



KORT OM BESQAB

Kort om Besqab

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



Intäkter R12
(segmentsredovisning)

2 657 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

244 Mkr

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

4,7 mdkr

Börsvärde

ca 1,7 mdkr
(110 kr)

Produktionsstartade
bostäder R12

756

Sålda bostäder R12

566

Byggrätter

ca 4 050

Anställda

ca 140

FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL FRÅN 2021

Finansiella mål*

Soliditet

Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.

$\geq 35 \%$

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.

$\geq 10 \%$

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

$\geq 15 \%$

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.

1 000

Vinstmarginal bostads-/äganderätter

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

$\geq 15 \%$

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).

100 Mkr

*De finansiella målen inklusive utdelningspolicyn definieras utifrån segmentsredovisningen.

Bra försäljning och låg riskprofil på osäker marknad

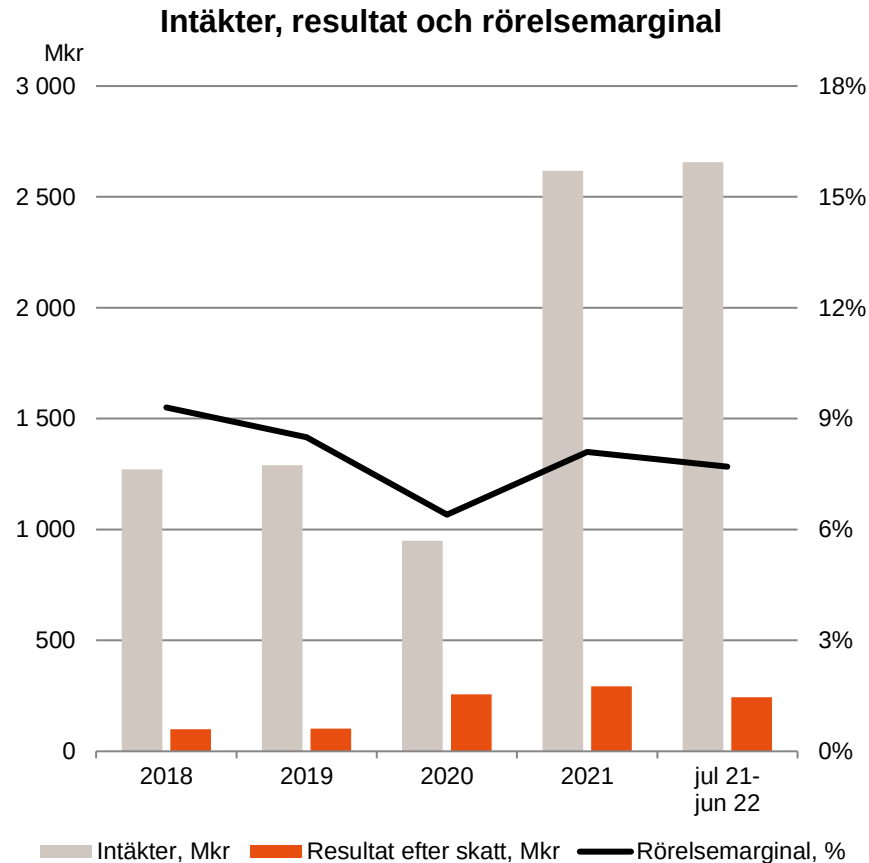
- Fortsatt högt antal bostäder i pågående produktion
- Bra försäljning med 101 sålda bostäder (121)
- Produktionsstartat 40 bostäder (161) i Uppsala
- Färdigställt och överlämnat 79 sålda hyreslägenheter i Uppsala samt 172 bostadsrättslägenheter i Stockholm
- Lagakraftvunna detaljplaner för två projekt med totalt cirka 550 bostäder



Rörelsemarginalen påverkad av kostnadsökningar

- Rapportperiodens intäkter uppgick till 1 213 Mkr (1 174) och rörelseresultatet till 68 Mkr (77)
- Resultat efter skatt uppgick till 71 Mkr (120) och resultat per aktie till 4,65 kr (7,76)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13 Mkr (58)
- Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 881 Mkr (1 698) och eget kapital per aktie till 121,50 kr (109,72)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 620 Mkr (556)

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.

