



BESQAB

Kort om Besqab

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

Intäkter R12
(segmentsredovisning)

2 618 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

293 Mkr

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

4,7 mdkr

Börsvärde

ca 2,7 mdkr
(178 kr)

Produktionsstartade
bostäder R12

802

Sålda bostäder R12

552

Byggrätter

ca 4 150

Anställda

ca 120

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 utdelningspolicyn definieras utifrån segmentsredovisningen.

Fjärde kvartalet i korthet

Rekordhög försäljning och många produktionsstarter

- Stark försäljning med 258 (81) sålda bostäder under Q4
- 70 procent bokad/sålt i pågående bostads-/äganderättsprojekt
- Fortsatt god efterfrågan och bra marknadskontakt i säljstartade projekt
- 377 (379) produktionsstartade bostäder i fyra projekt under Q4, varav 137 (226) för eget ägande
- Rekordhøgt antal bostäder i pågående produktion
- Förvärvat eller markanvisats bygggrätter i Hägersten, Bromma, Eskilstuna och Uppsala för totalt cirka 240 nya bostäder
- Emitterat ytterligare seniora icke säkerställda gröna obligationer om 300 Mkr under befintligt obligationslån
- Anställt Fredrik Jonsson som vice VD med start i Q1 2022



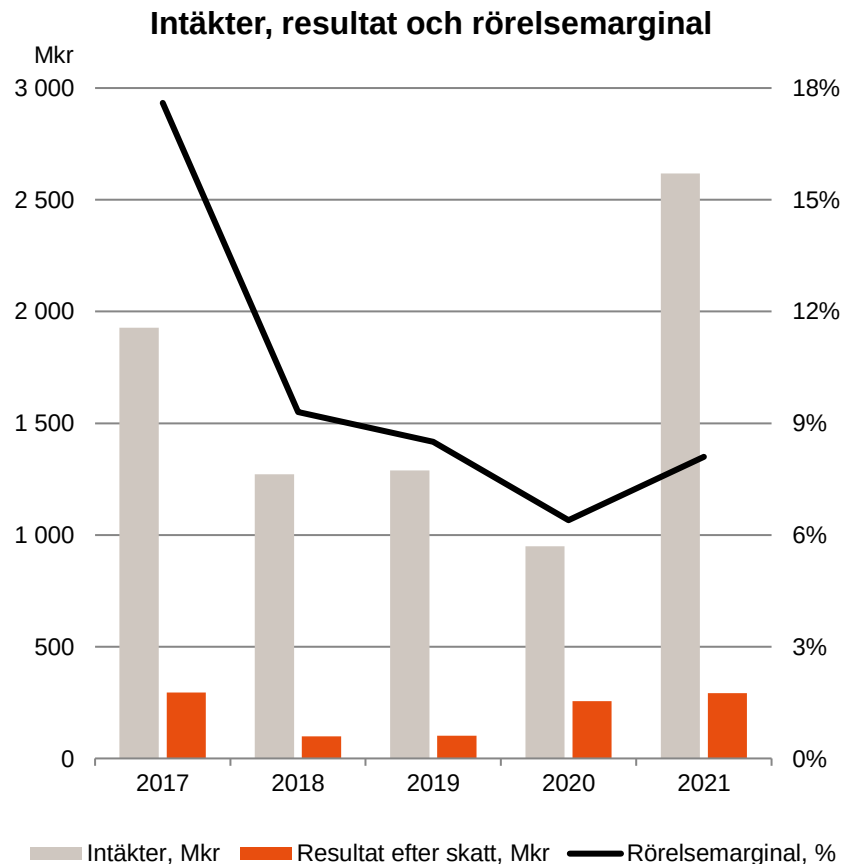
Norrberget Berghäll, Vaxholm

Januari–december 2021¹

Stark intäkts- och resultatutveckling

- Årets intäkter ökade till 2 618 Mkr (950) och rörelseresultatet till 213 Mkr (61)
- Resultat efter skatt uppgick till 293 Mkr (257) och resultat per aktie till 19,01 kr (16,63)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 110 Mkr (236)
- Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 872 Mkr (1 614) och eget kapital per aktie till 121,03 kr (104,49)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 595 Mkr (417)
- Styrelsen föreslår 4,00 kr per aktie i utdelning för 2021

¹ Besqabs resultat och finansiella ställning redovisas i denna presentation enligt segmentsredovisningen. Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 i delårsrapporten.



