



BESQAB

KORT OM BESQAB

Kort om Besqab

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



Intäkter R12
(segmentsredovisning)

2 238,0 Mkr

Resultat efter skatt R12
(segmentsredovisning)

-634,8 Mkr

Balansomslutning
(segmentsredovisning)

3,9 mdkr

Börsvärde

ca 1,1 mdkr
(72 kr)

Produktionsstartade
bostäder R12

373

Sålda bostäder
R12

311

Bygggrätter

ca 3 800

Anställda

ca 140

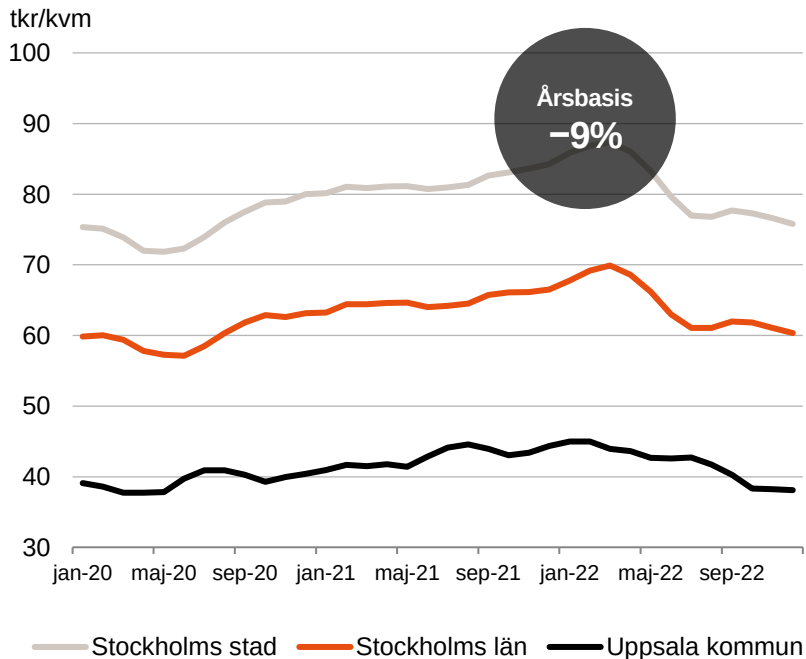
Utmanande och förändrade marknadsförutsättningar

- Ökat bostadsutbud och minskat antal budgivare
- Minskad försäljningstakt och lägre bostadspriser
- 5 av 10 hushåll tror på sjunkande bostadspriser det kommande året
- Högre levnadskostnader och minskad köpkraft
- Fortsatt intresse för "rätt" bostäder i attraktiva lägen
- Byggkostnadsindex +15,6 procent i årstakt
- Minskad nyproduktionstakt riskerar öka underskottet av bostäder
- Svårbedömda utsikter med hänsyn till hög inflation, stigande marknadsräntor och orolig börs

