Kapitalmarknadsdag

18 november 2025

BESQAB

FRANSYSKAN, SLAKTHUSOMRÅDET

Agenda

BESQAB

09.00

Affärsutveckling & marknadsutsikter

- Magnus Andersson VD

Mikromarknader & försäljningsstrategi

- Anna Slåtteby, Chef Marknad och försäljning

Genomförandemodell & produktionskostnader

– David Johansson, COO

10.00 Paus

10.20

Hållbarhet & verksamhetsutveckling

– Hanna Bodbacka, Chef Verksamhetsutveckling

Ekonomi & finans

– Magnus Sundell, CFO

11.00 Q&A

11.30 Lunch

12.00 Property tour

15.00 Avslut

Inledning & affärsutveckling

TEGELWIK, SÖDERMALM

Ett nytt Besqab

- Sammanfört organisation och arbetssätt
- Listbyte till Nasdaq Stockholm
- Integrationen är klar!

Vi följer planen - målen kvarstår för 2025-2027

Finansiella mål

- Bruttomarginal 20 %
- Rörelsemarginal 15 %
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en konjunkturcykel
- Soliditet 30 % (IFRS)

Operativa mål

- 2 000 bostäder i pågående produktion
- Byggrättsportfölj motsvarande minst sex års produktionsstarter
- Topp 3 i branschen avseende Nöjd Kund Index
- 50 % minskade utsläpp av växthusgaser till 2030
- Materialåtervinningsgrad över 70 %
- Energiklass B

BESQAB

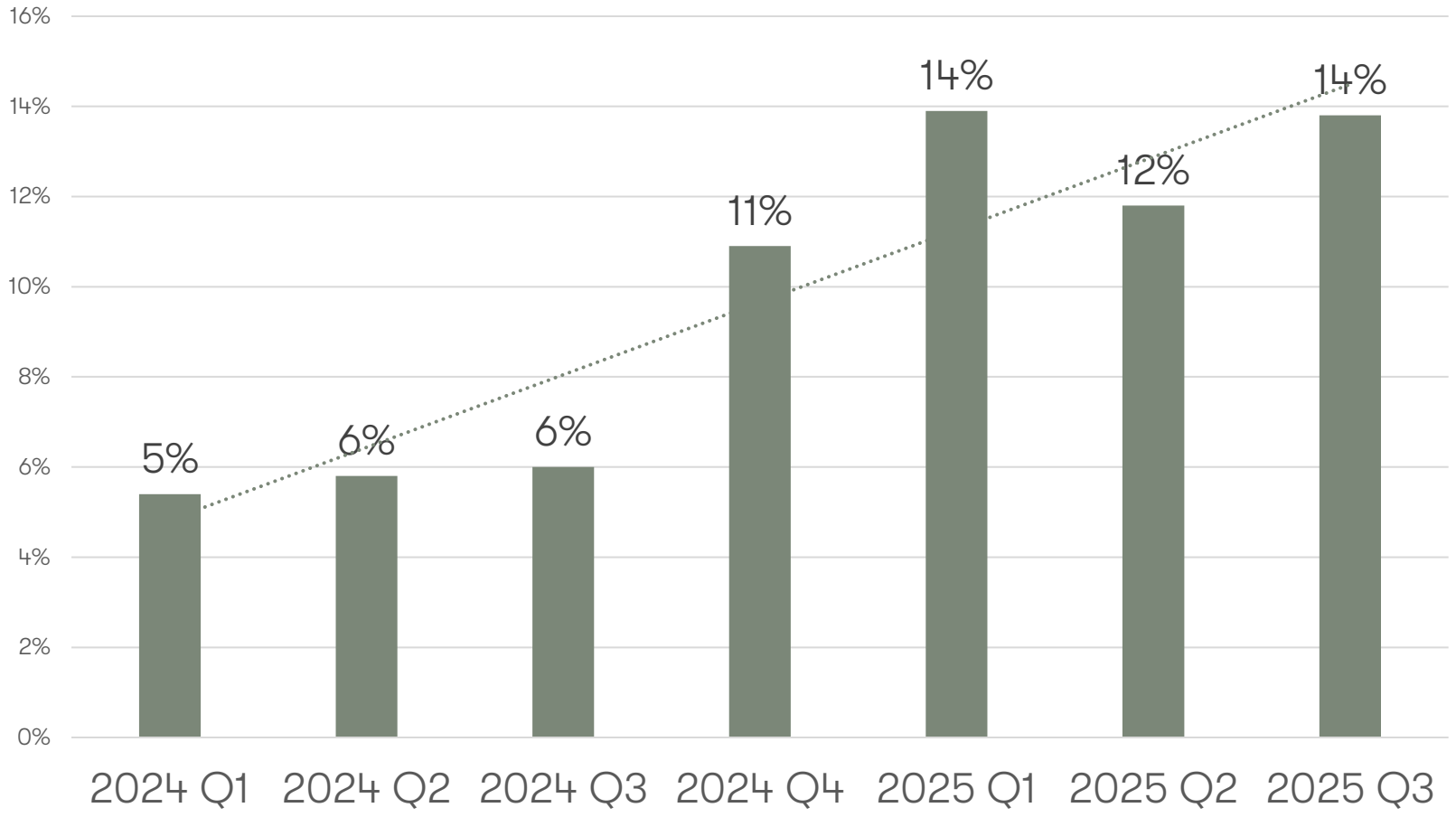
SKEPPSKAJEN, UPPSALA

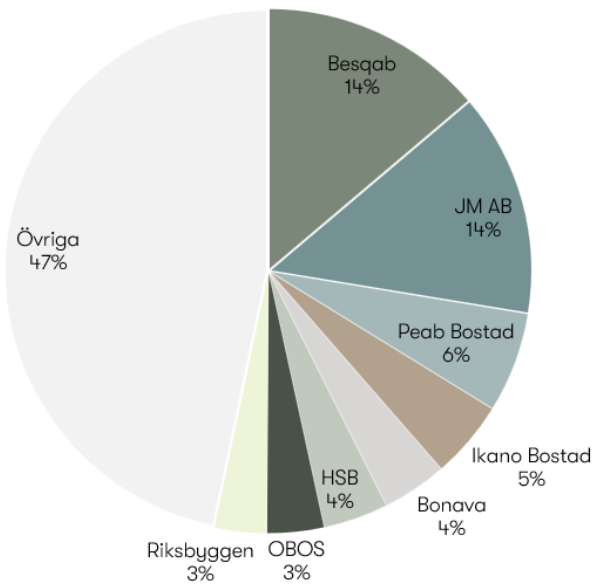
Ljusning på bostadsmarknaden

- Hög aktivitet och stark efterfrågan under inledningen av 2025
- Ökad osäkerhet och avvaktande marknad under våren och sommaren
- Förbättrad aktivitet och positivare sentiment under hösten
- Tydliga tecken på förbättrad marknad framöver

BESQAB

Växande marknadsandel – Stockholm och Uppsala län





Marknadsandel baserat på summan av antalet försäljningsobjekt i aktiva projekt.
Källa: BooliPro

BESQAB

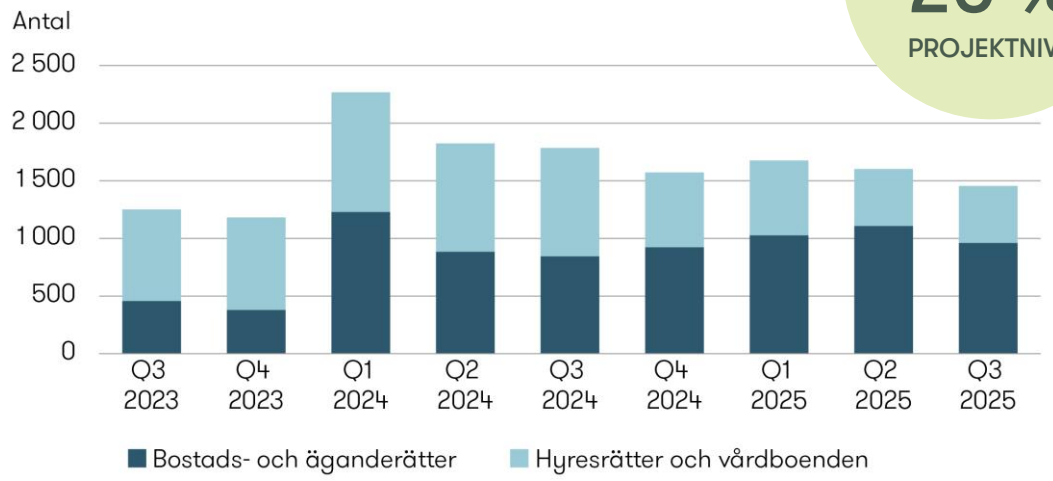
9 produktionsstarter 2025 – 520 nya bostäder

BESQAB

Hög aktivitet och god lönsamhet i projekt-verksamheten

- Räknar med totalt cirka 750 starter på helåret 2025, varav 130 enheter under Q4
- 637 bostäder har färdigställts hittills 2025
- 1 455 bostäder i pågående produktion (Q3)
- Målsättning om 2 000 enheter i produktion - rimligt att uppnå under 2027
- Jobbar aktivt med investeringar och avyttringar för att säkerställa rätt byggrätter

Bostäder i pågående produktion



BRUTTO-MARGINAL
20 %
PROJEKTNIVÅ

BOSTÄDER I PRODUKTION
1 455

FÖRSÄLJNINGS-GRAD, %
66

BRUTTO-MARGINAL, %[2]
19,2

SOLIDITET, %[3]
50,8

BESQAB

Q3 2025 2) Segmentsredovisning, 3) IFRS

Strategiska försäljningar av förvaltningsfastigheter

- Vårdboenden och hyresrätter
- Försäljningar över bokfört värde
- Frigör kapital för investeringar i nya projekt
- Investeringar i segmentet projektutveckling ökar avkastning på eget kapital

SARAHEMMET

SYRÉNBERSÅN, UPPSALA

HEMMAPLAN, UPPSALA

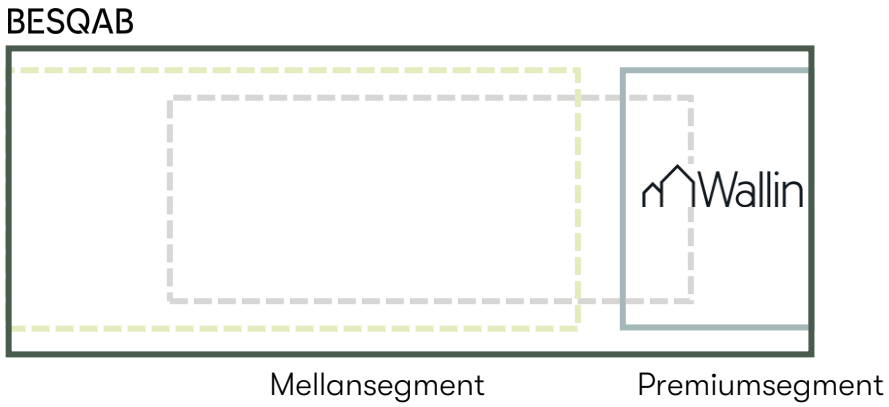
BESQAB

Förvärv av 1 130 nya byggrätter i attraktiva lägen

BESQAB

Ägande i Wallin Bostad

- Lång erfarenhet av bostadsutveckling i Stockholm
- Fokus på premiumsegmentet
- Hög efterfrågan och bra försäljning
- Besqab delägare 50 %



BESQAB

Utökat samarbete Ellensvik, Nacka Strand

- Första projektsamarbetet i premiumsegmentet
- Besqab säljer in byggrätten till Wallin som genomför projektet
- Planerad produktionsstart Q1 2026
- Samarbetet syftar till en ökad omsättning och resultat i Wallin
- Besqab utvärderar möjligheten till utökat ägande i Wallin

BESQAB

BESQAB

Hållbarhet är värdeskapande och utvecklar vår affär

- Minskat klimatavtryck, högre energi-effektivitet och minskad resursanvändning
- Driver innovation och utvecklingen av produkten
- Värdeskapande för Besqabs kunder
- Verksamhetsutveckling - hållbarhet, projektering, inköp och digitalisering

BESQAB

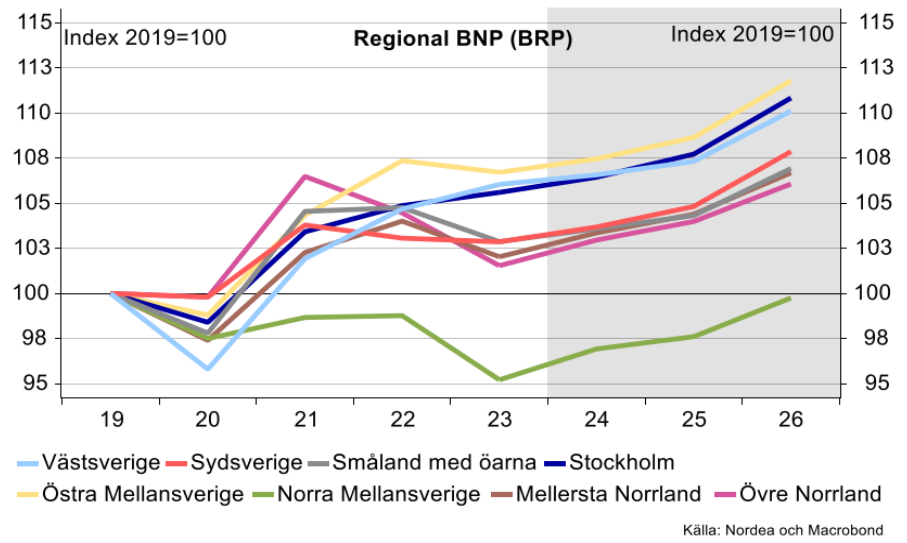
Marknadsutsikter

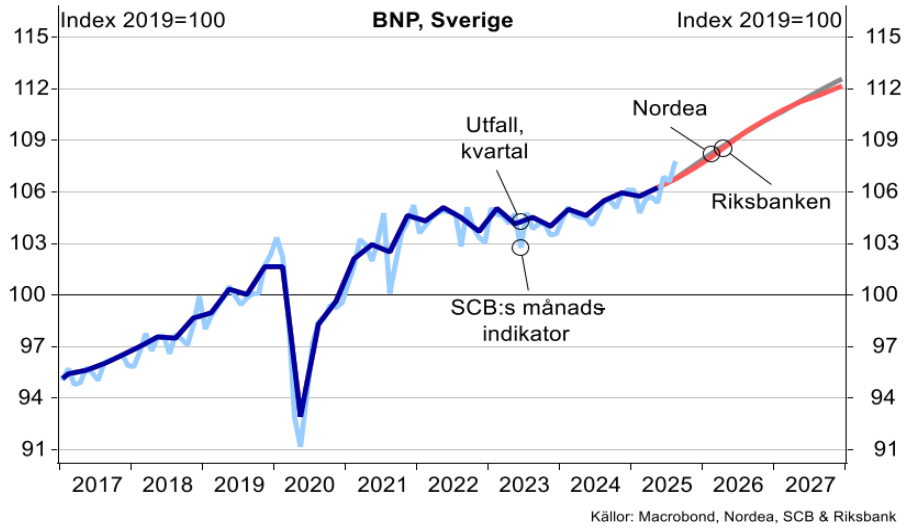
SKEPPSKAJEN, UPPSALA

BESQAB

Svensk ekonomi börjar ta fart

- Global osäkerhet minskar
- BNP-tillväxten tar fart under 2026
- Starkare utveckling i Stockholm / Uppsala jämfört med riket
- Långsamt starkare konjunktur
- Hushållens konsumtion förväntas stiga