Januari–december 2021

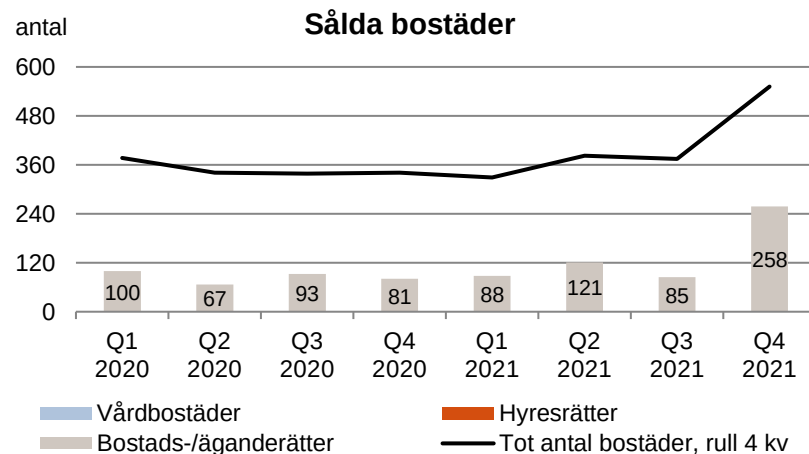
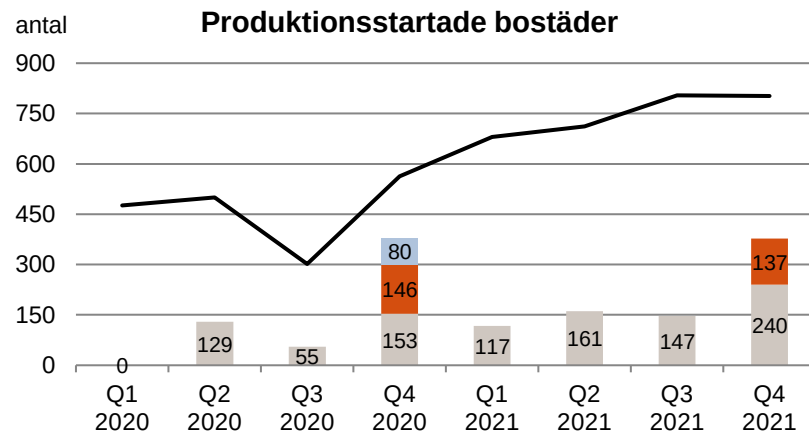
Produktion och försäljning

- Antal produktionsstartade bostäder¹ uppgick till 802 (563) varav 137 (226) avser för eget ägande
- 1 786 (1 194) bostäder i pågående produktion¹ per balansdagen, varav 363 (295) för eget ägande
- Antal sålda bostäder uppgick till 552 (341)
- Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 70 procent (65)³
- 0 (1) osålda bostäder i avslutad produktion varav 0 (1) är upptagna i balansräkningen³

¹ Bostads-/ägarerätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

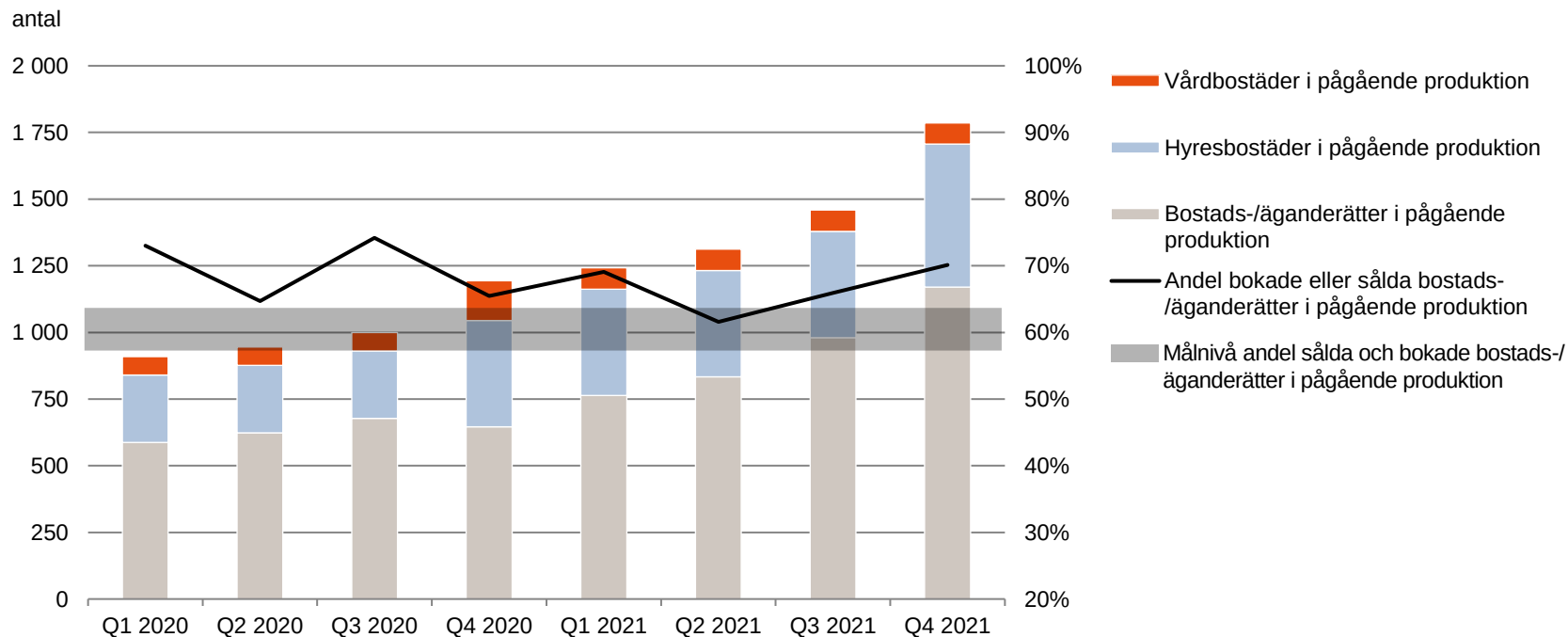
² Bostads-/ägarerätter samt hyresbostäder.

