

BESQAB

Delårsrapport januari – juni 2025

Besqab AB (publ)



Besqab utvecklar
hållbara bostäder av
hög kvalitet i attraktiva
områden i Storstockholm
och Uppsala.

INNEHÅLL

Delårsrapport jan-jun	2
VD-ord	4
Projekt i urval	8
Affärssegment	13
Finansiell information	16
Övrigt	38

BOSTÄDER
I PRODUKTION

1 602

FÖRSÄLJNINGS-
GRAD, %

64

FRAMSIDAN OCH DENNA SIDA VISAR
FRANSYSKAN, SLAKTHUSOMRÅDETPerioden januari–juni¹⁾

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 1 439,6 Mkr [947,3]. Bruttoresultatet uppgick till 208,1 Mkr [162,4] och bruttomarginalen var 14,5 procent [17,1].
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelse-resultatet till 84,8 Mkr [53,8] och rörelsemarginalen var 5,9 procent [5,7]. Periodens resultat uppgick till 73,1 Mkr [20,4]. Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,28 kr [-0,29].
- Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 51,7 procent [55,4], eget kapital uppgick till 3 009,0 Mkr [3 143,3] och balansomslutningen uppgick till 5 821,1 Mkr [5 672,3].
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 64 procent [82]. Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 297 [111].
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 77 [305]. Antal vinst-avräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 77 [553].

BRUTTO-
MARGINAL, % ²⁾

14,5

SOLIDITET,
% ³⁾

51,7

1) Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2024. Före samgåendet 15 mars 2024 omfattas endast Aros Bostad. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 37.

2) Enligt segmentsredovisningen.

3) Enligt IFRS.

Perioden april – juni

- Enligt segmentsredovisningen¹⁾ uppgick nettoomsättningen till 928,1 Mkr [486,8]. Bruttoresultatet uppgick till 115,9 Mkr [99,7] och bruttomarginalen var 12,5 procent [20,5].
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelse-resultatet till 54,6 Mkr [33,4] och rörelsemarginalen var 5,9 procent [6,9]. Periodens resultat uppgick till 58,2 Mkr [11,1]. Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,35 kr [-0,11].
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 64 procent [82]. Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 216 [73].
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 40 [210]. Antal vinst-avräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 40 [308].

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Den 20 april kommunicerades produktionsstarten av 32 radhus i projektet Sjöstråket i Upplands Väsby, vilka genomförs som delad entreprenad under Besqabs ledning.
- Den 16 maj tecknades försäljningsavtal avseende ett färdigutvecklat vårdboende i Nacka. Köpeskillingen uppgick till 200 miljoner kronor med tillträdesdatum 18 juni.
- Den 26 maj tecknades försäljningsavtal avseende byggrätter för 90 bostäder i Vallentuna. Total köpeskilling uppgick till cirka 100 miljoner kronor och de tre olika köparna tillträdde fastigheterna löpande under maj och juni 2025.
- Den 3 juni tecknades försäljningsavtal avseende tre förvaltningsfastigheter med totalt 127 bostäder i Kvarngärdet, Uppsala. Köpeskillingen uppgick till cirka 263 miljoner kronor med tillträde den 30 juni.

- Den 4 juni kommunicerades produktionsstarten av 38 nya bostäder i projektet Berghällen i Vaxholm. Projektet genomförs som delad entreprenad under Besqabs ledning.
- Den 13 juni kommunicerades produktionsstarten av femton nya radhus, motsvarande den fjärde och sista etappen av utvecklingsområdet Viggby Ångar i Täby. Produktionen genomförs som totalentreprenad med Bergschöld & Holm för markarbeten och Active Bygg för husproduktion.
- Den 19 juni meddelade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Besqab AB:s stamaktier och preferensaktier av serie B uppfyller kravet att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm (main market).
- Den 27 juni kommunicerades tillträde och produktionsstart av 209 lägenheter, fördelat på tre projekt i den nya stadsdelen Skeppskajen i Uppsala. Projekten genomförs som delad entreprenad under Besqabs ledning.
- Den 30 juni genomfördes klockringningsceremoni för listbyte från Nasdaq First North Growth Market till Nasdaq Stockholm och handel av stam- och preferensaktie inleddes.
- Den 30 juni kommunicerades tillträde och projektstart av projektet Fransyskan i Slakthusområdet, Stockholm. Projektet, som omfattar 122 bostäder och en förskola, genomförs som totalentreprenad med Bygg R1 AB.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Besqab har rekryterat Sara Vesterlund till positionen som affärsutvecklingschef. Vesterlund börjar sin anställning senast den 1 januari 2026 och blir då även medlem i koncernledningen.
- Den 4 juli tecknades avtal om förvärv av byggrätter för 20 bostäder i Nacka Strand, till en köpeskilling om 53 miljoner kronor.



