



# BESQAB

Delårsrapport januari–juni 2023

Press- och analytikerpresentation 7 juli 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)

**1 777 Mkr**

Resultat efter skatt R12  
(segmentsredovisning)

**-726 Mkr**

Produktionsstartade  
bostäder, R12

**141**

Bygggrätter

**ca 3 400**

Balansomslutning  
(segmentsredovisning)

**4,0 mdkr**

Börsvärde  
(kurs 26,70 kr)

**1,2 mdkr**

Sålda bostäder,  
R12

**183**

Anställda

**ca 135**



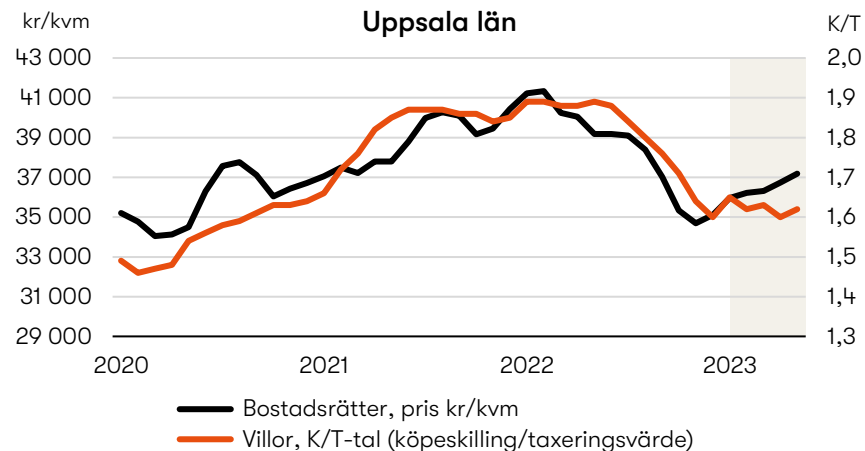
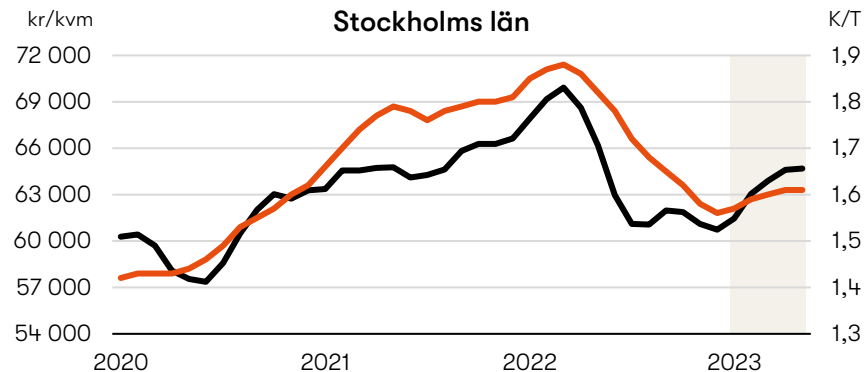
## Fortsatt utmanande bostadsmarknad

- Högre levnadskostnader och minskad köpkraft
- Nya höjningar av styrräntan i april och juni
- Full effekt av räntehöjningarna har ännu inte slagit igenom då många hushåll har bundna lån
- Årstakt för Byggkostnadsindex (BKI) toppade på +16,5 procent i februari och därefter minskat till +10,9 procent i maj
- Minskad nyproduktionstakt riskerar öka bostadsunderskottet
- Svårbedömda utsikter med hänsyn till hög inflation, stigande marknadsräntor och rekordsvag krona



## Avvaktande kunder men starkt framtidstro

- Ökat bostadsutbud och minskat antal budgivare
- Fortsatt intresse för ”rätt” bostäder i attraktiva lägen
- Priserna på successionsmarknaden har stabiliserats
- Hushållen boprisförväntningar stärktes under slutet av andra kvartalet
- Boprisindikatorn steg med 18 punkter i juni, från -7 till 11
- En knapp majoritet av hushållen tror nu på ökade bostadspriser om ett år