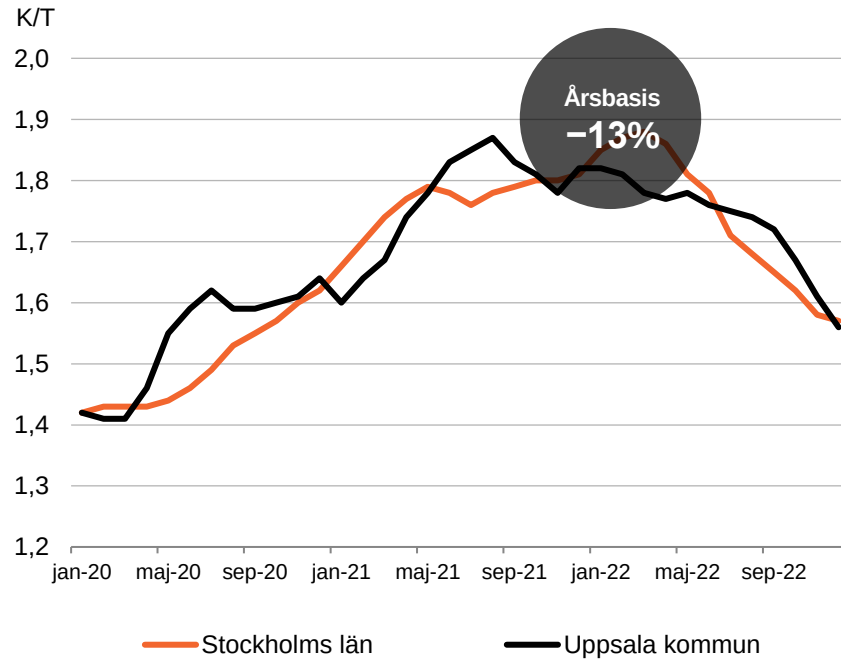


Fortsatt nedgång i bostadspriserna under fjärde kvartalet

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Avvaktande kunder men hög andel bokat/sålt

- Under kvartalet såldes 29 bostäder (258)
- Fortsatt intresse för bostäder i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion
- Fortsatt högt antal bostäder i pågående produktion med en hög andel bokat/sålt (61 %)

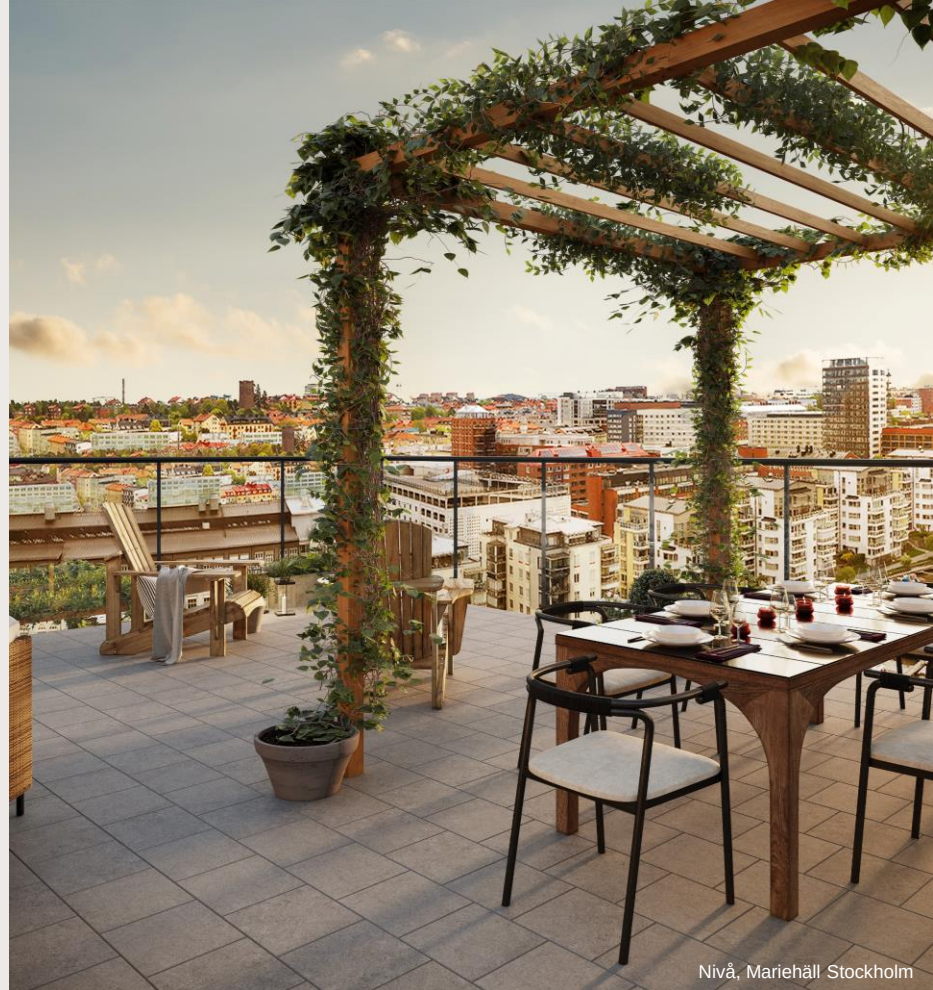
Men vi kan se:

- Stor osäkerhet bland kunderna
- Lång tid till köpbeslut



Fortsatt högt kostnadstryck och ökade räntekostnader

- Räntehöjningarna ger högre räntekostnader för både Besqab, bostadsrättsföreningar och slutkund
- Fortsatt brist på vissa material
- Prisutveckling på vissa materialslag avstannat men ännu inte vänt nedåt



