



BESQAB

KORT OM BESQAB

Kort om Besqab

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

Intäkter R12
(segmentsredovisning)

2 949 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

208 Mkr

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

4,5 mdkr

Börsvärde

ca 1,4 mdkr
(90 kr)

Produktionsstartade
bostäder R12

725

Sålda bostäder R12

540

Byggrätter

ca 3 900

Anställda

ca 140



Bra försäljning och fortsatt låg riskprofil i pågående projekt

- Bra försäljning med 59 sålda bostäder (85)
- Produktionsstartat 116 bostäder (147) i Solna
- Fortsatt intresse för bostäder i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion
- Fortsatt högt antal bostäder i pågående produktion med en hög andel bokad/sålt (66 %)

Men vi kan se:

- En ökad osäkerhet bland kunderna
- Längre tid till köpbeslut



Högre räntekostnader och stigande byggpriser pressar marginalerna

- Räntehöjningarna ger högre räntekostnader för både Besqab, bostadsrättsföreningar och slutkund
- Fortsatt brist på vissa material
- Prisutveckling på vissa materialslag avstannat men ännu inte vänt nedåt



Legera, Hagastaden Stockholm

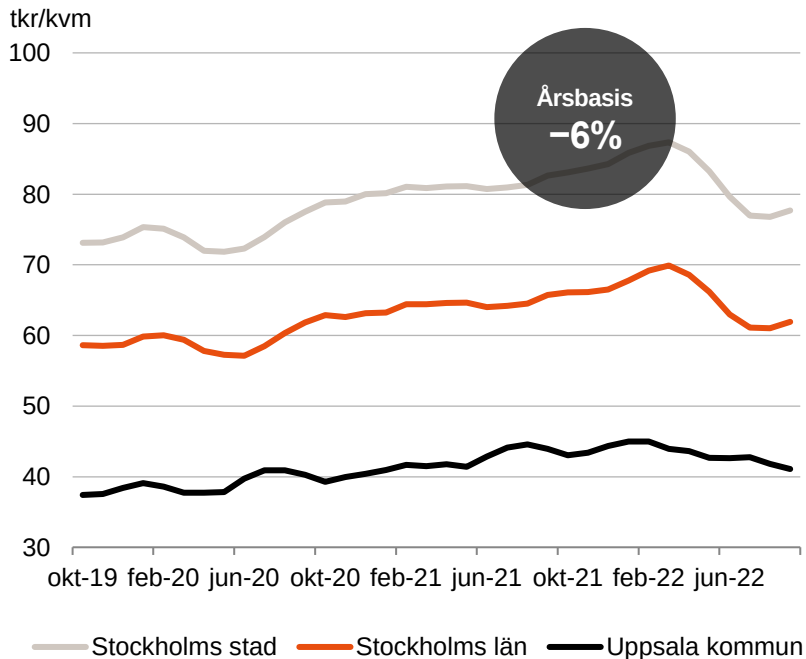
Tydlig inbromsning i bostadsmarknaden

- Ökat bostadsutbud och minskat antal budgivare
- Rekordhöjning av styrräntan under tredje kvartalet
- Högre levnadskostnader minskar köpkraften
- 6 av 10 hushåll tror på sjunkande bostadspriser det kommande året
- Fortsatt intresse för "rätt" bostäder i attraktiva lägen
- Minskad nyproduktionstakt riskerar ett ökat underskott av bostäder
- Svårbedömda utsikter med hänsyn till hög inflation, stigande marknadsräntor och orolig börs