Källa: Svensk Mäklarstatistik

## Fortsatt intresse för "rätt" bostäder men tuffa förutsättningar för nya starter

- Fortsatt intresse för "rätt" bostäder
- God riskprofil i pågående bostadsrättsproduktion

Men vi ser:

- Ihållande osäkerhet och avvaktande hållning bland köparna
- Ökade räntekostnader påverkar Besqab, kund och förening
- Fortsatt högt kostnadsläge
- Skärpta krav för finansiering
  
- Produktionsvolymerna bedöms minska
- Organisationen anpassas för en lägre produktionsvolym



Verkstaden Nacka Strand, färdigställt andra kvartalet 2023

## Företrädesemission och förtida lösen av obligationslån

- Genomfört fullt garanterad företrädesemission som tillfört bolaget 833 Mkr
- Nettolikviden använts för förtida inlösen av obligationslån om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024
- Kostnader för förtida lösen belastar resultatet i andra kvartalet
- Åtgärderna har förändrat och stärkt bolagets kapitalstruktur
- Anna Jepson rekryterad till rollen som ny CFO med tillträde i augusti



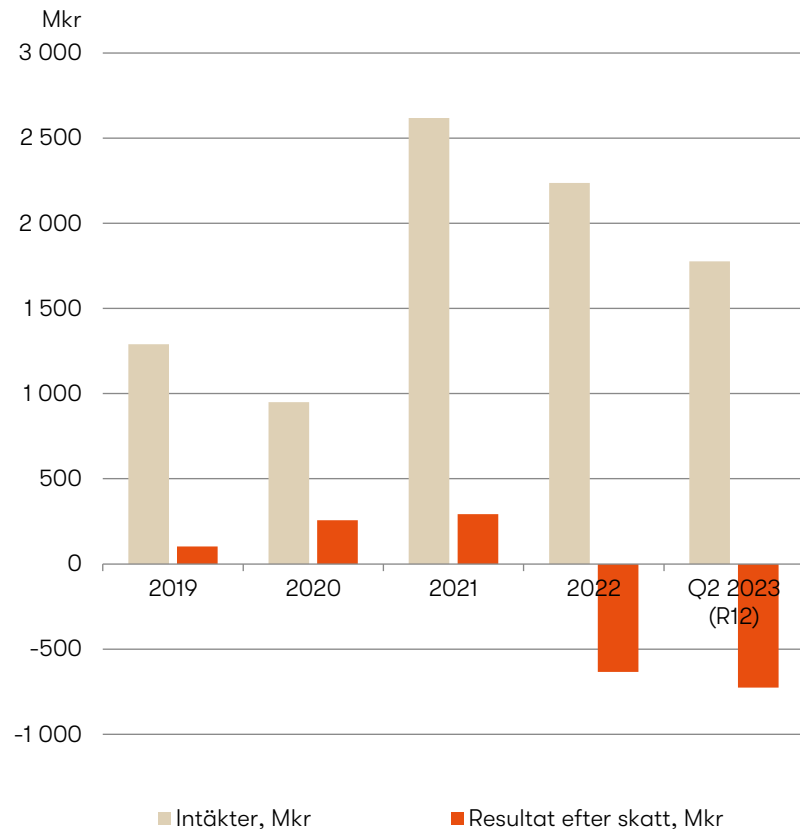
Villa Solhem i Spånga, vårdboende i förvaltning

## Lägre volym och högt kostnadstryck pressar resultatet

- Rapportperiodens intäkter uppgick till 752 Mkr (1 213) och rörelseresultatet till 13 Mkr (68)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -11 Mkr (13)
- Resultat efter skatt uppgick till -20 Mkr (71) och resultat per aktie till -0,72 kr (4,65)
- Eget kapital uppgick till 1 965 Mkr (1 881) och eget kapital per aktie till 42,48 kr (121,50)
- Likvida medel uppgick till 379 Mkr (620)