Nivå, Mariehäll Stockholm

Avsättningar och omvärderingar med hänsyn till marknadsläget

- Icke kassaflödespåverkande avsättning av engångskaraktär i pågående projekt om totalt 335 Mkr i fjärde kvartalet 2022¹
- Baseras på försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter samt fortsatt högt kostnadsläge
- Omvärdering av exploateringsfastigheter medför en icke kassaflödespåverkande nedskrivning om 330 Mkr i fjärde kvartalet 2022
- Speglar mer rättvisande värden på exploateringsfastigheterna i förhållande till de förändrade marknadsförutsättningarna

¹ Avser Besqabs segmentredovisning



Fullt garanterad företrädesemission

- Styrelsen har för avsikt att besluta om en fullt garanterad nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 825 Mkr, villkorad av godkännande från en efterföljande bolagsstämma
- Erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Besqabs största aktieägare
- Nettolikviden planeras användas för förtida återbetalning av obligationer med förfall 14 maj 2024
- Säkerställer god tillgång till långsiktig och stabil finansiering via eget kapital och minskar därmed den finansiella risken
- Förändrar och stärker kapitalstrukturen vilket ger goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter



Förtida lösen av obligationer

- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024
- Besqab avser att använda nettolikviden från Företrädesemissionen för att lösa obligationerna
- Lösen planeras under den andra hälften av det andra kvartalet 2023
- Styrelsen gör bedömningen att effekten av beslutade avsättningar och nedskrivningar innebär att Besqab inte längre kommer att uppfylla vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren för obligationerna
- Besqab har inlett ett skriftlig förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor

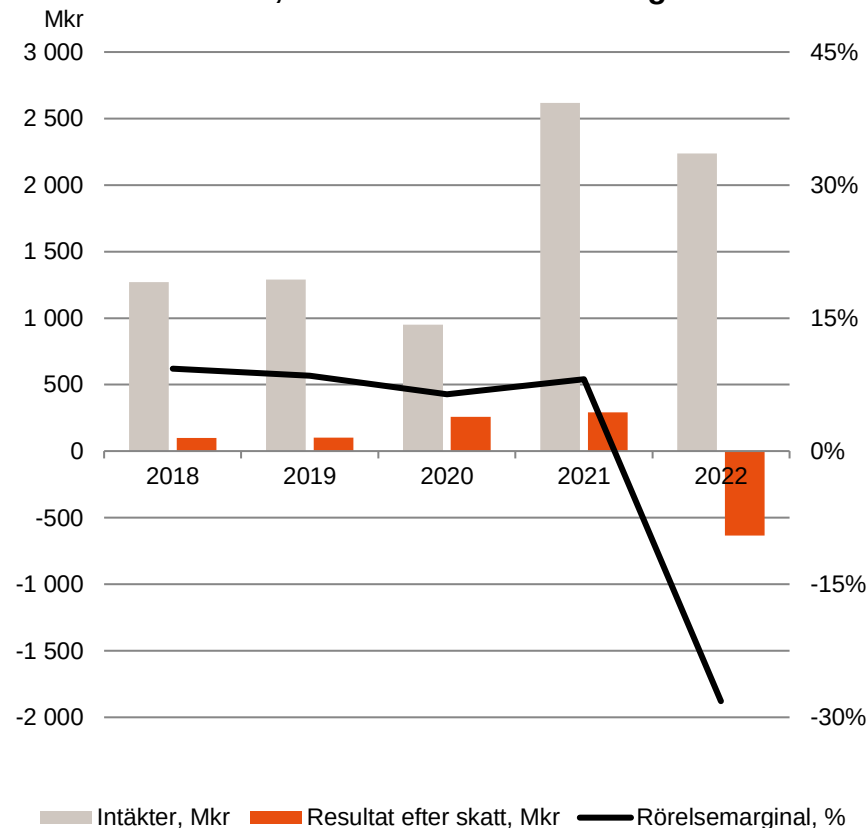


Avsättningar och nedskrivningar påverkar resultatet med –665 Mkr

- Rapportperiodens intäkter uppgick till 2 238,0 Mkr (2 618) och rörelseresultatet till –631,7 Mkr (213)
- Resultat efter skatt uppgick till –634,8 Mkr (293) och resultat per aktie till –40,34 kr (19,01)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 13 Mkr (110)
- Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 173,7 Mkr (1 872,1) och eget kapital per aktie till 76,44 kr (121,03)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 327,4 Mkr (594,8)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2022