³ Bostads-/ägarerätter.



1 786 bostäder i produktion – ny rekordnivå

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång

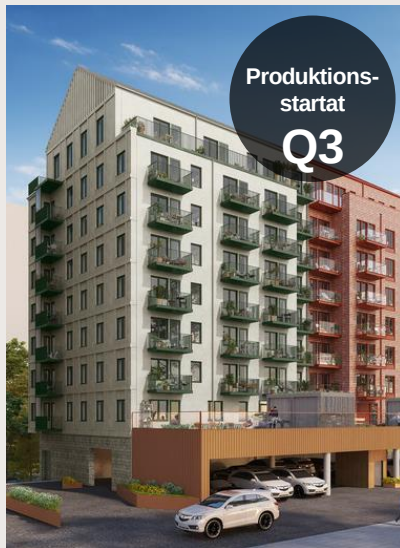


Ett urval av de 802 produktionsstartade bostäderna under 2021



Legera, Hagastaden

98 brf- + 97 ägarlägenheter
1–6 rok, 24–171 kvm
Inflyttningar från Q3 2022



Solna Centrum et 1, Solna

62 brf-lägenheter
1–5 rok, 28–126 kvm
Inflyttningar prel från Q3 2023



Nivå et 1, Mariehäll

112 brf-lägenheter
1–5 rok, 26–117 kvm
Inflyttningar prel från 2024



Norrberget et 1, Vaxholm

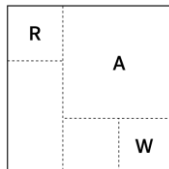
58 brf-lägenheter
1–7 rok, 35–138 kvm
Inflyttningar prel 2023

210 bostäder som färdigställts under året



RAW Rosendal, Uppsala

- 50 bostadsrättslägenheter
- 29–170 kvm
- Slutsålt



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
- Svanencertifierat

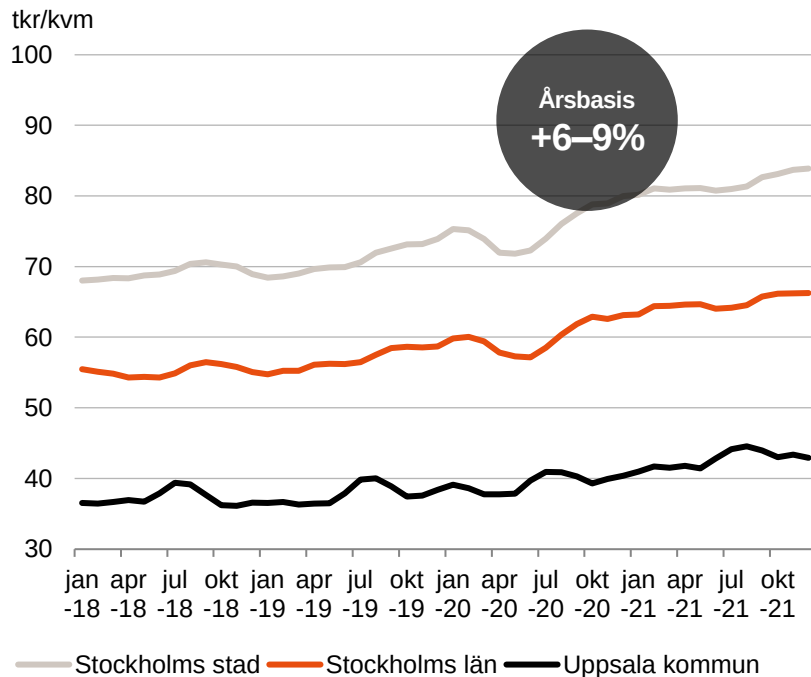
Fortsatt stor efterfrågan på bostäder i eftertraktade lägen

