



BESQAB

Delårsrapport januari–mars 2023

Press- och analytikerpresentation 31 maj 2023

Carola Lavén, VD; Magnus Ekström, CFO

Kort om Besqab

- Bostadsutvecklare i Stockholms län och Uppsala kommun
- Affärsområden:
 - Projektutveckling Ägda Hem
 - Projektutveckling Investeringsfastigheter
 - Förvaltningsfastigheter

Intäkter R12
(segmentsredovisning)

1 838 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

-667 Mkr

Produktionsstartade
bostäder, R12

181

Bygggrätter

ca 3 700

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

3,7 mdkr

Börsvärde
(efter nyemission)

1,2 mdkr (27 kr)

Sålda bostäder,
R12

230

Anställda

ca 135



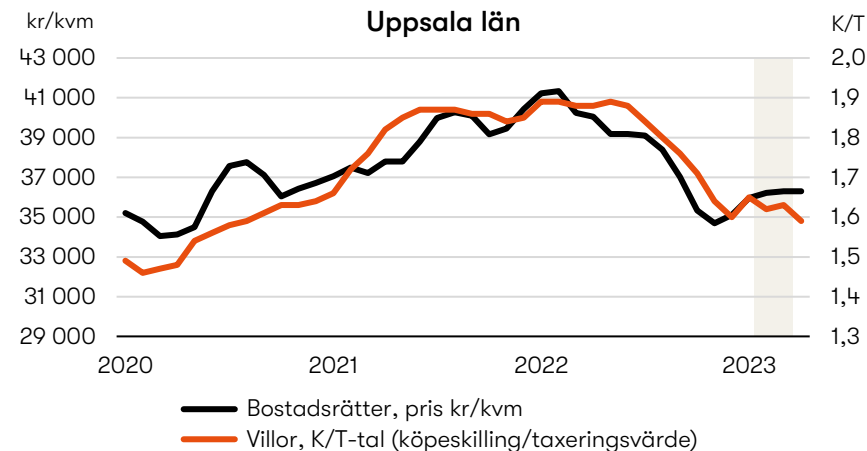
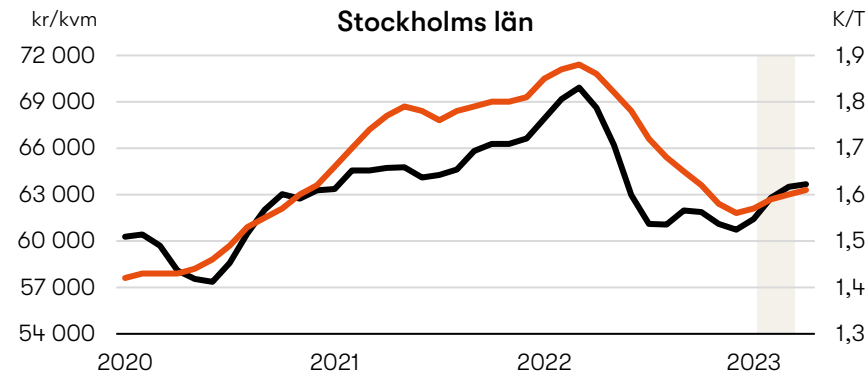
Fortsatt utmanande bostadsmarknad

- Högre levnadskostnader och minskad köpkraft
- Nya höjningar av styrräntan i februari och april
- Full effekt av räntehöjningarna har ännu inte setts då många hushåll har bundna lån
- Utvecklingen i årstakt för Byggkostnadsindex (BKI) toppade på +16,5 procent i februari och därefter minskat till +11,5 procent för april
- Minskad nyproduktionstakt riskerar öka underskottet av bostäder
- Svårbedömda utsikter med hänsyn till hög inflation, stigande marknadsräntor och orolig börs



Svagt stigande bostadspriser under första kvartalet

- Ökat bostadsutbud och minskat antal budgivare
- Minskad försäljningstakt och lägre bostadspriser
- Fortsatt intresse för ”rätt” bostäder i attraktiva lägen
- Hushållen något mindre pessimistiska till framtida boprisutvecklingen
- Två av fem tillfrågade hushåll tror fortfarande på sjunkande bostadspriser det kommande året



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Fortsatt högt kostnadstryck och ökade räntekostnader

