

BESQAB

**Kapitalmarknadsdag och kvartalsrapport
30 maj 2024**

Agenda kapitalmarknadsdag 30 maj 2024

09.00	Det nya Besqab Marknadsutsikter Marknads- och produktstrategi	Magnus Andersson, VD
	Projekt- och byggrättsportfölj Genomförandestrategi	David Johansson, COO
	Kort paus	
	Hållbarhet Strategi och mål	Hanna Bodbacka, Hållbarhetschef
	Ekonomi och finans Q1-rapport	Anna Jepson, CFO
	Sammanfattning	Magnus Andersson, VD
10.30	Frågor och svar	
11.00	Avslut	



En ny ledande bostadsutvecklare

Norrberget, Vaxholm

BESQAB

Samgående Aros Bostad och Besqab mars 2024

- Ett rekommenderat uppköps erbjudande till aktieägarna i Besqab – 99,2 % anslutningsgrad
- Nytt bolag med ännu starkare marknadsposition och tydligt kund- och hållbarhetsfokus
- Kompletterande erbjudanden och bred portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter
- Det sammanslagna bolaget har tagit namnet Besqab
- Verksamheterna har flyttat samman i ett kontor
- Koncernledning med medlemmar från båda bolagen
- Bolaget avses att handlas på Nasdaq Stockholm



Slottsparken, Upplands Bro

Första kvartalsrapporten

Full fart med integration av verksamheterna

- 2 268 bostäder i pågående produktion
- 7 871 byggrätter i projektportföljen
- Andelen bokade eller sålda bostäder 86 procent
- 38 sålda och 13 bokade bostäder under första kvartalet
- Produktionsstart av Grönskan, 40 lägenheter
- Nettoomsättning 461 Mkr
- Rörelseresultat 20 Mkr
- Balansomslutning 5,8 Mdr kr



Verkstaden, Nacka Strand

Ny ledande bostadsutvecklare

Lönsamhet högsta prioritet i nya Besqab

- Utveckling av hållbara bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder i attraktiva områden - kärnverksamheten
- Ägda och hyrda boenden, flerbostadshus och småhus, inom ett mellan- och övre mellansegmentet
- Geografiskt verksamhetsområde är eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala
- Kompletteras med utveckling av samhällsservice för andras ägande eller egen förvaltning
- Starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktig och lönsam tillväxt
- Mål för bruttomarginal 20 % och rörelsemarginal 15 %
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en konjunkturcykel
- Soliditet 30 % (IFRS)



Ägarstruktur

Starka och långsiktiga ägare

- Stark och diversifierad ägarbild
- Kombination av privata och institutionella ägare
- Nya styrelsen består av ledamöter från Aros Bostads och Besqabs gamla styrelser
- Per Rutegård ordförande i den nya styrelsen

Största aktieägare per 31 mars 2024

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	17,1	17,8
Alm Equity	14 516 380	2 263 161	15,0	14,5
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,6	7,3
Samir Taha	6 180 500	80 000	5,6	6,1
M2 Asset Management	5 310 416	1 634 923	6,2	5,4
Första AP-fonden	5 405 050	-	4,8	5,3
Per Rutegård	4 773 689	51 356	4,3	4,7
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,9	4,0
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,5	3,6
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	235 416	3,4	3,5
Övriga	27 562 121	5 559 734	29,6	27,7
Totalt	100 355 142	11 593 828	100	100

Ledningsgrupp med bred kompetens från Aros Bostad & Besqab



VD
Magnus Andersson



COO
David Johansson



Hållbarhetschef
Hanna Bodbacka



CIO
Daniel Bergström



Chefsjurist
Emmy Fredenklo



Chef IR & kommunikation
Anna Åkerlund



CFO
Anna Jepson



Produktionschef
David Lundgren



Chef försäljning & kund
Anna Slätteby



Affärsutvecklingschef
Andreas Wik

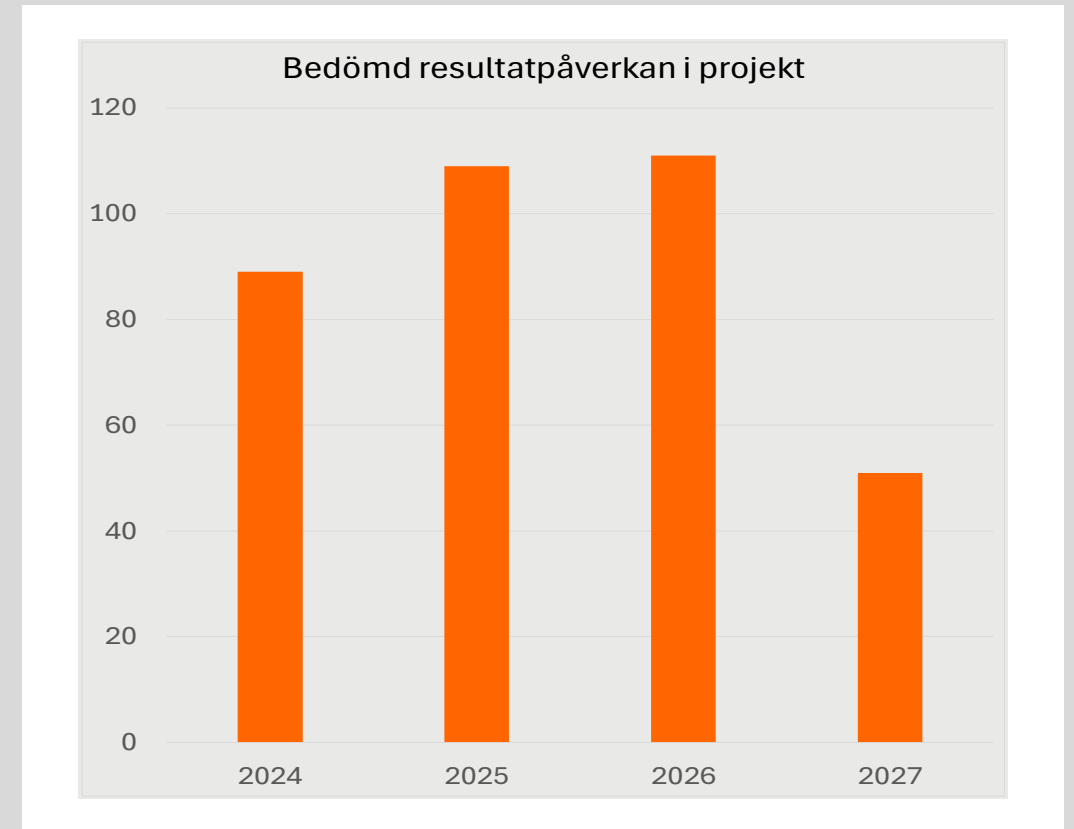


HR-chef
Charlotte Roempke

Synergieffekter genom samgåendet

Minskade omkostnader och nedjusterade markvärden

- Kostnadssynergier bestående av lägre administrativa kostnader och minskad organisation
- Förvärv av Besqab till ett pris understigande eget kapital i den förvärvade verksamheten
- Differensen har medfört nedjustering av bokförda värden i byggrättsportföljen med ca 360 Mkr baserat på intern marknadsvärdering av portföljen
- Kostnadssynergier och nedjusteringen av markvärden skapar förutsättningar att starta projekt med god lönsamhet





Marknadsutsikter

Marknadsdjup

Besqabs bedömning av årlig efterfrågan på nya bostäder*

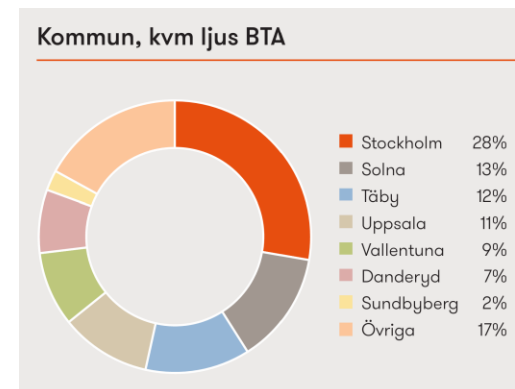
Storstockholm och Uppsala

- Flerbostadshus, brf: ca 7 500 – 8 500 bostäder
- Småhus, brf eller äganderätt: ca 2 000 – 3 000 bostäder
- SÄBO: ca 300 - 400 bostäder, stor andel byggs i kommunal regi

Fördelning Besqabs byggrättsportfölj fram till 2027

- 80 - 90 % flerbostadshus, bostadsrätter och hyresrätter
- 10 - 15 % småhus, bostadsrätt eller äganderätt
- Max 10 % övriga produkter