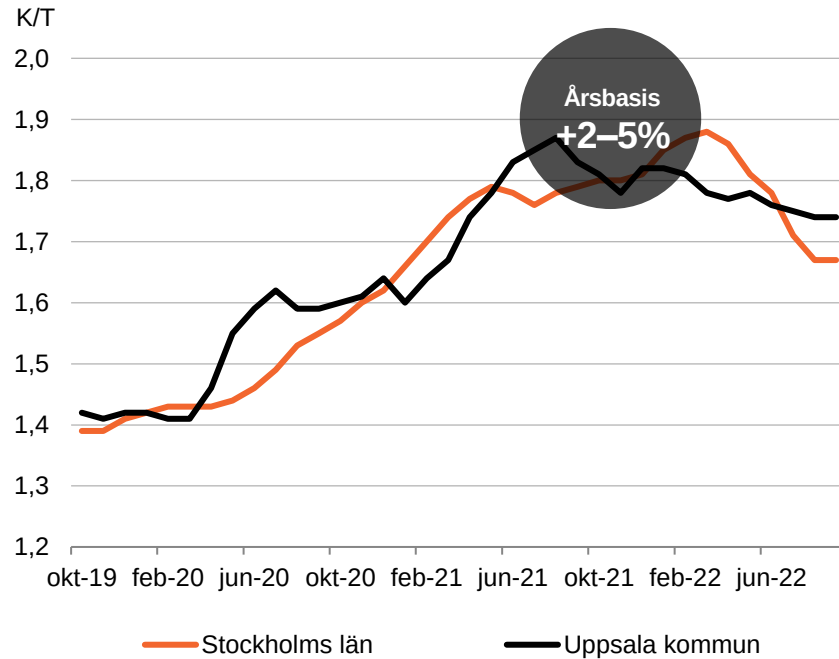


Stabilisering i bostadspriserna under tredje kvartalet

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Ökade kostnader påverkar i flera led

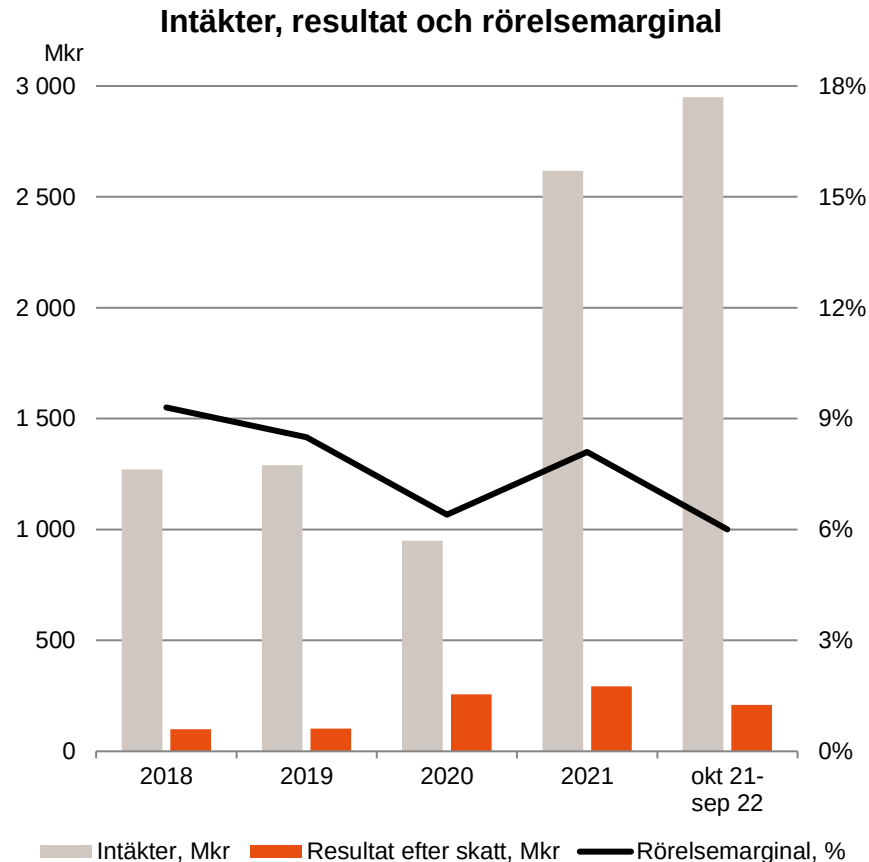
- Eftersläpning i produktionsleden sedan pandemin
- Sanktioner mot Ryssland påverkar utbudet ytterligare
- Kraftiga prisökningar på material och råvaror
- Historiskt höga el- och bränslepriser pga energikris
- Höjd styrränta för att dämpa inflationen
- Byggmaterialekostnader ökat 18% i årstakt (sep 2022)
- Byggherrens räntekostnader ökat med 86% i årstakt (sep 2022)
- Inflation, energipriser och räntekostnader ökar hushållens kostnader
- Ökade räntekostnader för bostadsrättsföreningar



Rörelsemarginalen pressas av kostnadsökningar

- Rapportperiodens intäkter uppgick till 1 909 Mkr (1 578) och rörelseresultatet till 74 Mkr (109)
- Resultat efter skatt uppgick till 73 Mkr (158) och resultat per aktie till 4,84 kr (10,21)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13 Mkr (69)
- Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 882 Mkr (1 737) och eget kapital per aktie till 121,61 kr (112,21)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 478 Mkr (570)

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.