SJÖSTRÅKET, UPPLANDS VÄSBY

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024– jun 2025	jan-dec 2024
Sålda bostäder	297	111	216	73	466	280
Bokade bostäder	31	5	31	5	31	21
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	10	18	10	18	10	10
varav upptagna i balansräkningen	10	18	10	18	10	10
Av bostadsrättssköpare tillträdde bostäder	77	305	40	210	258	486
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	77	553	40	308	343	819
Produktionsstartade bostäder	520	122	416	82	766	368
Färdigställda bostäder	490	584	490	526	988	1 082
Bostäder i pågående produktion	1 602	1 824	1 602	1 824	1 602	1 572
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	64	82	64	82	64	77
Bostadsprojekt i projektportföljen	97	98	97	98	97	95
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	6 483	7 568	6 483	7 568	6 483	7 270

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024– jun 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	179,7	1 822,6	93,9	1 433,6	1 732,8	3 375,7
Rörelseresultat	-79,8	-35,5	-27,2	13,5	17,4	61,8
Periodens resultat	-91,6	-54,2	-23,6	0,9	3,8	41,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,31	-1,24	-0,44	-0,24	-0,78	-0,51
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,31	-1,24	-0,44	-0,24	-0,78	-0,51
Eget kapital	3 009,0	3 143,3	3 009,0	3 143,3	3 009,0	3 188,7
Balansomslutning	5 821,1	5 672,3	5 821,1	5 672,3	5 821,1	5 580,7
Soliditet, %	51,7	55,4	51,7	55,4	51,7	57,1
Avkastning på eget kapital	neg	neg	neg	neg	0,1	1,9

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024– jun 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	1 439,6	947,3	928,1	486,8	2 733,0	2 240,7
Bruttoresultat	208,1	162,4	115,9	99,7	430,3	384,4
Bruttomarginal, %	14,5	17,1	12,5	20,5	15,7	17,2
Rörelseresultat	84,8	53,8	54,6	33,4	187,2	156,0
Rörelsemarginal, %	5,9	5,7	5,9	6,9	6,8	7,0
Periodens resultat	73,1	20,4	58,2	11,1	181,5	128,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,28	-0,29	0,35	-0,11	0,97	0,44
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,28	-0,29	0,35	-0,11	0,97	0,44
Eget kapital	3 570,0	3 526,9	3 570,0	3 526,9	3 570,0	3 585,0
Balansomslutning	5 336,1	5 585,5	5 336,1	5 585,5	5 336,1	5 382,0
Soliditet, %	66,9	63,1	66,9	63,1	66,9	66,6
Avkastning på eget kapital, %	2,4	neg	6,0	0,9	1,2	5,1

Händelserikt kvartal med sju produktionsstarter och notering på Nasdaq Stockholm

Jag summerar ett händelserikt kvartal med hela sju produktionsstarter av nya bostadsprojekt, vilket är en följd av vår starka försäljning hittills under året. Det höga antalet produktionsstarter är ett bevis på den goda kvaliteten i vår byggrättsportfölj, där vi med bostadsprojekt i attraktiva lägen kan starta projekt även i utmanande tider. Det turbulenta omvärldsläget gör avtryck även på bostadsmarknaden och bostadsköparna var tydligt mer avvaktande under det andra kvartalet jämfört med det första. Trots detta sålde eller bokade vi totalt 247 bostäder under kvartalet. Bostadsbehovet på Besqabs marknad är fortsatt stort och vi ser goda förutsättningar för vår affär långsiktigt. Riksbankens räntesänkning samt regeringens förslag om lättnader i amorteringsregler och bolånetak stärker de förutsättningarna ytterligare. Kvartalet avslutades med en klockringningsceremoni på Nasdaq, när Besqabs aktier återigen noterades på huvudlistan. Det är ett kvitto på att vi framgångsrikt gått i mål med integrationsprocessen efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab.

Hög försäljning trots en mer avvaktande bostadsmarknad

Intresset för Besqabs bostäder har fortsatt varit stort, trots en generellt mer avvaktande bostadsmarknad under årets andra kvartal jämfört det första kvartalet. Under kvartalet sålde eller bokade vi totalt 247 bostäder i produktionsstartade projekt. Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion var vid kvartalets utgång 64 procent och antalet osålda bostäder i avslutad produktion var vid kvartalets utgång endast 10, vilket skapar flexibilitet att säljstarta nya bostadsprojekt.

Sju nya produktionsstarter

Försäljningsutvecklingen har möjliggjort ett stort antal produktionsstarter under kvartalet, totalt 416 bostäder i 7 bostadsprojekt.