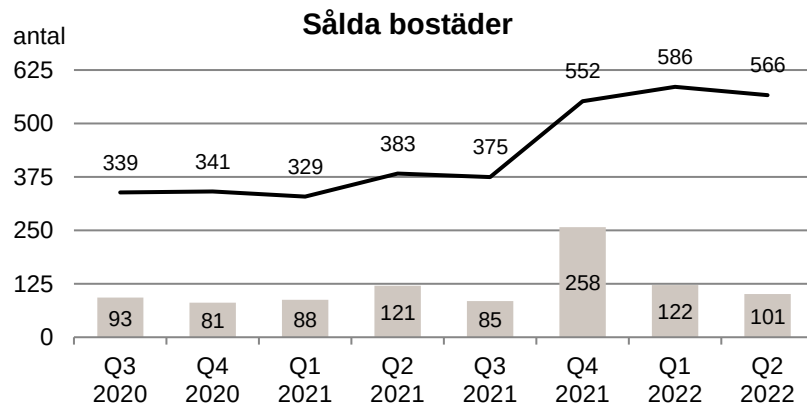
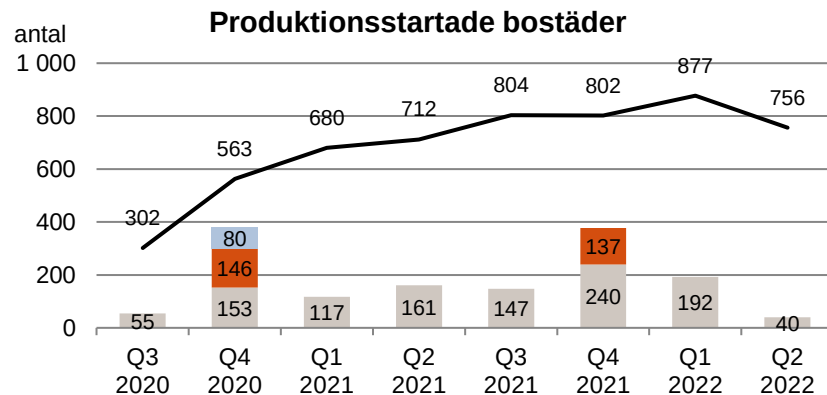


God försäljning och nya produktionsstarter

- Antal produktionsstartade bostäder¹ uppgick till 232 (278)
- 1 696 (1 312) bostäder i pågående produktion¹ per balansdagen, varav 545 (479) för eget ägande
- Antal sålda bostäder uppgick till 223 (209)
- Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 68 procent (62)²
- 1 (2) osålda bostäder i avslutad produktion varav 0 (1) är upptagna i balansräkningen²

¹ Bostads-/ägarerätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

² Bostads-/ägarerätter.