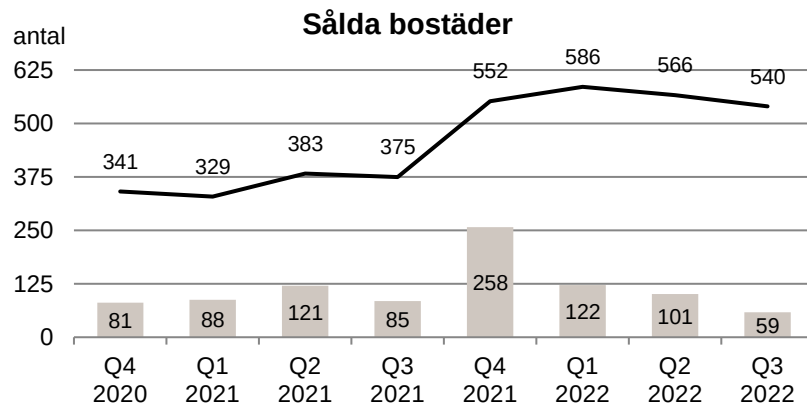
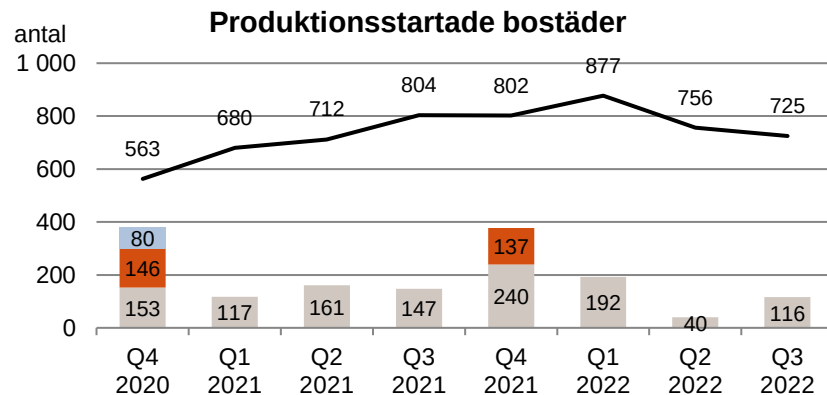


Bra försäljning och nya produktionsstarter

- Antal produktionsstartade bostäder¹ uppgick till 348 (425)
- 1 819 (1 459) bostäder i pågående produktion¹ per balansdagen, varav 363 (226) för eget ägande
- Antal sålda bostäder uppgick till 282 (294)
- Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 66 procent (66)²
- 1 (1) osålda bostäder i avslutad produktion varav 0 (1) är upptagna i balansräkningen²

¹ Bostads-/ägarerätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

² Bostads-/ägarerätter.