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, resultat och rörelsemarginal

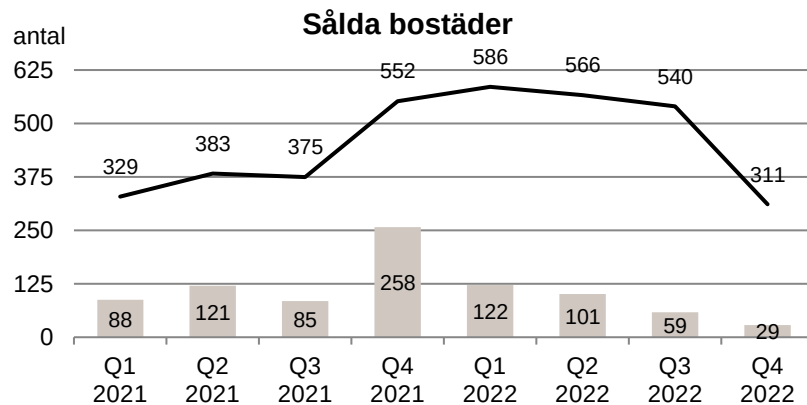
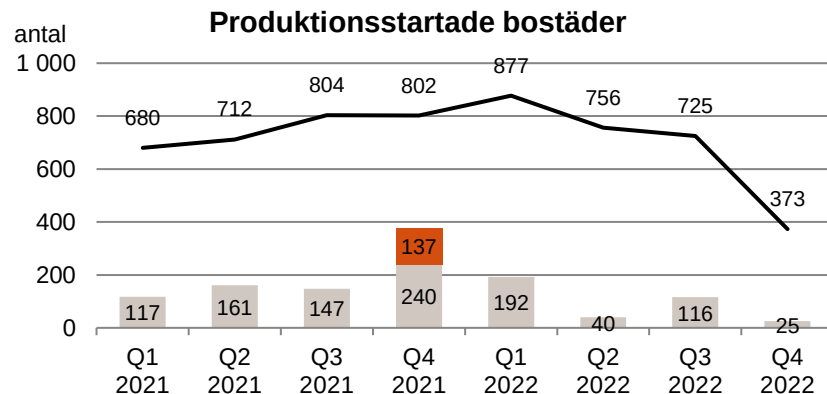


Minskad takt på produktionsstartar och försäljning

- Antal produktionsstartade bostäder¹ uppgick till 373 (802)
- 1 638 (1 786) bostäder i pågående produktion¹ per balansdagen, varav 363 (363) för eget ägande
- Antal sålda bostäder uppgick till 311 (552)
- 3 (0) osålda bostäder i avslutad produktion varav 0 (0) är upptagna i balansräkningen²

¹ Bostads-/ägarerätter, hyresbostäder samt vårbostäder.

² Bostads-/ägarerätter.