- Räntehöjningarna ger högre räntekostnader för både Besqab, bostadsrättsföreningar och slutkund
- Prisutveckling på vissa materialslag har avmattats men fortsatta kostnadsökningar på byggmaterial överlag



Eds Allé, Upplands Väsby

Bra försäljning i avvaktande marknad

- Under kvartalet såldes 41 bostäder (122)
- Fortsatt intresse för bostäder i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion
- God riskprofil i pågående bostadsrättsproduktion med 65 procent bokad/sålt

Men vi kan se:

- Osäkerhet bland kunderna
- Lång tid till köpbeslut



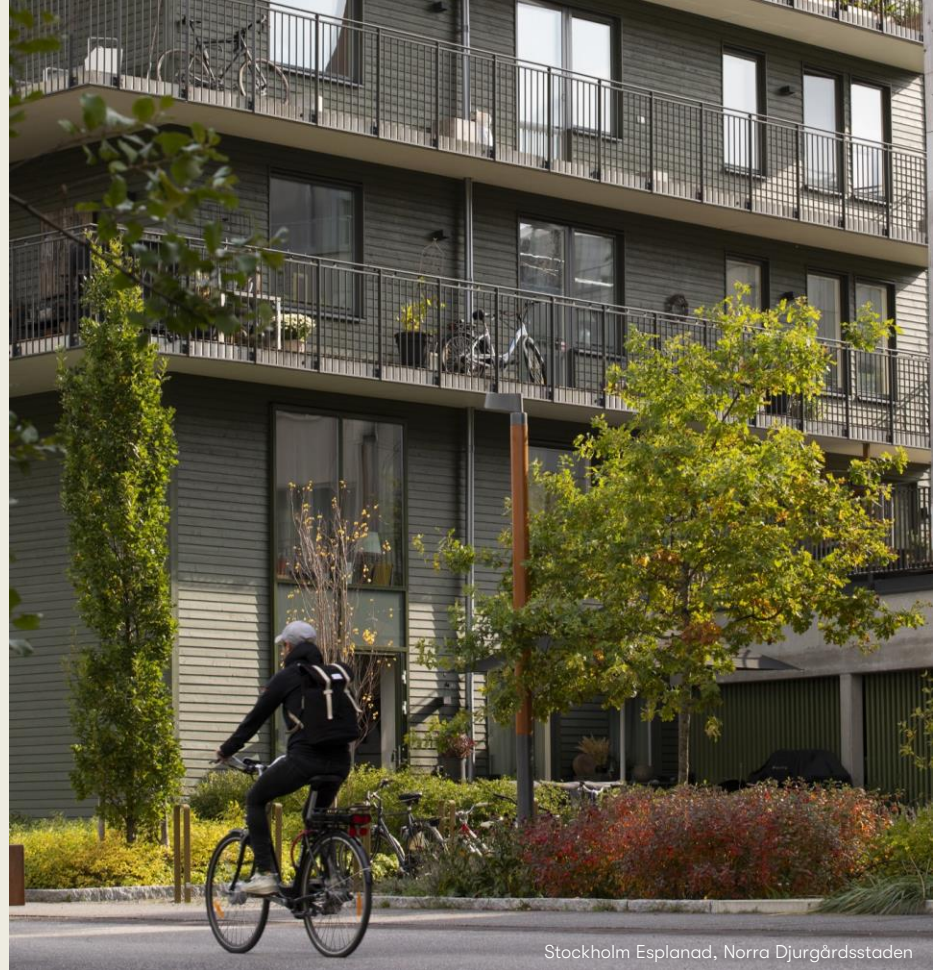
Nöjdast kunder i branschen – för andra året i rad

- Tilldelades i februari utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder i branschmätningen för 2022
- Utförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret
- Besqab var topplacerad inom samtliga mätområden
- Kundarbetet särskilt viktigt i utmanande tider



Bolaget tillfört 833 Mkr genom företrädesemission

- Nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare
- Fullt garanterad genom tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Besqabs största aktieägare
- Godkänd av extra bolagsstämma den 25 mars 2023
- Teckningsperioden löpte 6–20 april 2023
- Tecknades till 97 procent före nyttjande av garantiåtaganden
- Tillförde bolaget 833 Mkr



