

VD har ordet

2019 har varit ett utmanande och utvecklande år. Den tidigare avvaktande bostadsmarknaden gav en kämpaglöd och strävan att förbättra Besqabs erbjudande och värdeskapandet för våra intressenter. Resultatet är tydligt med bland annat nya idéer och nya koncept för bostadsprodukten, väl genomförda varumärkeskampanjer och, inte minst, en utökad affär med hyresfastigheter.

Bostadsmarknaden stärktes och aktiviteten ökade successivt under 2019. Året utmärkes av stora försäljningsvolymer jämfört med 2018. Bostadspriserna vände uppåt på årsbasis med drygt fyra procent i både Stockholm och Uppsala. Vid årets slut fanns en ökad optimism på bostadsmarknaden och en hög förväntan om stigande bostadspriser framöver.

I februari 2020 fick spridningen av det nya coronaviruset fäste i Europa. Smittspridningen har nu utvecklats till en global kris för människors liv och hälsa. Samtidigt har utbrottet betydande effekter på den globala och svenska ekonomin vilket bidrar till en stor allmän osäkerhet inför framtiden.

Sveriges mest pålitliga bostadsutvecklare

När konsumenterna upplever osäkerhet om finansiering, framtida boendekostnader och värdeutveckling, är det vår uppgift att erbjuda en trygg bostadsaffär. Våra köpare ska känna sig trygga i att bostaden, byggnaden och miljön projekteras och byggs välplanerat och hållbart. Köpare av bostadsrättslägenheter ska ha förtroende för att vi bygger deras nya hem och nya bostadsrättsförening på en hållbar ekonomisk och juridisk grund. Därför märker vi alla nya bostadsrättsprojekt med Trygg BRF. Det betyder att projektet uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver.

Besqab fick högst poäng av alla för pålitlighet i branschens årliga sammanställning av NKI-undersökningar riktade till köpare av projektbyggda lägenheter och småhus. Undersökningarna genomförs av det oberoende analysföretaget Prognoscentret. Den upplevda pålitligheten har ökat i hela branschen jämfört med 2018 och är tillsammans med god personlig service viktig för en stärkt kundnöjdhet. Besqabs genomsnittliga NKI från undersökningar genomförda vid inflyttning uppgick till 74, en ökning med 3 poäng jämfört med 2018. Branschindex för 2019 landade på 72.

Tydligt fokus på erbjudande och försäljning

Vårt bostadserbjudande ska motsvara lokal efterfrågan med välplanerade och hållbara bostäder av god kvalitet till ett rimligt pris. Kostnadskontroll står i fokus och vi

prioriterar ett ökat kundvärde där lyhördheten är central. Vi lyssnar på våra kunder och har anpassat priser, bostadsutformning, hemsida och inredningsval.

Året har präglats av hårt arbete och jag är tacksam över hur alla i organisationen har bidragit. Under våren och hösten genomfördes en större varumärkeskampanj, vi har arbetat aktivt med visningar och byggt inspirerande visningslokaler och visningsbostäder för att ge köparna rätt förväntningar. Ansträngningarna har gett resultat med en stabil boknings- och försäljningstakt inom alla aktuella projekt. Totalt 566 bostäder har sålts under året jämfört med 186 stycken 2018.

Målsättning om fortsatt tillväxt

Årets starka försäljningsutveckling gav vind i seglen att starta nya projekt. Det är med stolthet jag konstaterar att vi produktionsstartat hela 509 bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer i Stockholm och Uppsala. Vid årets slut hade vi totalt 964 bostäder i pågående produktion. Av dessa var 642 bostads- eller äganderätter varav 61 procent var sålda eller bokade. Vår målsättning är fortsatt tillväxt med ökat antal produktionsstarter.

För att utveckla och starta fler projekt behövs bra byggrätter i eftertraktade lägen. Vår byggrättsportfölj innehöll vid årsskiftet cirka 3 500 byggrätter fördelade över Stockholms län och Uppsala kommun. Flera planerade projektstarter är dock beroende av myndighetsbeslut där sådant som politisk oenighet och resursbrist påverkar detaljplaneprocesserna. En produktionsstart för Besqab innebär att det finns en etablerad marknadskontakt med bokningsavtal för cirka 30 procent av bostäderna samt att alla myndighetsbeslut är på plats. Då kan vi erbjuda kunderna realistiska tidplaner redan från start och därmed en trygg bostadsaffär.