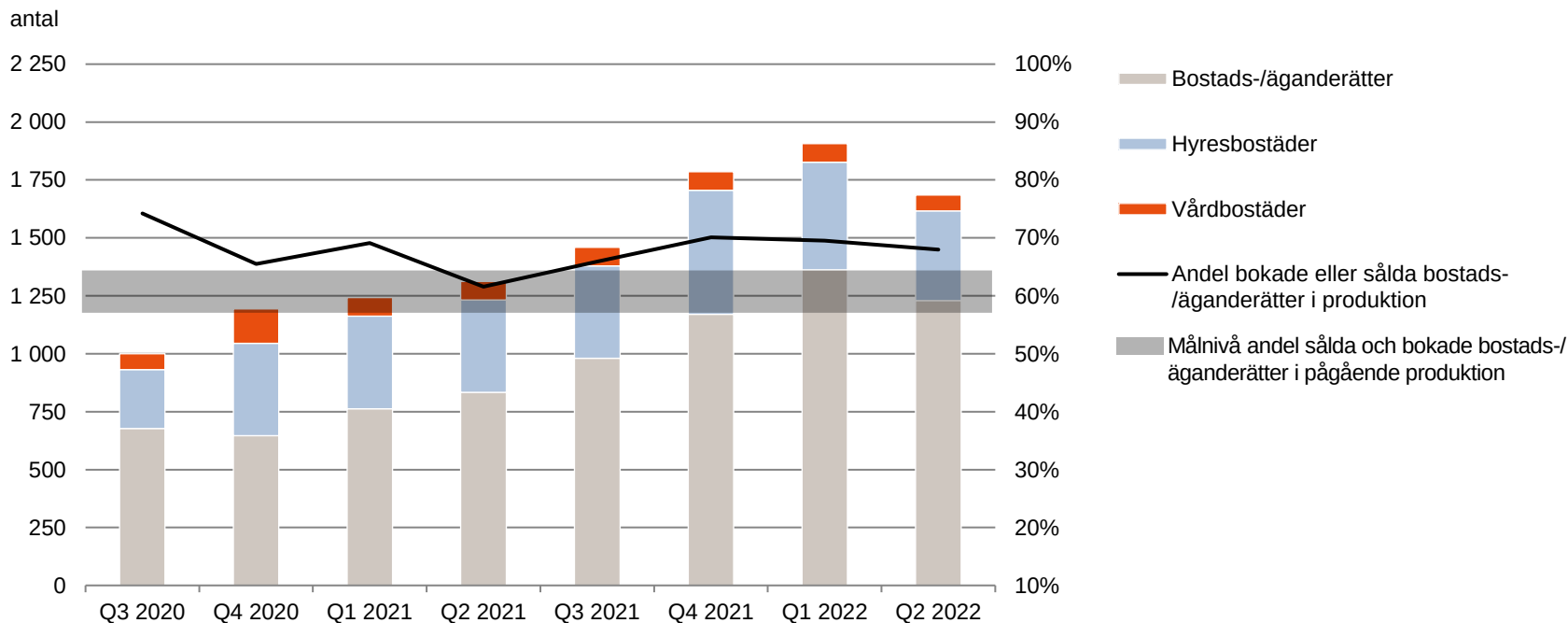


Vårbostäder
Bostads-/ägarerätter

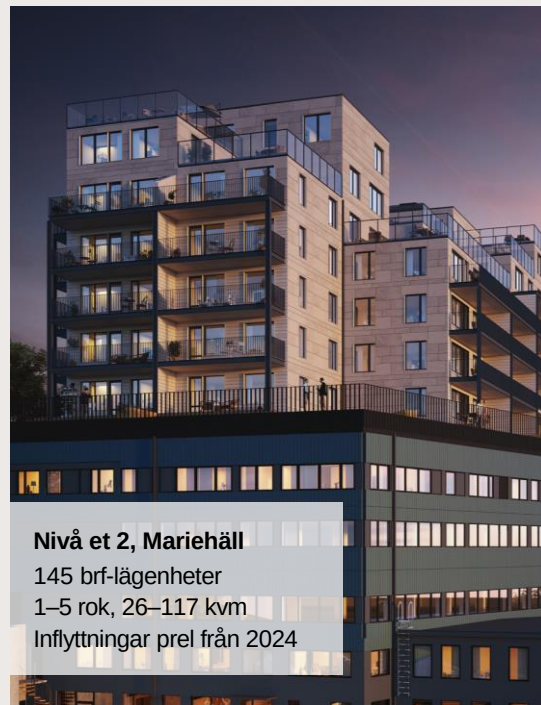
Hyresrätter
Tot antal bostäder, rull 4 kv

Hög försäljningsgrad i pågående i produktion

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



192 lägenheter och 40 småhus produktionsstartade första halvåret



Färdigställt 172 bostadsrätter och frånträtt 150 hyreslägenheter



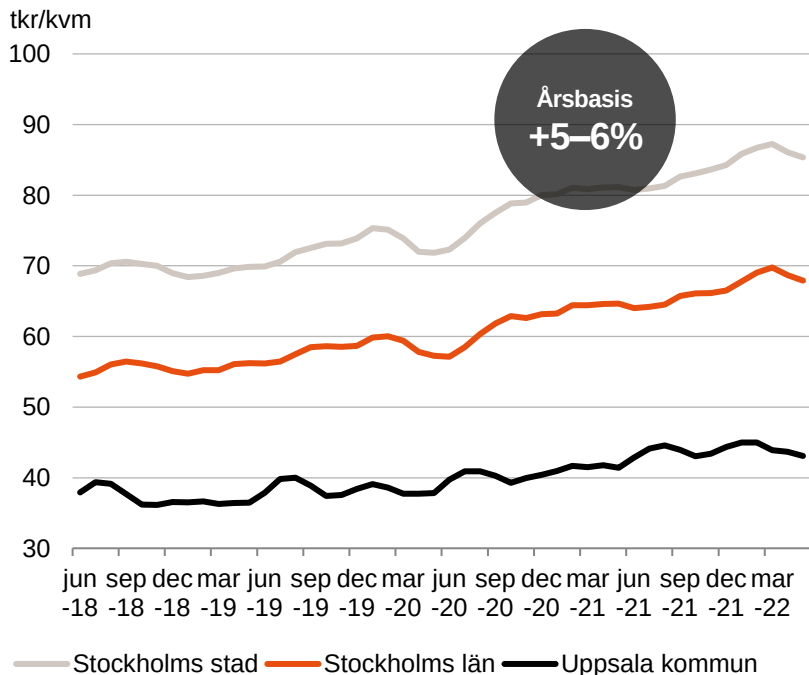
Större osäkerhet på bostadsmarknaden

- Ökat bostadsutbud och minskat antal budgivare
- Sänkta förväntningar på den framtida boprisutvecklingen
- Reporäntan +0,75 procentenheter under andra kvartalet
- Fortsatt intresse för "rätt" bostäder i attraktiva lägen
- Minskad nyproduktionstakt riskerar ett ökat underskott av bostäder
- Osäkra utsikter med hänsyn till hög inflation, förväntade räntehöjningar och orolig börs