Stockholm Esplanad, Norra Djurgårdsstaden

Förtida lösen av obligationslån om 800 Mkr

- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024
- Nettolikviden från företrädesemissionen har använts för att lösa obligationerna
- Inlösen skedde 24 maj 2023
- Förändrat och stärkt bolagets kapitalstruktur

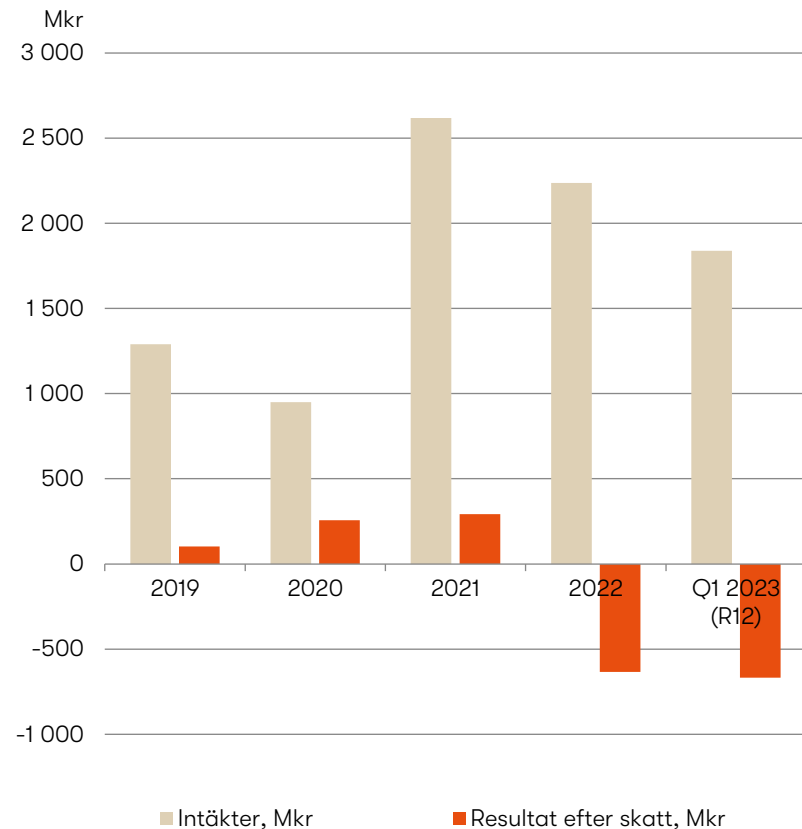


Minskad volym och högt kostnadstryck pressar resultatet

- Rapportperiodens intäkter uppgick till 343,6 Mkr (743,4) och rörelseresultatet till 6,6 Mkr (37,4)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (13,0).
- Resultat efter skatt uppgick till 1,2 Mkr (43,6) och resultat per aktie till 0,08 kr (2,86)
- Eget kapital uppgick till 1 173,8 Mkr (1 915,0) och eget kapital per aktie till 76,11 kr (123,68)
- Likvida medel uppgick till 225,8 Mkr (659,5)

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.

Intäkter och resultat

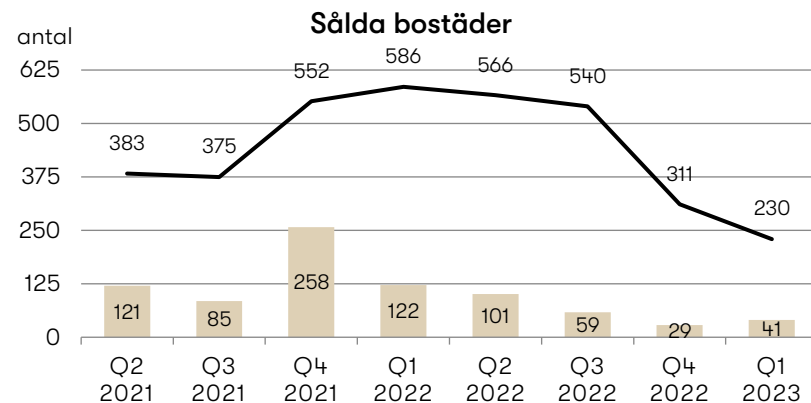
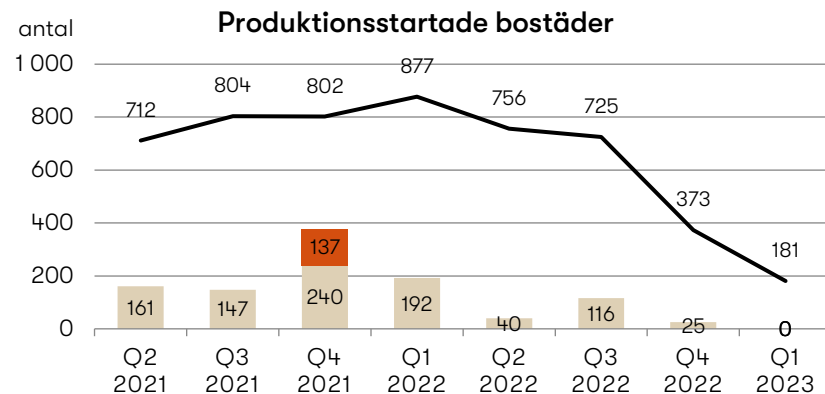