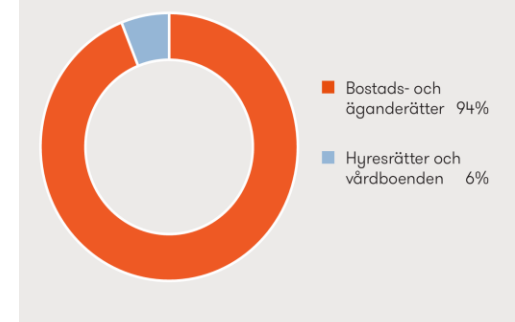
Fördelning byggrättsportfölj Q1



Analys brf/hyresrätt Storstockholm



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



* Grundad på rapporter från Evidens, Region Stockholm och Uppsala Stad

Makroekonomiska utsikter

Inflationen minskar och bostadsräntorna går ned

- En snabbt sjunkande inflation beräknas nå Riksbankens inflationsmål om 2 % under 2025
- Riksbankens styrränta sänks i flera steg för att i slutet av 2025 plana ut på en nivå runt 2,5 %
- De rörliga boräntorna väntas följa med styrräntan nedåt från dagens 4,7 % till att plana ut runt 3,3 % slutet av 2025

Bostadsräntorna är en mycket viktig faktor för bostadsprisernas utveckling

Inflation KPI %

	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	8,5	3,5	1,5	1,6
KI	8,5	2,8	0,3	1,8
Swedbank	8,5	1,5	0,8	
SEB	8,5	3,0	1,4	
Danske Bank	8,5	2,5	1,0	

Styrränta % (slutet av år)

	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	4,0	3,5	2,8	2,6
Handelsbanken	4,0	3,3	2,3	2,3
Swedbank	4,0	3,0	2,0	
SEB	4,0	3,0	2,3	
Danske Bank	4,0	3,3	2,3	

Rörlig boränta, slutet av år %

	mar-24	2024	2025	2026	2027
Swedbank	4,8	3,9	3,1		
SBAB	4,7	3,8	3,3	3,3	3,4

Källor: Danske bank Nordic Outlook Mars 2024, Handelsbanken Konjunkturprognos Januari 2024, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget Mars 2024, Riksbanken Penningpolitisk rapport Mars 2024, SBAB Boräntenytt Mars 2024, SEB Nordic Outlook Januari 2024, Swedbank Economic Outlook April 2024, Swedbank Ränthebladet April 2024

Makroekonomiska utsikter

Hushållens ekonomi stärks

- Återhämtningen i ekonomin väntas börja märkas under hösten 2024
- Relativt god BNP-tillväxt runt 2,5 % både 2025 och 2026
- Arbetslösheten stiger något under 2024 för att sedan falla tillbaka något under 2026
- Reallöneökningar stärker hushållens ekonomi under 2025 och 2026

Hushållens disponibla inkomst (reallöneökningar) har en mycket viktig påverkan på bostadspriserna

BNP-utveckling %

	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	0	0,3	1,9	2,4
KI	0	0,8	2,7	2,7
Handelsbanken	0	0,1	2,4	2,5
Swedbank	0	0,1	2,9	
SEB	0	0,1	2,8	

Arbetslöshet %

	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	7,7	8,3	8,2	8,0
KI	7,7	8,3	8,2	7,9
Handelsbanken	7,7	8,2	8,1	7,8
Swedbank	7,7	8,3	8,3	
Danske Bank	7,7	8,3	8,1	

Reallöneutveckling %

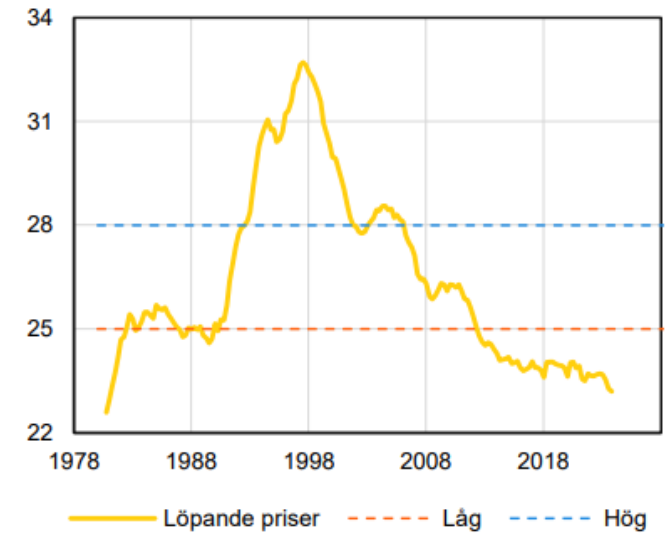
	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	-4,7	0,4	2,1	2,0
KI	-4,7	1,1	3,3	1,9
Handelsbanken	-4,7	0,4	2,2	2,1
SEB	-4,7	0,7	2,3	

Kan hushållen betala?

Hushållen tål högre boendeutgifter

- Under det fjärde kvartalet 2023 spenderade hushållen i genomsnitt 23,2 % av sina disponibla inkomster på sitt boende
- Utgiftsandelen har legat under 25 % sedan 2012
- Historiska data visar att hushållen är beredda att lägga 25 % till 28 % av sina disponibla inkomster på sitt boende
- Med de senaste årens ränteökningar bedömer SBAB att andelen av de disponibla inkomsterna som läggs på boendet kommer att öka med ett par procentenheter
- Även med denna höjning ligger andelen i det lägre spannet av vad hushållen historiskt varit beredda att lägga på sitt boende

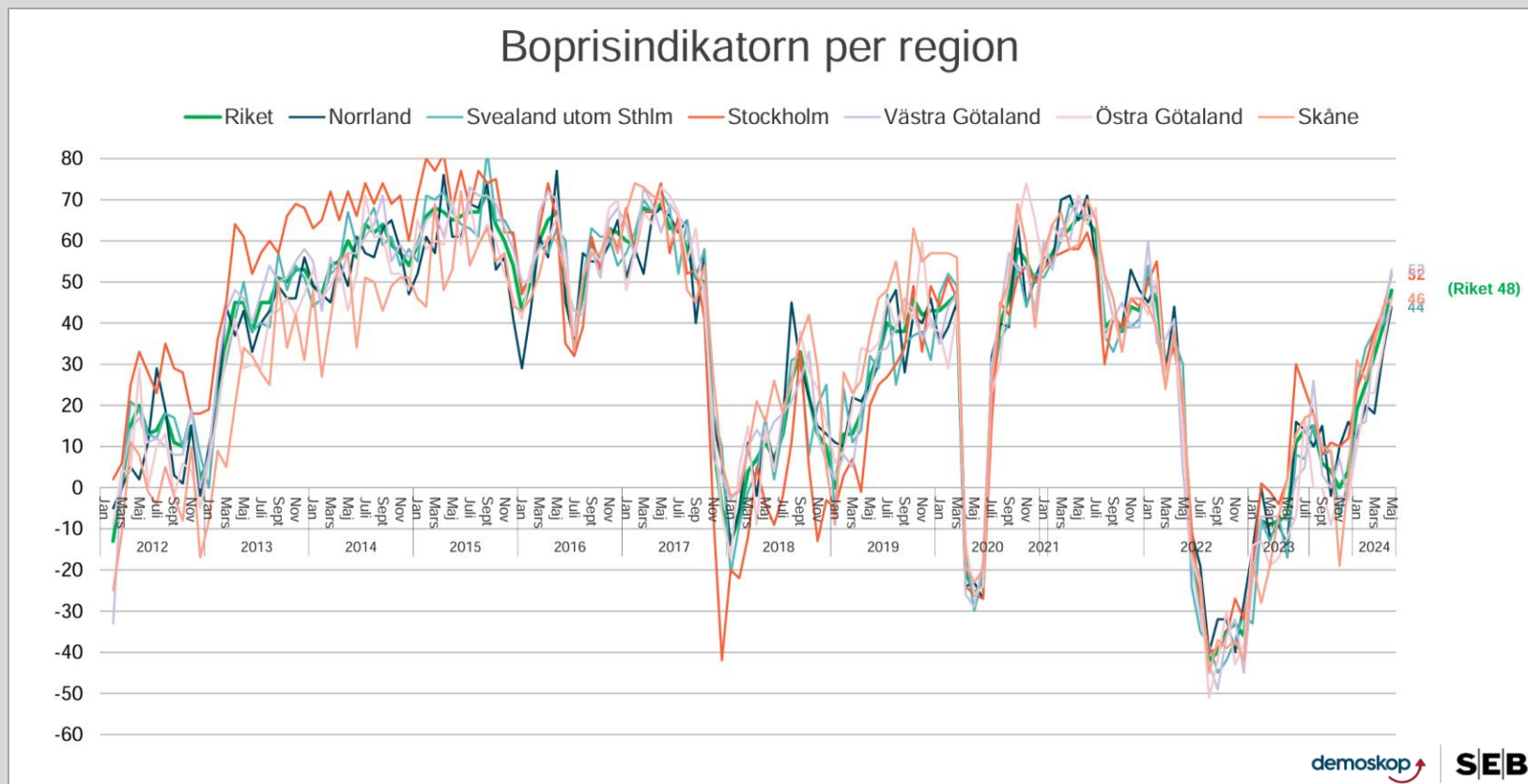
Historik över boendeutgiftsandel av disponibel inkomst