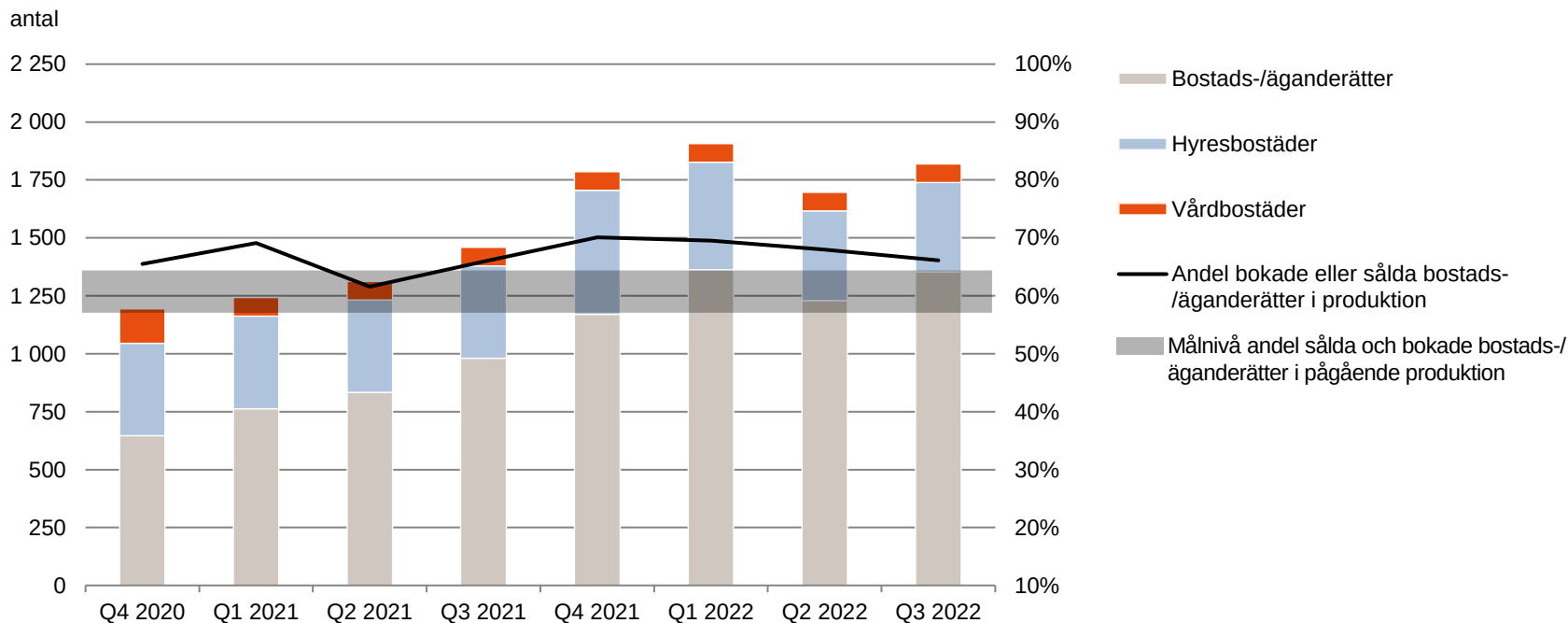


Vårdbostäder
Bostads-/ägarerätter

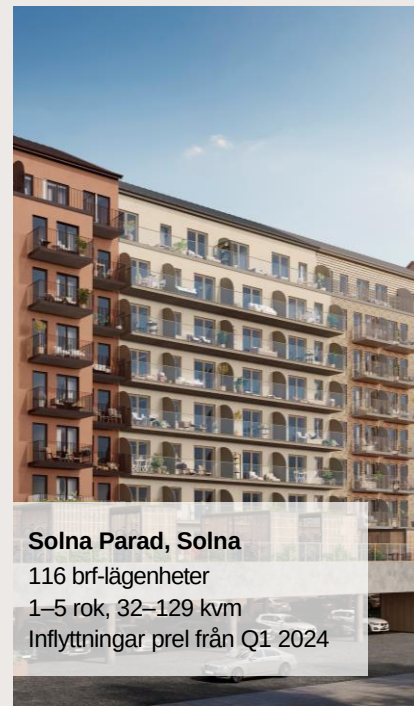
Hyresrätter
Tot antal bostäder, rull 4 kv

Bibehållen hög försäljningsgrad i pågående produktion

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



308 lägenheter och 40 småhus produktionsstartade i år



Färdigställt 172 bostadsrätter och frånträtt 150 hyreslägenheter

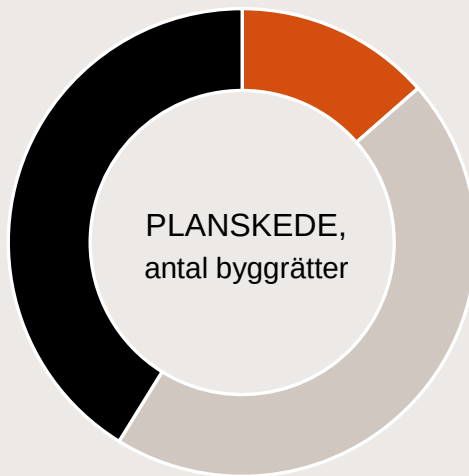


INFLYTTNINGAR
PÅGÅR I...

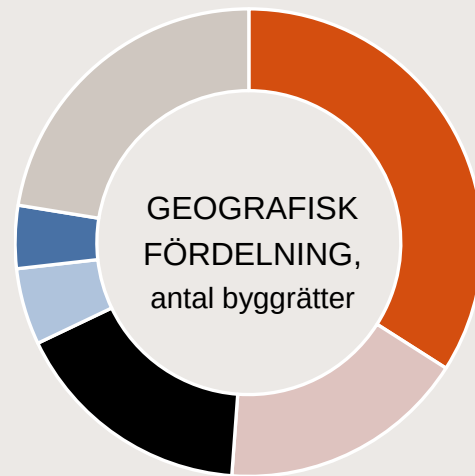


3 900 byggrätter

- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- Drygt 40 procent av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 17 procent tillträdde och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 14%
- Pågående detaljplanearbete, 45%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 41%

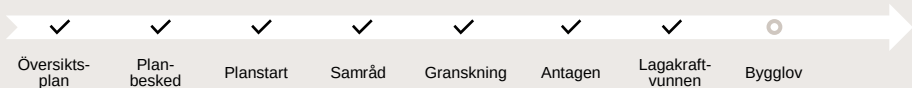


- Stockholm, 34%
- Solna, 17%
- Uppsala, 17%
- Täby, 5%
- Vaxholm, 4%
- Övriga, 23%