- Rekordmånga genomförda bostadsaffärer under 2021
- Mycket stark bostadsprisutveckling som stabiliserats under fjärde kvartalet
- 60 procent av hushållen tror fortsatt på stigande bostadspriser
- Amorteringskravet tillbaka
- Restriktioner, råd och rekommendationer under året har påverkat hushållens konsumtionsvanor
- Underskott av bostäder på Besqabs marknader
- Avskaffad uppskovsränta
- Osäkerhet kring inflation och framtida ränteutveckling
- Råvarupriser, material- och kapacitetsbrist utmaningar för branschen

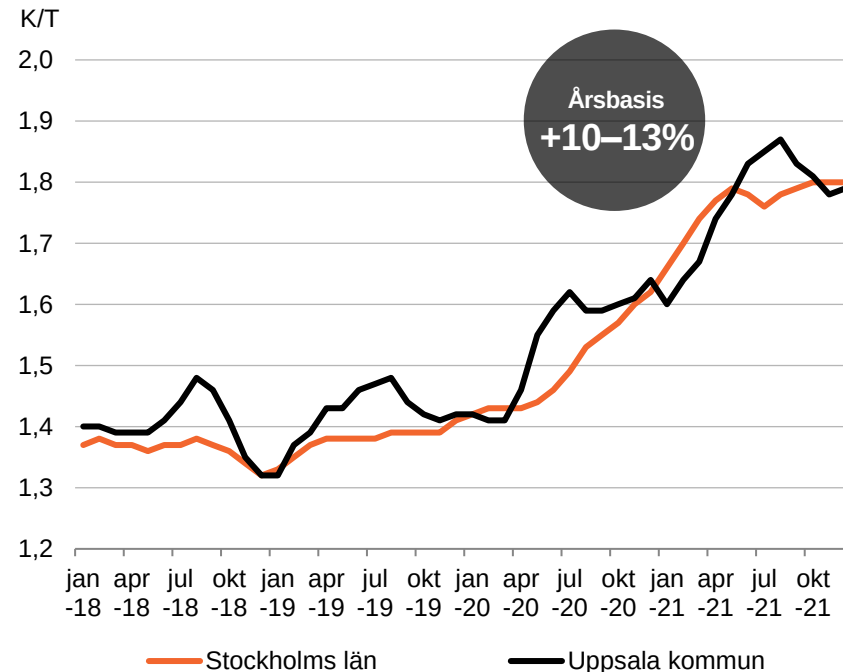


Stabiliserade priser med lokala avvikelser

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)

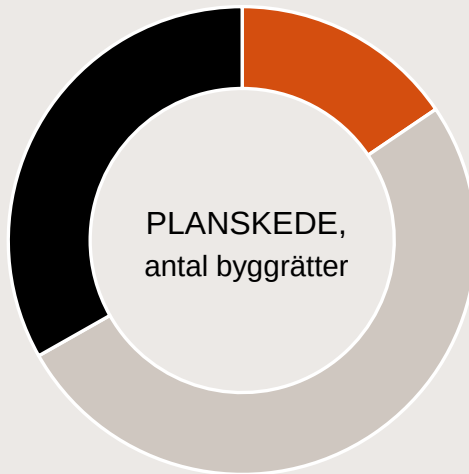


Källa: Svensk Mäklarstatistik

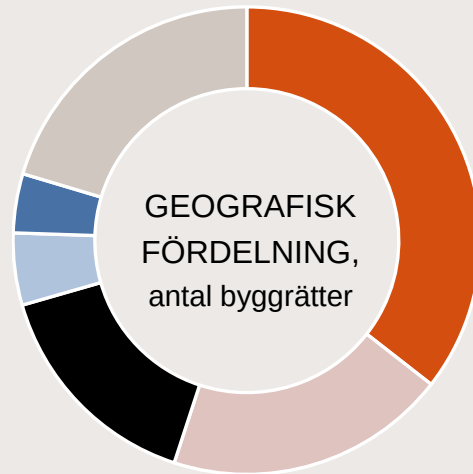
4 150 byggrätter i portföljen

Projektportföljen, 31 december 2021

- Under 2021 förvärvat eller markanvisats byggrätter i Solna, Stockholm, Tyresö, Huddinge, Uppsala, Västerås och Eskilstuna
- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- 1/3 av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 17 procent tillträdde och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 16%
- Pågående detaljplanearbete, 51%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 33%