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Hushållens förväntningar på bostadspriserna

Snabb återhämtning under inledningen av 2024



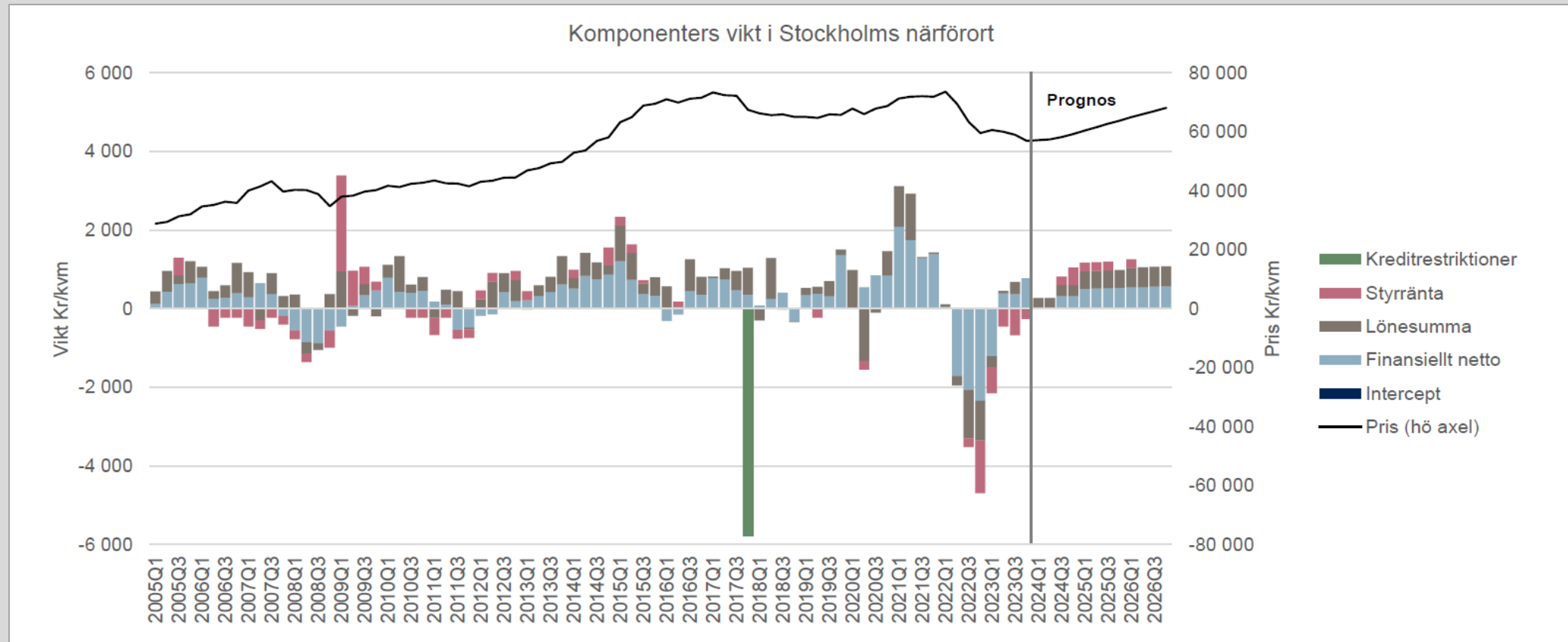
- Kraftig återhämtning i hushållens förväntningar kring bostadsprisernas utveckling
- Boprisindikatorn för maj 2024 visar 52 för Stockholm och 48 för Riket
- Historik visar att det vid nivåer över 35 går bra att sälja nyproduktion på ritning

Boprisindikatorn:

Skillnaden mellan dem som tror att bostadspriserna kommer att öka det närmaste året jämfört med dem som tror att de kommer att minska

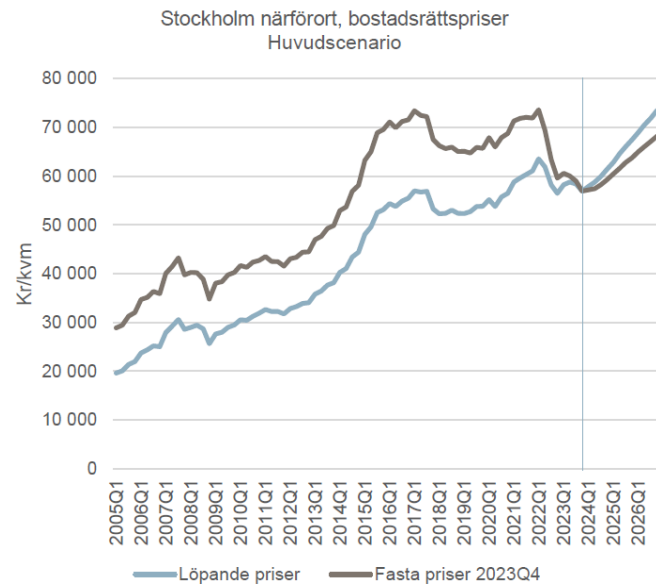
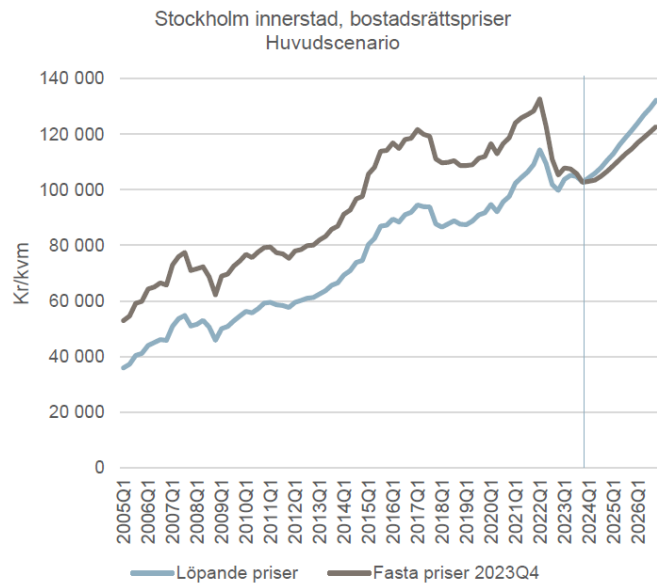
Bostadsprisernas utveckling

Bedömning av prispåverkande faktorer och de olika faktorernas priseffekter enligt analysföretaget Evidens



Bostadsprisernas utveckling

Tillbaka på toppnivåer i Stockholm under 2026

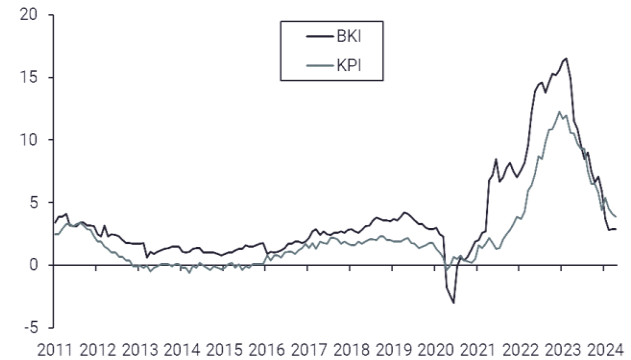


Byggkostnadsutveckling

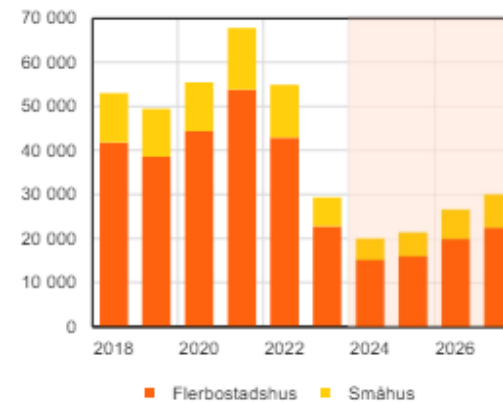
Avtagande byggkostnadsinflation

- Kraftig byggkostnadsinflation sedan Covid-19, ytterligare förvärrat av kriget i Ukraina
- Svagt ökande byggkostnader senaste året
- Kreditivräntorna har fortsatt stiga, materialpriser planat ut eller fallit tillbaka, elpriser och transporter sjunkit kraftigt
- Ett minskat bostadsbyggande sätter press på entreprenadpriserna
- Bedömningen är att byggkostnadsinflationen utvecklas initialt (2024-2025) i linje med, därefter något över, KPI

Byggkostnadsinflation



Påbörjade bostäder (antal per år)