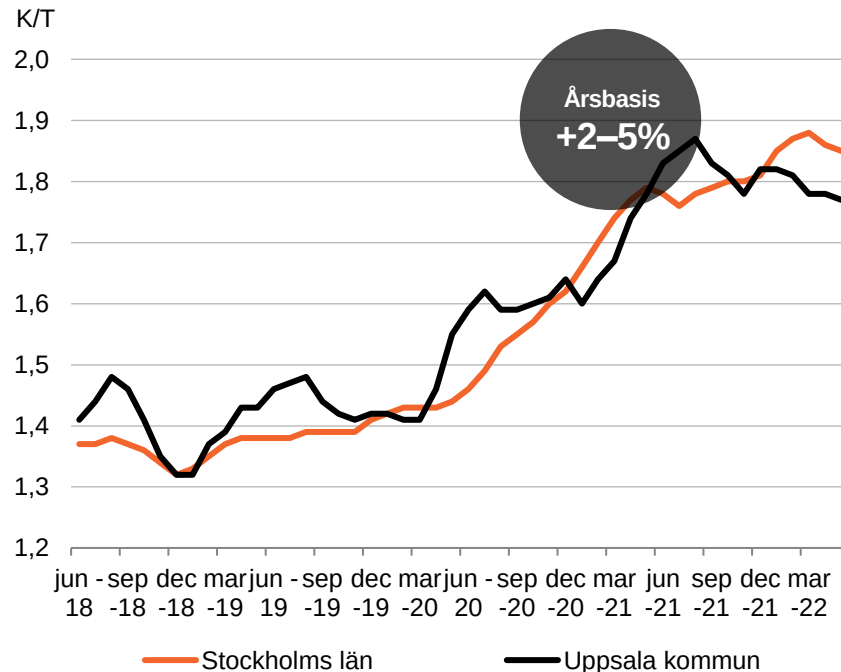


Tillbakagång i bostadspriserna under andra kvartalet

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)

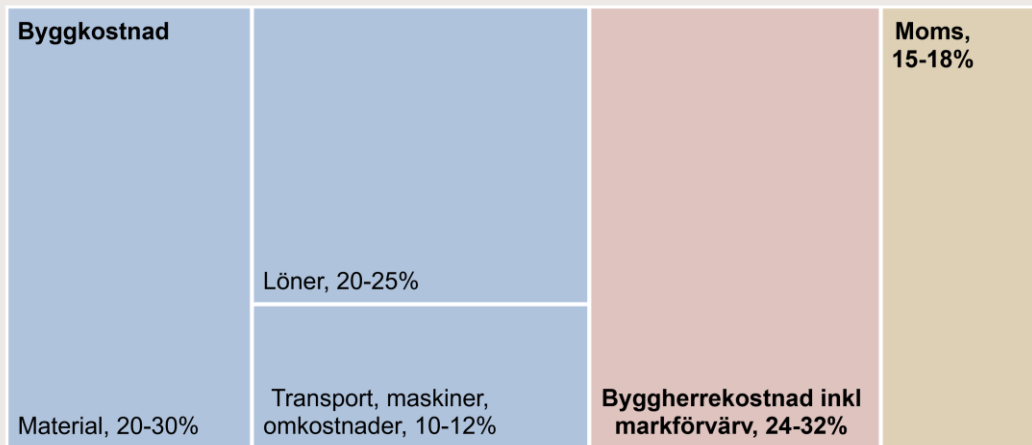


Källa: Svensk Mäklarstatistik

Råvarupriser, material- och kapacitetsbrist utmaningar för branschen

- Obalans mellan utbud och efterfrågan på vissa råvaror och energi
- Eftersläpning i produktionsleden sedan nedstängningar under pandemin
- Kraftiga prisökningar på vissa material samt energi
- Byggmaterialkostnader ökat ca 25 procent på årsbasis
- Sanktioner mot Ryssland påverkar utbudet ytterligare

Schematisk fördelning av produktionskostnader, inkl moms¹

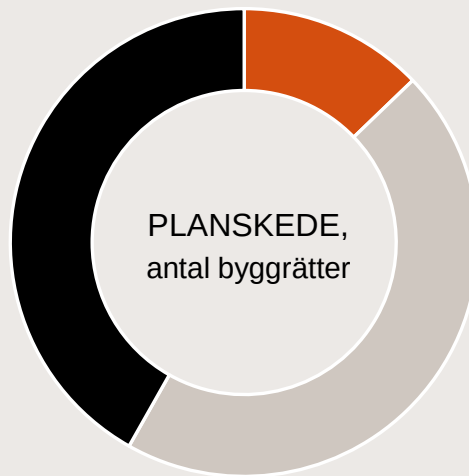


Källa: SCB & Byggföretagen

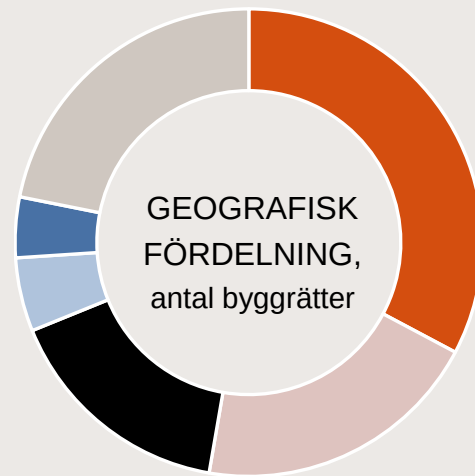
¹ Kostnadsfördelningen i enskilda projekt varierar stort beroende av markpris och valda konstruktionslösningar.