Minskad takt på produktionsstartar och försäljning

- Inga produktionsstartade bostäder¹ (192)
- Antal sålda bostäder uppgick till 41 (122)
- Inga osålda bostäder i avslutad produktion² (0)

¹ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

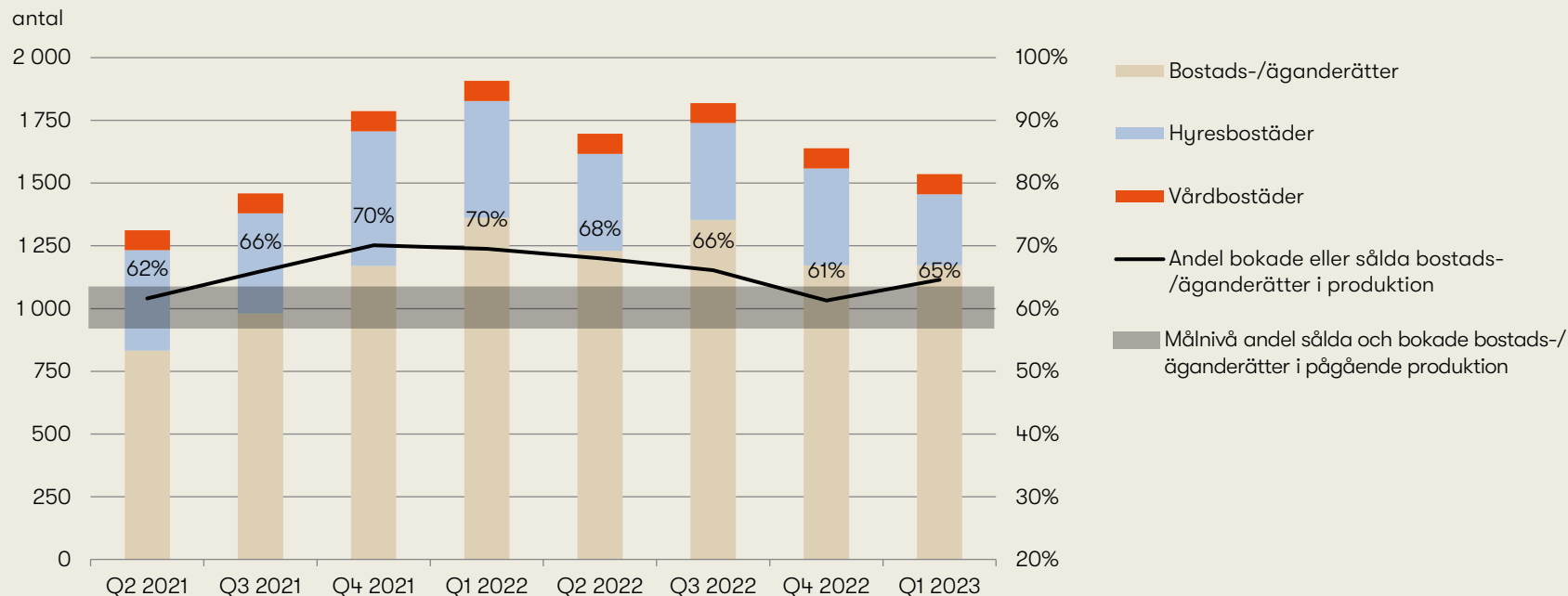
² Bostads-/äganderätter.