¹ Projektportföljen, 30 september 2022

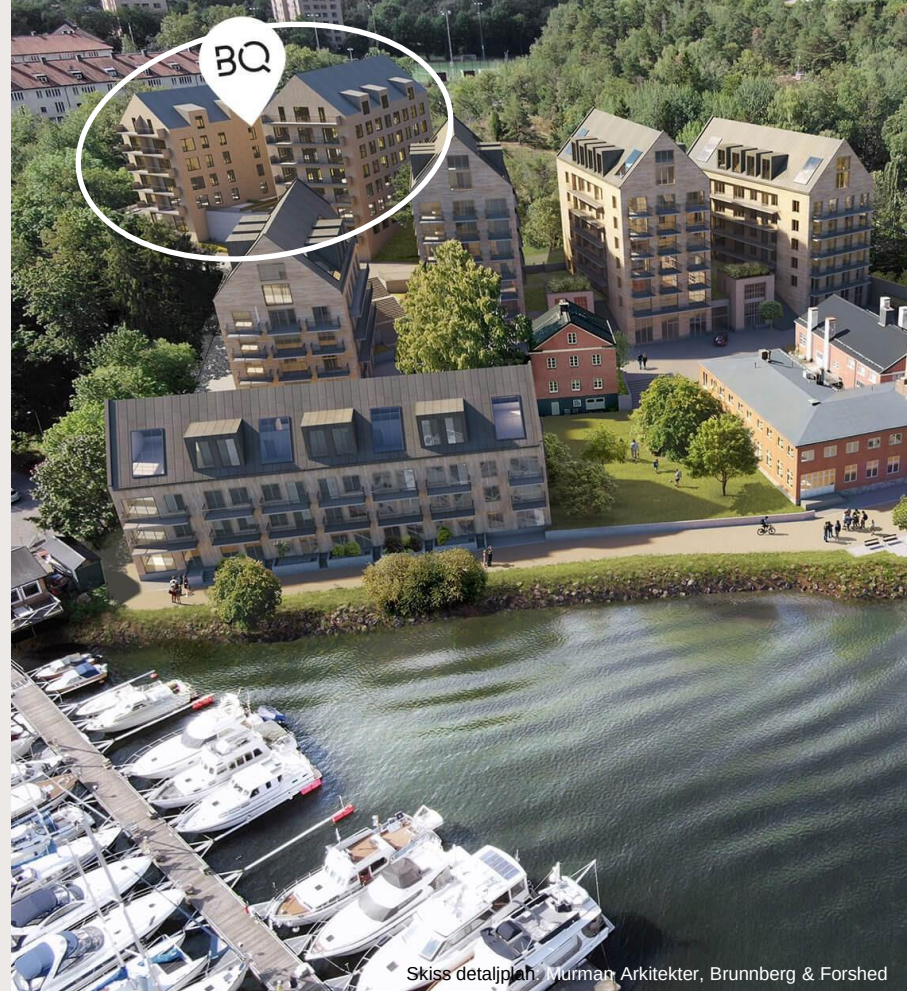
Symboliskt "spadtag" för fortsatt utveckling av Skeppskajen

- Förvärv 2016 av Lantmännens fastigheter i centrala Uppsala
- Lagakraftvunnen detaljplan i juni 2022
- Gemensamt utvecklingsprojekt för att omvandla ett stängt industriområde till en öppen och levande stadsdel
- Totalt tillförs cirka 1 000 bostäder, varav Besqab har 500 bostäder
- Rivningsarbeten påbörjade
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023/2024



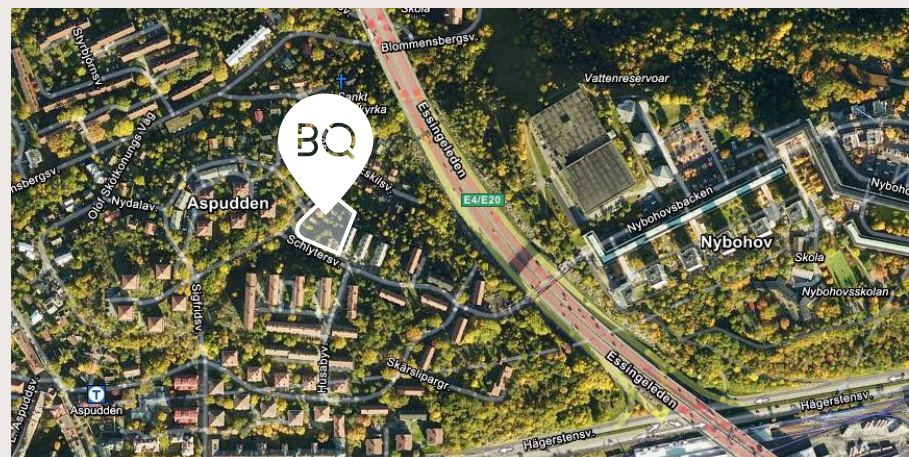
Fint infill-projekt i attraktivt läge vid Mälarens strand