4 050 byggrätter

- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- Drygt 40 procent av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 12 procent tillträdde och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 13%
- Pågående detaljplanearbete, 45%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 42%



- Stockholm, 33%
- Solna, 20%
- Uppsala, 16%
- Täby, 5%
- Vaxholm, 4%
- Övriga, 22%

¹ Projektportföljen, 30 juni 2022

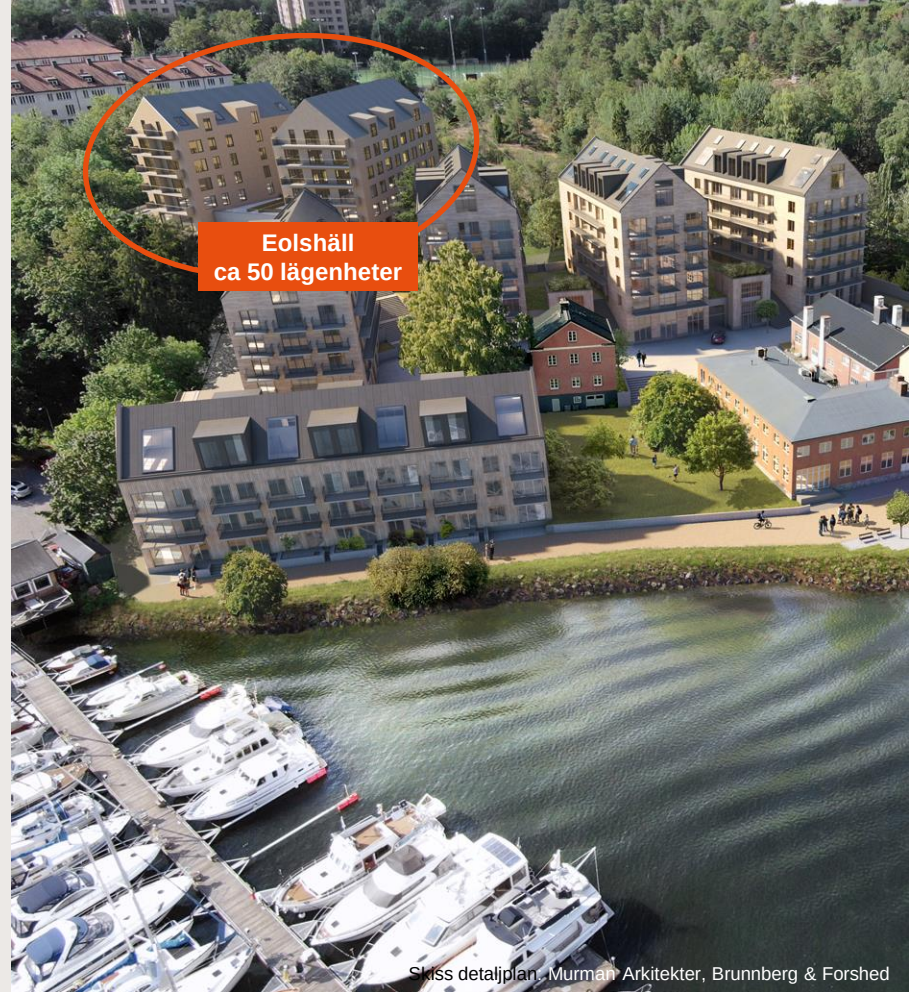
Lagakraftvunnen detaljplan i kanonläge i Uppsala

- Förvärv av Lantmännens fastigheter i centrala Uppsala
- Lagakraftvunnen detaljplan i juni 2022, efter att Mark- och miljööverdomstolen inte beviljat prövningstillstånd för överklagan
- Området ska omvandlas till totalt cirka 1 000 attraktiva bostäder i en tät och varierad stadsbebyggelse, varav Besqab har 500 bostäder
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023/2024



Lagakraftvunnen detaljplan i sjönära läge i Hägersten

- Förvärv av privat fastighetsägare
- Lagakraftvunnen detaljplan i maj 2022
- Möjliggör utveckling av totalt cirka 50 lägenheter i två lamellhus
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023