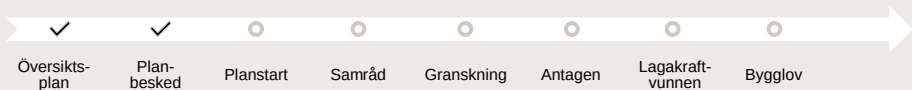


- Stockholm, 36%
- Solna, 19%
- Uppsala, 16%
- Täby, 5%
- Vaxholm, 4%
- Övriga, 20%

Projektportföljen

Ny markanvisning för hyresrätter i Bromma

- Beslut om markanvisning från Stockholms stad 16/12
- Avser två markområden i Åkeshov i Bromma
- Planeras för totalt cirka 55–85 hyreslägenheter med möjlighet till även ett LSS-boende
- Omtyckt bostadsområde i kollektivtrafiknära läge med närhet till naturmark, fotbollsplan, ridskola samt Åkeshovs slottspark
- Fastigheterna ligger inom befintligt kraftledningsstråk som ska läggas ned under 2023
- Detaljplanearbetet beräknas starta under 2022



Projektportföljen

Förvärvat ytterligare byggrätter för 47 småhus i Fullerö Hage

- Kompletterat befintligt projekt om 40 småhus med ytterligare 47 småhusbyggrätter på angränsande fastighet
- Utgör ett av de sista kvarteren i nytt bostadsområde med i huvudsak småhusbebyggelse i naturskön miljö norr om Uppsala
- Goda kommunikationsmöjligheter med buss och tåg samt cykelbanor till både Storvreta och till Uppsala
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Produktionsstart för en första etapp med 40 småhus planeras till 2022



Projektportföljen

- Principöverenskommelse med Solna stad
- Byggrätt som möjliggör utveckling av cirka 300 bostadsrättslägenheter och 30 radhus
- Del av Kv Blåmesen där staden också ska bygga ny skola
- Detaljplanen antagen av kommunfullmäktige 31/1 2022
- Köpeskilling om cirka 580 Mkr kommer erläggas etappvis
- Produktionsstart tidigast 2023 avseende stadsradhusen och 2026 avseende lägenheterna