Källor: SCB, Konjunkturinstitutet och SBAB

Vi går mot bättre tider

- Minskande inflation och sänkning av styrräntan gör att bostadsräntorna går ned mot 3,5 % under 2025
- Hushållens ekonomi stärks och reallönerna ökar under 2025-2026
- Bostadspriserna i Stockholm stiger med 5-7 % årligen under 2024-2027
- Under 2026 är bostadspriserna tillbaka på toppnivåer i Stockholm
- Hushållen har en betalningsförmåga och förväntningar på bostadspriserna stödjer en prisuppgång under kommande år
- Byggekostnadsinflationen utvecklas initialt (2024-2025) i linje med, och därefter något över, KPI



Nivå, Marehäll

BESQAB



Marknads- och produktstrategi

Slakthusdagarna 2024
Stockholms Stad

BESQAB

Besqab har två affärssegment

Projektutveckling

- Kärnverksamheten är projektutveckling av bostäder
- Ansvar för hela processen - säkerställer kvalitet och trygghet för bostadsköpare och investerare
- Nära samarbete med kommuner, arkitekter och kunder för att säkerställa en relevant slutprodukt
- Produktion med egen platsledning eller genom totalentreprenad med extern entreprenör

Förvaltningsfastigheter

- Komplement till kärnverksamheten
- Färdigställda hyresrätter, vårdboende och övrig samhällsservice
- Exploateringsfastigheter med kassaflöden, vilka förvaltas i väntan på vidare utveckling
- Marknadsläget avgör om förvaltningsfastigheter ska behållas för kassaflöde eller avyttras



Projektutveckling av bostäder för konsument eller investerarmarknad

Privatkonsumentmarknaden

B2C

- Flerbostadshus - bostadsrätter och äganderätter
- Småhus - bostadsrätter och äganderätter



Investerarmarknaden

B2B

- Flerbostadshus, hyresrätt
- SÄBO - särskilt boende för äldre, vård och omsorgsboende
- Bostadsrelaterade samhällsfastigheter - t.ex. förskola och LSS-bostäder



Privatkonsumentsmarknaden

Breddat produkt erbjudande

- Genom samgåendet breddas produkt erbjudandet till fler marknadssegment
- Besqabs fokus är i mellan- och övre mellansegmentet
- Delägande i Erik Wallin
- Maximal intäkt genom att erbjuda rätt produkt för rätt målgrupp



Nivå Ateljé, Bromma

Kunderbjudande

Mycket starkt konsumentvarumärke

- Nöjdast kunder – 3 år i rad!
- Sätta rätt förväntningar och möta dem
- Felfria bostäder till förväntad kvalitet
- Stort kundfokus i hela organisationen



Projekt med försäljningskrav

“Sälja på ritning” är normalmodellen

- Försäljning på ritning, före produktionsstart, är den vedertagna modellen på marknaden för nyproduktion
- Bra bostäder i lägen med stor efterfrågan går att sälja “på ritning” även i en utmanande marknad
- Smart och kostnadseffektiv marknadsbearbetning för att driva intressenter inför säljstart
- Maximera säljtakten utifrån försäljningskrav - slutsålt och tillträtt vid färdigställande
- Lilla Häll, Hägersten och Grönskan i Gröndal är exempel på projekt i attraktiva lägen som uppnått försäljningskrav i närtid
- Historik visar att vid en Boprisindikator över 35 går det bra att sälja nyproduktion på ritning



Projektbeskrivning

Bostadstyp	Lägenheter
Boendeform	Bostadsrätt
Bostäder	48 om 2 - 6 rok
Inflyttning	Preliminärt under kvartal 3 2025
Status	Till salu
Svanenmärkt	Ja

Lilla Häll, Hägersten

Projekt utan försäljningskrav

Utvalda projekt produktionsstartas före försäljning

- I en uppåtgående marknad ökar intäkten vid försäljning närmare inflyttning
- Produktionsstart utan försäljningskrav förutsätter god marknadskänedom och befintlig finansieringslösning
- Modellen används endast för ett fåtal utvalda projekt – balanserad riskavvägning
- Tegeltornen i Sundbyberg är ett exempel:
 - Sista projektet av tre på en lokal marknad
 - Stor efterfrågan genom hela lågkonjunkturen
 - Upparbetat intresseregister sedan tidigare etapper
 - Fungerande finansieringslösning



Projektbeskrivning

Bostadstyp	Lägenheter
Boendeform	Bostadsrätt
Bostäder	164 st om 1-5 rok
Inflyttning	Från vintern 2026
Status	Planerat

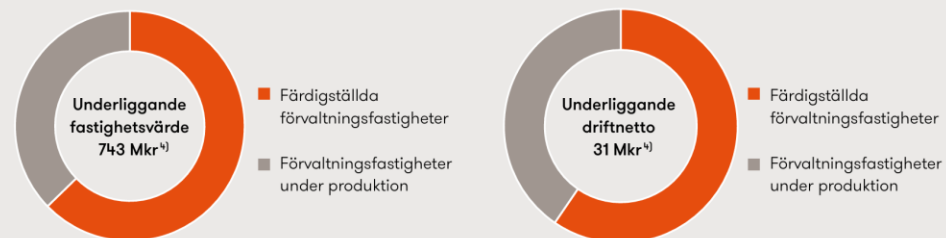
Tegeltornen, Sundbyberg

Förvaltningsfastigheter

Hyresrätter och samhällsfastigheter

- Kompetens inom hyresrätter, SÄBO och bostadsrelaterade samhällsfastigheter
- Utveckling för eget förvaltningsbestånd
- Avtal med eventuella kommersiella hyresgäster innan produktionsstart
- Fokus på lönsamhet - bedöms för varje enskilt fall om projektutveckling sker för investerarmarknad eller för egen förvaltning