Egen utveckling av hyresrätter

Under Besqabs 30 år i branschen har vi samlat på oss kunskap och erfarenhet från bostadsprojekt med olika upplåtelseformer. Med fokus på ökad tillväxt och för att nå fler kundsegment, har vi sedan en tid sett över möjligheten att erbjuda kommuner och fastighetsägare projekt med hyresrätter. Diversifierade stadsdelar med bebyggelse i olika upplåtelseformer ger förutsättningar

för människor med olika bakgrund att leva tillsammans vilket bidrar till att skapa levande hållbara samhällen.

I maj tecknade vi avtal om att uppföra och sälja hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad. De 253 lägenheterna säljs för 493 Mkr genom en bolagsaffär med NREP. Samtliga 253 bostäder produktionsstartades under tredje kvartalet 2019 och de kommer att överlämnas till NREP under 2021 och 2022. Det är roligt att se vår hyresaffär ta form och vi ser fram emot att växa ytterligare.

Kvalitetssäkrar för framtiden

Hållbarhetsfrågorna är centrala i vår verksamhet och vi har höga miljökrav på bostadsutvecklingen. Vi har sedan flera år projekterat och byggt utifrån kriterierna för Miljöbyggnad. I november erhöll vi certifieringen Miljöbyggnad Silver för vårt vårdboende i Spånga, den första fastighet vi valt att certifiera. Att miljöcertifiera är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och bidrar till byggnadernas attraktivitet och värde. Vårt vårdboende Juliahemmet i Ultuna Trädgårdsstad utformas enligt Svanens krav, liksom hyresrättsprojektet Lindallén. Att de som ska bo i våra bostäder erbjuds en miljösäkrad byggnad med en hälsosam bostadsmiljö är ett av flera sätt att främja en hållbar samhällsutveckling.

Stark finansiell ställning

Nyproduktion av bostäder på en prispressad marknad påverkar även Besqabs marginaler. Konsumenterna är mer priskänsliga med hänsyn till finansieringen samtidigt som marknadsutvecklingens effekt på markpriser och produktionskostnader är något fördröjd. Vi har under 2019 noterat att allt fler underentreprenörer lämnar anbud på upphandlingar och att priserna är lägre, vilket ger oss större möjlighet att fortsätta arbetet med att sänka produktionskostnaderna. Vi tror på en måttfull marginalförbättring framöver.

Vi har en stark balansräkning med hög soliditet och god likviditet. Finansieringen är en central fråga inom bostads- och fastighetsutveckling och det är viktigt att vi fortsätter att arbeta för goda relationer med bankerna. Finansieringen är säkerställd för samtliga pågående projekt och vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och god grund i arbetet med ökad tillväxt. Mot slutet av 2019 och början av 2020 har utbudet av prisvärda byggrätter i intressanta lägen ökat. I februari 2020 avtalade vi om att förvärva fastigheter för utveckling av cirka 60 lägenheter i ett eftertraktat läge i Aspudden, söder om Stockholm. Det ökande utbudet av byggrätter till salu, i kombination med vår starka balansräkning, öppnar för fler byggrättsförvärv under 2020.

God grund för tillväxt

Sammantaget har det varit ett bra år med en successivt starkare bostadsmarknad och god försäljningstakt. Besqab står stadigt med starka finanser, eftertraktade byggrätter, ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande och hög kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden. Vi ska fortsätta arbeta för att effektivisera våra processer och utveckla vårt erbjudande. Vi har flera spännande projekt framför oss och vår nya satsning



För mig har det varit en stor förmån att få vara en del av den här framgångsrika resan, tillsammans med alla fantastiska hängivna och kompetenta medarbetare.

på hyresbostäder öppnar för möjligheter till ytterligare tillväxt.

Efter 30 år av framgångsrik bostadsutveckling går Besqab nu in i ett nytt decennium med goda förutsättningar att fortsätta tillväxtresan. Inledningen av 2020 har dock präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Vi följer utvecklingen noga och det är i skrivande stund svårt att säga vilken påverkan viruset kommer att ha på Besqabs affär. Det är nu desto mer angeläget att vi fortsätter arbeta för att kunna erbjuda fina bostadsprojekt och en trygg bostadsaffär för dem som söker ett nytt drömhem.

Tack för sju fantastiska år

Det är med stolthet och ett visst mått av vemod jag nu lämnar över stafettpinnen och välkomnar Carola Lavén till rollen som ny VD. Efter drygt sju år med högt uppsatta mål, som att ta Besqab till börser, är det dags att ge plats för andra att fortsätta utveckla företaget. För mig har det varit en stor förmån att få vara en del av den här framgångsrika resan, tillsammans med alla fantastiska hängivna och kompetenta medarbetare.

Danderyd, mars 2020

Anette Frumerie
VD