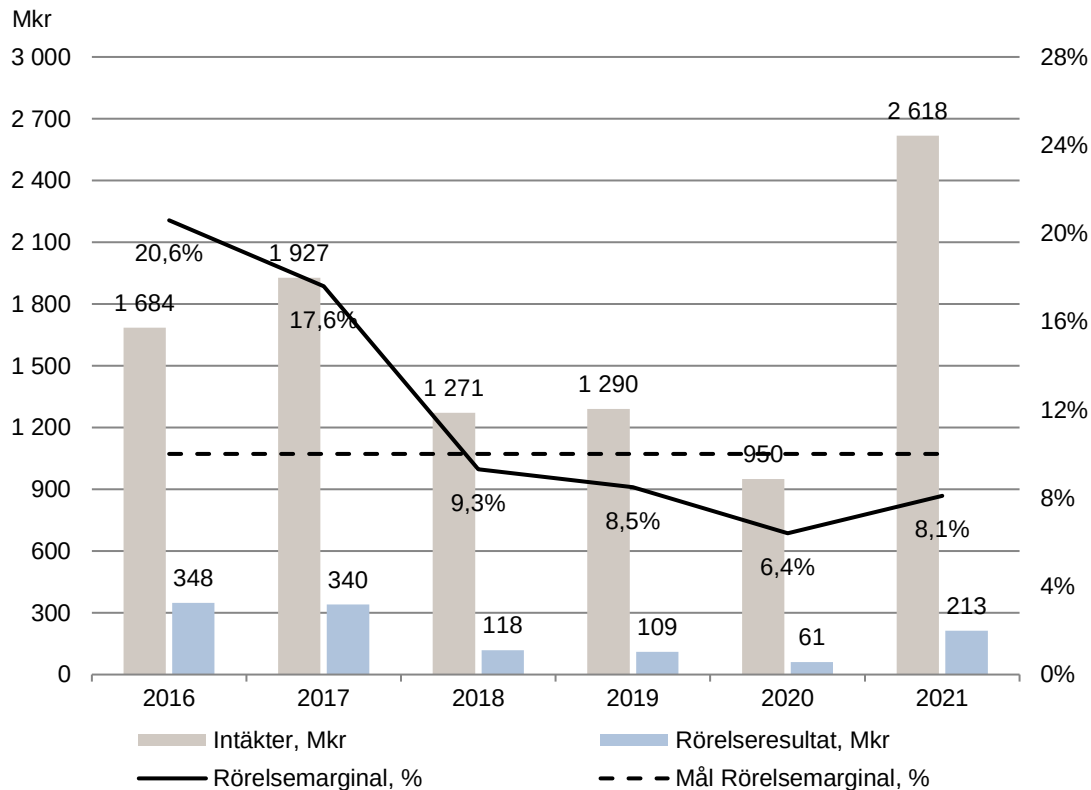
Projektportföljen

Planerar för säljstart av Ulriksdals station

- Detaljplanen vann laga kraft i juni 2021
- Kommunal markanvisning
- Cirka 100 lägenheter invid Ulriksdals pendeltågsstation
- Bostadsrätter i storleksordningen 1–5 rok
- Bostadsstiftelsen Signalisten planerar samtidigt för cirka 150 hyresrätter
- Preliminär produktionsstart under 2022

