	-	-67,2	-67,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130,8	-0,8	-16,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	965,4	175,1	149,1
Periodens kassaflöde	153,8	176,2	-1,3
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	417,9
Likvida medel vid periodens slut	570,4	594,1	416,6

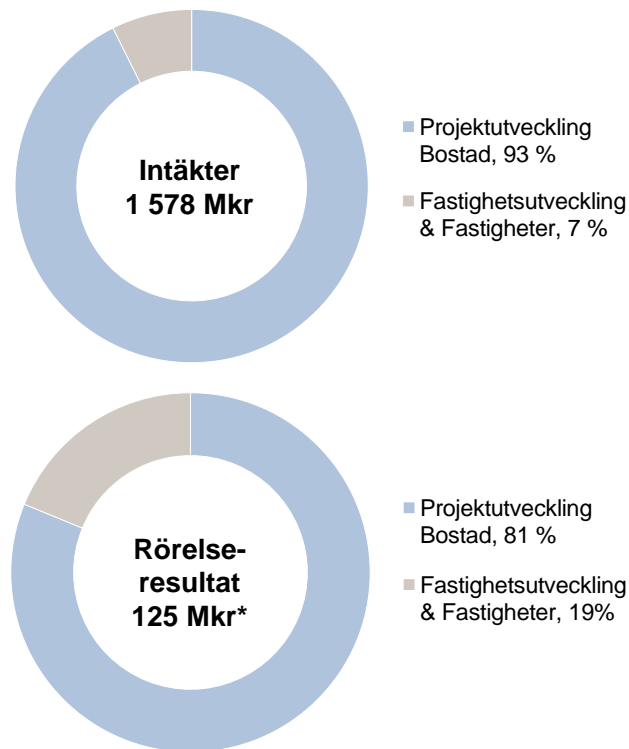


LEGERA PENTHOUSE, Hagastaden

Utveckling per rörelsesegment

Segmentsredovisning	Projektutveckling Bostad		Fastighetsutveckling & Fastigheter	
	jan–sep 2021	jan–sep 2020	jan–sep 2021	jan–sep 2020
Externa intäkter	1 462,0	562,4	115,7	99,6
Kostnader för produktion och drift	-1 306,3	-439,9	-83,8	-77,4
Bruttoresultat	155,7	122,5	31,9	22,2
<i>Bruttomarginal, %</i>	<i>10,6</i>	<i>21,8</i>	<i>27,6</i>	<i>22,3</i>
Försäljnings- och administrationskostnader	-68,5	-74,2	-8,4	-11,6
Resultat andelar joint ventures	14,3	-1,5	-	-
Rörelseresultat	101,5	46,8	23,5	10,6
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>6,9</i>	<i>8,3</i>	<i>20,3</i>	<i>10,6</i>
Finansnetto	-	-	-2,8	-1,8
Resultat efter finansiella poster	101,5	46,8	20,7	8,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	69,4	-
Periodens resultat	101,5	46,8	90,1	8,8

Fördelning av intäkter och resultat per segment, januari–september 2021



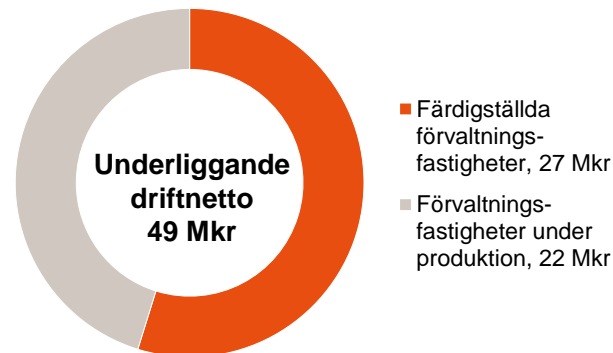
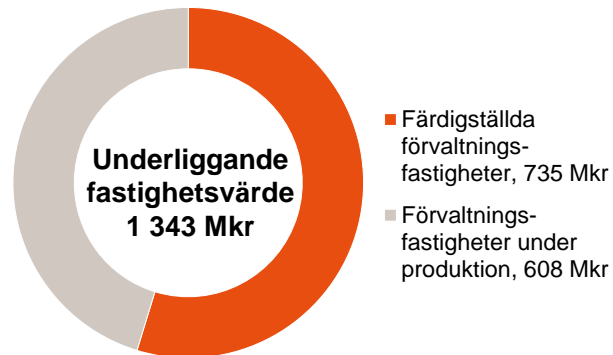
*före avdrag för koncerngemensamma poster

Förvaltningsfastigheter

- Totalt 25 644 kvm uthyrbar yta, varav
 - 12 924 kvm i färdigställda förvaltningsfastigheter och
 - 12 720 kvm i förvaltningsfastigheter i produktion
- Uthyrningsgraden, exklusive hyresrätter i produktion, uppgick till 100 procent
- Genomsnittlig återstående löptid för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var cirka 14 år

Förvaltningsfastigheter	jan–sep 2021	jan–sep 2020	okt 2020– sep 2021	jan–dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	18,7	13,6	23,8	18,7
Driftnetto, Mkr	17,1	12,6	21,8	17,3
Värdeförändring, Mkr	69,4	–	305,5	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	848,5	–	–	758,8
<i>varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr</i>	<i>735,3</i>	–	–	<i>448,3</i>
<i>varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr</i>	<i>113,2</i>	–	–	<i>310,5</i>
Genomsnittlig ränta, %	1,38	–	–	1,43

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-09-30



Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

- JV tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest
- Besqabs andel av Wallins resultat för perioden uppgick till 16,5 Mkr
- Redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures

Nyckeltal Wallin ¹

jan–sep
2021

Antal produktionsstartade bostäder, st	207
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	123
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	80
Antal byggrätter, st	750

¹ I antal redovisade bostäder och byggrätter ingår 100 procent av projekt som utvecklas i joint ventures. Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.



Vi fortsätter arbeta för...

- Fler produktionsstarter
- Att utöka byggrättsportföljen
- Att söka nya marknads- och affärsmöjligheter
- Fortsatt god försäljning
- Att stärka lönsamheten

Basen i det vi gör är medarbetarna och den starka bostadskompetens som finns i bolaget!

Frågestund



Carola Lavén, VD
carola.laven@besqab.se
08-409 415 57



Magnus Ekström, CFO
magnus.ekstrom@besqab.se
08-409 415 52

Tack!