■ Vårdbostäder ■ Hyresrätter
■ Bostads-/äganderätter — Tot antal bostäder, rull 4 kv

1 535 bostäder i produktion varav 363 för eget ägande

Pågående produktion vid kvartalets utgång



Bredd av bostäder i pågående produktion

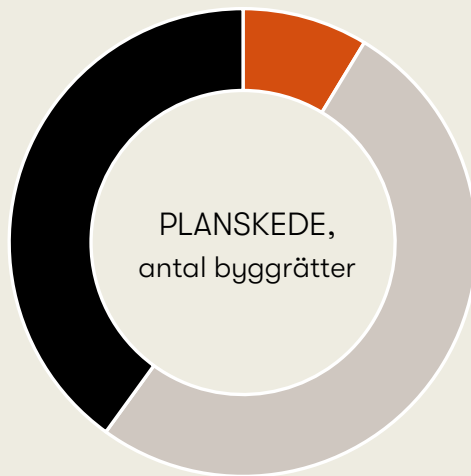


Färdigställt och frånträtt 103 hyreslägenheter



3 700 byggrätter

- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- 40 procent av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 900 byggrätter tillträdde och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 9%
- Pågående detaljplanearbete, 51%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 40%



- Stockholm, 34%
- Uppsala, 18%
- Solna, 17%
- Täby, 5%
- Vaxholm, 5%
- Övriga, 21%

¹ Projektportföljen, 31 mars 2023

Planerad säljstart för 46 lägenheter i Gröndal

- Förvärv av bostadsrättsförening
- Lagakraftvunnen detaljplan i december 2022
- Möjliggör utveckling av totalt cirka 46 lägenheter längs Gröndalsvägen
- Mysigt uppvuxet område nära Mälaren och Mörtviken, med några minuter promenad till tvärbanan
- Säljstart planerad till sommaren 2023
- Produktionsstart preliminärt 2023



Lagakraftvunnen detaljplan för Besqabs projekt i Aspudden

- Förfärd av fastighetsutvecklare
- Detaljplanen vann laga kraft i april 2023
- Möjliggör utveckling av totalt 46 lägenheter i två lamellhus om 3-5 våningar med inredd vind
- Säljstart planerad till hösten 2023
- Produktionsstart preliminärt 2023/2024