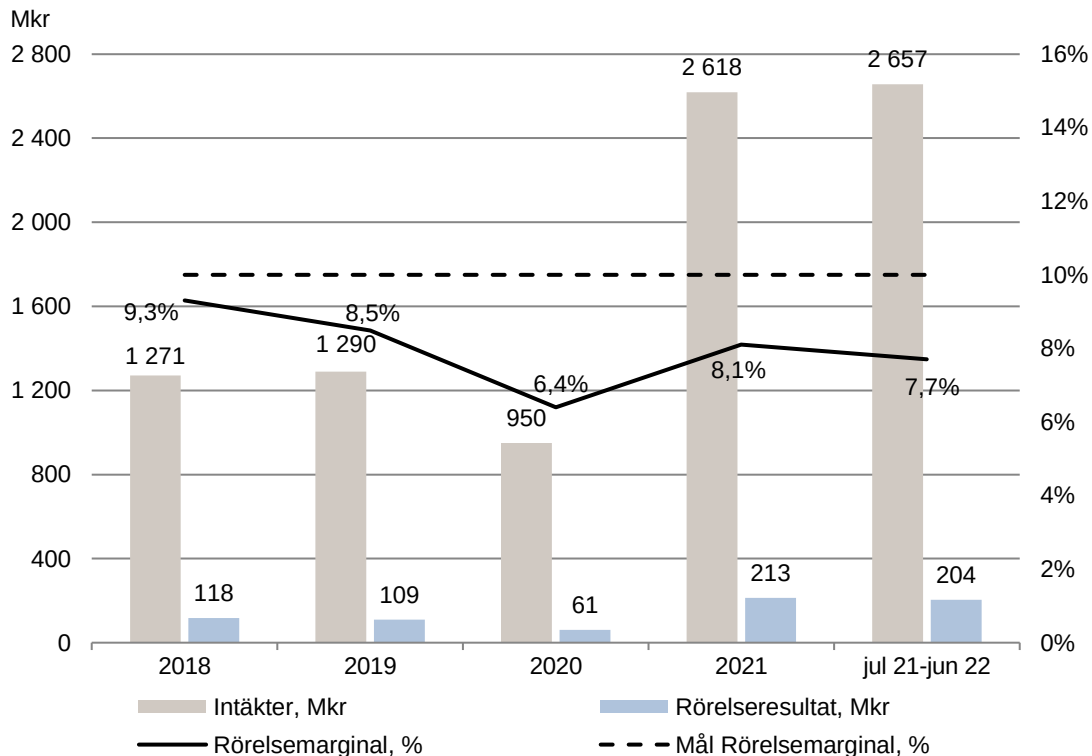


Planer för 50 lägenheter i kompletteringsprojekt i Aspudden

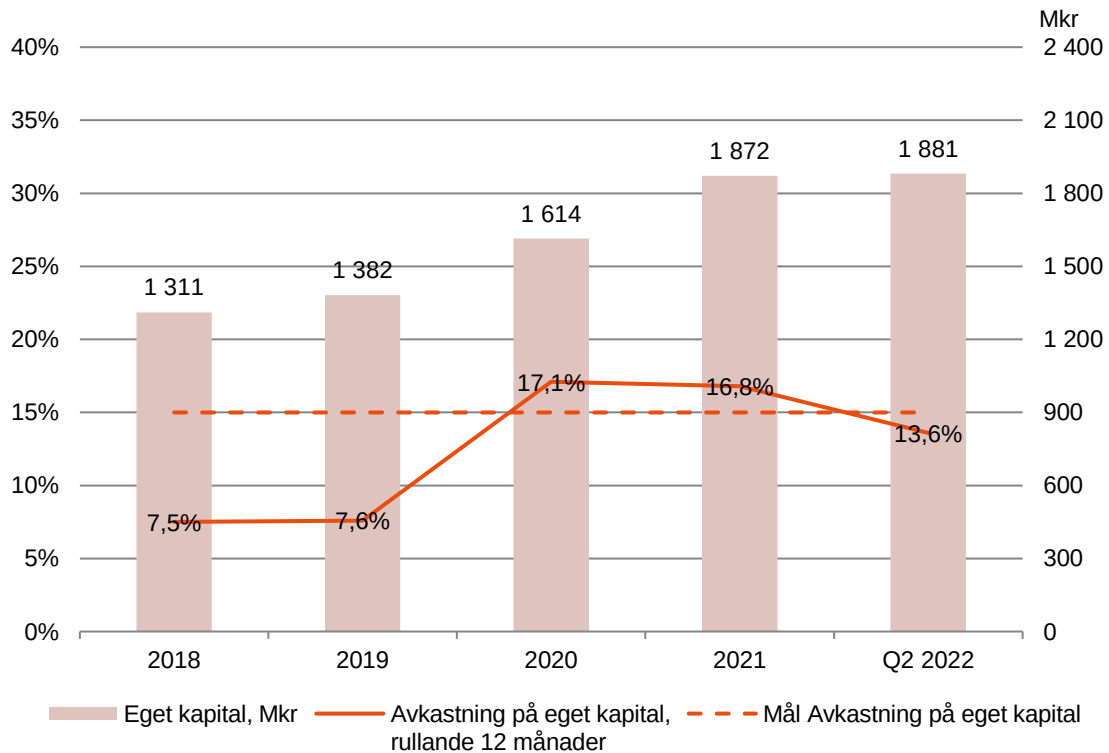
- Förfärd av fastighetsutvecklare
- Detaljplanen är antagen men överklagad till Mark- och miljööverdomstolen
- Möjliggör utveckling av totalt cirka 50 lägenheter i två lamellhus om 3-5 våningar med inredd vind
- Produktionsstart tidigast 2023