<sup>1</sup> 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

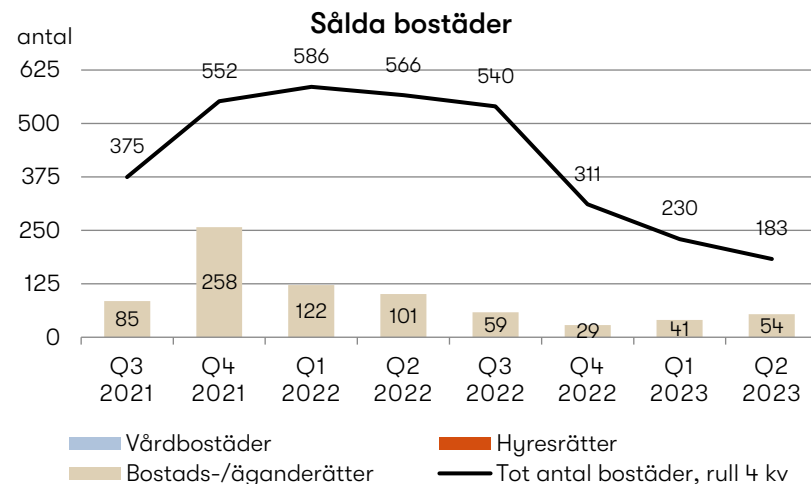
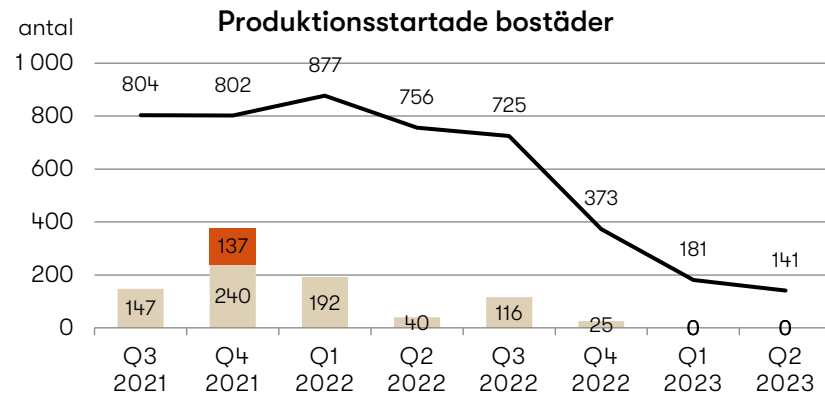


## Minskad takt på produktionsstartar och försäljning

- Inga produktionsstartade bostäder<sup>1</sup> (232)
- Antal sålda bostäder uppgick till 95 (223)
- En osåld bostad i avslutad produktion<sup>2</sup> (1)