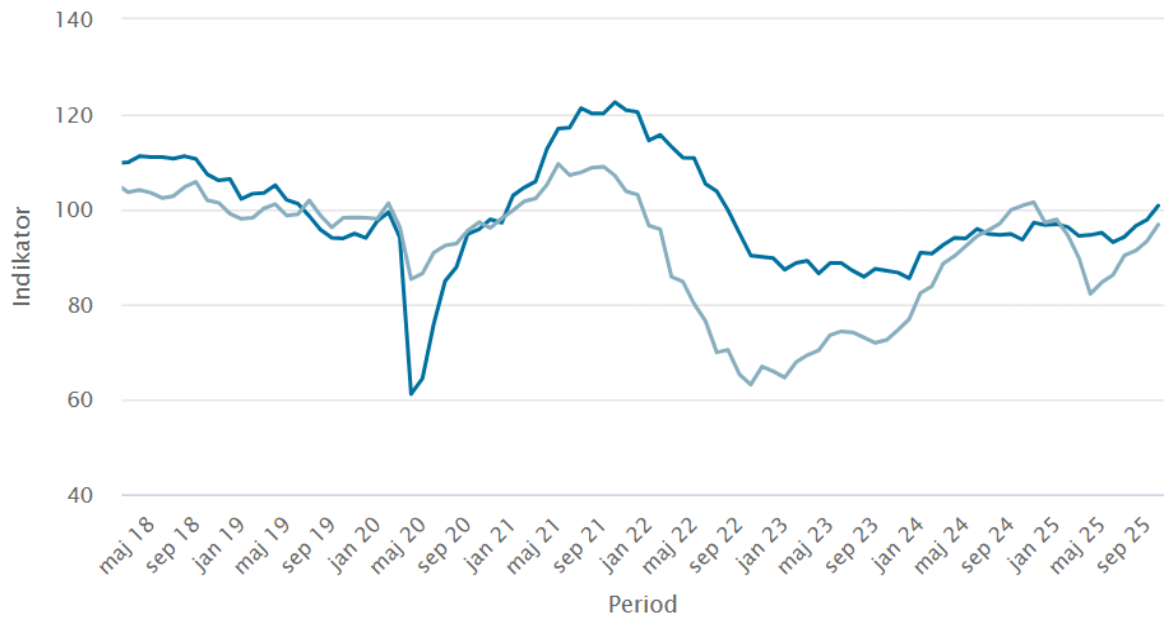




Större optimism bland hushållen

- Konjunkturinstitutets barometerindikator över sitt historiska genomsnitt för första gången sedan juli 2022
- Hushållen har repat sig efter en nedgång under våren

Konjunkturinstitutets barometerindikator (mörkblå) och hushållens konfidensindikator (ljusblå) okt 2025



Lättnader i bolåneregler ger stöd till bostadsmarknaden

Nytt förslag

- Kravet på 1 % ytterligare amortering för lån som överstiger 450 % av årsinkomsten tas bort
- Bolånetaket höjs från 85 till 90 % av bostadens marknadsvärde
- Det ursprungliga amorteringskravet består
  - 2 % amortering för lån med belåningsgrad över 70 %
  - 1 % amortering för lån med belåningsgrad över 50 %, men under 70 %
- Föreslås träda i kraft 1 april 2026

Förslagets påverkan på bostadspriserna

- Cirka 2 % per år 2026 och 2027 (Handelsbanken)

”Nya möjligheter för unga förstagångsköpare att ta sig in på bostads-marknaden.”

BESQAB

Föreslagna stimulanser stärker hushållens köpkraft

- Hushållen får markant ökad köpkraft 2026
  - Reallöneökningar
  - Sänkt ränta
  - Sänkta inkomstskatter (jobbskatteavdrag)
  - Sänkt matmoms
- Totalt drygt 4 % realt för en tvåbarnsfamilj

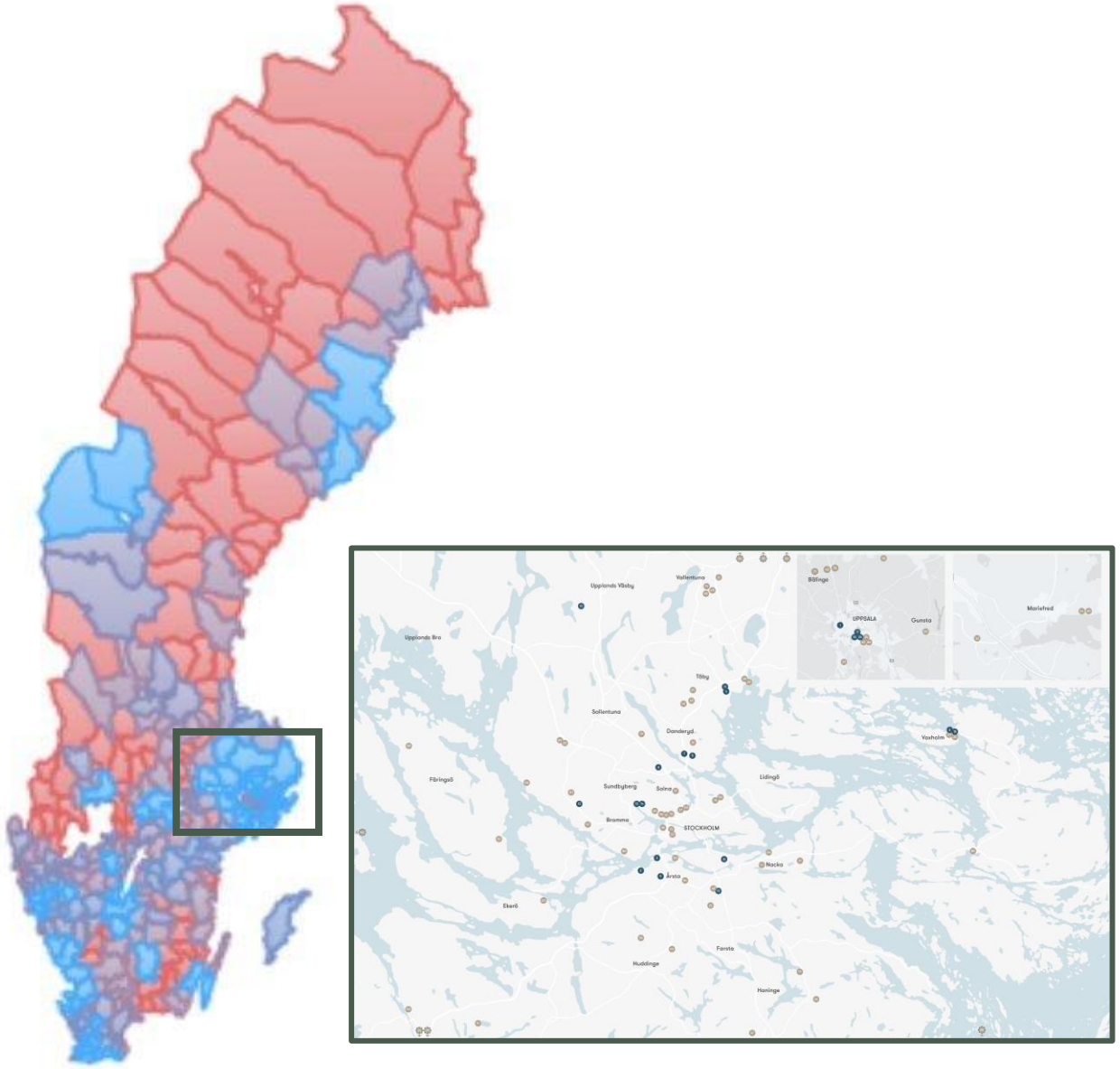
Typhushåll	2 vuxna+barn	2 pensionärer
Disponibel inkomst	60 000	35 000
Bolån	2 000 000	1 000 000
Ökad köpkraft exkl ny politik	900	500
Sänkt skatt, moms och ränta	1 750	800
Ökad köpkraft per månad	**2 650**	**1 300**

BESQAB

Källa: Macrobond och Handelsbanken

Storstockholm och Uppsala är en tillväxtregion

- SCB reviderade ned befolkningsprognosen 2024
- Befolkningen ökar dock fortfarande - från dagens 10,6 miljoner till 11 miljoner år 2040
- Stora variationer i olika delar av landet
- Stockholmsregionen har en ung befolkning och ett positivt flyttnetto

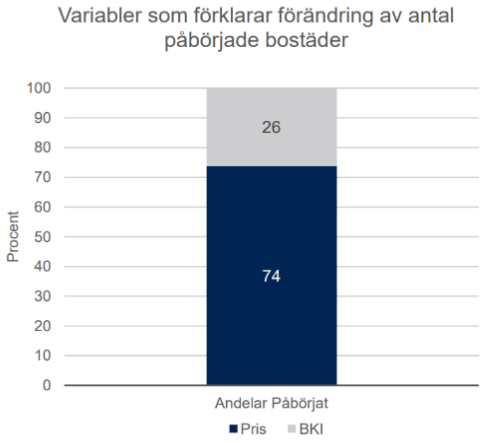


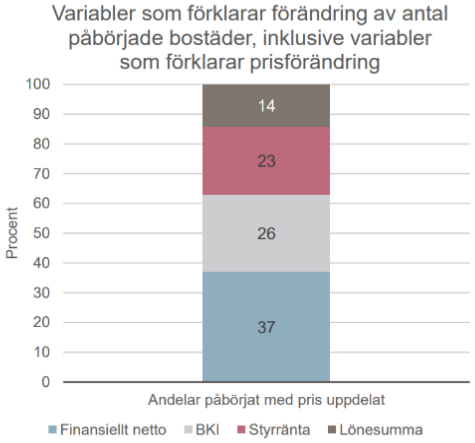
BESQAB

Befolkningsutveckling. Källa: Evidens, SCB, SKR

Affärsmässiga förutsättningar styr bostadsbyggande

- Utvecklingen av bostadspriserna
  - Vilka påverkas av styrränta, reallöneutveckling och hushållens finansiella netto
- Utvecklingen av byggkostnader



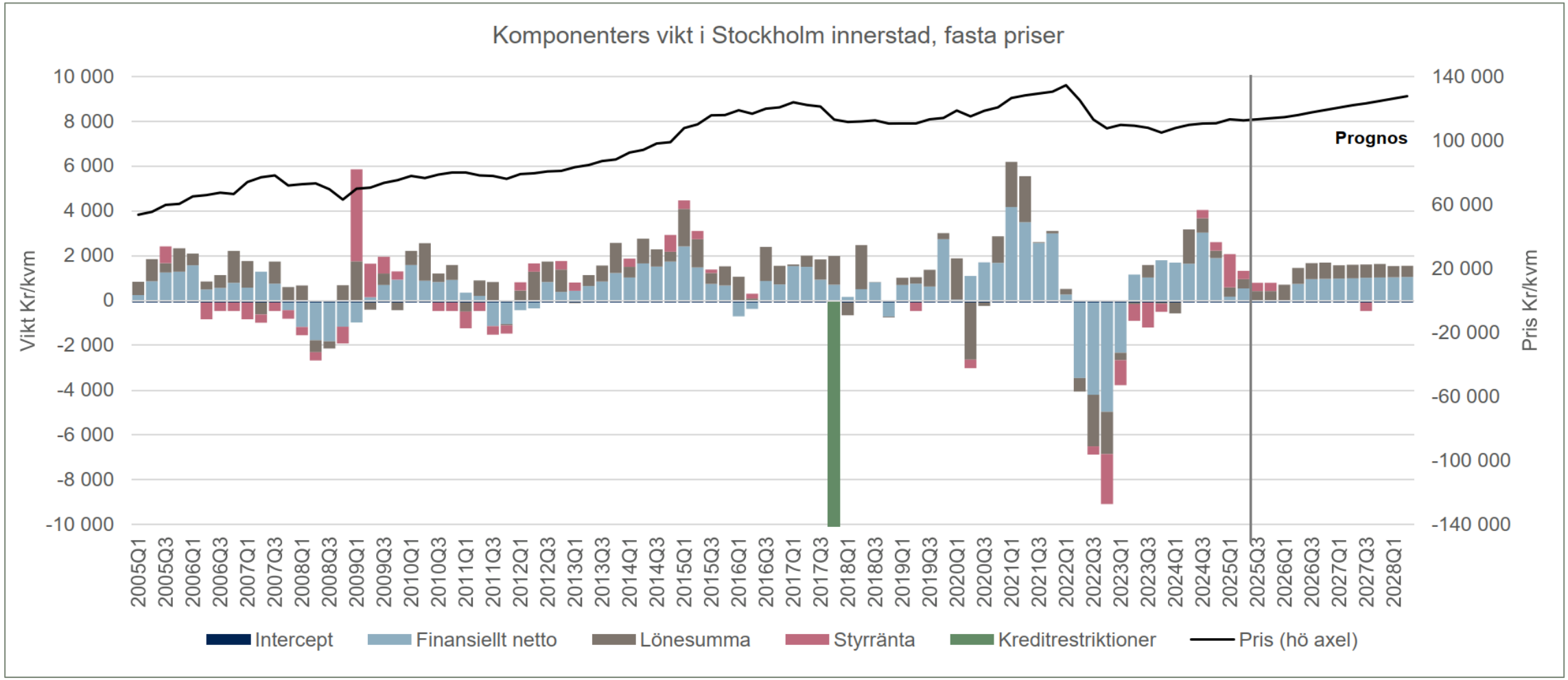


"Det är inte barnafödandet som är styrande. Demografin har mycket liten påverkan på bostadsbyggandet."