Hög omsättning men kostnadsökningar pressar marginalerna



Fortsatt starkt eget kapital – lägre avkastning i andra kvartalet



Stark finansiell ställning

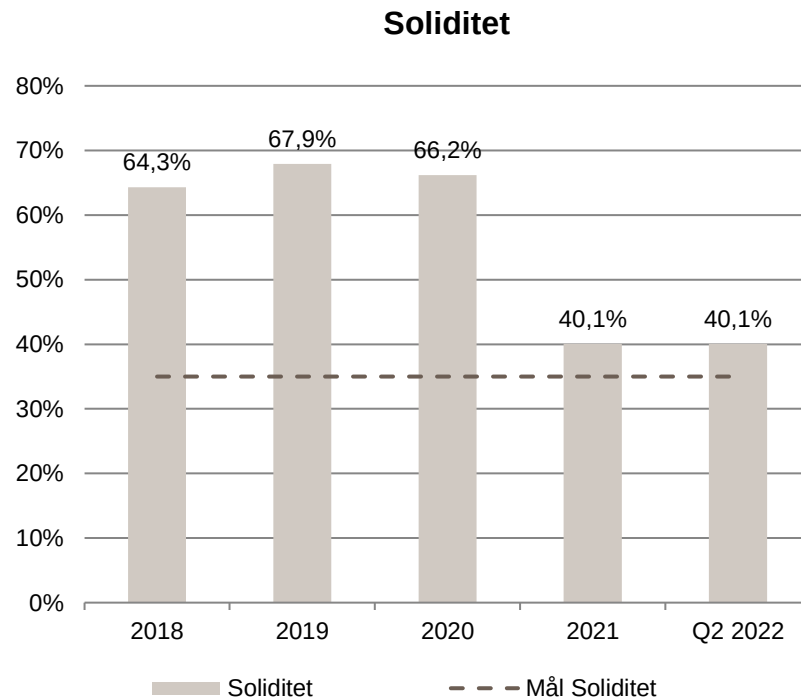
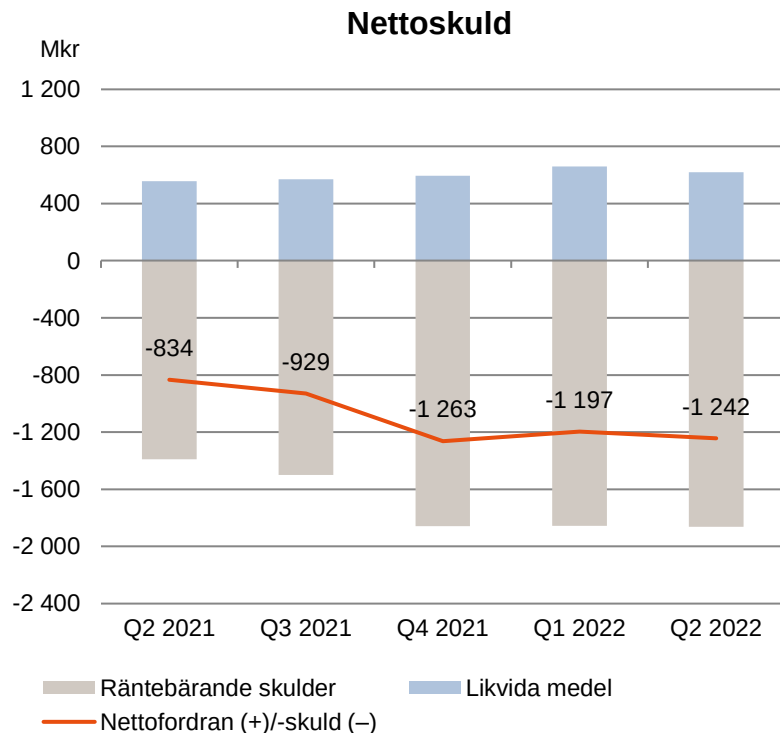
Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	1 029	831	930
Övriga anläggningstillgångar	193	178	174
Exploateringsfastigheter	793	1 171	1 014
Färdigställda bostäder	–	4	–
Kortfristiga räntebärande fordringar	201	121	120
Övriga kortfristiga fordringar	1 850	842	1 832
Likvida medel	620	556	595
Summa tillgångar	4 686	3 703	4 665
Eget kapital	1 881	1 698	1 872
Övriga långfristiga avsättningar	3	5	3
Långfristiga räntebärande skulder	804	499	801
Övriga långfristiga skulder	96	80	90
Kortfristiga avsättningar	7	7	7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 058	891	1 057
Övriga kortfristiga skulder	837	523	835
Summa eget kapital och skulder	4 686	3 703	4 665