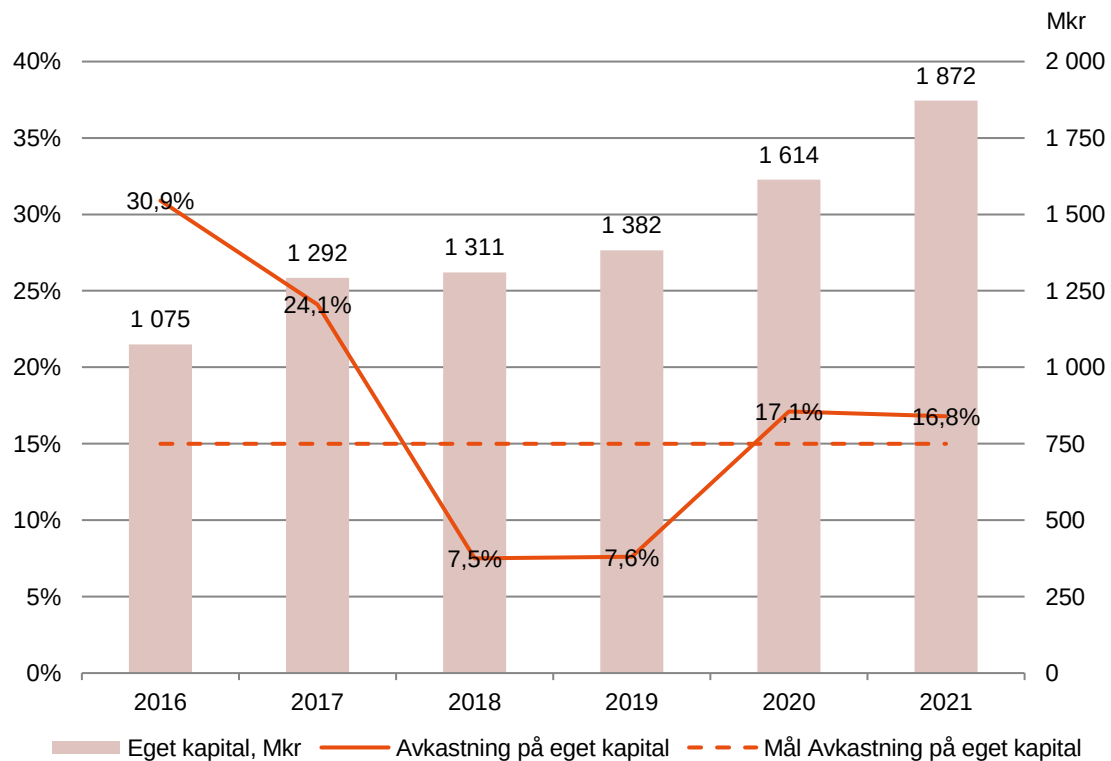


Kraftigt ökade intäkter och förbättrat rörelseresultat



Nacka Strand Fabriken, Nacka

Stärkt eget kapital med bibehållen god avkastning



Stark finansiell ställning

Balansräkning i sammandrag

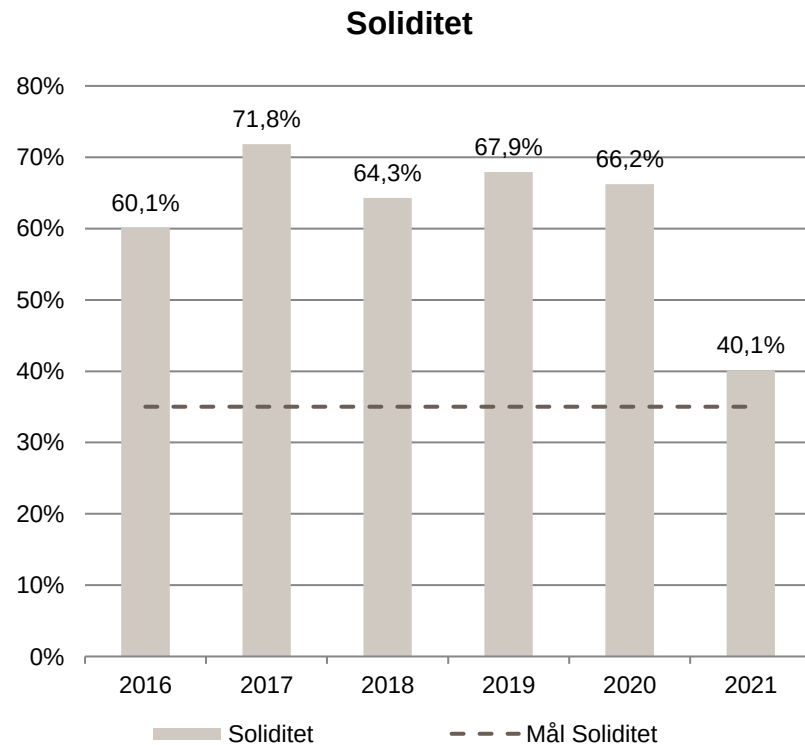
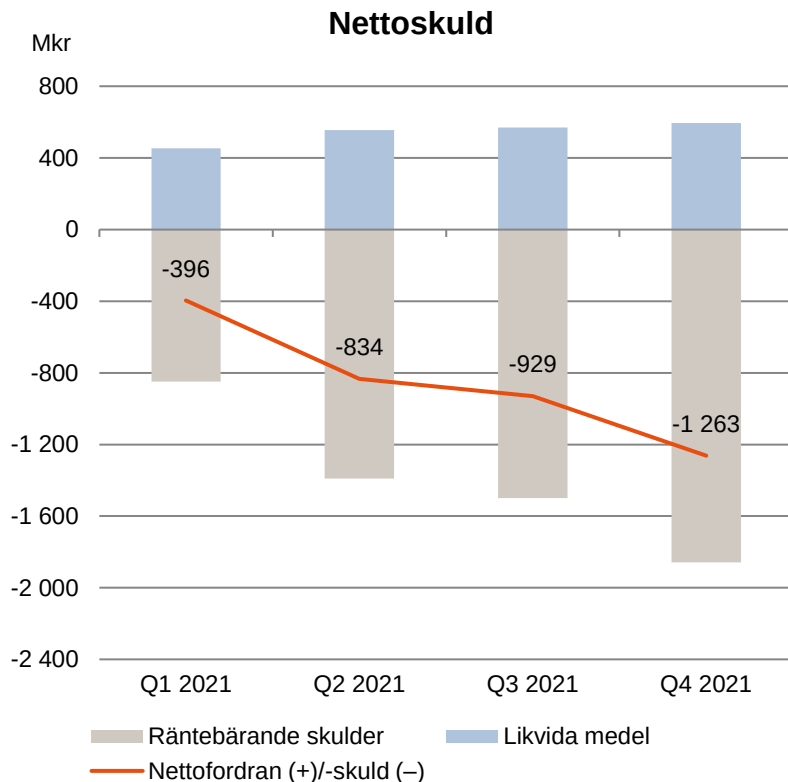
Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	930	759
Övriga anläggningstillgångar	174	55
Exploateringsfastigheter	1 014	595
Färdigställda bostäder	–	4
Kortfristiga räntebärande fordringar	120	121
Övriga kortfristiga fordringar	1 832	485
Likvida medel	595	417
Summa tillgångar	4 665	2 436
Eget kapital	1 872	1 614
Övriga långfristiga avsättningar	3	4
Långfristiga räntebärande skulder	801	–
Övriga långfristiga skulder	90	68
Kortfristiga avsättningar	7	7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 057	496
Övriga kortfristiga skulder	835	247
Summa eget kapital och skulder	4 665	2 436



Ella Allé, Täby

BESQAB

Ökad investeringstakt under året men fortsatt låg riskprofil



God finansiell handlingsberedskap

Koncernens kassaflöde

Mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-972	-134
<i>varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder</i>	-415	-211
<i>varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</i>	-743	164
<i>varav investering i utvecklingsfastigheter</i>	-	-67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 324	149
Periodens kassaflöde	178	-1
Likvida medel vid periodens början	417	418
Likvida medel vid periodens slut	595	417