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2024-03-31





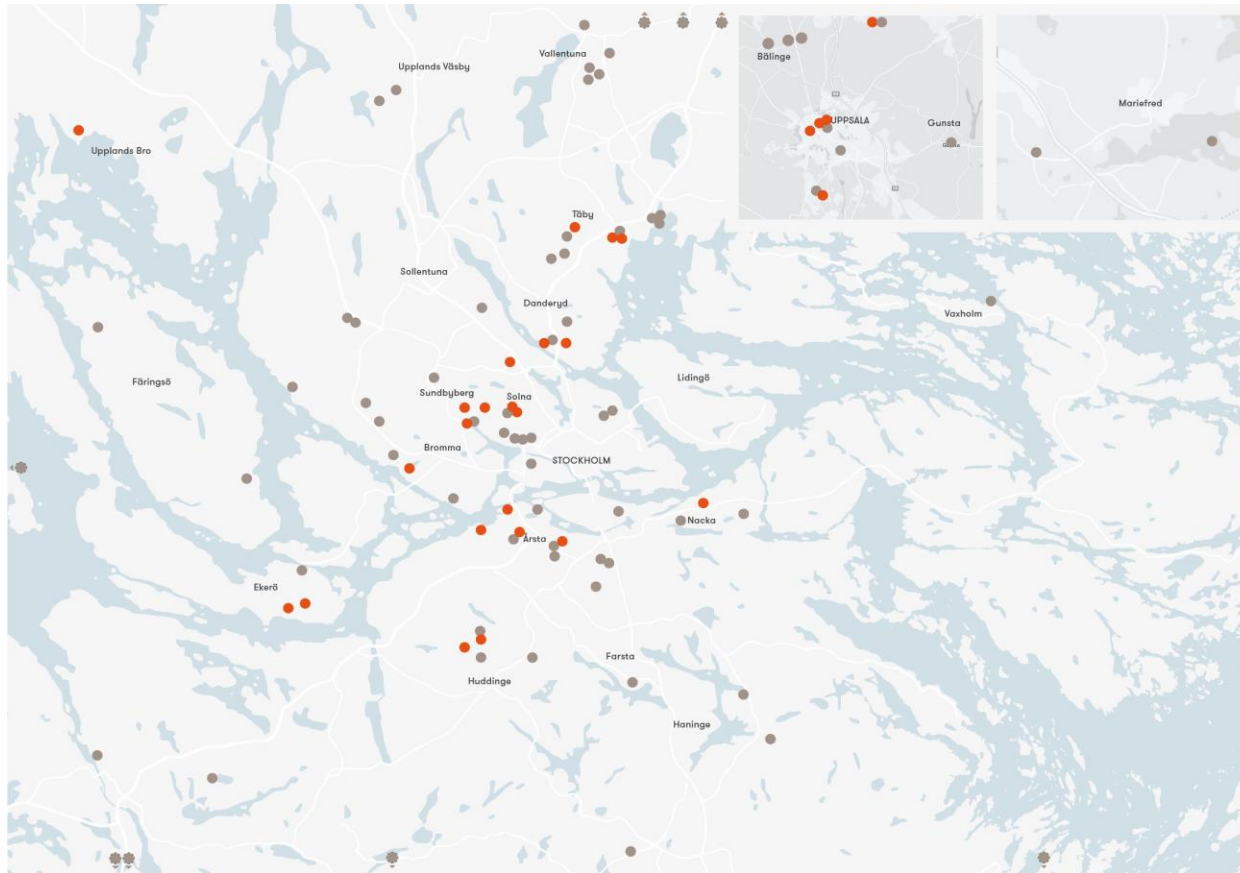
Projekt- och byggrättspportfölj

Solna Centrum Estrad

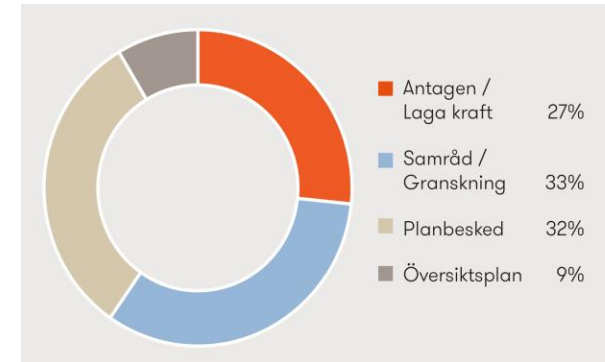
BESQAB

Byggrättsportfölj och pågående projekt Q1 2024

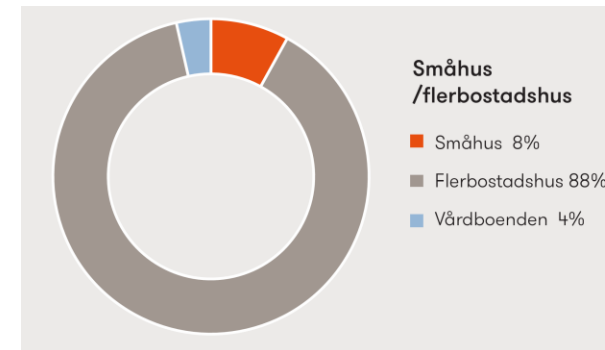
Stark och diversifierad portfölj med byggrätter och projekt i attraktiva lägen



● Status byggrättsportfölj Q1



● Fördelning pågående projekt Q1



Portfölj som matchar efterfrågan

Besqabs bedömning av årlig efterfrågan på nya bostäder*

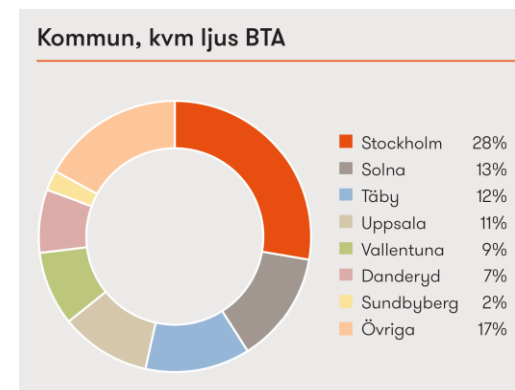
Storstockholm och Uppsala

- Flerbostadshus, brf: ca 7 500 - 8 500 bostäder
- Småhus, brf eller äganderätt: ca 2 000 - 3 000 bostäder
- SÄBO: ca 300 - 400 bostäder, stor andel byggs i kommunal regi

Fördelning Besqabs byggrättsportfölj fram till 2027

- 80 - 90 % flerbostadshus, bostadsrätter och hyresrätter
- 10 - 15 % småhus, bostadsrätt eller äganderätt
- Max 10 % övriga produkter

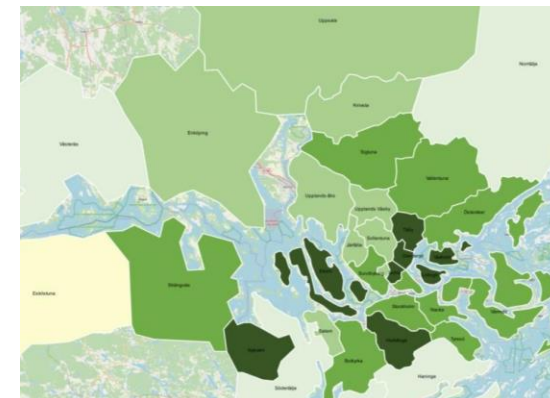
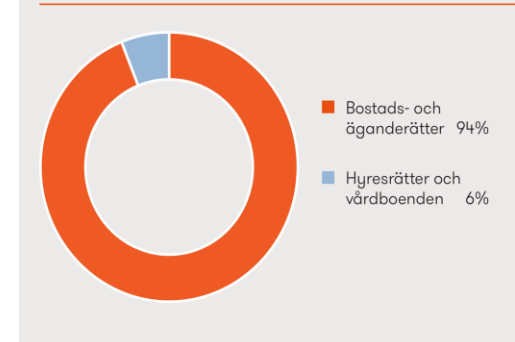
Fördelning byggrättsportfölj Q1



Analys brf/hyresrätt Storstockholm



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



* Grundad på rapporter från Evidens, Region Stockholm och Uppsala Stad

Byggrätts- och produktionsvolym

Mål för byggrättsportfölj och pågående produktion

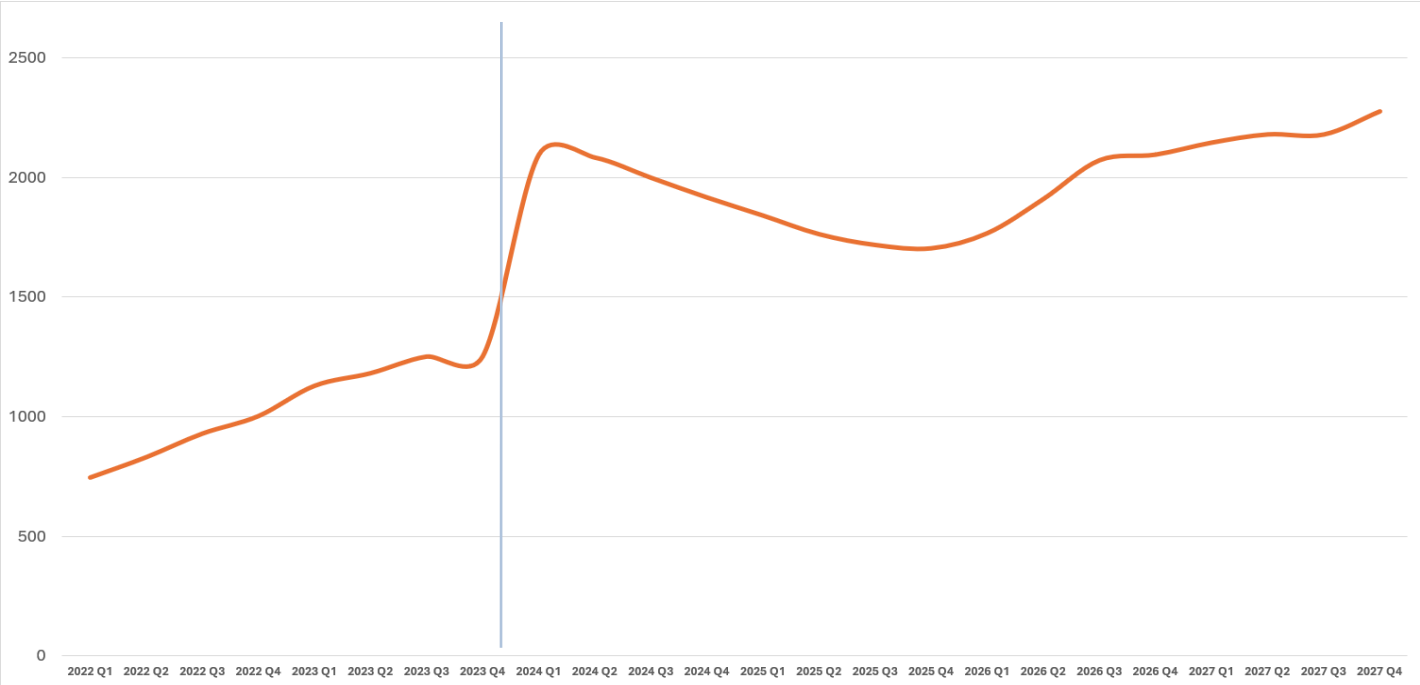
- Målsättning om ca 2 000 - 2 500 enheter i pågående produktion över tid
- Produktionsstarter i takt med färdigställande för att hålla en jämn produktionsvolym
- Byggrättsportföljen innehåller idag ca 8 000 byggrätter
- Tillskottsförvärv för att upprätthålla produktionsvolym
 - Ca 1 000 byggrätter per år över tid