<sup>1</sup> Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

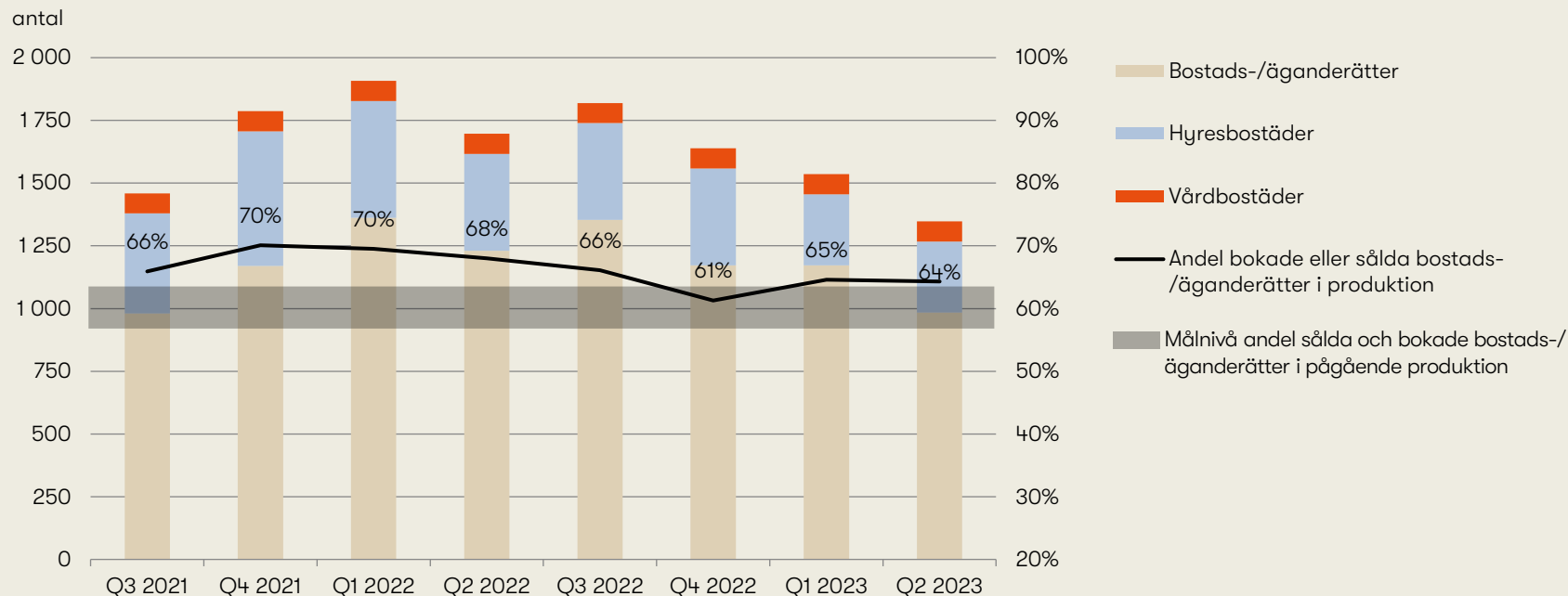
<sup>2</sup> Bostads-/äganderätter.





# 1 347 bostäder i produktion varav 363 för eget ägande

## Pågående produktion vid kvartalets utgång



## Bredd av bostäder i pågående produktion



## Färdigställt 291 lägenheter hittills i år



**Lindallén, Uppsala**  
103 hyreslägenheter (tot 253 lgh)  
Sålt till NREP



**Legera Brf, Hagastaden**  
98 brf-lägenheter  
Slutsålt



**Verkstaden, Nacka**  
90 brf-lägenheter  
1 osåld visningslägenhet



INFLYTTNINGAR  
PÅGÅR I...



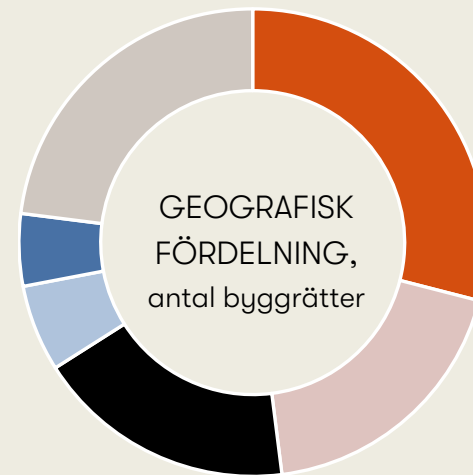
**RAW Vallastaden, Linköping**  
25 brf-lägenheter

## 3 400 byggrätter

- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- 43 procent av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 900 byggrätter tillträdde och upptagna i balansräkningen
- Avstått förlängning av förvärsavtal för cirka 300 byggrätter i Lövholmen



- Översiktsplanering, 9%
- Pågående detaljplanearbete, 48%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 43%



- Stockholm, 29%
- Uppsala, 19%
- Solna, 18%
- Täby, 6%
- Vaxholm, 5%
- Övriga, 23%