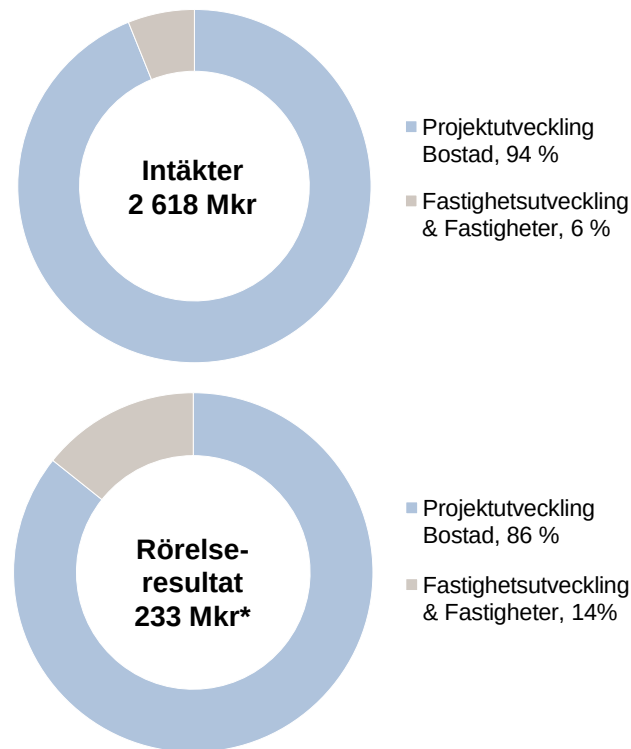


Legera Penthouse, Hagastaden

Positiv utveckling i båda rörelsesegmenten

Nyckeltal	Projektutveckling Bostad		Fastighetsutveckling & Fastigheter	
	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter, Mkr	2 458	803	160	147
Rörelseresultat, Mkr	199	63	33	16
Rörelsemarginal, %	8,1	7,8	20,8	11,1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	–	–	110	236
Periodens resultat, Mkr	199	63	140	250

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



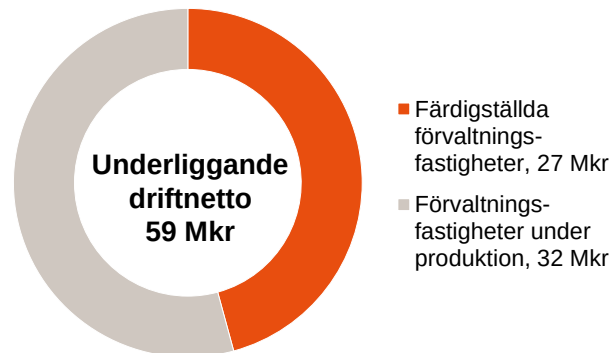
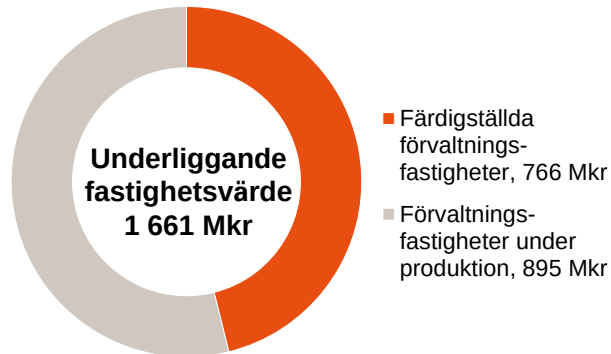
*före avdrag för koncerngemensamma poster

Förvaltningsfastigheter

- Totalt 31 644 kvm uthyrbar yta, varav
 - 12 924 kvm i färdigställda förvaltningsfastigheter och
 - 18 720 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–dec 2021	jan–dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	27	19
Driftnetto, Mkr	24	17
Värdeförändring, Mkr	110	236
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	930	759
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	766	448
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	164	311
Genomsnittlig ränta, %	1,42	1,43

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-12-31



Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

- JV tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB
- Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–december 2021 uppgick till 17,4 Mkr och redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i joint ventures
- Wallin erhöll under fjärde kvartalet tre nya markanvisningar för totalt 320 bostäder

Nyckeltal Wallin ¹

	jan–dec 2021
Antal produktionsstartade bostäder, st	207
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	146
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	91
Antal byggrätter, st	1 070

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

Vår styrka 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!



Solna Parad, Solna