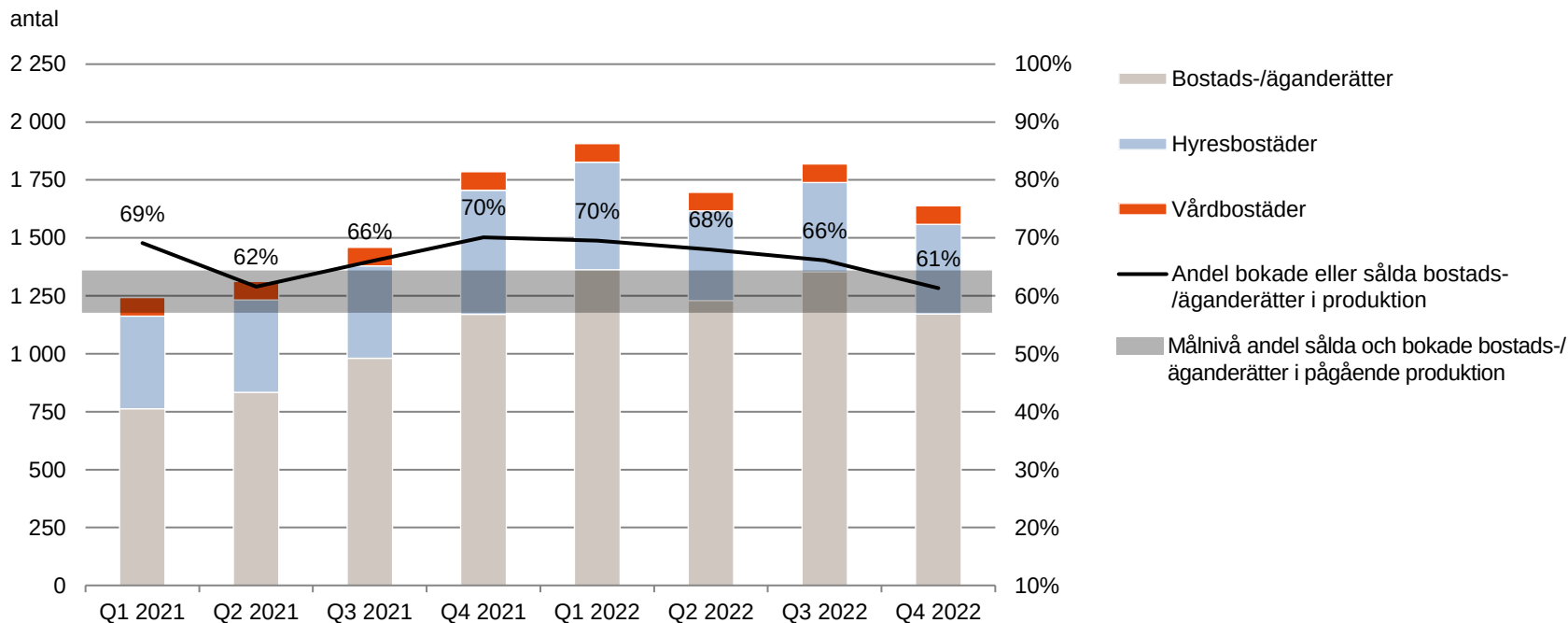


Vårbostäder
Bostads-/ägarerätter

Hyresrätter
Tot antal bostäder, rull 4 kv

Fortsatt hög produktionsvolym med balanserad risk

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



333 lägenheter och 40 småhus produktionsstartade under 2022

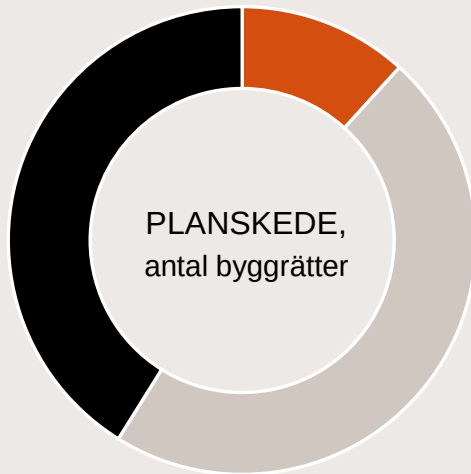


Färdigställt 378 bostads-/äganderätter och frånträtt 150 hyreslägenheter

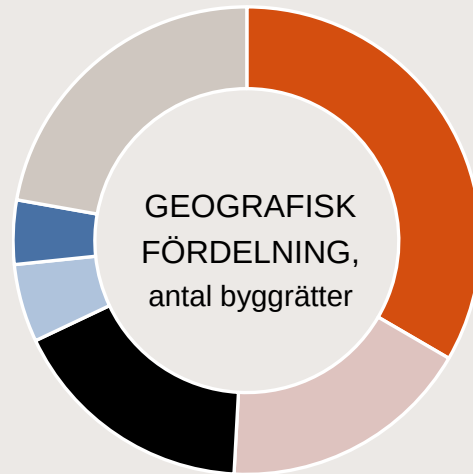


3 800 byggrätter

- Innehåller andel av Wallins byggrätter i Stockholm
- Drygt 40 procent av byggrätterna har färdig detaljplan
- Cirka 20 procent tillträdna och upptagna i balansräkningen



- Översiktsplanering, 12%
- Pågående detaljplanearbete, 47%
- Lagakraftvunnen detaljplan, 41%