- Förvärv av privat fastighetsägare
- Lagakraftvunnen detaljplan i maj 2022
- Möjliggör utveckling av totalt cirka 50 lägenheter i två lamellhus
- 500 meter till Axelsbergs centrum med bl a mataffär, restaurang, café, apotek och tunnelbana
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023

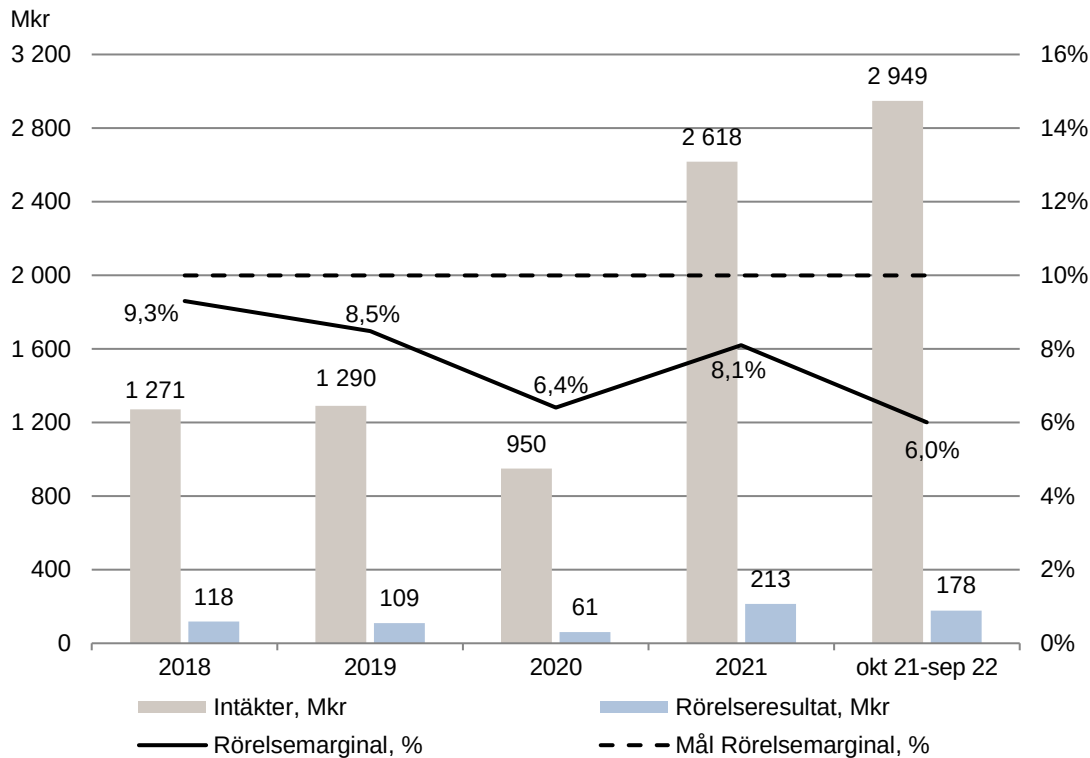


Fint infill-projekt i populärt bostadsläge i Aspudden

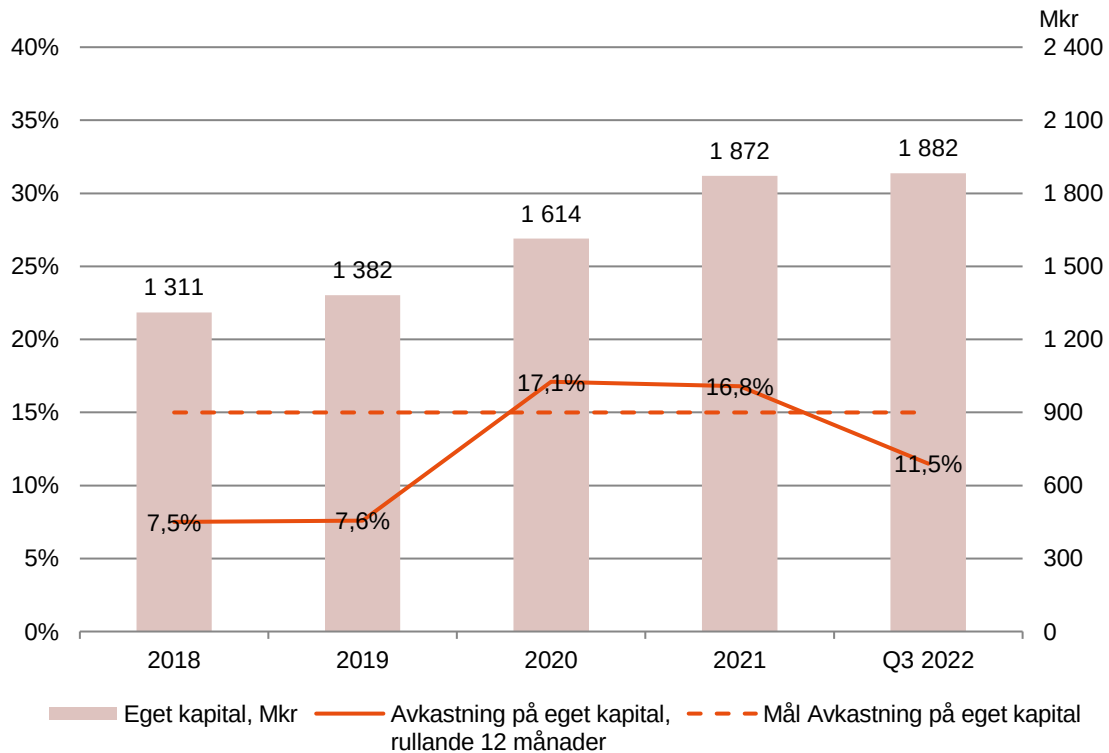
- Förvärv av fastighetsutvecklare
- Detaljplanen är antagen men överklagad till Mark- och miljööverdomstolen
- Möjliggör utveckling av totalt cirka 50 lägenheter i två lamellhus om 3-5 våningar med inredd vind
- Attraktivt läge med promenadavstånd till tunnelbana såväl som till Liljeholmen och Vinterviken
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023



Hög omsättning men kostnadsökningar pressar marginalerna