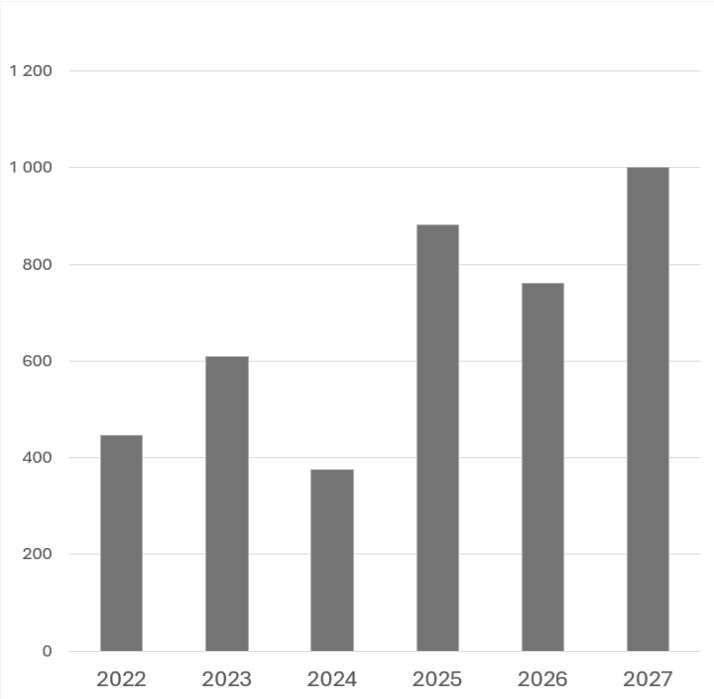
Hildurs trädgårdar, Uppsala

Produktionsvolymer

Bostäder i produktion 2022-2027



Produktionsstarter 2022-2027



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a light green facade and numerous balconies with white railings. Some balconies have outdoor furniture and plants. The building is situated on a hillside with trees and a paved road in the foreground. A semi-transparent grey banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Genomförandestrategi'.

Genomförandestrategi

Tällbacken, Snättringe i Huddinge

BESQAB

Genomförandemodell utifrån komplexitet och risk

Utförandeentreprenad - egen platsledning



Externt upphandlad totalentreprenad



Genomförande egen platsledning

Lång tradition av egen bostadsproduktion

- Gediget strukturkapital för produktion i egen regi, med anställd personal
- Framöver planeras 25-30 % av portföljen (ca 6-7 projekt per år) att genomföras på delad entreprenad
- Organisationen anpassas till en lägre projektvolym i delad entreprenad

Exempel på projekt:

- Lilla Häll, 48 lgh, byggstart Q4 2023
- Grönskan, 40 lgh, byggstart Q1 2024
- Utsikten, 30 lgh, byggstart Q3 2024
- Aspen, 47 lgh, byggstart Q4 2024



Genomförande totalentreprenad

Extern upphandling av totalentreprenad

- Komplicerade projekt riskminimeras genom att de genomförs på totalentreprenad (fast pris)
- Utgör ca 70-75 % av antalet bostäder i portföljen

Exempel på projekt:

- Tegeltornen, 164 lgh, byggstart Q2 2024
- Tegelwik, 93 lgh, byggstart Q4 2024
- Fransyskan, 122 lgh, byggstart 2025



Fransyskan, Slakthusområdet



Hållbarhetsstrategi

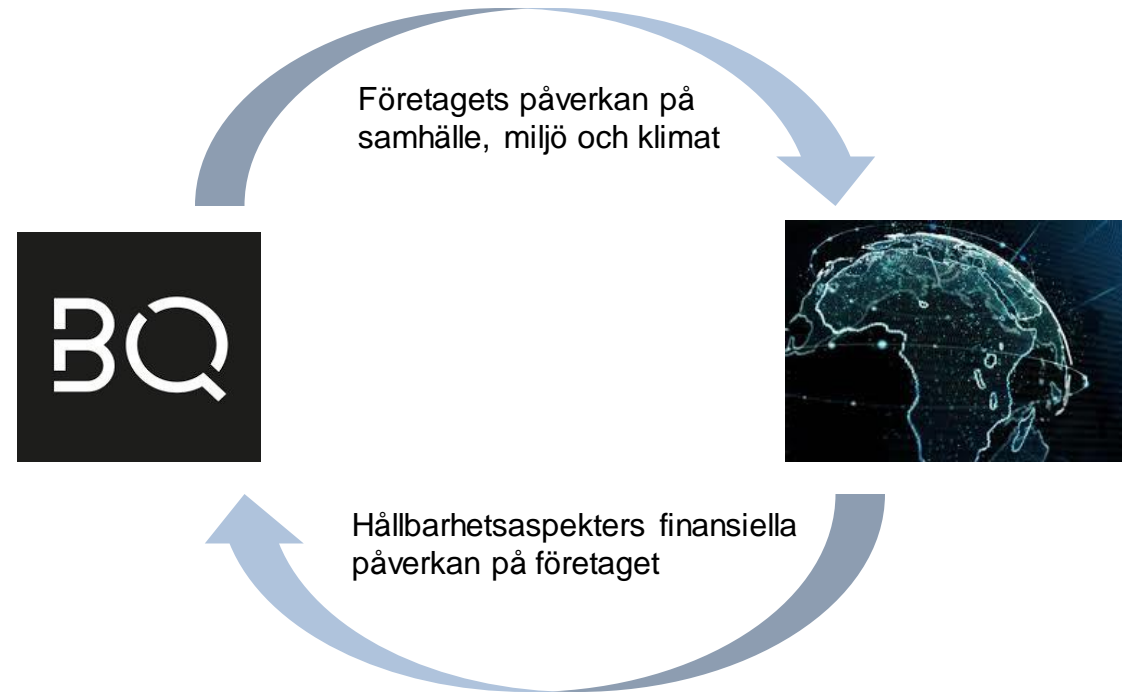
Grönskan, Gröndal

BESQAB

Hållbarhetsstyrning – en framtidssäkrad affär

Ett systematiskt arbete omhändertar risker och möjligheter

Besqab är väl förberett för att möta de ökade regulatoriska kraven - ramverk för styrning, mål och nyckeltal har linjerats med regulatoriska krav och förväntningar från omvärld och investerarkollektiv.



Bostadsutvecklare – stor påverkan och stort ansvar

Väsentliga hållbarhetsaspekter säkerställer styrning av rätt områden i projekten

Planera och projektera för ett klimateffektivt byggande och en resurseffektiv förvaltning

Klimateffektivt byggande

Energianvändning och produktion

Resurs- och materialanvändning; cirkularitet

Biologisk mångfald

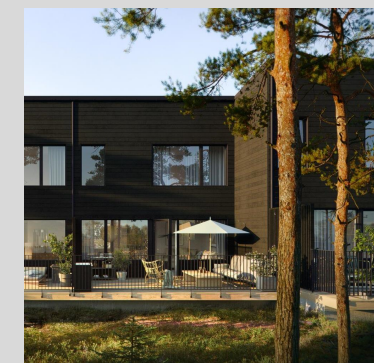
Klimatanpassning

Säkerhet och hälsa

Mångfald, trygghet och inkludering

Inomhusmiljö

Bäst produkt utifrån platsens och marknadens förutsättningar



Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

Ambitioner och långsiktiga mål

- Klimat- och resurseffektiva byggnader som håller över lång tid, avseende både arkitektur och materialval
- Byggnaderna ska passa in i omgivningen och bidra positivt till närmiljön och stadsbilden
- Vi vill se resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv

Långsiktiga mål:

- Minska våra utsläpp och vår klimatpåverkan
- Energieffektiva byggnader
- Minimera avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden
- Sunda hus i giftfria material



Byggnad
3089 0216





Levande bostadsområden som bidrar till en bättre miljö

Ambitioner och långsiktiga mål

Hållbara städer är inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer med attraktiva och gröna bostadsområden som främjar trygghet, hälsa och inkludering

- Fysiska miljöns utformning och tillgänglighet
- Tillgodoser rekreation och stimulerar interaktion mellan människor
- Klimatrisikanpassning, tillskapande av grönytor och bevarande av biologisk mångfald

Långsiktiga mål:

- Effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen och samhället i stort
- Trygga och inkluderande bostadsområden

Ektorpsbacken, Nacka



En affärsmässig aktör och partner med höga krav

Ambitioner och långsiktiga mål

Den gröna omställningen är en möjlighet att växa och en förutsättning för att möta regulatoriska krav.