- Stockholm, 33%
- Solna, 18%
- Uppsala, 17%
- Täby, 5%
- Vaxholm, 5%
- Övriga, 22%

¹ Projektportföljen, 31 december 2022

Fortsatt utveckling av bostäderna i nya stadsdelen Skeppskajen

- 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 påbörjade
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023/2024



50 lägenheter i attraktivt läge vid Mälarens strand

- 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
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023



3D-bild, Witte Sundell

Lagakraftvunnen detaljplan 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
- Sälj- och produktionsstart preliminärt under 2023/2024



Gatuvy planbeskrivning, Bergkrantz Arkitektur

Resultaträkning helår 2022 och Q4 2022

Mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021	Effekt av nedskrivning och avsättning
Intäkter	2 238,0	2 617,9	329,5	1 040,3	
Kostnader för produktion och drift	-2 719,8	-2 295,4	-984,9	-905,3	
Bruttoresultat	-481,8	322,5	-655,4	135,0	-655
Försäljnings- och administrationskostnader	-140,9	-123,3	-37,8	-30,8	0
Resultat från andelar i joint ventures	-9	13,9	-12,7	-0,4	-10
Rörelseresultat	-631,7	213,1	-705,9	103,8	-665
Finansiella intäkter	3,2	1,2	1,4	0,3	0
Finansiella kostnader	-11,3	-6,8	-3,1	-1,4	0
Resultat efter finansiella poster	-639,8	207,5	-707,6	102,7	-665
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13,0	110,4	-	41,0	0
Resultat före skatt	-626,8	317,9	-707,6	143,7	-665
Skatter	-8,0	-25,3	-0,7	-8,7	0
Periodens resultat	-634,8	292,6	-708,3	135,0	-665

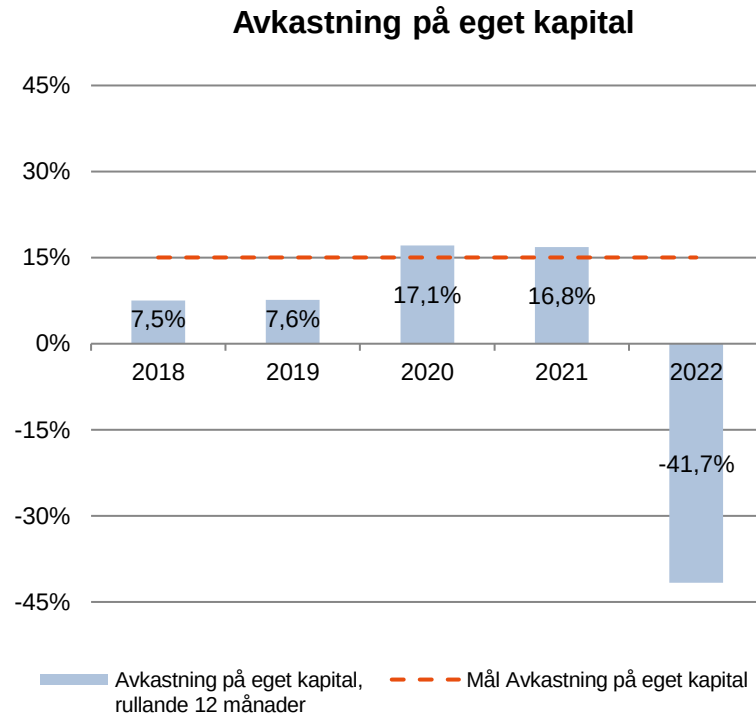
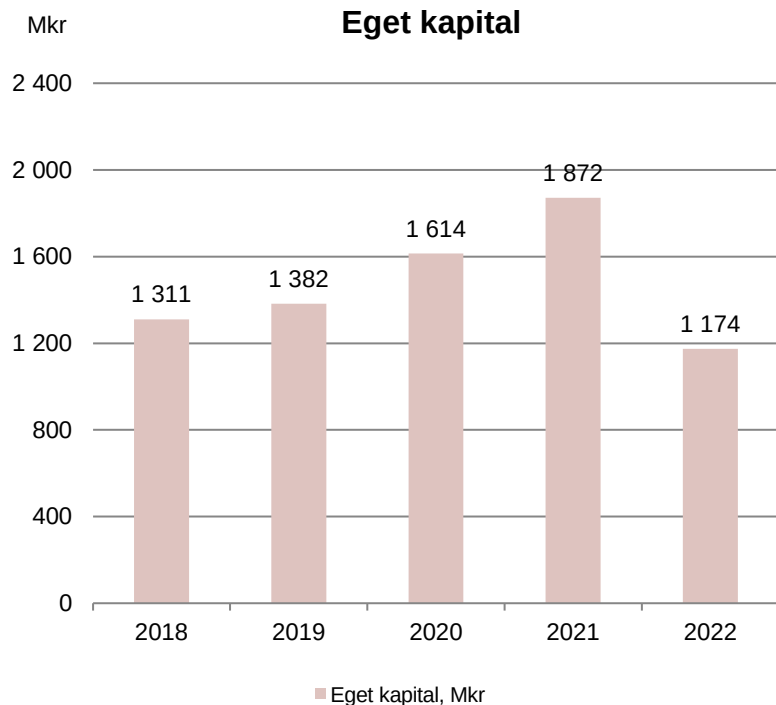
Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	1 160	930
Övriga anläggningstillgångar	183	174
Exploateringsfastigheter	995	1 014
Färdigställda bostäder	–	–
Kortfristiga räntebärande fordringar	200	120
Övriga kortfristiga fordringar	1 031	1 832
Likvida medel	327	595
Summa tillgångar	3 896	4 665
Eget kapital	1 174	1 872
Övriga långfristiga avsättningar	341	3
Långfristiga räntebärande skulder	799	801
Övriga långfristiga skulder	35	90
Kortfristiga avsättningar	73	7
Kortfristiga räntebärande skulder	928	1 057
Övriga kortfristiga skulder	546	835
Summa eget kapital och skulder	3 896	4 665