BESQAB

Bostadsprisernas utveckling

Bedömning av prispåverkande faktorer och de olika faktorernas priseffekter



BESQAB

Källa: Evidens september 2025

Prognos för bostadsprisernas utveckling

Prognos sept 2025	2026	2027
Evidens	6 %	6 %
Handelsbanken	6 %*	6 %*
SBAB	5 %	4 %
Besqabs prognos	**5 %**	**5 %**

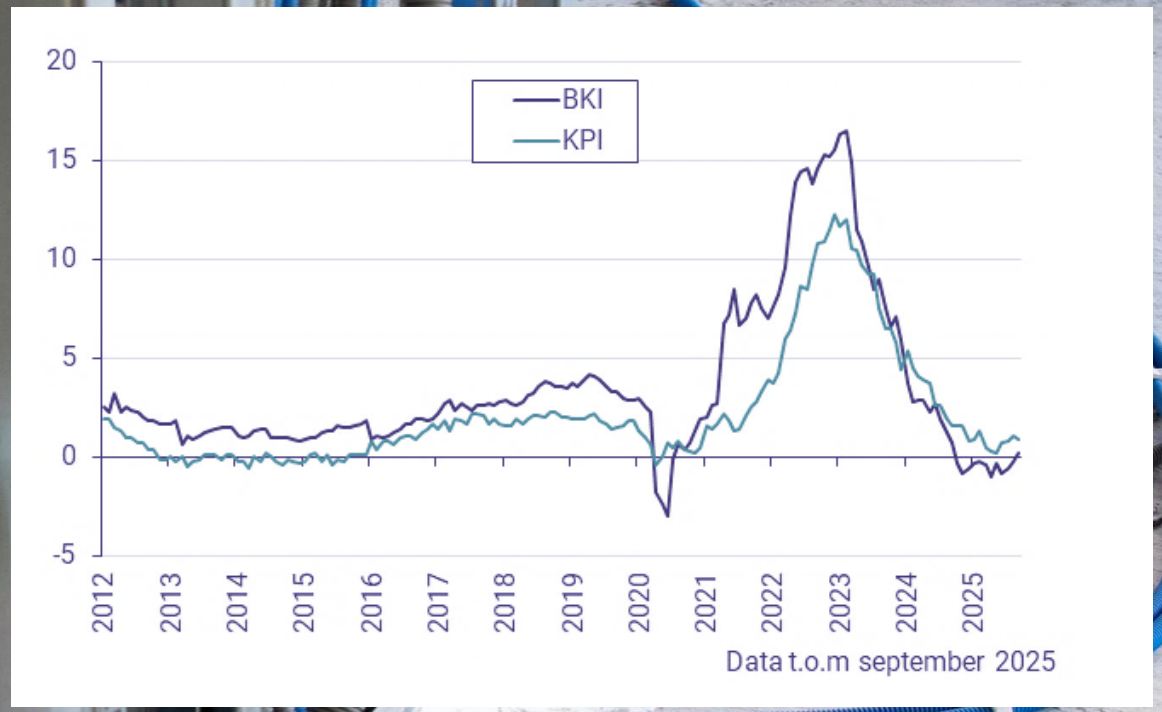
*varav 2 % avser lättade bolåneregler

BESQAB

Prispress på byggkostnader

Avtagande byggkostnadsinflation

- I princip stillastående byggkostnader senaste året
- Löner och materialkostnader har utvecklats i linje med inflationen, räntekostnaderna har sjunkit
- Ett minskat bostadsbyggande sätter press på entreprenadpriserna
- Bedömningen är att byggkostnadsinflationen utvecklas initialt (2026) i linje med, därefter något över, KPI



BESQAB

Goda förutsättningar framåt

- Svensk ekonomi börjar ta fart, större förtroende bland hushållen
- Genomförda sänkningar av styrräntan, avtagande inflation och stimulanser till hushållen stärker hushållens köpkraft
- Bostadspriserna i Stockholm stiger med 5 % årligen under 2026-2027
- Byggkostnadsinflationen utvecklas initialt i linje med, och därefter något över, KPI
- Stockholm och Uppsala är tillväxtregioner där Besqab har projekt i attraktiva lägen som svarar mot hushållens efterfrågan och köpkraft

SKEPPSKAJEN, UPPSALA

BESQAB

Mikromarknader & försäljningsmodell

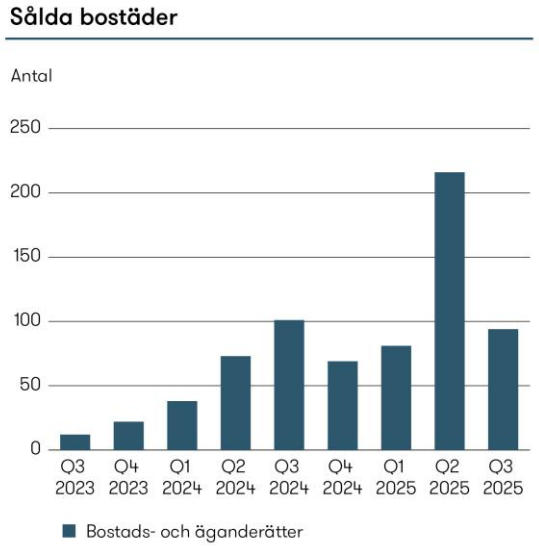
”Bostadsefterfrågan är en funktion av hur stor andel av alla hushåll på en lokal marknad som flyttar varje år samt vilken köpkraft och vilka preferenser dessa har.”

FRANSYSKAN, SLAKTHUSOMRÅDET

BESQAB

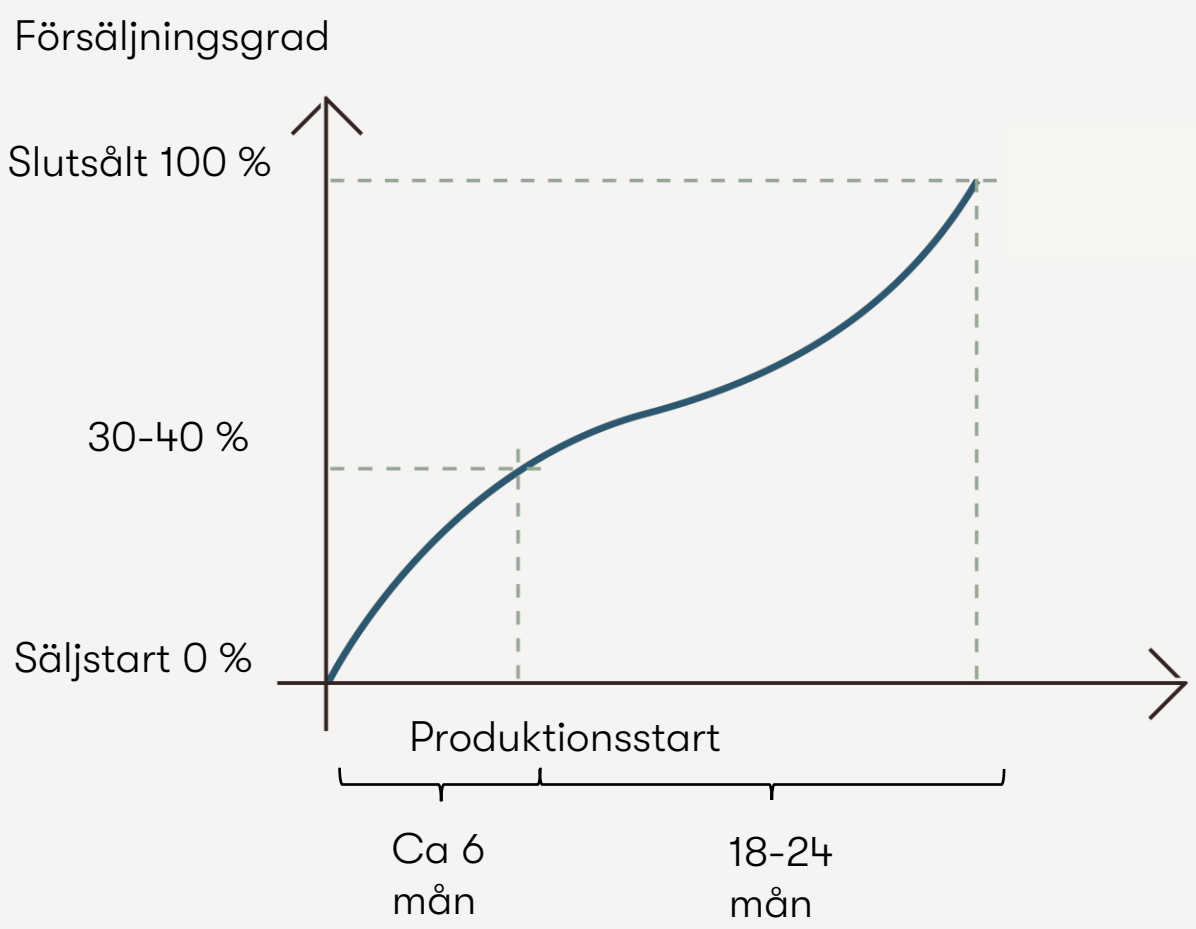
Stark efterfrågan i attraktiva lägen

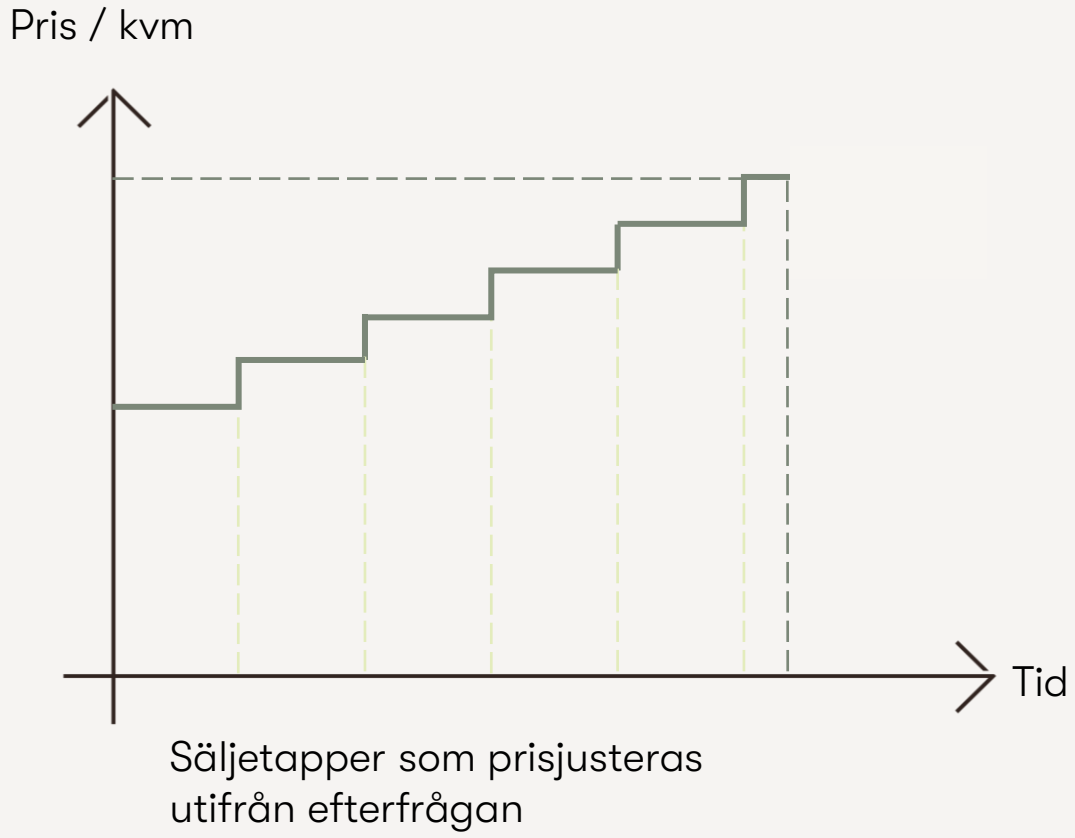
- 14 säljstarter under senaste 12 månaderna
- 13 av projekten är produktionsstartade, dvs har uppnått försäljningskraven
- Kellhagen i Stockholm är säljstartat med mycket gott resultat - planerat för produktionsstart i Q4
- Endast 9 stycken osålda bostäder i färdigställda projekt



BESQAB

Försäljningsmodell – sälja i rätt takt för att maximera intäkten





BESQAB

Högst genomsnittligt utropspris

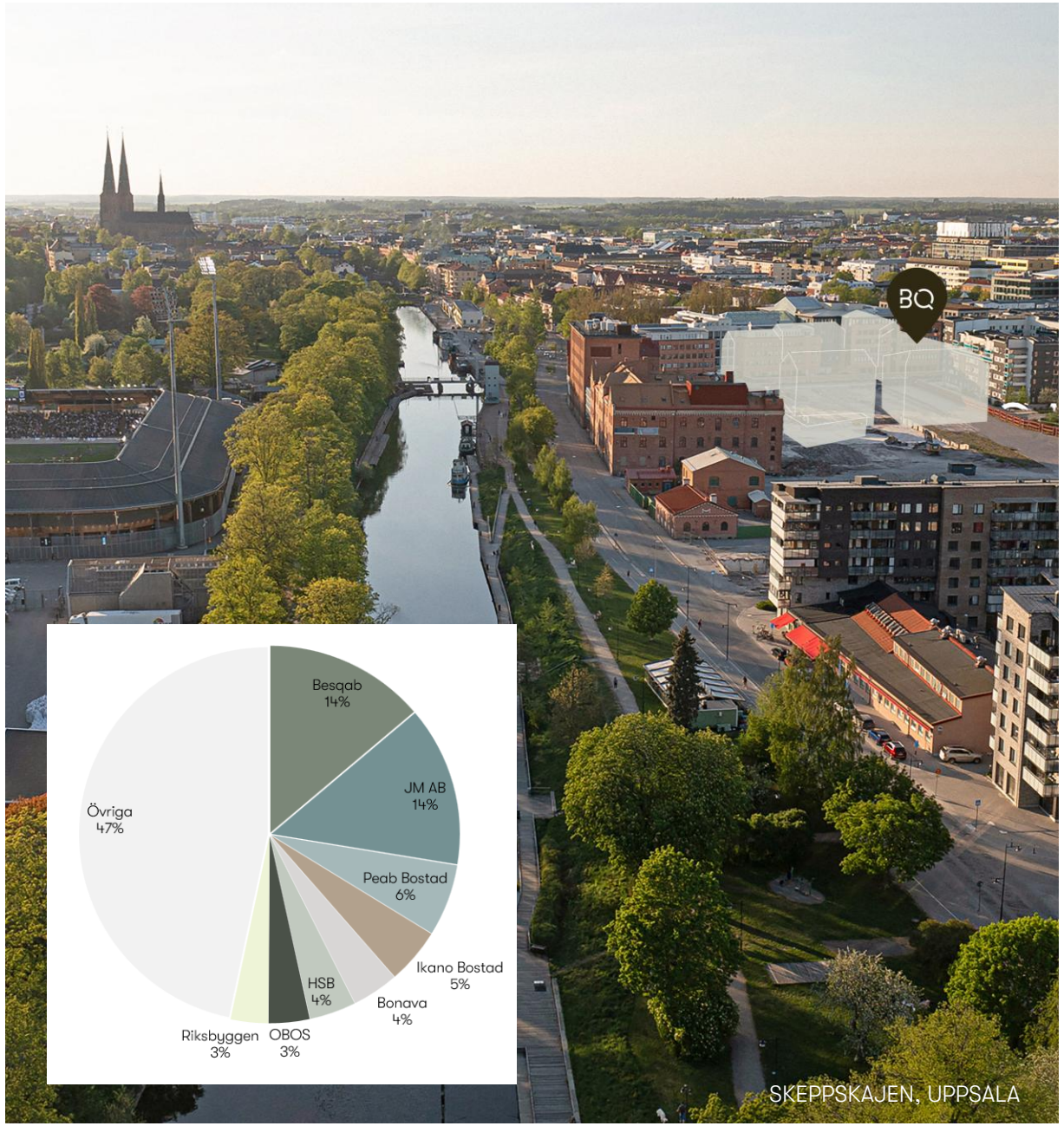
Stockholm

- Marknadens snittpris är 65 tkr/kvm
- Besqabs snittpris är 85 tkr/kvm
- Ca 10 tkr/kvm högre än jämförbara konkurrenter