<sup>1</sup> Projektportföljen, 30 juni 2023

## Säljstartat lägenheter längs Gröndalsvägen, Stockholm

- Förvärv av intilliggande bostadsrättsförening
- 40 brf-lägenheter längs Gröndalsvägen
- Mysigt uppvuxet område nära Mälaren och Mörtviken, med några minuter promenad till tvärbanan
- Säljstartat juni 2023
- Produktionsstart preliminärt 2023
- Arbete med bygglov pågår



## Skeppskajen – ny stadsdel mitt i Uppsala

- Förvärv 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 pågår
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2024



## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jul 2022- jun 2023	jan-dec 2022
Intäkter	752	1 213	409	470	1 777	2 238
Kostnader för produktion och drift	-668	-1 080	-363	-413	-2 308	-2 720
<b>Bruttoresultat</b>	<b>84</b>	<b>133</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>-531</b>	<b>-482</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-67	-72	-37	-37	-135	-141
Resultat från andelar i joint ventures	-4	7	-3	10	-21	-9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>13</b>	<b>68</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>-687</b>	<b>-632</b>
Finansiella intäkter	4	1	2	1	7	3
Finansiella kostnader	-27	-5	-20	-3	-34	-11
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10</b>	<b>64</b>	<b>-12</b>	<b>28</b>	<b>-714</b>	<b>-640</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-11	13	-11	0	-11	13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21</b>	<b>77</b>	<b>-23</b>	<b>28</b>	<b>-725</b>	<b>-627</b>
Skatter	1	-6	2	-1	-1	-8
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20</b>	<b>71</b>	<b>-21</b>	<b>27</b>	<b>-726</b>	<b>-635</b>

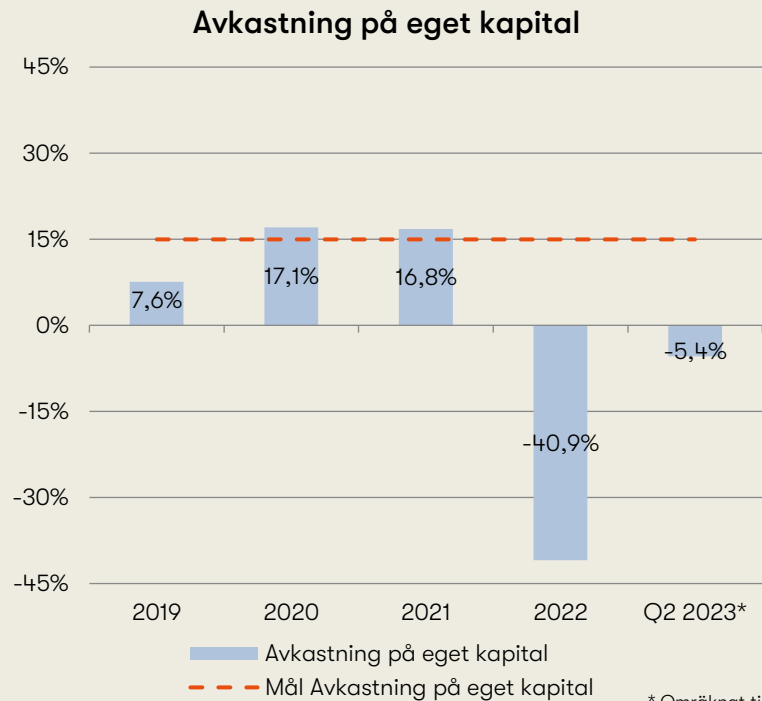
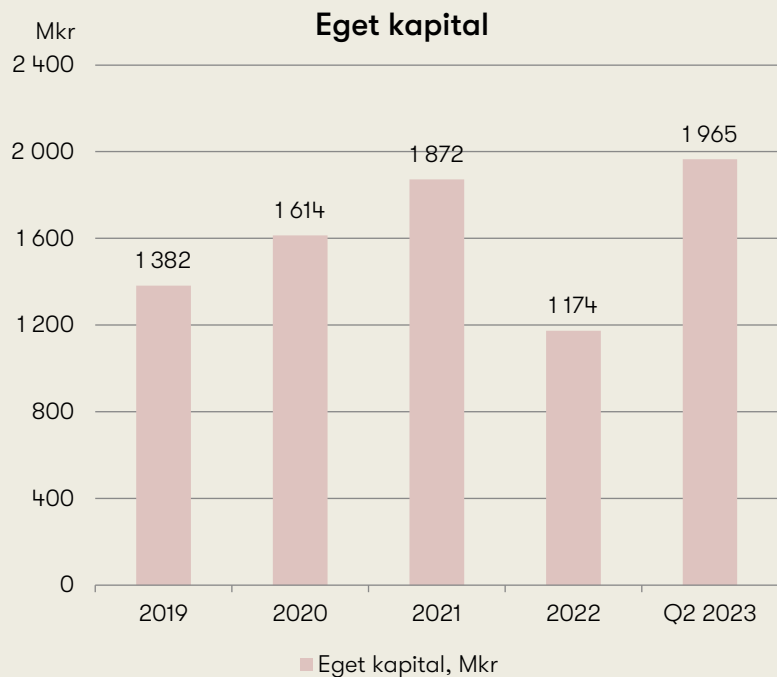
## Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	1 296	1 029	1 159
Övriga anläggningstillgångar	191	193	183
Exploateringsfastigheter	912	793	995
Färdigställda bostäder	–	–	–
Kortfristiga räntebärande fordringar	245	201	201
Övriga kortfristiga fordringar	1 014	1 850	1 031
Likvida medel	379	620	327
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 037</b>	<b>4 686</b>	<b>3 896</b>
Eget kapital	1 965	1 881	1 174
Räntebärande skulder	959	1 859	1 727
Övriga skulder	1 113	946	995
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 037</b>	<b>4 686</b>	<b>3 896</b>