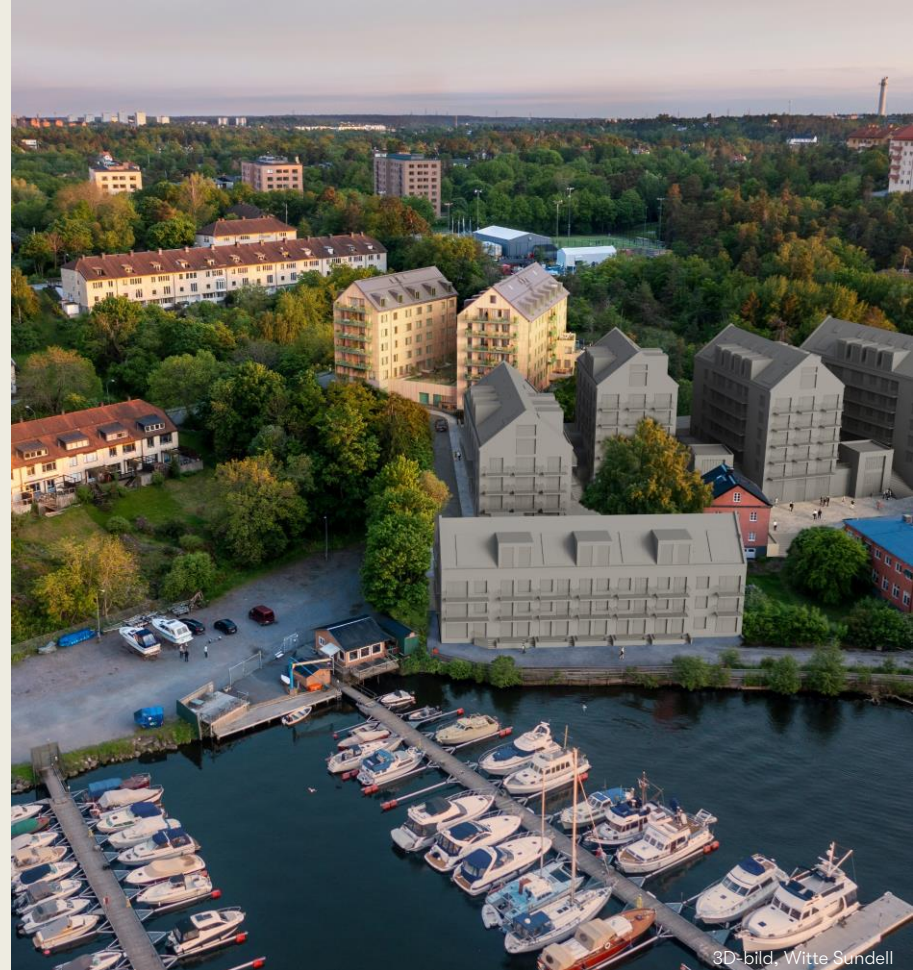


Illustration detaljplan: DinellJohansson



50 lägenheter i attraktivt läge vid Mälarens strand i Hägersten

- 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
- Säljstart planeras efter sommaren 2023
- Produktionsstart preliminärt 2023/2024



Resultaträkning i sammandrag

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022	apr 2022- mar 2023	jan-dec 2022
Intäkter	343,6	743,4	1 838,2	2 238,0
Kostnader för produktion och drift	-305,2	-667,9	-2 357,1	-2 719,8
Bruttoresultat	38,4	75,5	-518,9	-481,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,9	-35,0	-135,8	-140,9
Resultat från andelar i joint ventures	-1,9	-3,1	-7,8	-9,0
Rörelseresultat	6,6	37,4	-662,5	-631,7
Finansiella intäkter	1,9	0,3	4,8	3,2
Finansiella kostnader	-6,3	-1,7	-15,9	-11,3
Resultat efter finansiella poster	2,2	36,0	-673,6	-639,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,0	13,0	0,0	13,0
Resultat före skatt	2,2	49,0	-673,6	-626,8
Skatter	-1,0	-5,4	-3,6	-8,0
Periodens resultat	1,2	43,6	-677,2	-634,8