Uppsala

- Marknadens snittpris är 55 tkr/kvm
- Besqabs snittpris är 62 tkr/kvm

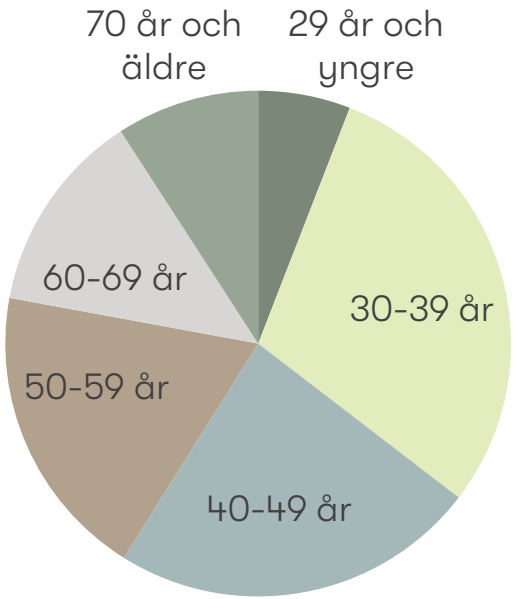
- **Rätt produkt i bäst läge ger högst pris**

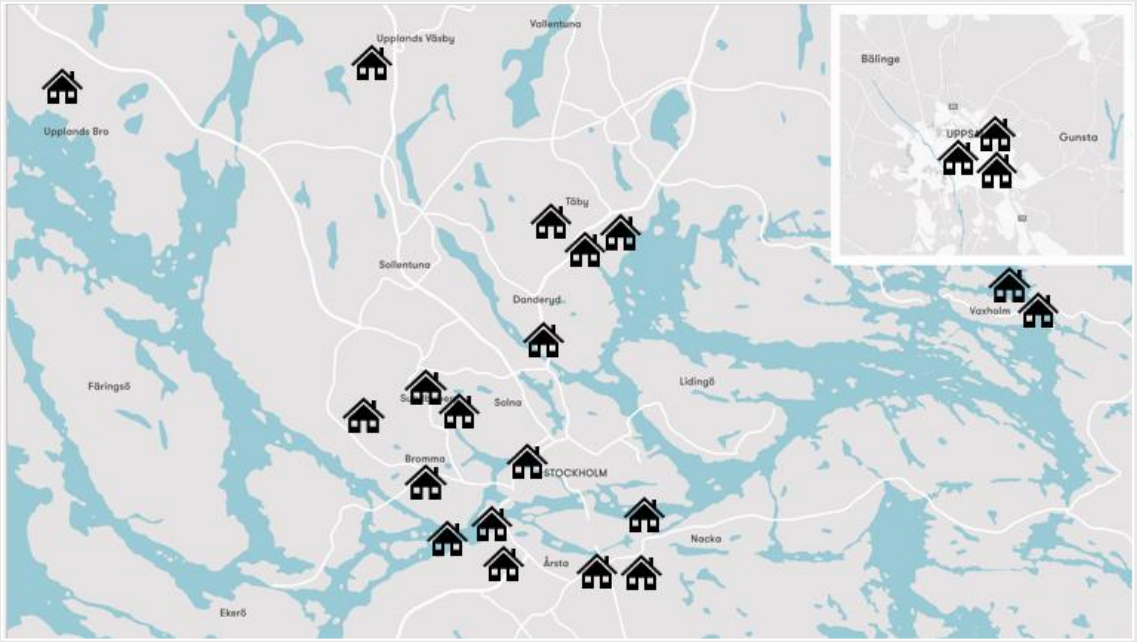


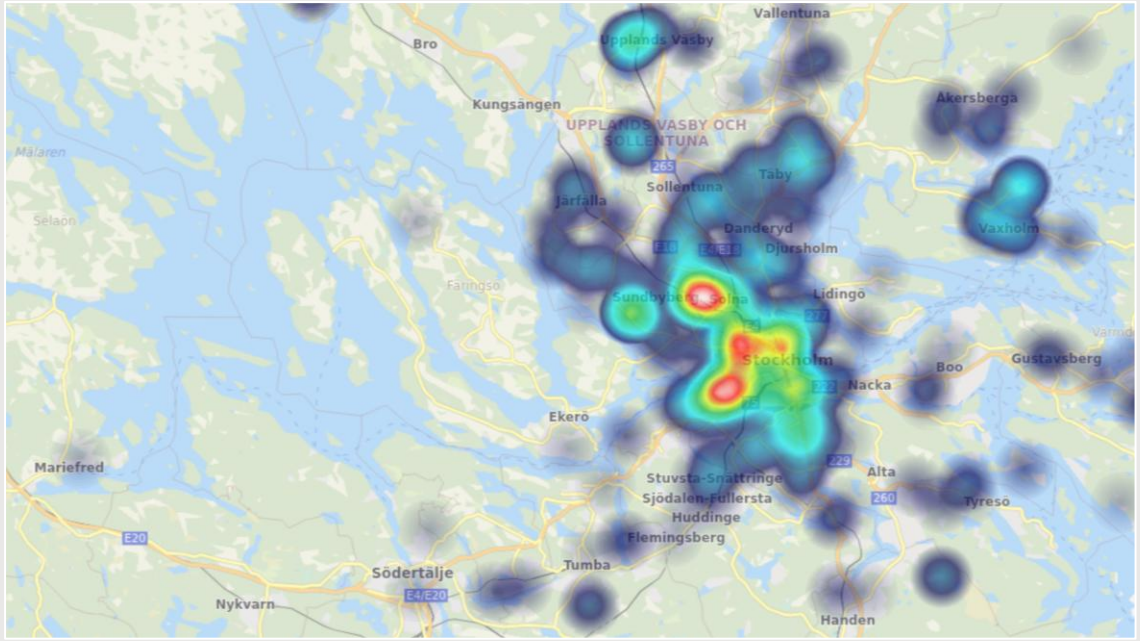
BESQAB

Läge, läge, läge

- Pågående försäljning i 21 projekt
- Flyttströmmarna är förutsägbara
- Lokala upptagningsområden - mikromarknader







BESQAB

Hur formas ett projekt?

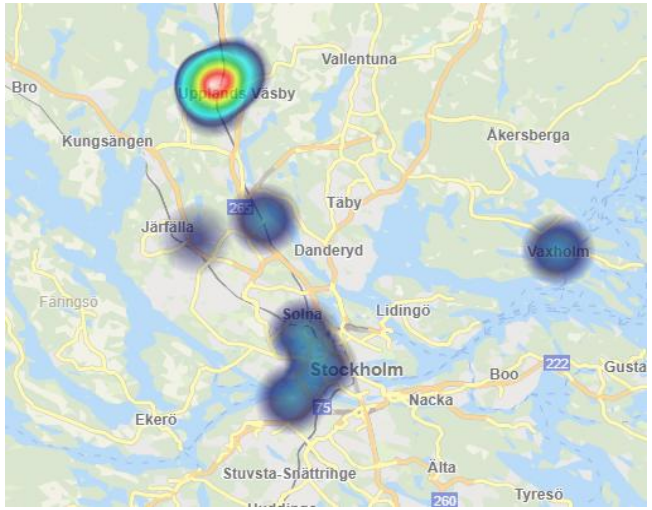
- Strukturerad analys redan i förvärvsskedet
  - Vilka vill bo här? Hur ser målgruppen ut?
  - Vilka bostadskvaliteter efterfrågar målgruppen?
  - Vad finns i närområdet i befintligt bestånd?

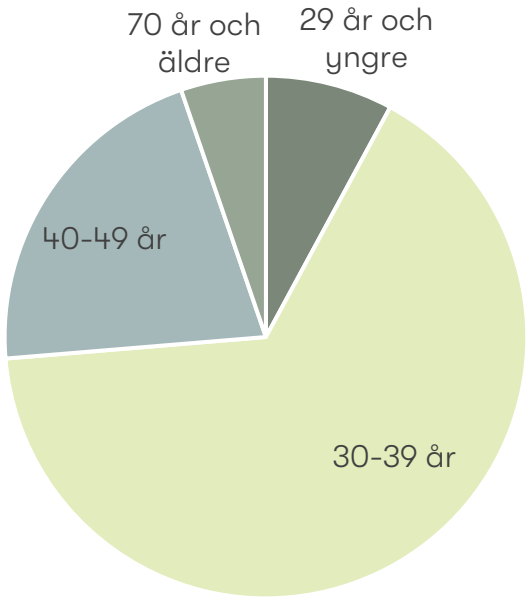
- Skapa variation för att möta hela målgruppen
  - Olika storlekar och planlösningar
  - Specifika bostadsattribut

BESQAB

FRANSYSKAN, SLAKTHUSOMRÅDET

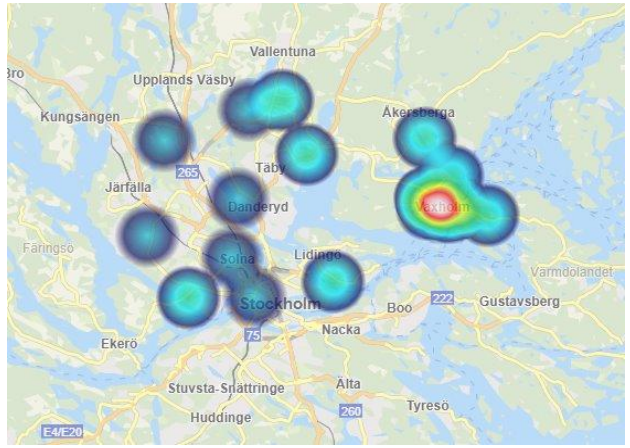
Sjöstråket, Upplands-Väsby

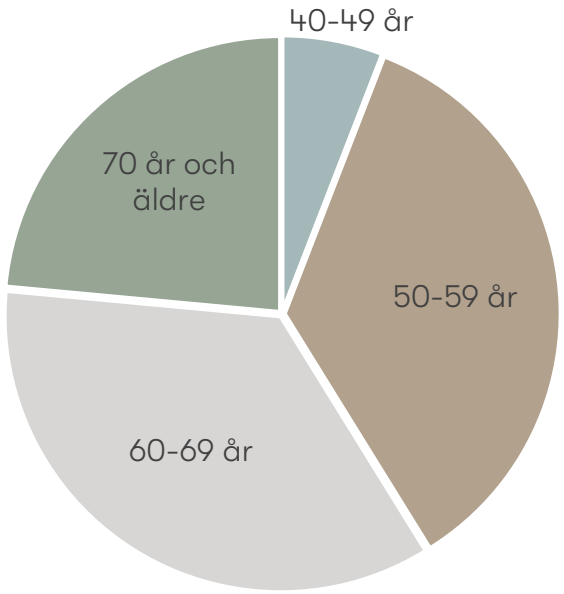




- Familjebildare
- Yteffektiva radhus
- Liten tomt

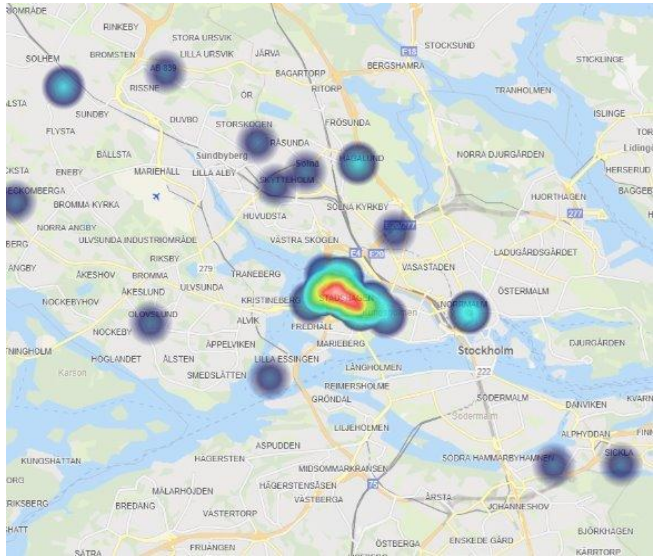
Norrberget Utsikten, Vaxholm

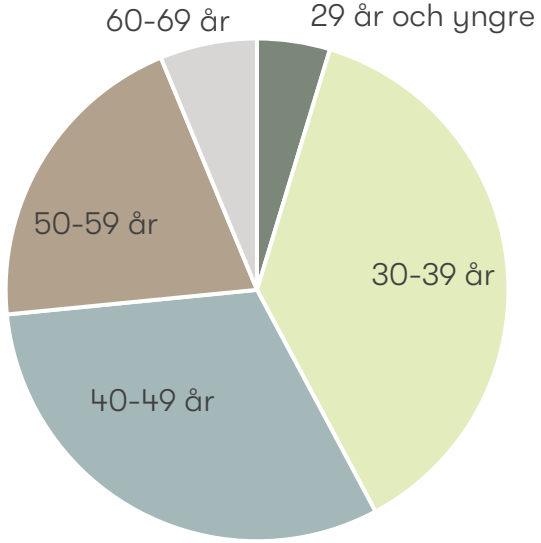




- Äldre målgrupp - villasäljare
- Generösa sällskapsutrymmen
- Stor balkong

Kellhagen, Kungsholmen



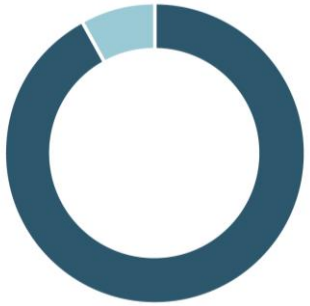


- Familjer
- Söker större boende
- Variation i utbud

Säljstartar 7 projekt motsvarande drygt 600 bostäder under 2026

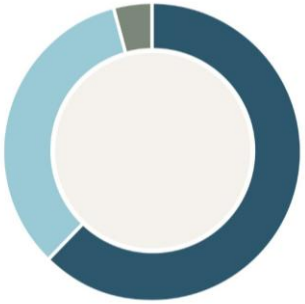
Genomförandemodell & produktionskostnader

Fördelning byggrätter



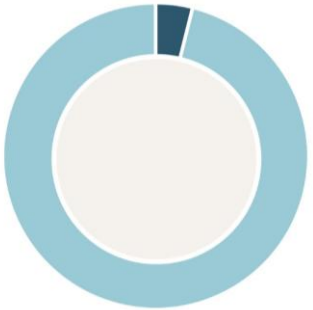
Bostads- och äganderätter	92%
Hyresrätter och vårdboenden	8%