Fortsatt starkt eget kapital – lägre resultat minskar avkastningen



Stark finansiell ställning

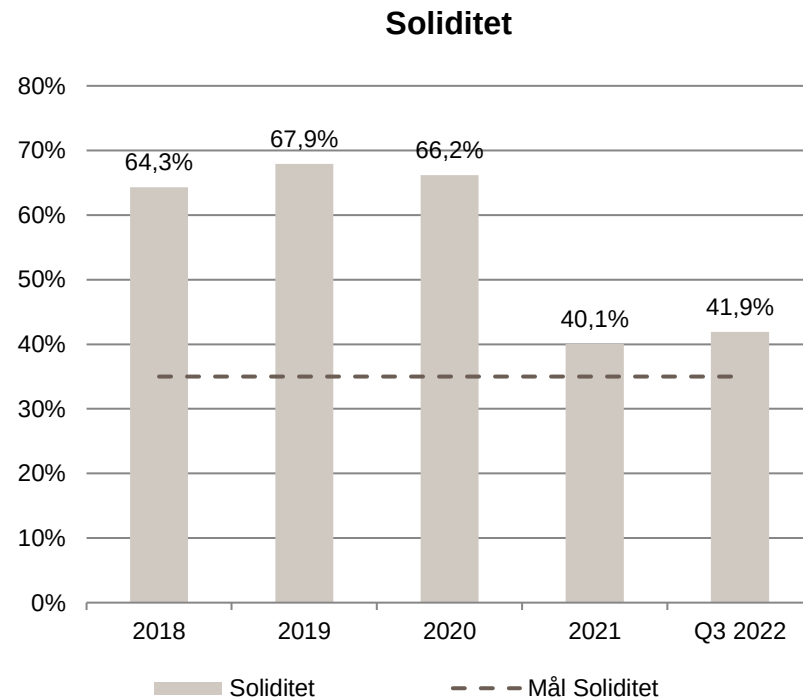
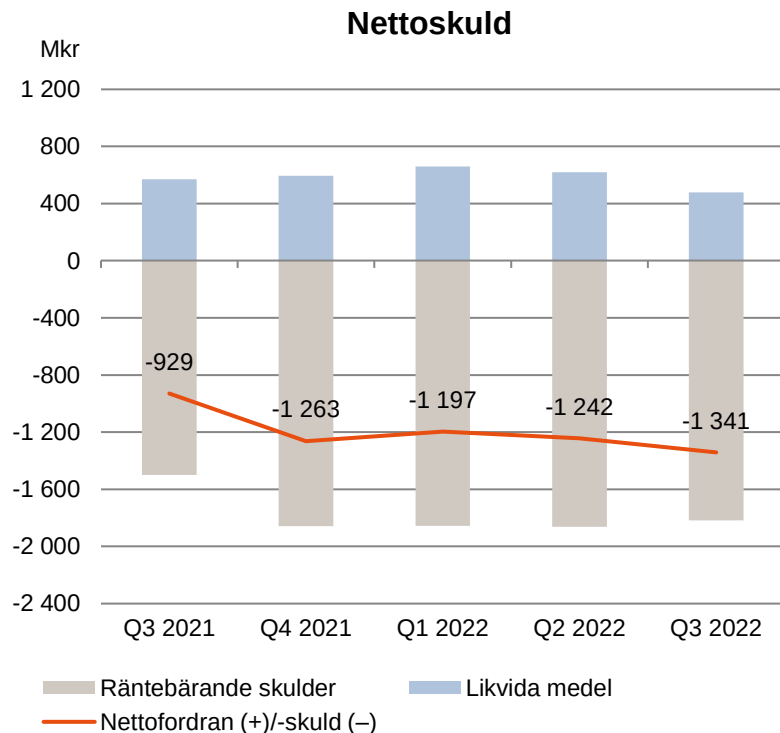
Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	1 078	849	930
Övriga anläggningstillgångar	188	174	174
Exploateringsfastigheter	975	1 127	1 014
Färdigställda bostäder	–	4	–
Kortfristiga räntebärande fordringar	201	121	120
Övriga kortfristiga fordringar	1 572	1 003	1 832
Likvida medel	478	570	595
Summa tillgångar	4 492	3 848	4 665
Eget kapital	1 882	1 736	1 872
Övriga långfristiga avsättningar	3	5	3
Långfristiga räntebärande skulder	805	500	801
Övriga långfristiga skulder	96	81	90
Kortfristiga avsättningar	6	8	7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 014	1 000	1 057
Övriga kortfristiga skulder	686	518	835
Summa eget kapital och skulder	4 492	3 848	4 665