- Hållbarhet integreras i arbetssätt och produkter för en ökad andel grön finansiering samt gröna bolån till kunder
- Att säkerställa sunda, säkra och rena leverantörsled är en förutsättning för att klara kommande krav och förväntningar från investerare och banker

Långsiktiga mål:

- Öka andelen grön och hållbarhetslänkad finansiering
- Alla väsentliga leverantörer granskas löpande utifrån Bankinitiativets krav och är godkända

Grönmärkning av aktien

Metodik för att granska och jämföra bolags hållbara prestationer

- Över 50 % av omsättningen i bolaget härrör från aktiviteter som anses gröna
- Verksamhetens linjering med EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter



Credibility



Transparency



Visibility

Hållbarhetsmål i affärsplanen 2024-2027

Klimatavtryck

-50 % 2030

Energianvändning

Energi-
klass B

Finansiering

Nasdaq
Green
Equity

Cirkularitet

>70 %
material-
återvinning

Ceremonimästaren, Bromma

A modern outdoor terrace with a grey sofa, a round table with chairs, and a view of a lake and buildings. The terrace is furnished with a grey sofa, a round table with chairs, and a small table with a tray. The background shows a lake and buildings under a blue sky with clouds.

Ekonomi och finans

Ekeröwallen, Sjösidan

BESQAB

Effekter av samgåendet

Kostnadssynergier

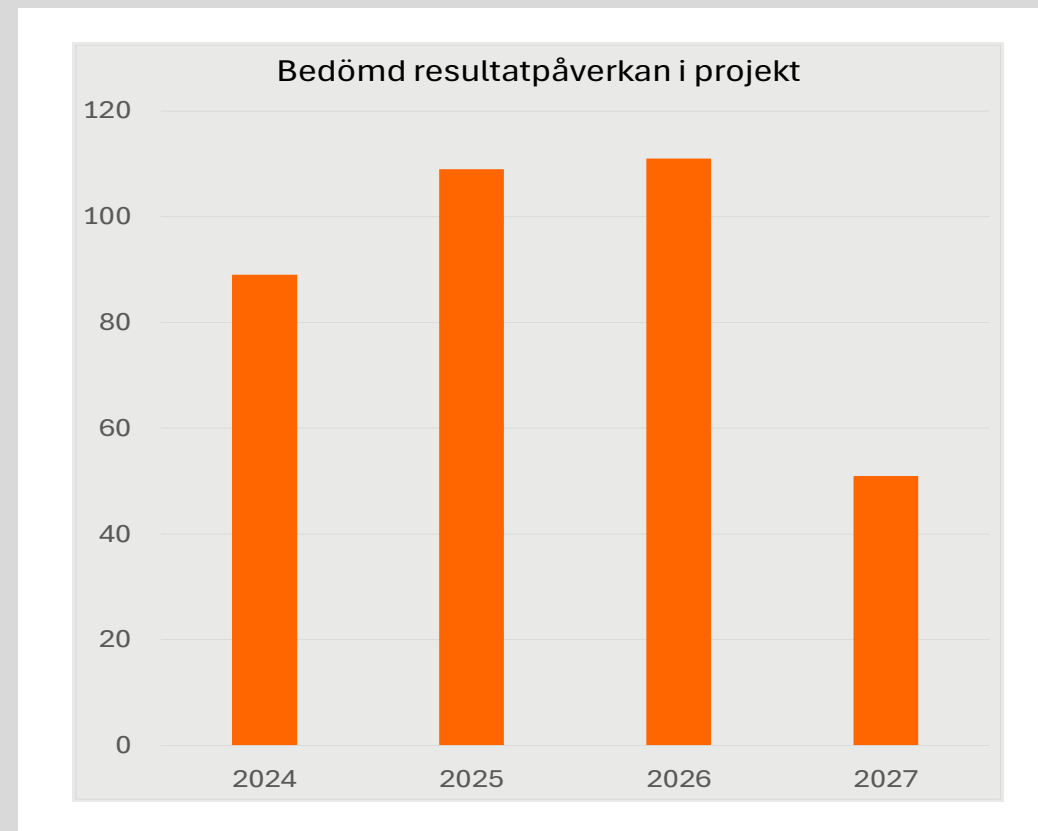
- Synergieffekter avseende överlappande roller, IT-system, kontor, börsavgifter m.m.
- Varsel om ca 25 personer i maj, ca 110 personer efter neddragningar
- Total årlig reduktion av fasta kostnader från 2026, personal och administration, 100 Mkr
- Integrationskostnader om ca 60 Mkr för 2024



Effekter av samgåendet

Nedjustering av bokförda värden

- Förvärv av Besqab till ett pris understigande eget kapital i den förvärvade verksamheten har möjliggjort nedjustering av bokförda värden i markportföljen med ca 360 Mkr baserat på intern värdering
- Nedjusteringen av markvärden medför goda förutsättningar att starta projekt med god lönsamhet under de närmsta åren

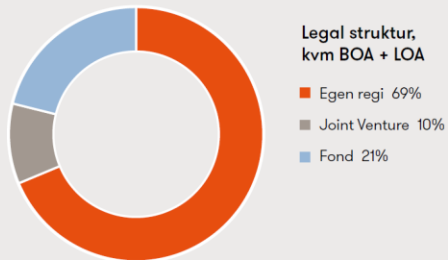


Finansieringsstrategi

Projektutveckling i egen regi samt JV:n

- Nya Besqab kommer främst att driva projekt i egen regi samt med kapitalpartners för utvalda projekt - utifrån projektets storlek, läge och riskprofil
- Listbyte från Nasdaq First North till Nasdaq Stockholm planeras under 2025
- Preferensaktien är utdelande instrument

Fördelning pågående produktion per 2024-03-31



Norrberget, Vaxholm

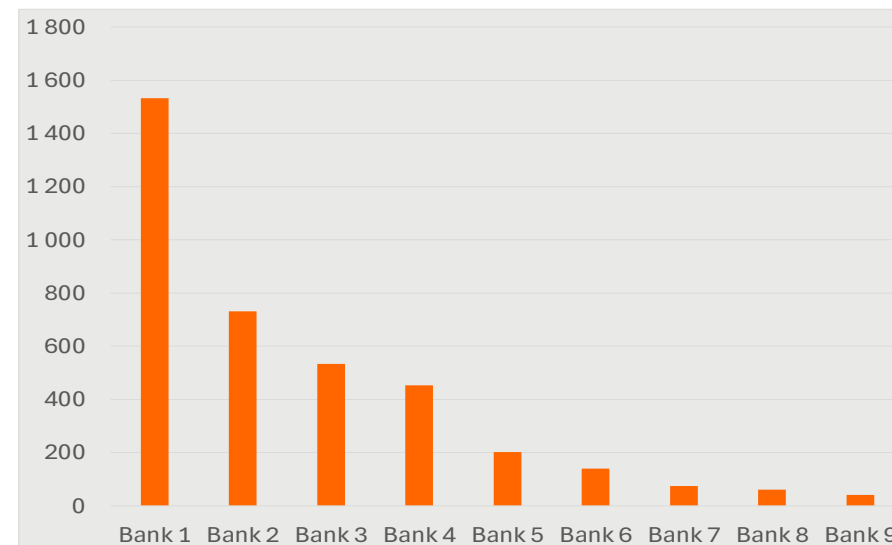
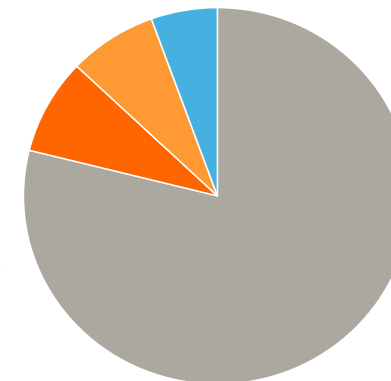
Finansieringsstrategi

Skuldfinansiering i projektverksamheten

- Samarbeten med samtliga stora affärsbanker samt ett antal nischbanker
- På skuldsidan finansieras koncernen främst genom:
 - Byggnadskreditiv i pågående projekt
 - Fastighetskrediter avseende förvaltningsfastigheter
 - Marklån för vissa exploateringsfastigheter i byggrättsportföljen
 - Rörelsekrediter för att hantera temporära svängningar i likviditeten

Skuldportfölj 31 mars 2024

- Byggnadskreditiv och projektfinansiering
- Fastighetslån
- Förvärskrediter och marklån
- Rörelsefinansiering och checkräkningskrediter