Pågående produktion



Upplåtelseform

Bostadsrätter	63%
Hyresrätter	34%
Äganderätter	4%

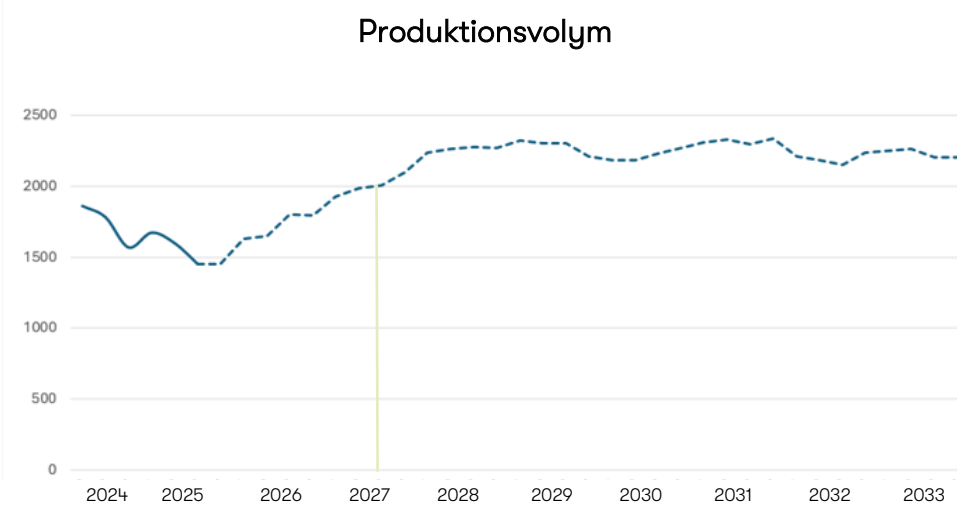


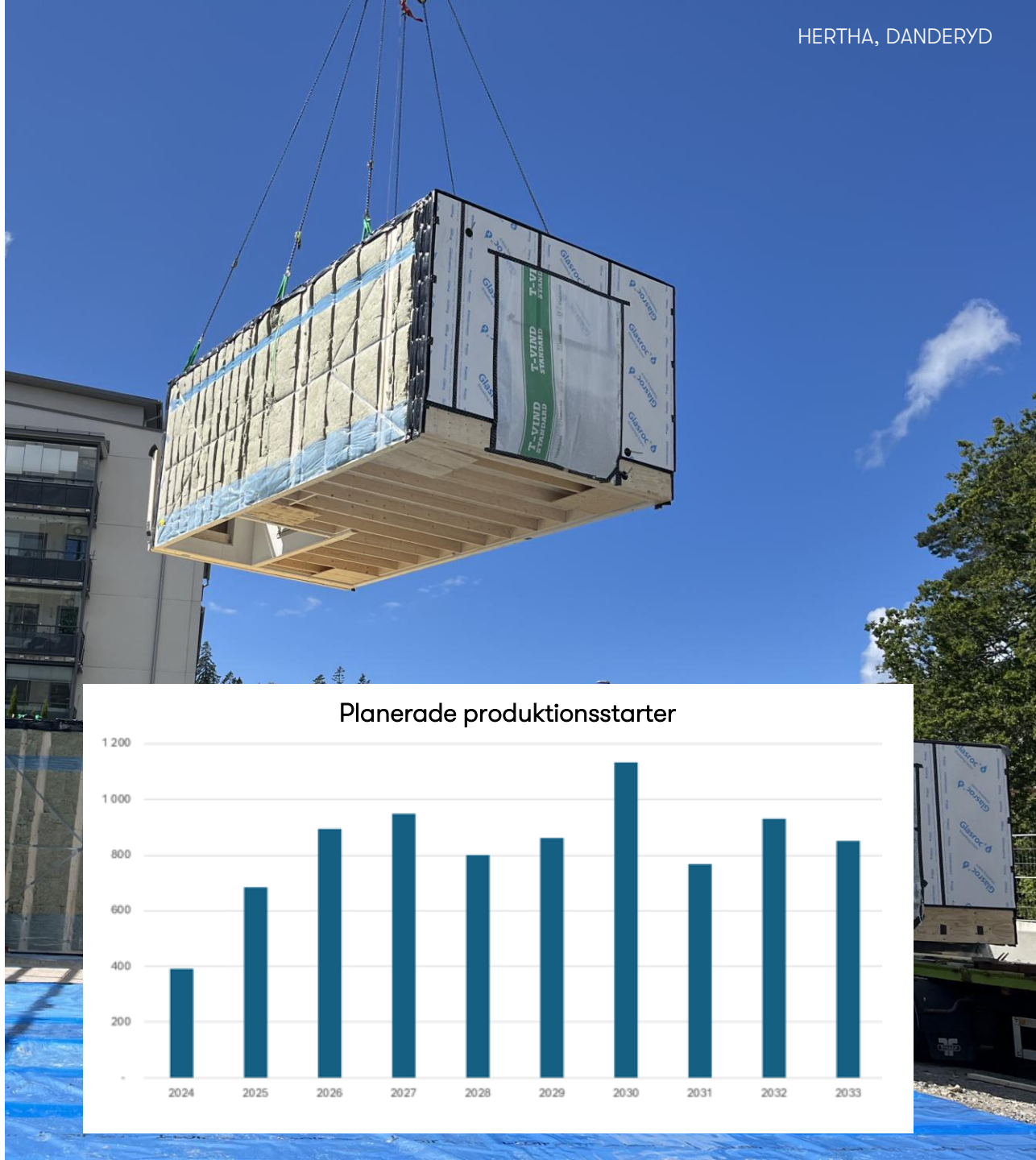
Småhus / flerbostadshus

Småhus	4%
Flerbostadshus	96%

Planerade produktions-volymer

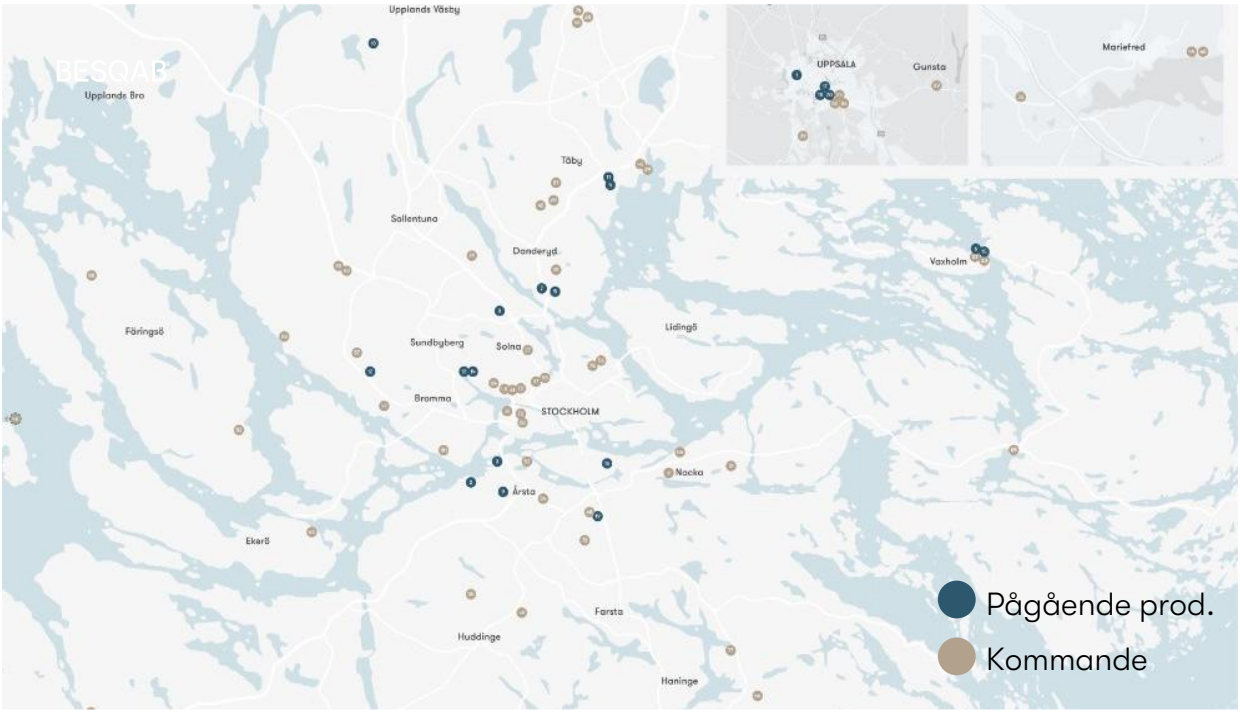
- Målsättning om 2 000 enheter i pågående produktion över tid - möjligt att uppnå 2027
- Produktionsstarter i takt med färdigställande
- Tillskottsförvärv av nya möjligheter i takt med färdigställande över tid
- Förvärvsbehov cirka 150 byggrätter per år de närmaste åren



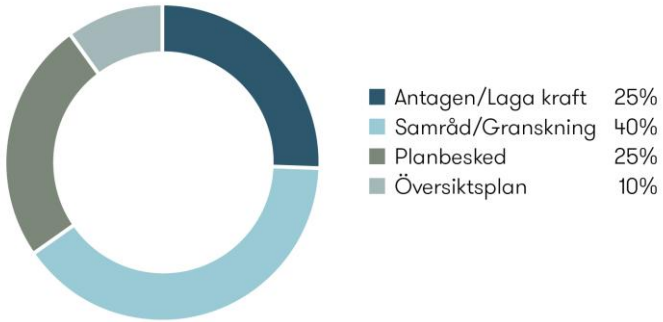


Rätt läge - geografiskt och planmässigt

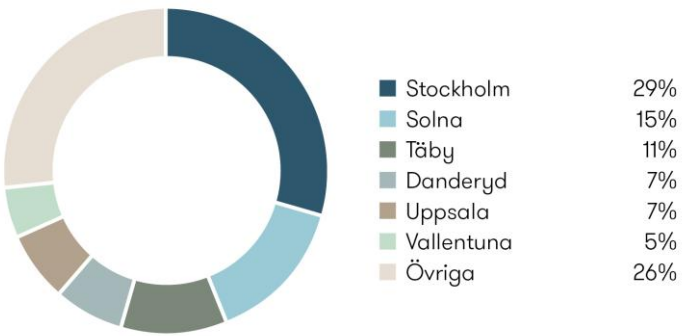
- Cirka 6 700 byggrätter i 22 kommuner
  - 79 framtida bostadsprojekt
- Förädling av portföljen
  - Investera i projekt med rätt tidplan
  - Avyttra fel lägen
  - Aktivt arbete med planprocesser och ledtider



Projektstatus, kvm ljus BTA



Kommun, kvm ljus BTA



BESQAB

Effektiv kapitalförvaltning – exempel Kellhagen

1 ÅR FRÅN FÖRVÄRV TILL PROJEKT-START

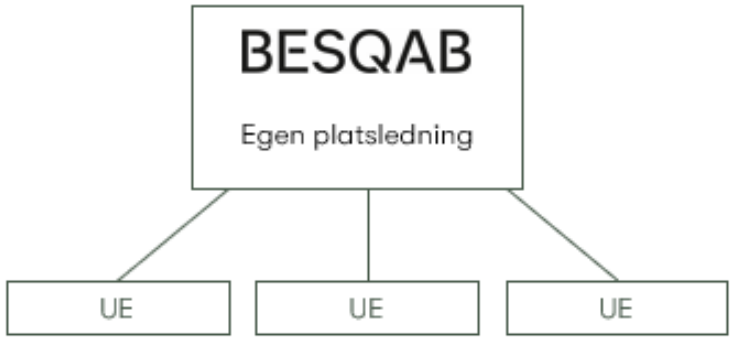
BESQAB

Besqabs genomförandemodell

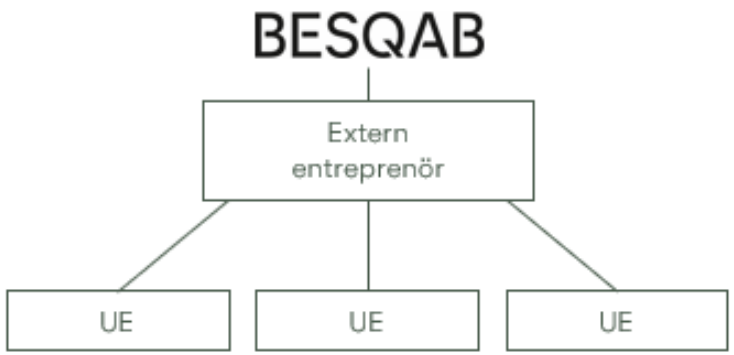
STYRKA ATT BALANSERA KOSTNAD VS RISK

- Två olika genomförandemodeller 50/50
  - Delad entreprenad med egen platsledning (DE)
  - Totalentreprenad (TE)
- Full sysselsättning för produktionspersonalen kommande 2-3 år
- Beslut om genomförandemodell fattas i tidigt projekteringsskede
  – Projektets komplexitet och risk
  – Erfarenhet och kompetens
- En styrka att stå på båda benen i en föränderlig entreprenadmarknad
- Besqab bygger i dagsläget över 10 % billigare i DE jämfört med TE

Delad entreprenad - egen platsledning

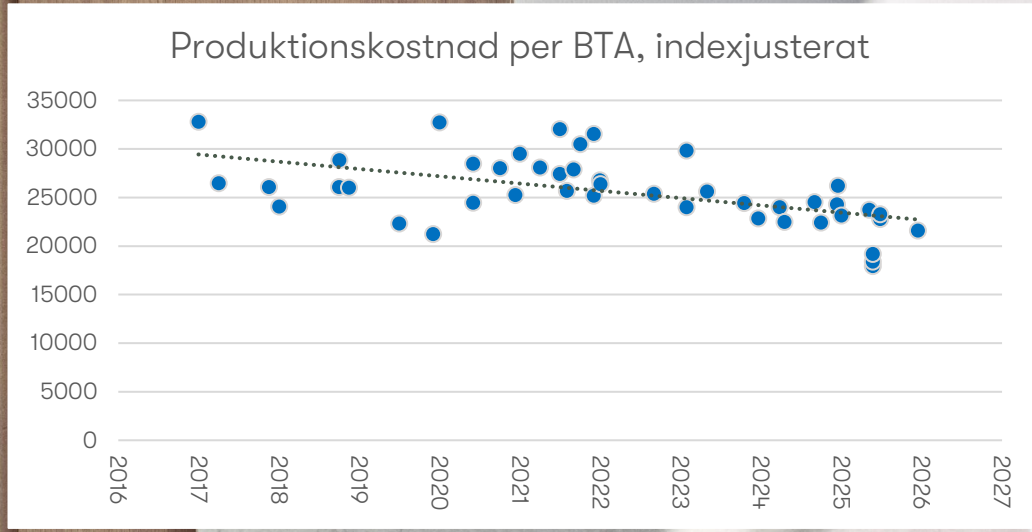


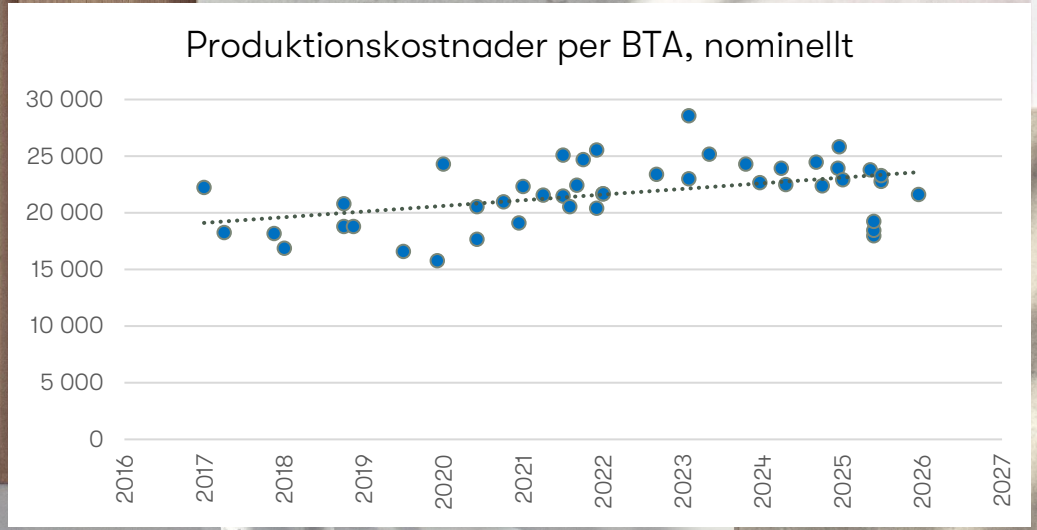
Externt upphandlad totalentreprenad



Kostnadseffektiv produktion

- Mer kostnadseffektiv produktion idag än för några år sedan
- Noggrann kontroll på genomförande och upphandlingar
  - Fokuserad satsning på projekteringsledning, inköp och produktionsplanering har gett resultat
  - Hållbarhetsmålen inkluderas i tidig planering/projektering, vilket ger besparingar
  - Ordning och reda i produktionen
- Undviker risk - de mest komplexa projekten genomförs på TE
- Gynnsamma förutsättningar för inköp, av både stora och små entreprenader