Smultronstället, Stockholm

Fortsatt låg riskprofil



God finansiell beredskap

Koncernens kassaflöde

Mkr	jan–jun 2022	jan–jun 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184	–584
<i>varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder</i>	220	–577
<i>varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</i>	–101	–68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–102	–132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–57	855
Periodens kassaflöde	25	139
Likvida medel vid periodens början	595	417
Likvida medel vid periodens slut	620	556



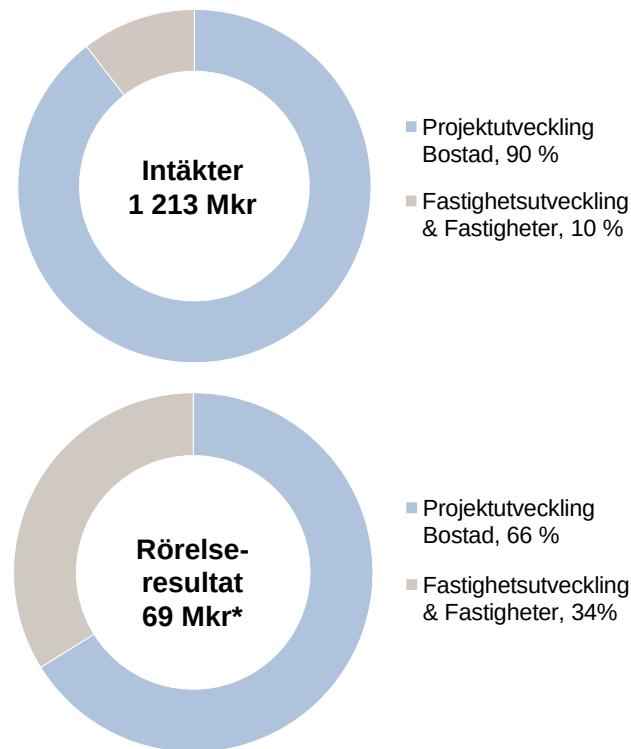
Norrberget, Vaxholm

Hög aktivitet i båda rörelsesegmenten

- Hög takt i antal säljstarter
- Två förvaltningsfastigheter i produktion och tre fastigheter under förvaltning

Nyckeltal	Projektutveckling Bostad		Fastighetsutveckling & Fastigheter	
	jan–jun 2022	jan–jun 2021	jan–jun 2022	jan–jun 2021
Intäkter, Mkr	1 086	1 102	127	73
Rörelseresultat, Mkr	46	74	24	10
Rörelsemarginal, %	4,2	6,7	18,5	13,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	–	–	13	58
Periodens resultat, Mkr	46	74	34	67

Fördelning av intäkter och resultat per segment, januari–juni 2022



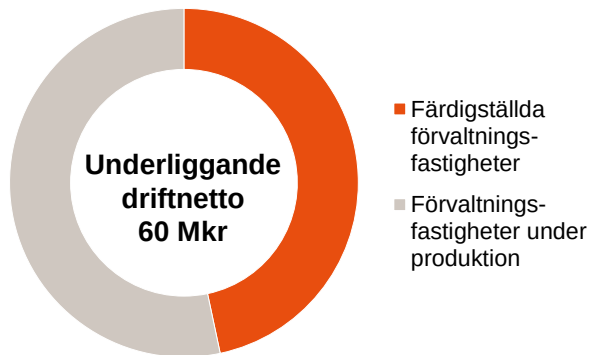
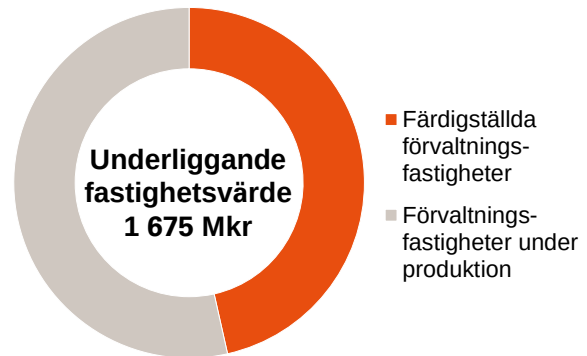
*före avdrag för koncerngemensamma poster

Förvaltningsfastigheter

- Totalt 32 000 kvm uthyrbar yta, varav
 - 13 000 kvm i färdigställda förvaltningsfastigheter och
 - 19 000 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–jun 2022	jan–jun 2021
Hyresintäkter, Mkr	16	11
Driftnetto, Mkr	14	10
Värdeförändring, Mkr	13	58
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 029	830
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	779	724
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	250	106

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-06-30



Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

- JV med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB
- Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari–juni 2022 uppgick till 8,5 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i JV och i koncernens balansräkning som andelar i intressebolag

Nyckeltal Wallin ¹	jan–jun 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	207
Antal sålda bostäder, st	12
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	97
Antal byggrätter, st	1 020

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.



NÄSTA STEG

Vi fortsätter arbeta för att...

- hantera leverans- och kostnadsutmaningar i projekten på ett bra sätt
- bibehålla vår goda marknadsbearbetning och försäljning
- söka nya 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!