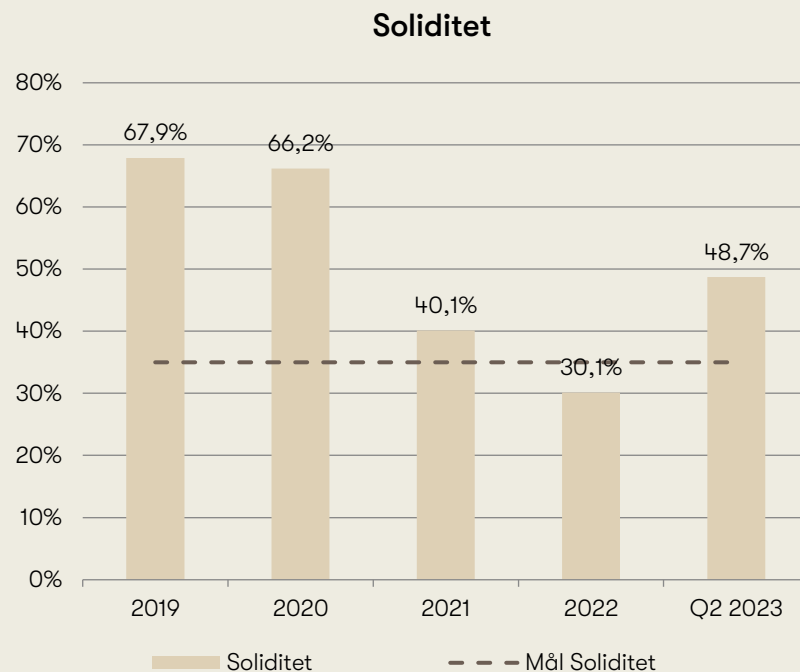
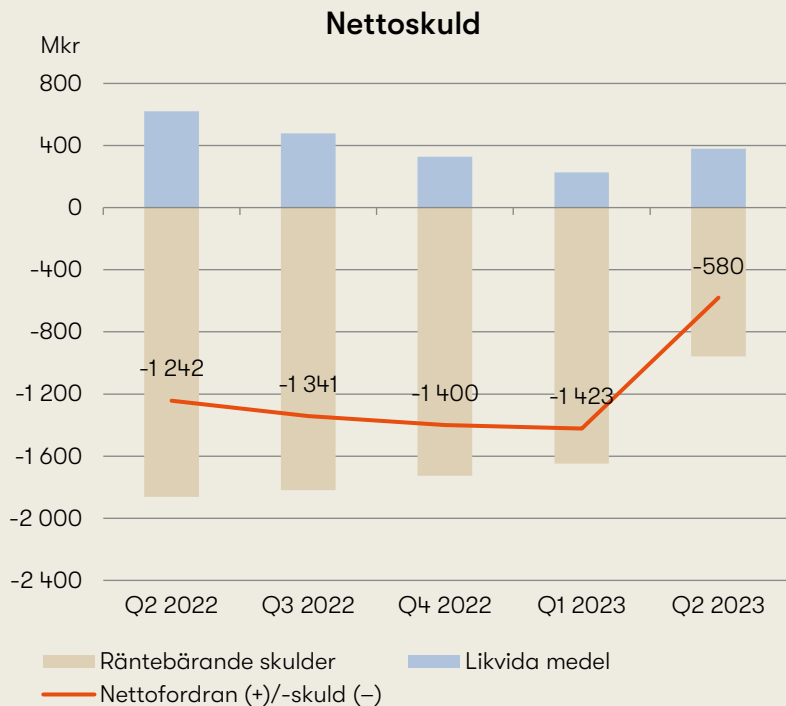