Avser total entreprenadkostnad exkl. moms

BESQAB

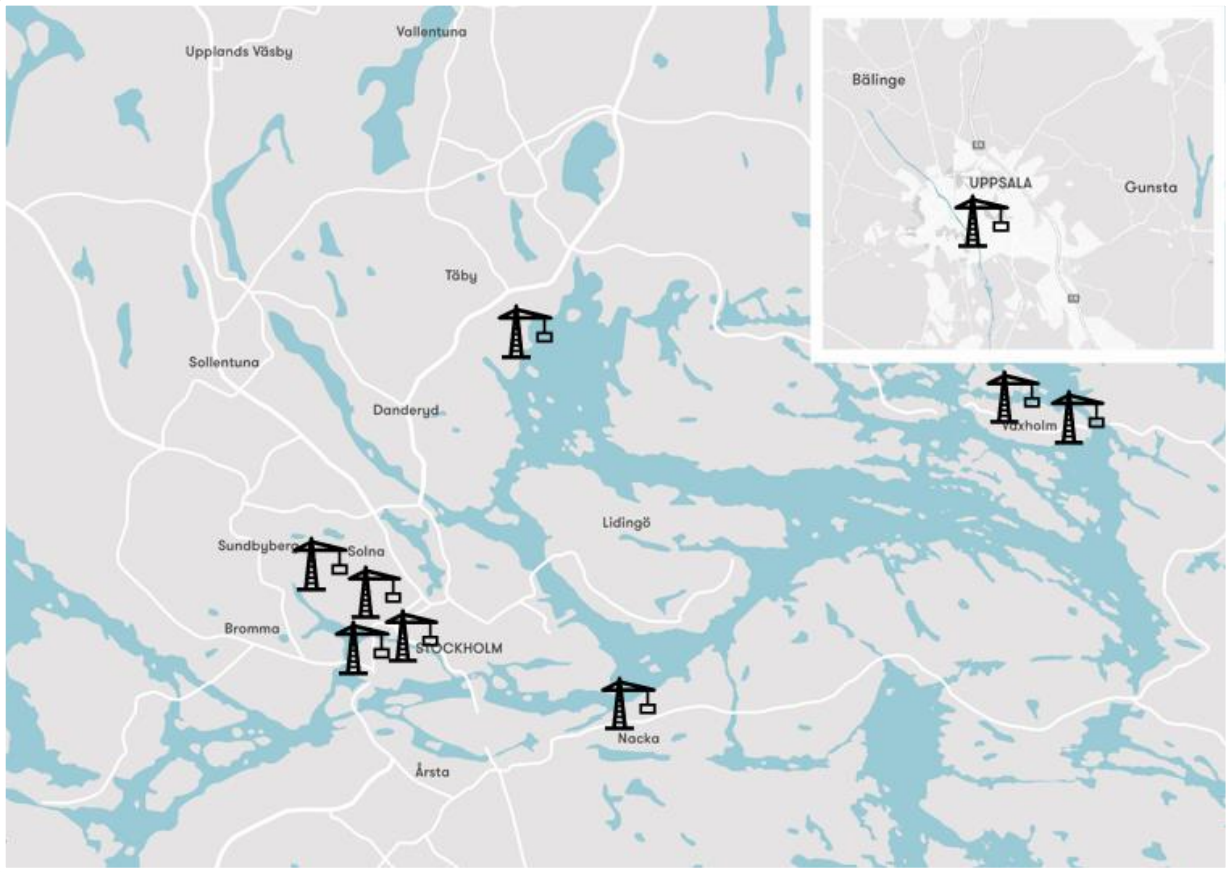
Planerade produktionsstarter 2025-2026

Delad entreprenad, 476 bostäder

- Storgården, 75
- Höjden, 31
- Hägernäs, 95
- Vetekvarnen, 100
- Stationshuset, 125
- Podium, 50

Totalentreprenad, 366 bostäder

- House of Nelly, 90
- Heights, 110
- Kellhagen, 166



BESQAB

BESQAB

Hållbarhet & verksamhetsutveckling

HILDURS TRÄDGÅRDAR, UPPSALA

Hållbarhet är värdeskapande och utvecklar vår affär

- Besqab har arbetat systematiskt med att integrera hållbarhet i värdeskapande processer
- Värdeskapande för våra kunder och andra intressenter
  - Banker
  - Investerare
  - Kommuner
  - Bostadsköpare

Konkurrensfördelar

- Bättre villkor i kreditgivningen
- Bättre förutsättningar att vinna affärer
- Lägre driftskostnader och billigare bolån
- Bättre premier från försäkringsbolag
- Varumärkesfördelar

BESQAB

Jaha, men är det dyrare då?

- Nej! Inte om vi planerar i tid.
- Vi genomför upphandling av totalentreprenader på bra pris
  - T.ex. kostnadsneutrala anbud på grön betong
- Vi driver branschen framåt
  - Kostnadseffektivitet och effektivisering
  - Utvecklar våra leverantörer och entreprenörer genom vår kravställning

BESQAB

Och vad är möjligheterna!?

- Vi hanterar risker och möjligheter genom att ha tydliga och ambitiösa hållbarhetsmål.
- Tydlig kravställning vid projektering och inköp
- Innovativa lösningar
- Fokus på digitalisering och AI
- Nu tänker vi nytt – hållbarhet drivare för innovation och utveckling av våra projekt!

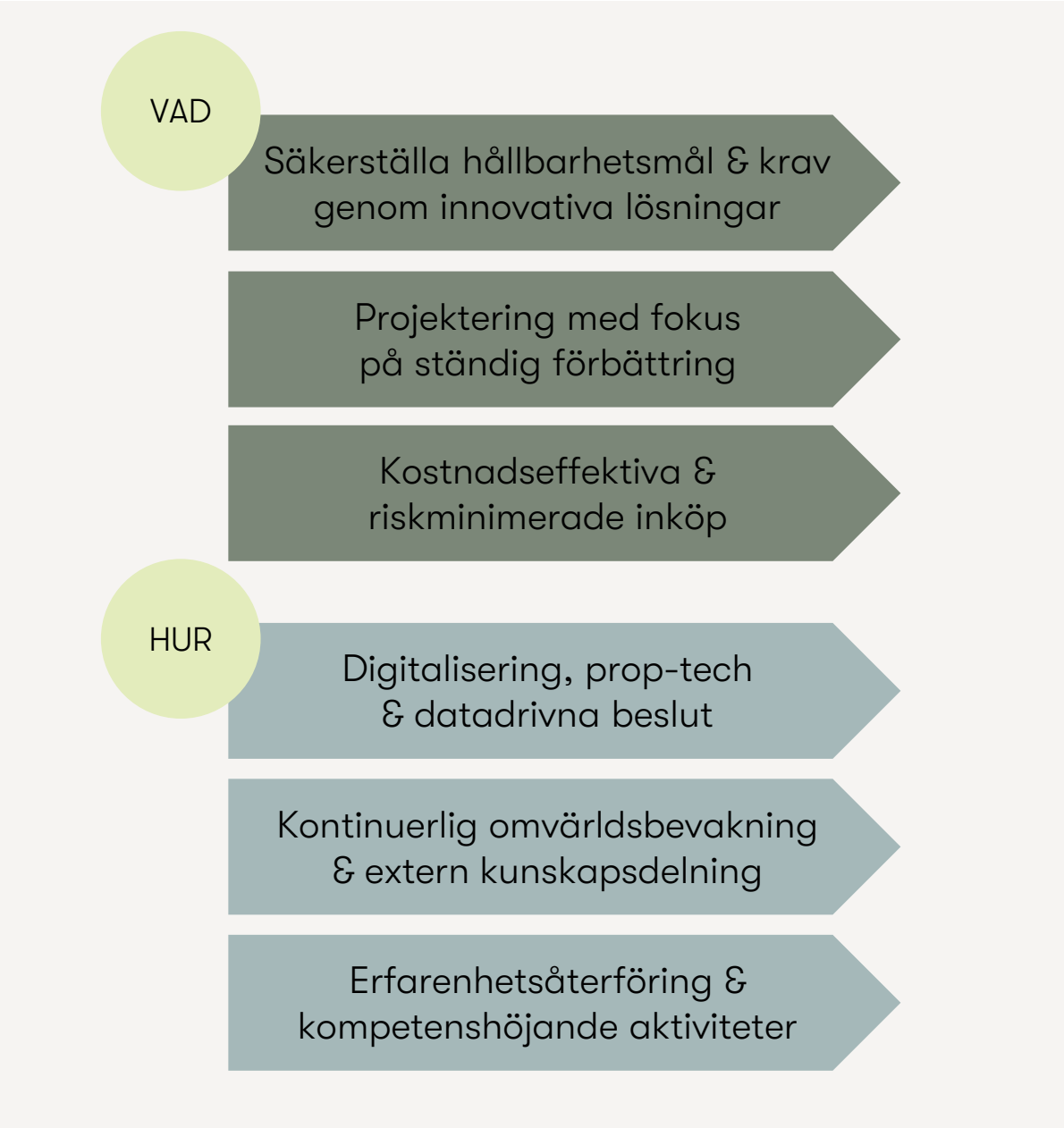
Vi vill att varje projekt ska bli bättre än det förra.
Hållbarhetsfrågorna driver innovation
och värde för Besqab och våra intressenter.

BESQAB

Ny enhet - verksamhetsutveckling

Framgångsfaktorer

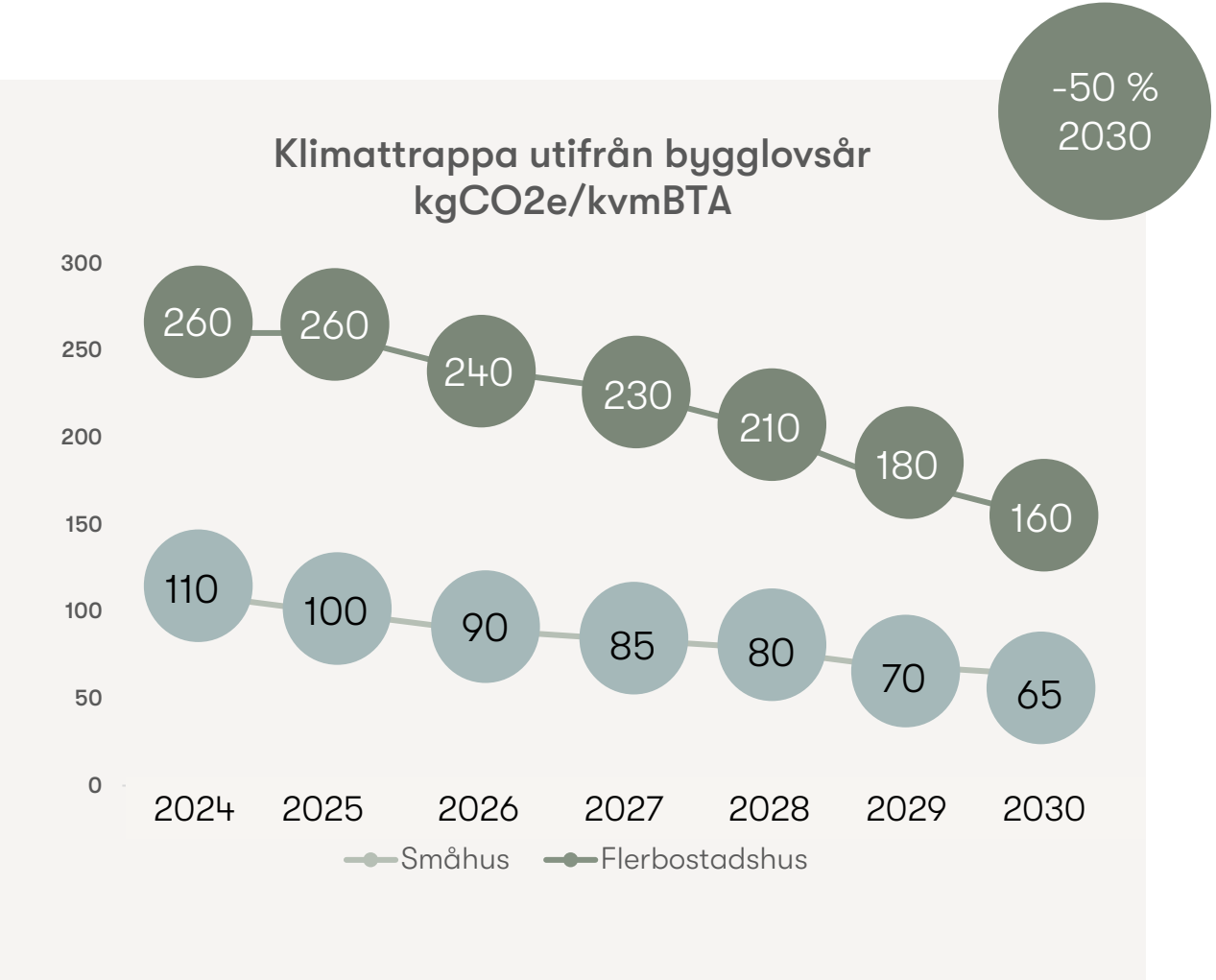
- Produktutveckling och intern effektivisering
  - Tillvarata frågorna tidigt i projektprocessen - innan förutsättningar i projekten låses
- Samverka över funktionsgränserna
  - Genom att samla projektering, inköp, hållbarhet och IT under samma tak ökar hävstången och samarbetsytorna
- Driva branschen framåt genom extern samverkan och erfarenhetsutbyte



BESQAB

Klimatavtrycket minskar

- Besqab beslutade under Q4 2024 en klimattrappa som integrerats i samtliga projekt
  - Stegvisa målvärden beroende på bygglovsår
  - En del av styrningen, från förvärv till genomförande
- Målvärde för 2025 är 260kgCO2e/BTA
  - I dagsläget visar prognosen 265kg CO2e/BTA
- Transparent och rättvisande data - gå ifrån schabloner
- Nyfiken och modig organisation



Besqabs klimattrappa anger målvärde utifrån bygglovsår. Prognosen visar att Besqab går i linje med klimattrappan.

BESQAB

Tydliga mål och åtgärder för energieffektivitet

ENERGI-
KLASS B

- Energi är i fokus både ur ett effektivitets-perspektiv och klimatperspektiv
- Utfall energibesparing 2024 (jämfört med BBR)
  - Flerbostadshus 30 %
  - Småhus 25 %
- Klimatutsläpp kopplat till valda energilösningar
  - 34 % lägre utsläpp 2024 (jämfört med BBR)

Pågående arbete med en energistrategi för innovativa lösningar som ska säkerställa energieffektiva byggnader med låga klimatutsläpp i driftskedet.