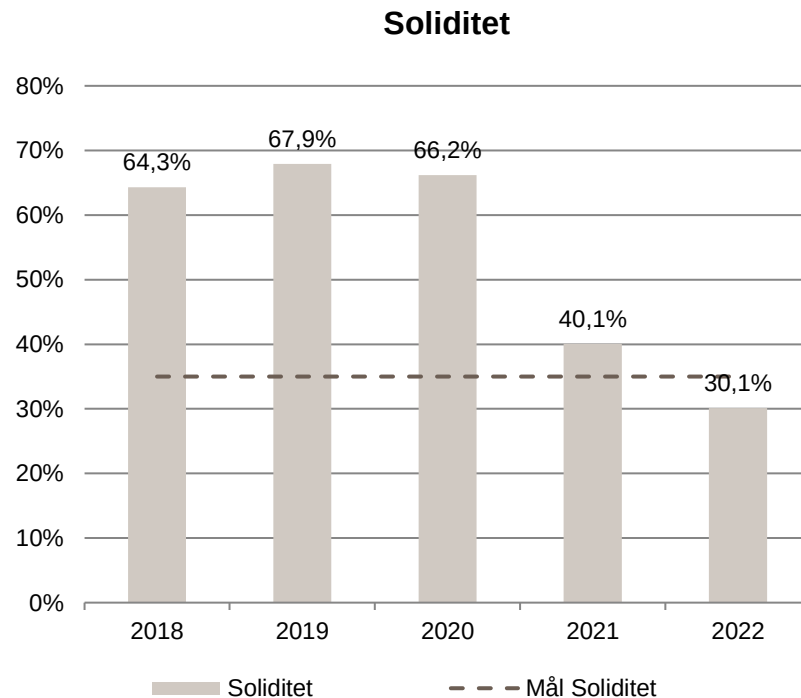
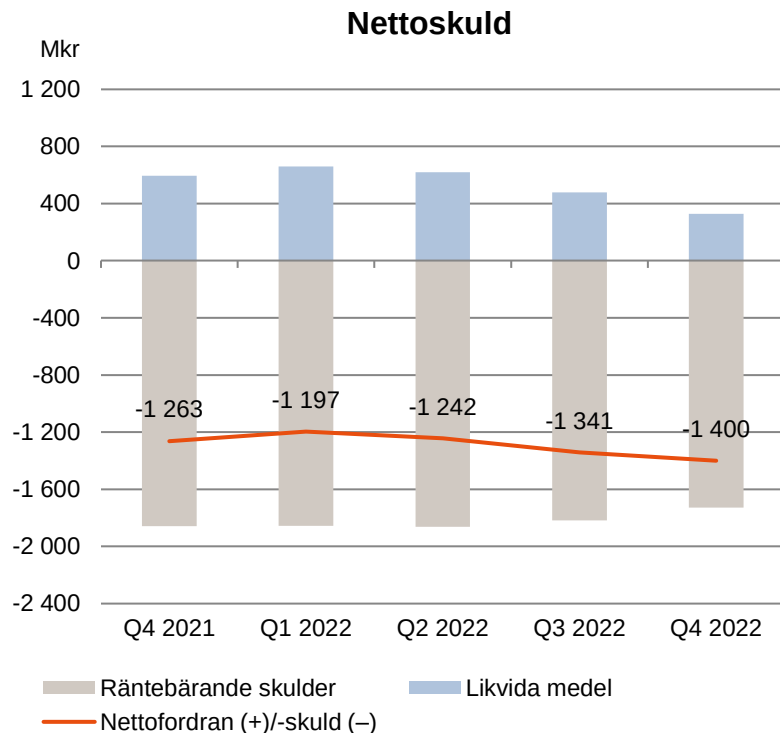