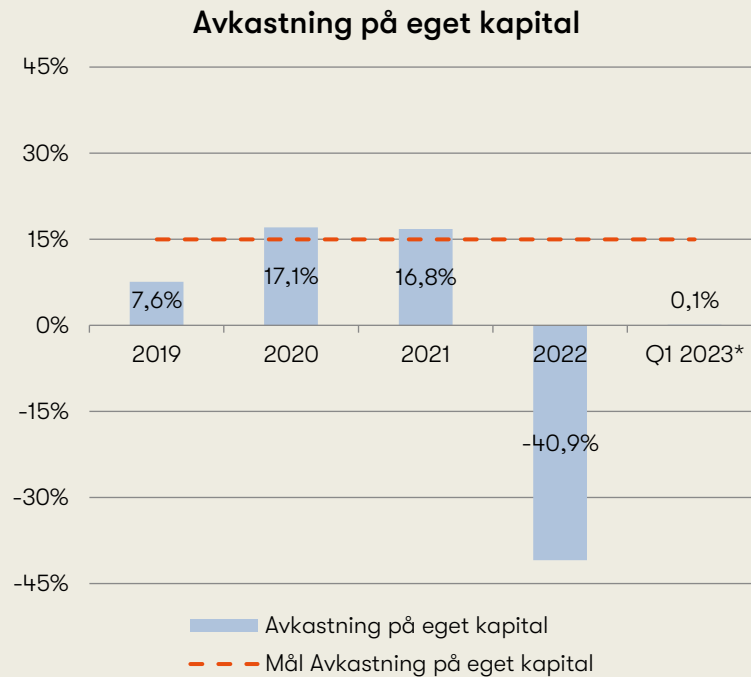
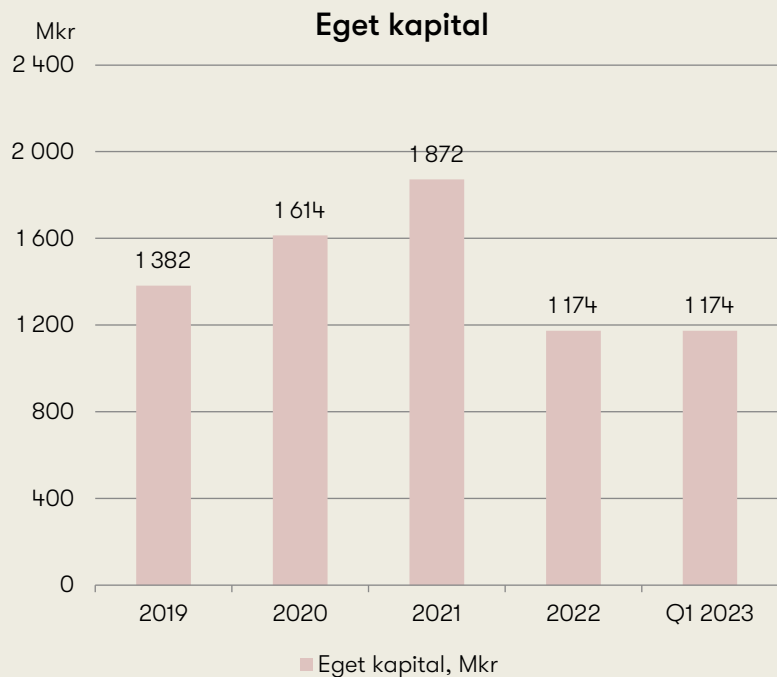
Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	1 217,0	971,7	1 159,5
Övriga anläggningstillgångar	193,5	180,2	183,0
Exploateringsfastigheter	879,3	870,9	994,6
Färdigställda bostäder	–	–	–
Kortfristiga räntebärande fordringar	200,5	120,5	200,5
Övriga kortfristiga fordringar	1 021,4	1 863,1	1 030,7
Likvida medel	225,8	659,5	327,4
Summa tillgångar	3 737,5	4 665,9	3 895,7
Eget kapital	1 173,8	1 915,0	1 173,7
Räntebärande skulder	1 648,7	1 856,1	1 727,0
Övriga skulder	915,0	894,8	995,0
Summa eget kapital och skulder	3 737,5	4 665,9	3 895,7



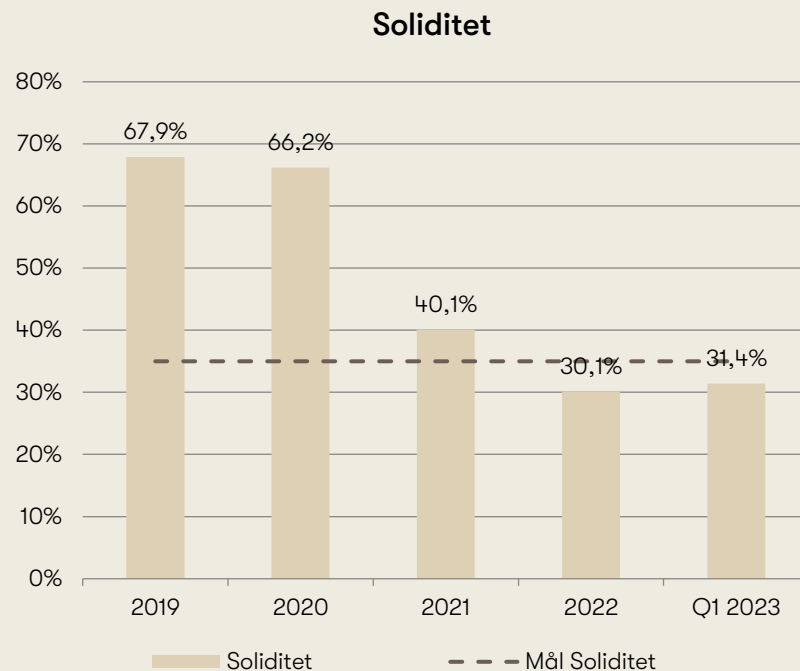
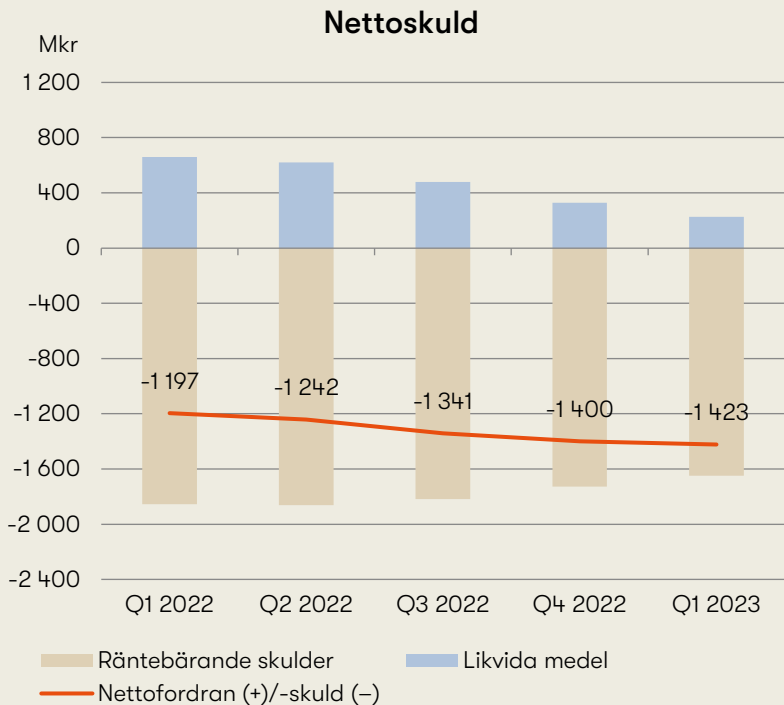
Sarahentmet, Nacka