Ulriksdals Station, Solna

Fortsatt låg riskprofil



God finansiell beredskap

Koncernens kassaflöde

Mkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135,5	-680,8
<i>varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder</i>	38,2	-532,7
<i>varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</i>	25,5	-231,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151,7	-130,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101,0	965,4
Periodens kassaflöde	-117,2	153,8
Likvida medel vid periodens början	594,8	416,6
Likvida medel vid periodens slut	477,6	570,4



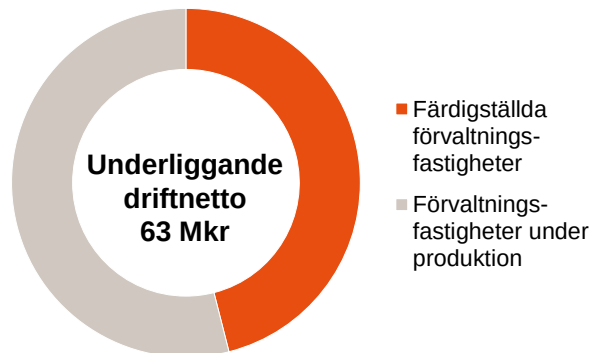
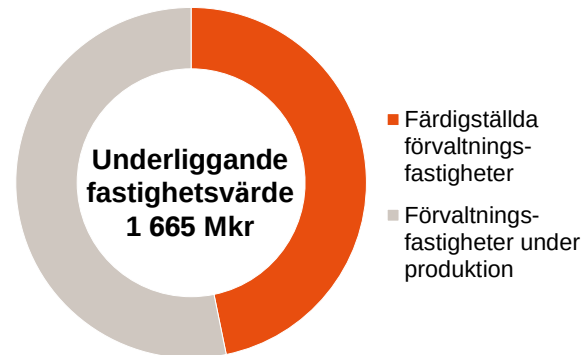
Ella Allé, Täby

Förvaltningsfastigheter

- Totalt 32 000 kvm uthyrbar yta, varav
 - 13 000 kvm i färdigställda förvaltningsfastigheter och
 - 19 000 kvm i förvaltningsfastigheter i produktion
- Uthyrningsgraden, exkl hyresrätter i produktion, uppgick till 100%
- Genomsnittlig återstående löptid för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var cirka 14 år
- Belåningsgraden för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 35,5 procent (51,9)

Förvaltningsfastigheter	jan-sep 2022	jan-sep 2021
Hyresintäkter, Mkr	25	19
Driftnetto, Mkr	22	17
Värdeförändring, Mkr	13	69
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 078	849
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	779	735
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	299	113

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-09-30



NÄSTA STEG

Vi fortsätter arbeta för att...

- Ligga nära våra kunder och bibehålla vår goda marknadsbearbetning och försäljning
- Systematisera produktionen ytterligare
- Söka marknads- och affärsmöjligheter

Våra medarbetare, vår affärsmodell och starka bostadskompetens samt vår historia är Besqabs styrka!

Frågestund



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



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

Tack!



Årsta Ljuva, Stockholm