Besqab AB Q1 2024

Ordonnansen V, Gärdet
Vinnare av Guldhemmet 2024,
kategorin Årets Bostadsprojekt

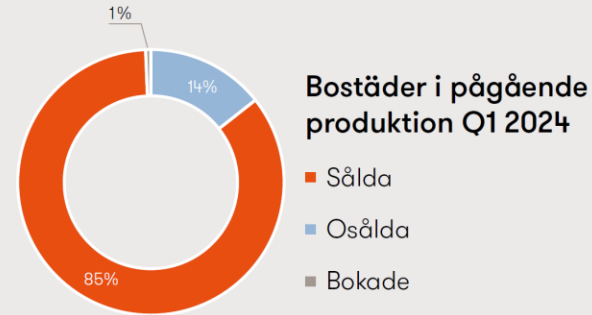


Q1 – försäljning

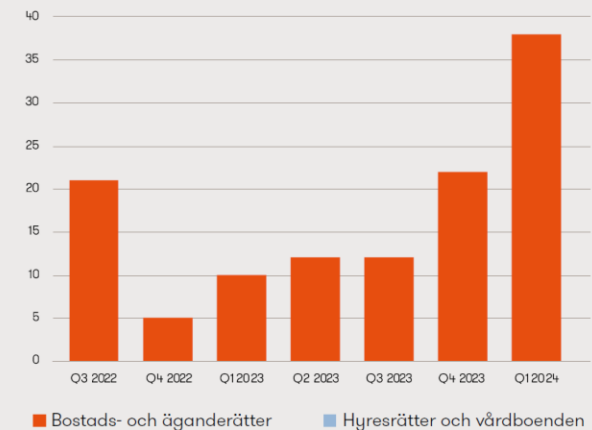
Låg försäljningsrisk i pågående produktion

- 38 sålda och 13 bokade bostäder under första kvartalet
- Försäljningsgrad i pågående produktion 86 %
- Försäljningsgrad bostads- och äganderätter i pågående produktion 75 %
- 2 osålda bostäder i avslutad produktion
- Slutsålt i sju projekt:
 - Ektorpsbacken
 - Nacka strand Fabriken
 - Norrberget Skutan
 - Boston
 - Solna Estrad
 - RAW Vallastaden
 - Fullerö Berså

Försäljningsgrad



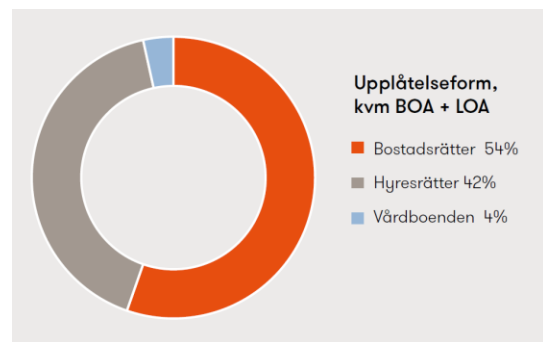
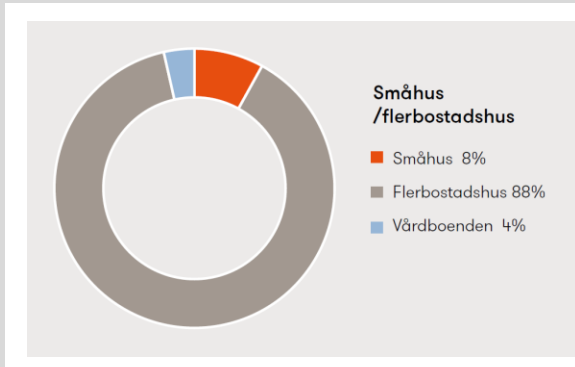
Sålda bostäder (antal)



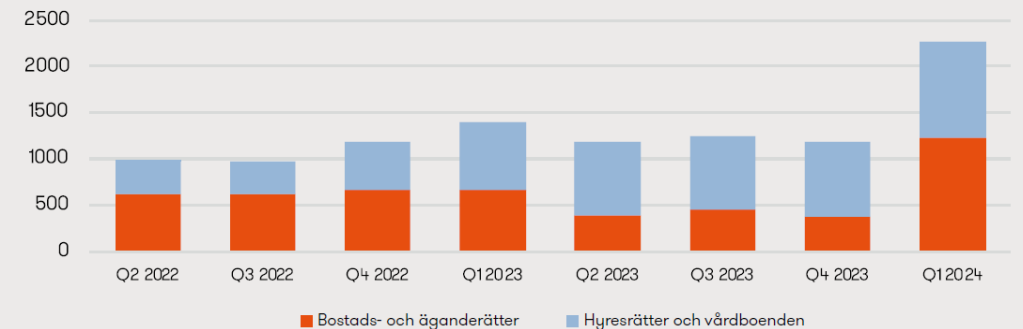
Norrberget Skutan, Vaxholm

Q1 – bostadsproduktion

- 2 268 bostäder i pågående produktion
- Produktionsstart av Grönskan, 40 lägenheter
- Färdigställt 58 bostäder



Bostäder i pågående produktion (antal vid kvartalets utgång)



Q1 – resultat (segmentsredovisning)

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	apr 2023- mar 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	460,5	389,2	1 504,0	1 432,7
Kostnader för produktion och drift	-397,9	-313,8	-1 232,3	-1 148,2
Bruttoresultat	62,6	75,4	271,7	284,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-40,7	-26,6	-124,9	-110,8
Resultat från andelar i intresseföretag	-1,5	-	-1,5	-
Rörelseresultat	20,4	48,8	145,3	173,7
Finansiella intäkter	0,7	0,0	1,1	0,4
Finansiella kostnader	-12,1	-7,3	-48,5	-43,7
Resultat efter finansiella poster	9,0	41,6	97,9	130,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,3	-	0,3	-
Resultat före skatt	9,4	41,6	98,2	130,4
Skatt	0,0	-	0,0	-
Periodens resultat	9,4	41,6	98,2	130,4

- Tidigare Besqab-koncernen konsolideras 15 mars
- Nettoomsättning 460,5 Mkr
- Bruttoresultatet 62,6 Mkr, motsvarar bruttomarginal 13,6 %
- Övrig intäkt om 149,1 Mkr som uppstått i samband med förvärvet av Besqab samt nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 149,6 Mkr
- Bruttomarginal 20,1 %, justerat för övrig intäkt och nedskrivningar
- Rörelseresultat 20,4 Mkr, belastas av engångseffekter till följd av förvärvet av Besqab
- Rörelsemarginal 4,4 %, justerat för engångsposter 8,9 %
- Periodens resultat uppgår till 9,4 Mkr. motsvarande 0,15 kr/aktie

Q1 – finansiell ställning (segmentsredovisning)

- Balansomslutningen ökat kraftigt under perioden från 2,7 Mdr kr till 5,8 Mdr kr
- Förvaltningsfastigheter om ca 900 Mkr har tillkommit
 - Exkluderat sålda, ej frånträdde, fastigheter uppgår värdet till 743 Mkr med underliggande driftnetto om 31 Mkr vid färdigställande
- Varumärket Besqab har värderats av KPMG till 120 Mkr och upptagits i balansräkningen
- Exploateringsfastigheter och pågående arbeten uppgår till 1,7 Mdr kr
- Likvida medel uppgår till 528 Mkr
- Efter genomförd apportemission av Besqab i första kvartalet uppgår eget kapital till 3,6 Mdr kr
- Långfristiga skulder 424 Mkr och kortfristiga skulder 1,7 Mdr kr
- Koncernens soliditet uppgår till 62,5 %

Balansräkning i sammandrag - segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	900,8	-	-
Övriga anläggningstillgångar	1 125,0	1 042,8	777,7
Exploateringsfastigheter och pågående arbeten	1 677,5	729,6	972,7
Övriga omsättningstillgångar	1 540,1	870,1	652,4
Likvida medel	528,0	76,3	201,0
Summa tillgångar	5 771,4	2 718,7	2 603,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 609,4	1 935,0	2 096,4
Långfristiga skulder	424,0	369,0	347,7
Kortfristiga skulder	1 738,0	414,7	159,7
Summa eget kapital och skulder	5 771,4	2 718,7	2 603,8

A photograph of a modern, minimalist interior space. The scene is dominated by a long, white dining table in the foreground, set with a clear glass vase containing dried grasses, a white candle in a dark holder, and a small wooden bowl. The table is surrounded by simple, light-colored wooden chairs. In the background, a large window with a dark frame allows natural light to fill the room. To the left, a kitchen island with a dark countertop and a white stool is visible. The overall aesthetic is clean, bright, and contemporary.

Sammanfattning

Nivå Ateljé, Bromma

BESQAB

Ny ledande bostadsutvecklare

Lönsamhet högsta prioritet i nya Besqab

- Utveckling av hållbara bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder i attraktiva områden - kärnverksamheten
- Ägda och hyrda boenden, flerbostadshus och småhus, inom ett mellan- och övre mellansegmentet
- Geografiskt verksamhetsområde är eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala
- Kompletteras med utveckling av samhällsservice för andras ägande eller egen förvaltning
- Starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktig och lönsam tillväxt
- Mål för bruttomarginal 20 % och rörelsemarginal 15 %
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en konjunkturcykel
- Soliditet 30 % (IFRS)

Bruttomarginal
20 %

Klimatavtryck
-50 %
2030

Pågående prod.
2- 2 500
bostäder

Rörelsemarginal
15 %

Energi-
klass B

Nasdaq
Green
Equity

Avkastn.
EK 15 %

>70 %
Återvunnet
material

Soliditet
30 %

Norrberget Skutan, Vaxholm

BESQAB