Oförändrat eget kapital i första kvartalet



* Omräknat till helårstal.

Kapitalstruktur



Positivt kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde

Mkr	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,7	105,3
varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder	115,3	142,7
varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder	-1,6	-90,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,0	-38,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78,3	-1,7
Periodens kassaflöde	-101,6	64,7
Likvida medel vid periodens början	327,4	594,8
Likvida medel vid periodens slut	225,8	659,5



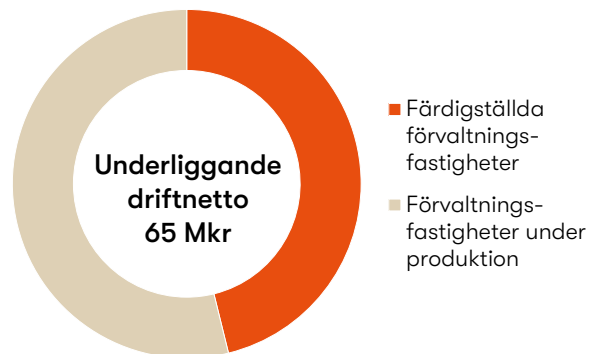
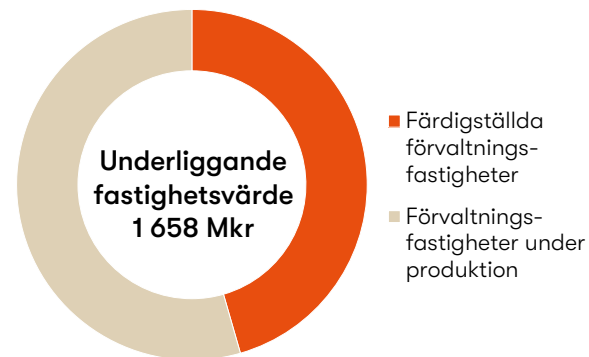
Elia Allé, Täby

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, var 100 procent
- Belåningsgraden för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 57 procent (63)

Förvaltningsfastigheter	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Hyresintäkter, Mkr	9,5	7,9
Driftnetto, Mkr	8,6	6,8
Värdeförändring, Mkr	0,0	13,0
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 217,0	971,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	779,3	779,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	437,7	192,4

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-03-31



UTBLICK

Vi fortsätter arbeta för att...

- Ligga nära våra kunder och bibehålla vår goda marknadsbearbetning och försäljning
- Systematisera produktionen ytterligare
- Skapa förutsättningar för att tillvarata framtida marknads- och affärsmöjligheter

Våra medarbetare tillsammans med långsiktiga och starka ägare och vår långa 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!



Grönskan, Gröndal Stockholm