BESQAB

Cirkularitet - materialoptimering och avfallsminimering

- Ambitiösa mål på avfall och materialåtervinning
- Projektering och inköp blir nycklar för:
  - minskad materialanvändning
  - förlängd användning av produkter och material
  - maximerad möjlighet till återanvändning och återvinning av material

MÅL
>70 %
MATERIAL-ÅTERVINNING

MÅL
<22 KG
AVFALL/BTA

- Material som håller länge
- Arkitektur som går att förändra och anpassa
- Återbrukat, återvunnet och biobaserat material
- Planera för framtida demontering och återbruk

BESQAB

Aktiv produktutveckling – exempel Tegelwik

- Tidig samordning av kravbild och ambitioner
- Projektering utifrån Miljöbyggnad
- Totalentreprenad med gemensamt målvärde för klimatavtryck
- Upphandling gjordes under målpris!

Säkerställa hållbarbetsmål & krav genom innovativa lösningar

Projektering med fokus på ständig förbättring

Kostnadseffektiva & riskminimerade inköp

ENERGI-KLASS B

MÅL 225 KgCo2e/BTA

Ekonomi & finans

Perioden januari-september 2025

Segmentsredovisning

	Tredje kvartalet	Delåret
Omsättning, Mkr	405	1 845
Bruttoresultat. Mkr	78	286
Bruttomarginal	19,2 %	15,5 %
Rörelseresultat, Mkr	31	115
Rörelsemarginal	7,6 %	6,3 %

Balansräkning 30 september (IFRS)	
Eget kapital	2 996 Mkr
Likvida medel	471 Mkr
Soliditet	51 %
Balansomslutning	5 902 Mkr

- Omsättningen jan-sep cirka 26 % högre än förra året
- Inga projektstarter i kvartalet
- Kostnad för försäljning och administration under Q3 cirka 20 % lägre än snittet för Q1-Q2
  - Synergieffekter börjar synas i utfallet
  - Inga väsentliga engångsposter i Q3

BESQAB

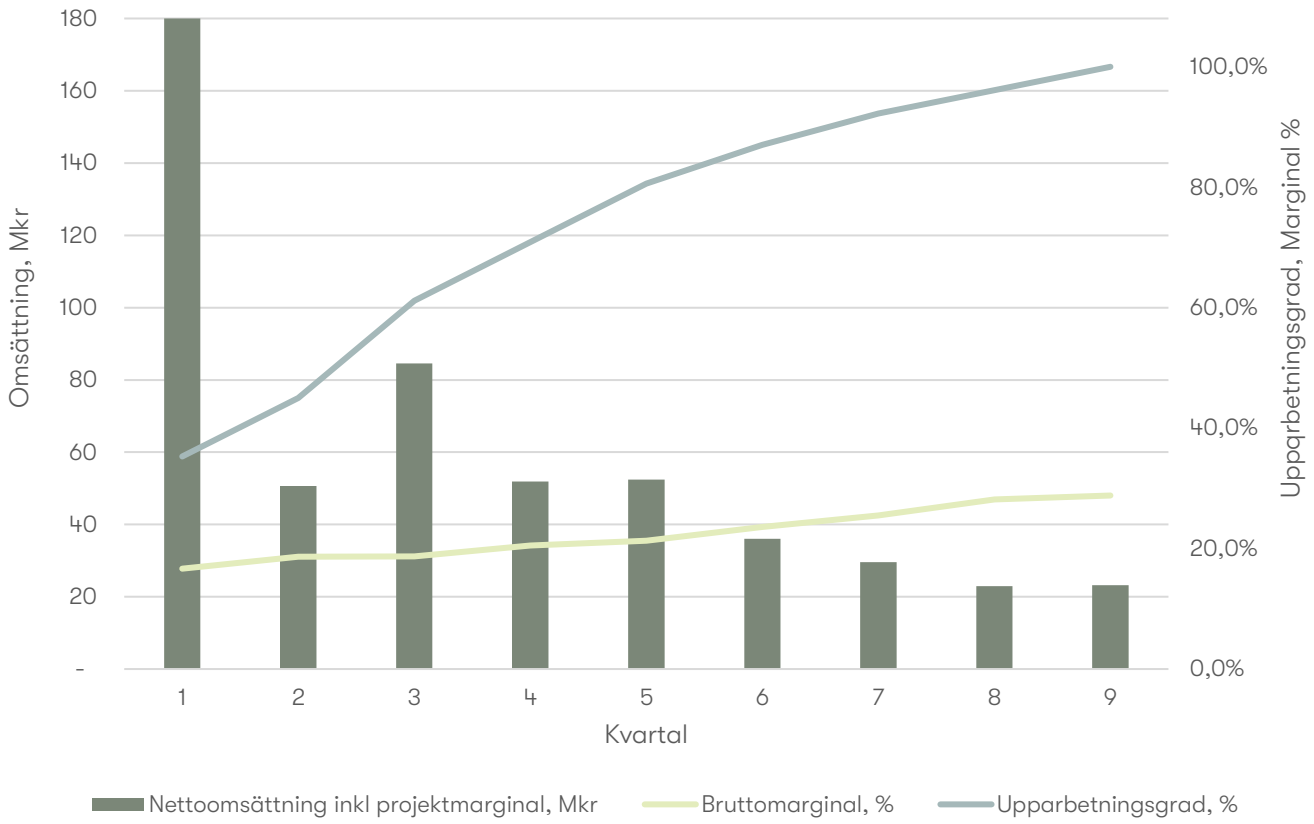
Besqabs vinstavräkningsmodell

Besqabs princip för successiv vinstavräkning - segmentsredovisning

- Omsättningen i kvartalet:
  - Upparbetade kostnader i projekten
  - Förväntad projektmarginal
- Höga förvärvskostnader för mark
  - cirka en tredjedel av projektets upparbetade kostnader i projektets första kvartal
- Försiktig resultatavräkning i projektens tidiga skeden
- Vinstavräkningsmodellerna skiljer sig åt mellan olika bostadsutvecklare

Upparbetningsgraden styr omsättningen

"Fiktivt projekt"

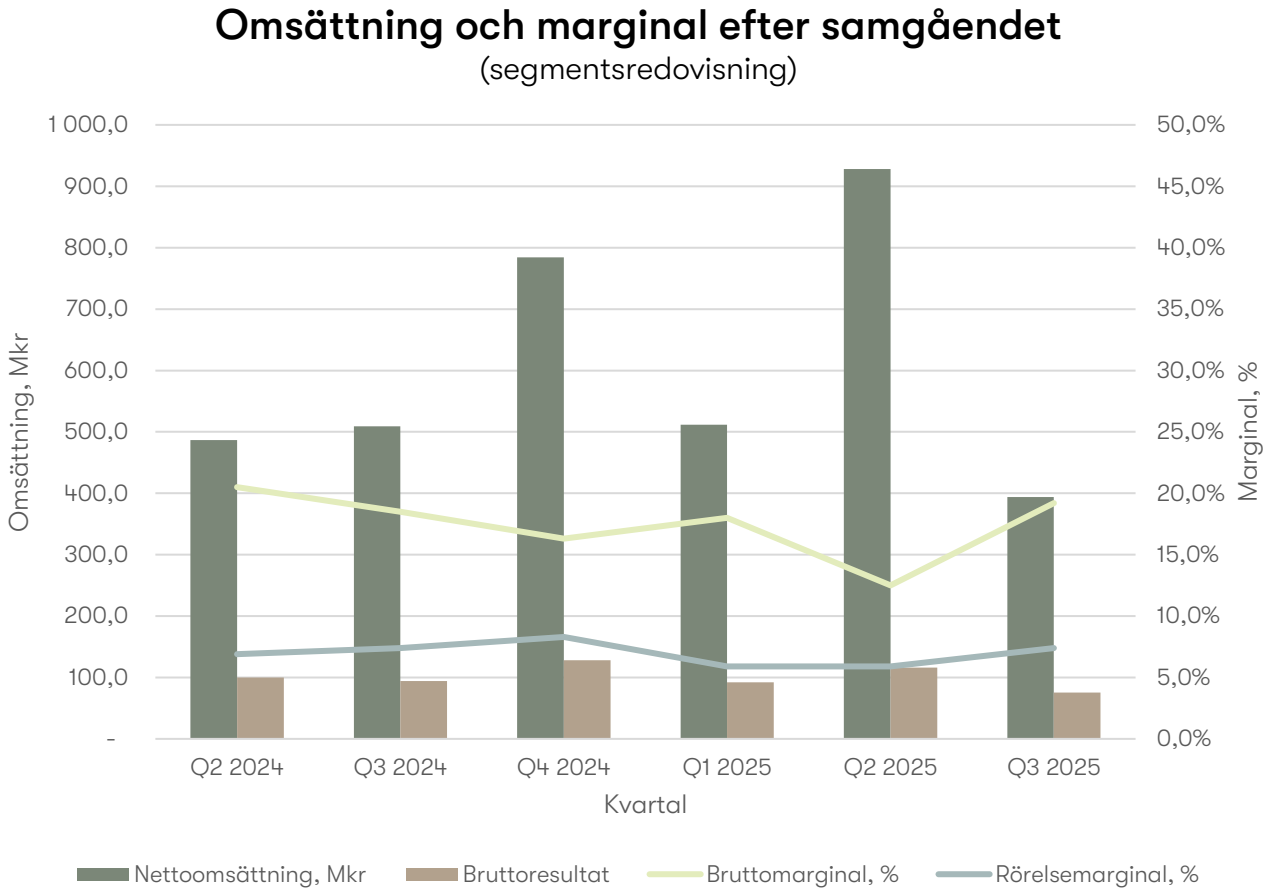


BESQAB

Omsättning och vinstavräkning per kvartal

- Inga produktionsstarter i kvartalet ger lägre omsättning i Q3 än tidigare kvartal – men högre marginal!
- Starka försäljningsresultat i säljstartade projekt möjliggör ytterligare starter av lönsamma projekt under Q4
- Förväntan om en kraftig omsättningsökning indikerar ett möjligt rörelseresultat på 230-250 miljoner kronor för helåret 2025
- Rätt produkter och effektiv organisation

LÖNSAM PROJEKT-PORTFÖLJ

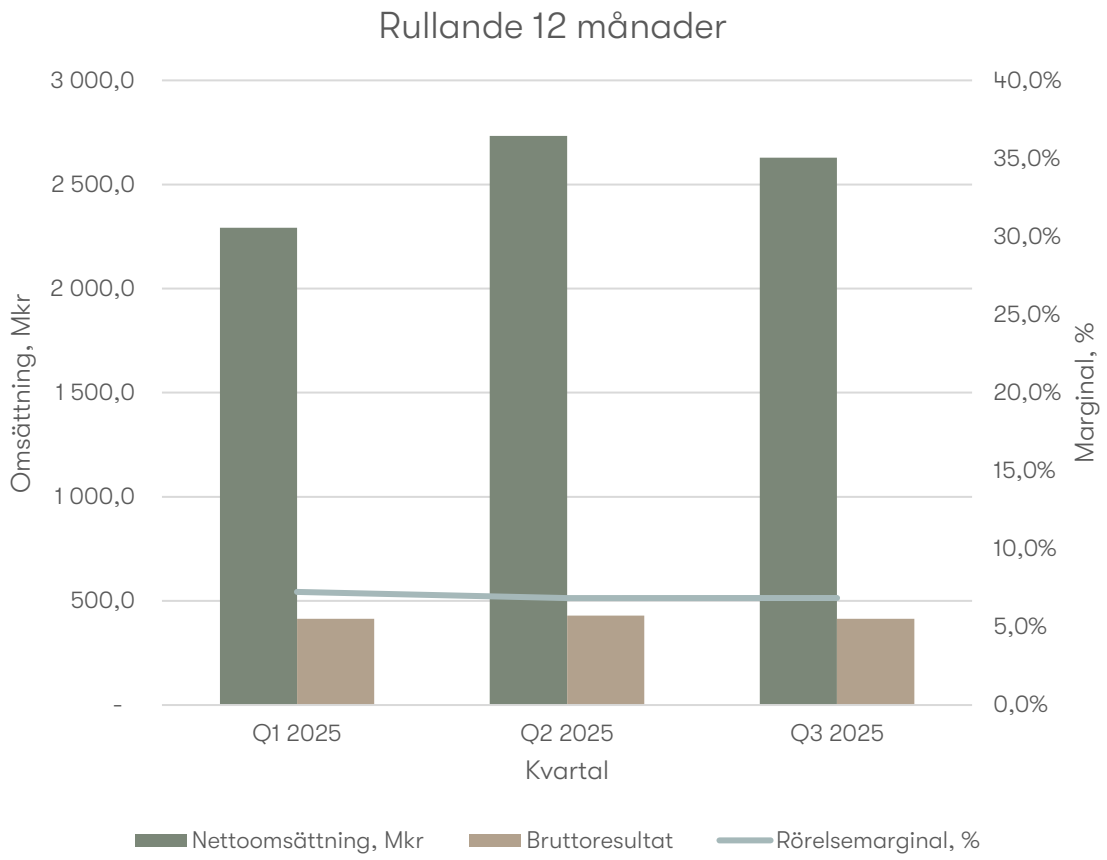


BESQAB

Segmentsredovisning om ej annat anges.

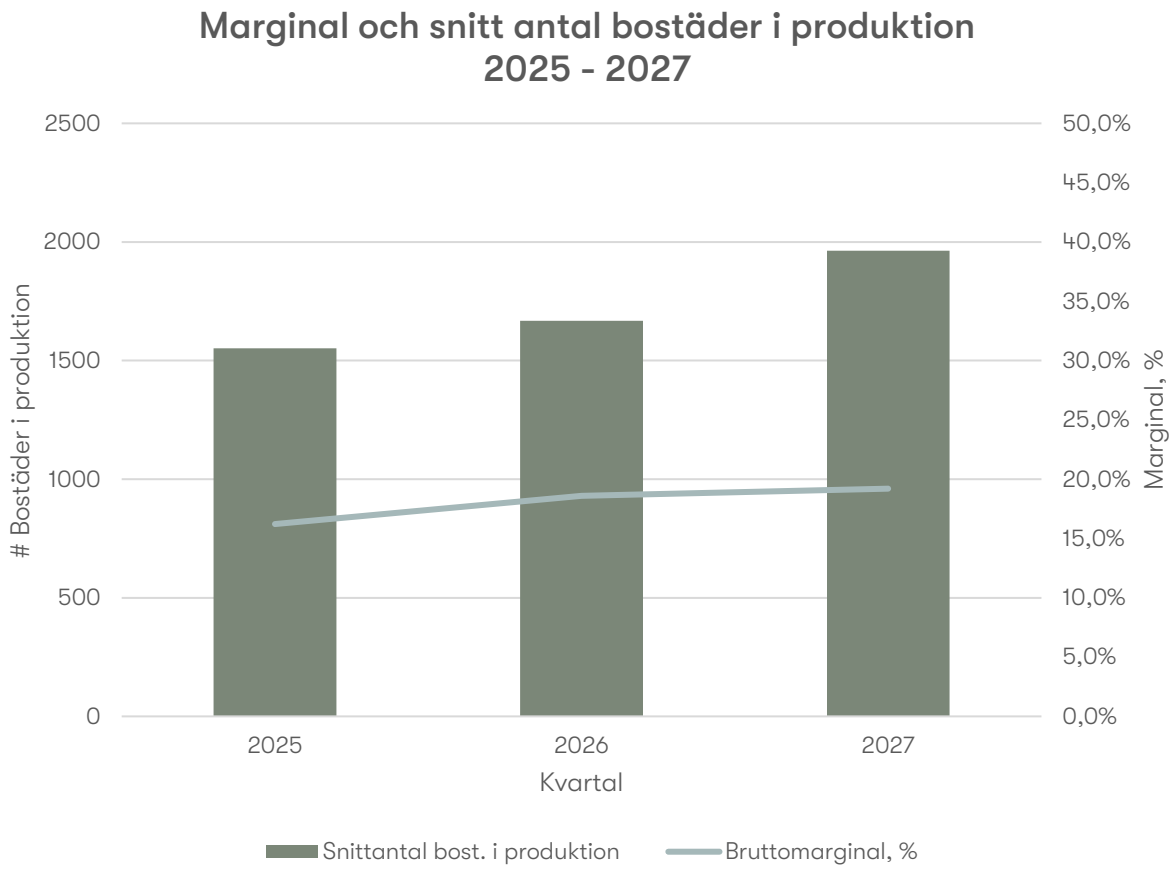
Omsättning och vinstavräkning rullande 12 månader