## Ökat eget kapital genom nyemission



\* Omräknat till helårstal.

## Stärkt kapitalstruktur



# Positivt kassaflöde från den löpande verksamheten

## Koncernens kassaflöde

Mkr	jan-jun 2023	jan-jun 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167	184
varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder	82	221
varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder	182	-101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44	-57
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>51</b>	<b>25</b>
Likvida medel vid periodens början	327	595
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>378</b>	<b>620</b>



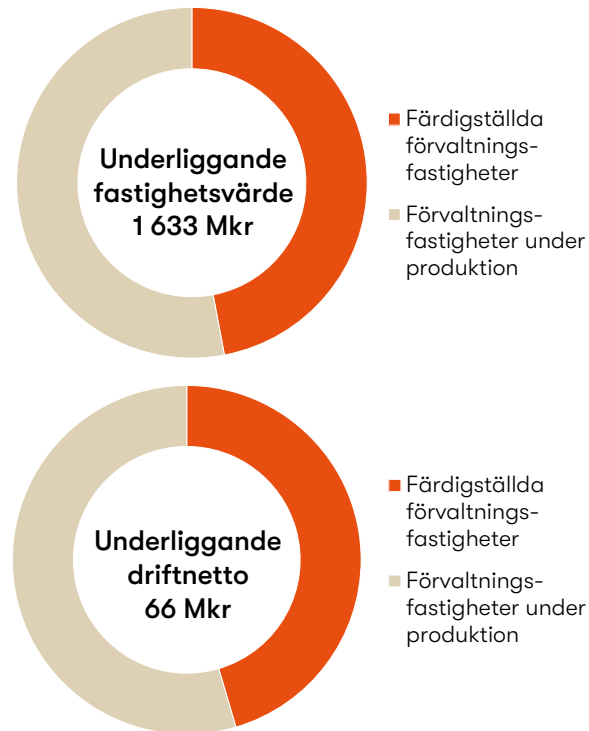
Nivå, Mariehäll Bromma

## 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 (49)

Förvaltningsfastigheter	jan–jun 2023	jan–jun 2022
Hyresintäkter, Mkr	19	16
Driftnetto, Mkr	17	14
Värdeförändring, Mkr	-11	13
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 296	1 029
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	768	779
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	528	250

### Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2023-06-30



## 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 långa historia är vår 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!*



Berghällan, Norrberget Vaxholm