Ulriksdals Station, Solna

Nedskrivning och avsättningar påverkar eget kapital och avkastningen



Kapitalstruktur



Positivt kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde

Mkr	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157,4	-971,6
<i>varav förändring av exploaterings- fastigheter och färdigställda bostäder</i>	-300,5	-415,0
<i>varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</i>	419,1	-742,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232,2	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192,6	1323,5
Periodens kassaflöde	-267,4	178,2
Likvida medel vid periodens början	594,8	416,6
Likvida medel vid periodens slut	327,4	594,8



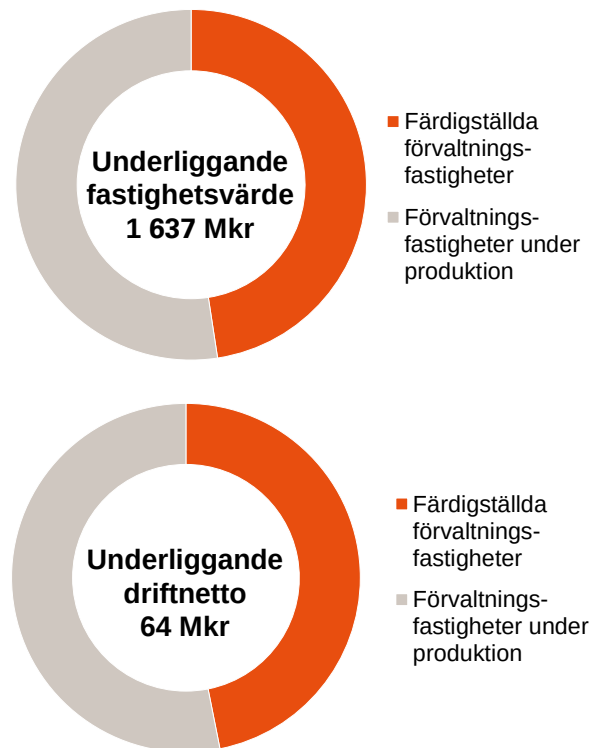
Ella Allé, Täby

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, uppgick till 100%
- Genomsnittlig återstående löptid för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var cirka 14 år
- Belåningsgraden för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 57 procent (49)

Förvaltningsfastigheter	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Hyesintäkter, Mkr	33,5	26,8
Driftnetto, Mkr	29,5	23,7
Värdeförändring, Mkr	13,0	110,4
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	1 159,5	929,9
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	779,3	766,3
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	380,2	163,6

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2022-12-31





NÄSTA STEG

Vi fortsätter arbeta för att...

- Genomföra planerad företrädesemissionen och återbetala obligationslånet för att förändra och stärka kapitalstrukturen
- Skapa förutsättningar för att tillvarata framtida marknads- och affärsmöjligheter
- Ligga nära våra kunder och bibehålla vår goda marknadsbearbetning och försäljning
- Systematisera produktionen ytterligare

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!



Lilla häll, Stockholm