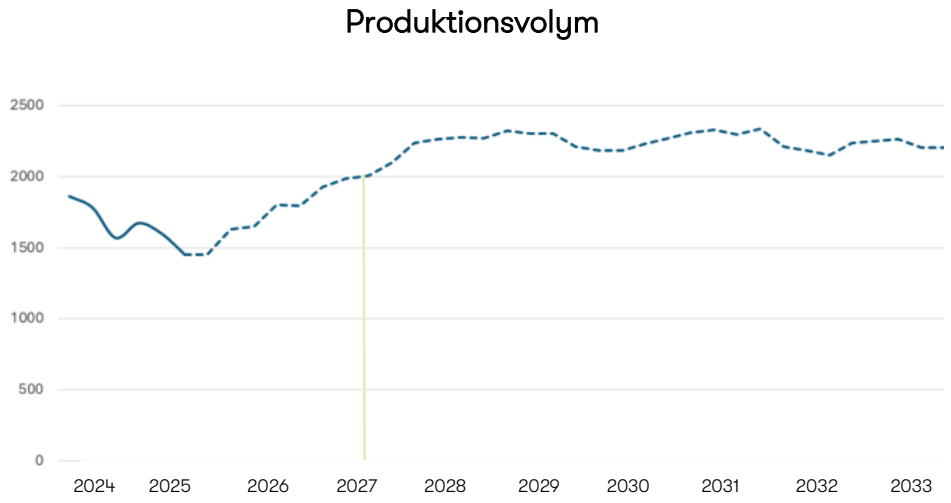
- Rullande 12 månaderssnitt sedan samman-slagningen Q1 2024
- Kvartalseffekten från projektstarter utjämnas



Segmentsredovisning om ej annat anges.

Vägen mot 15 % rörelsemarginal - volymmål



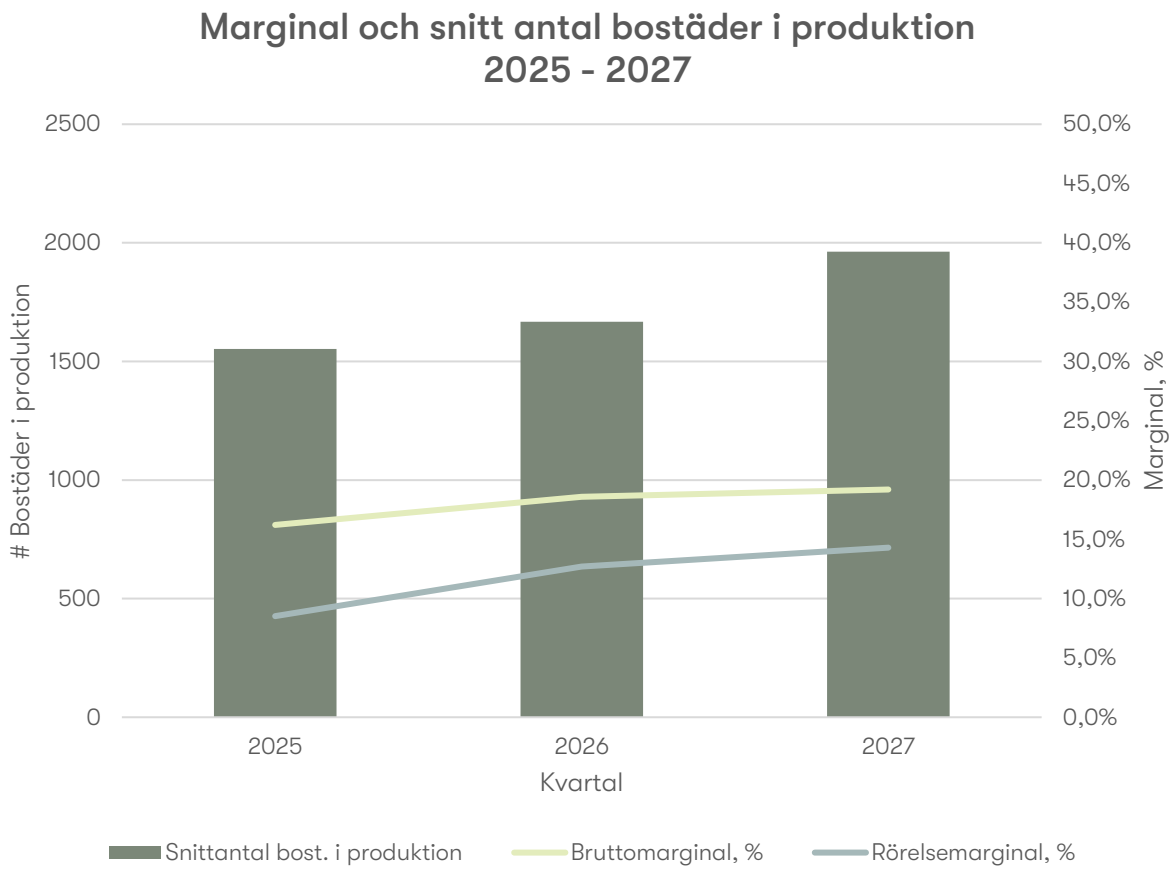


Förutsättningar för att nå marginalmålen:

- Volymmål för produktion uppnås med bibehållen projektlönsamhet
- Prisutveckling på marknaden
- Synergi- och effektivitetseffekter

BESQAB

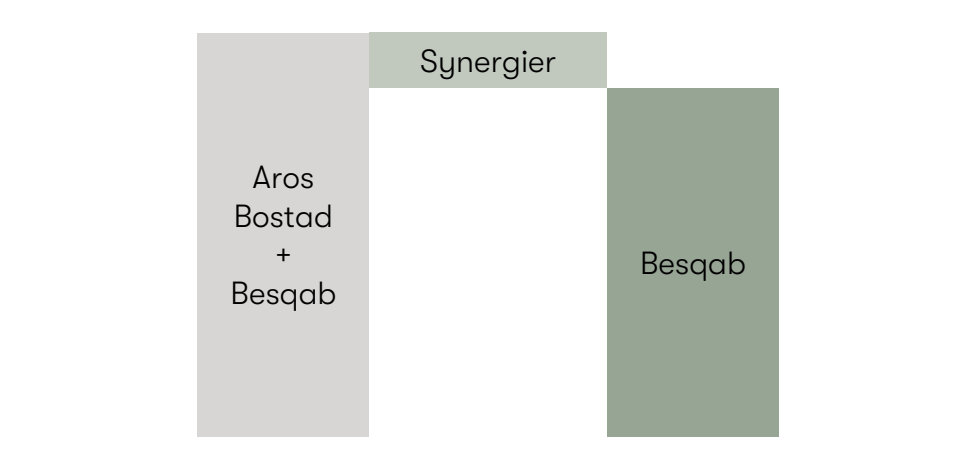
Vägen mot 15 % rörelsemarginal - kostnadskontroll



BRUTTO-MARGINAL
20 %

RÖRELSE-MARGINAL
15 %

Marginalmålen förväntas uppnås mot slutet av 2027



- Uttalat mål i sammanslagningen att eliminera cirka 100 mkr genom synergier och effektivitetsvinster
- Organisationen väl anpassad för att hantera planerad volymtillväxt och förädling av byggrättsportföljen

BESQAB

Balansräkningen – IFRS 30 september 2025

Tillgångar	Mkr
Exploateringsfastigheter	**555**
Bostäder under produktion	**3 269**
Förvaltningsfastigheter	293
Andelar intressebolag	510
Färdigställda bostäder	96
Övriga tillgångar	708
Likvida medel	471
Totala tillgångar	5 902

3,8 MDR KR
INVESTERADE I BYGGRÄTTER OCH PÅGÅENDE PRODUKTION

Heights, Hagastaden

Balansräkningen – IFRS 30 september 2025

	Mkr
Eget kapital	2 996
Räntebärande skulder	2 354
Övriga skulder & avsättningar	552
Skulder & EK	5 902

51 %
SOLIDITET

Räntebärande skulder – 2,4 Mdr kr

- Finansiering bostadsproduktion, ca 2,0 Mdr kr
- Fastighetsfinansiering, ca 0,2 Mdr
- Övrig finansiering/förvärvsfinansiering, ca 0,2 Mdr kr

Goda finansieringsalternativ

- Ingen kapitalmarknadsfinansiering (obligation)
- 5 aktiva bankrelationer för byggfinansiering
- Byggkreditiv ca 70 % LTC
- Upphandlingar i konkurrens
- Effektivare användning av eget kapital

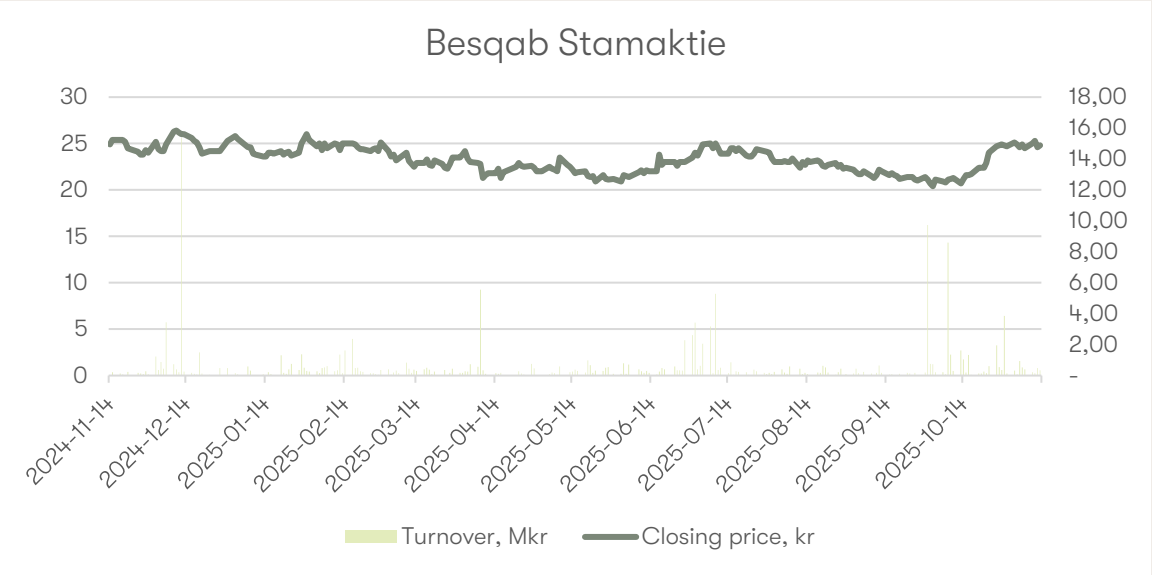
Aktieägarnas kapital

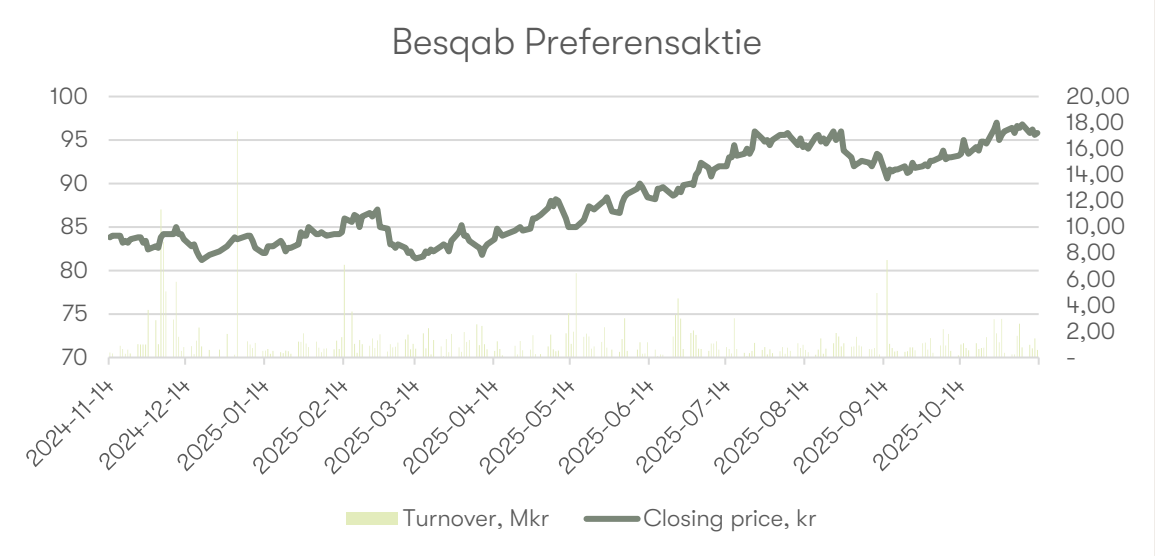
Eget kapital – 3 Mdr kr

- Preferenskapital 1,2 Mdr kr
  - Utdelning 87 Mkr / år
- Stamkapital 1,8 Mdr kr
  - I dagsläget ingen utdelning
- Vinst/aktie (rullande 12) 0,78 kr = 6,2 % ROE
- Båda aktieslagen noterade på Nasdaq Stockholm

Stamaktier
Antal utestående stamaktier: 103,6 miljoner
Börsvärde 13 nov: 2,6 Mdr kr

Preferensaktier
Antal utestående preferensaktier: 11,7 miljoner
Börsvärde 13 nov: 1,1 Mdr kr





Ägardirektiv

- Kapitalstruktur
- Lönsamhet
- Tillväxt

Affärssegment:

Projektutveckling
Ägda och hyrda boenden, flerbostadshus, småhus och vårdbostäder

Förvaltningsfastigheter
Hyresrätter, vårdbostäder och exploateringsfastigheter med kassaflöden

Vår vision är ständig utveckling.
Besqab ska vara den ledande bostadsutvecklaren som genom innovativa lösningar driver branschen framåt och bidrar till ett bättre samhälle.

BESQAB

Väl positionerade för framtida tillväxt

- Bostadsmarknaden går mot ljusare tider
  - Stockholm och Uppsala är Sveriges tillväxtregioner
  - Besqab har en ledande marknadsposition
- Alla förutsättningar på plats för att nå affärsplanemålen
  - Byggrättsportfölj i rätt läge
  - Stark försäljningsstrategi, oavsett marknadsläge
  - Gedigen genomförandemodell med kostnadskontroll
- Riggade för framtida tillväxt
  - En fantastisk organisation
  - Stabil balansräkning och goda finansieringsförutsättningar
  - Struktur på plats för innovativ och hållbar affärs- och produktutveckling

BESQAB

Frågor?

BESQAB