I Uppsala produktionsstartades tre projekt inom utvecklingsområdet Skeppskajen, med totalt 209 bostäder. Efter en lång tid av förberedelser och ett bra mottagande från marknaden känns det fantastiskt att nu vara igång med både bostads- och äganderätter i bästa läge i centrala Uppsala. Under kvartalet produktionsstartade vi även Fransyskan, vilket är det första bostadsrättsprojektet i den första etappen av Slakthusområdet i södra Stockholm.

Slakthusområdet, som redan idag är en destination med kultur och restauranger, kommer att bli en spännande och modern stadsdel med bostäder, kontor, kultur och kommersiell service. Vid sidan av dessa två större citynära projekt startade vi radhus i Täby och Upplands Väsby samt ytterligare en etapp med havsnära bostäder inom Norrbergets utvecklingsområde i Vaxholm. Projektstarterna är ett bevis på den goda kvaliteten i vår byggrättsportfölj, där vi med bostadsprojekt i attraktiva lägen kan starta projekt även i utmanande tider efter ett bra mottagande från marknaden. Det totala antalet bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång var 1 602 bostäder fördelat på 22 bostadsprojekt i 8 kommuner. Av den totala produktionsvolymen utgjordes 1 108 enheter av bostadsrätter och 494 enheter av hyresrätter. Vår målbild är att hålla en produktionsvolym om minst 2 000 bostäder i pågående produktion vilket vi räknar med att kunna uppnå under 2027.

"Med tillgång till en attraktiv byggrättsportfölj i starka lägen, en stabil finansiering och en erfaren och kompetent organisation är vi väl positionerade att möta utmaningarna och ta positionen som den ledande bostadsutvecklaren i Stockholm och Uppsala."

Avyttring av färdigställda förvaltningsfastigheter

Under kvartalet har vi avyttrat fyra förvaltningsfastigheter. Tre hyresrättsfastigheter i Uppsala såldes till Rikshem och ett vårdboende i Nacka såldes till SEFAB. Båda dessa affärer genomfördes i linje med bokfört värde och vi är glada över att kunna leverera högkvalitativa och energieffektiva fastigheter till våra köpare. Att utveckla och bibehålla ett bestånd av förvaltningsfastigheter är fortsatt en del av vår strategi, men med dagens marknadsförutsättningar prioriterar vi att investera kapitalet i byggrätter för bostäder och bostadsproduktion där vi kan leverera en högre avkastning på eget kapital.



VD-ord, forts.

Ständig utveckling av byggrättsportföljen

Inga nya förvärv av byggrätter har genomförts under kvartalet, dock avyttrades byggrätter för cirka 90 bostäder i Vallentuna. Avyttringen är ett led i den utvärdering av byggrättsportföljens lönsamhetspotential som kontinuerligt görs. Med denna avyttring inkluderad bestod byggrättsportföljen vid kvartalets utgång av 6 483 enheter, fördelat på 65 framtida bostadsprojekt i 21 kommuner i Storstockholmsregionen och Uppsala. Drygt en femtedel av byggrätterna har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger Besqab beredskap att fortsätta produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden återhämtar sig. Efter kvartalet har byggrätter för cirka 20 bostäder förvärvats i Nacka, i en affär med Alecia Fastigheter. Byggrätterna, som ligger i ett unikt läge i Nacka Strand, medger bostäder i ett premiumsegment varför projektet kommer att genomföras i Wallin Bostads regi, i vilket Besqab äger 50 procent. Samarbetet skapar möjligheter för Wallin Bostad att fortsätta växa och är ett led i vår strategi att vara en aktiv delägare i ett starkt premiumvarumärke i Stockholmsregionen.

Ökad omsättning och resultat

Både kvartalets och delårsperiodens omsättning och resultat har ökat jämfört med motsvarande period förra året. Nettoomsättningen uppgick enligt segmentsredovisningen till cirka 928 miljoner kronor under kvartalet och för perioden januari-juni 2025 uppgår omsättningen till cirka 1,44 miljarder kronor. Den höga omsättningen förklaras av det stora antalet produktionsstartar, främst under det andra kvartalet. Bruttoresultatet uppgick enligt segmentsredovisningen till cirka 116 miljoner kronor och för delårsperioden är motsvarande siffra cirka 208 miljoner kronor. Bruttomarginalen för kvartalet motsvarar cirka 13 procent, vilket är lägre än föregående kvartal och vilket förklaras av det stora antalet produktionsstartade projekt under kvartalet där en mer försiktig vinstavräkning tillämpas. Rörelseresultat uppgick enligt segmentsredovisningen till cirka 55 miljoner kronor för kvartalet och till cirka 85 miljoner kronor för delårsperioden. Rörelseresultatet belastas som planerat av högre omkostnader för integrationen och det nyligen genomförda listbytet. Det egna kapitalet enligt IFRS uppgick vid kvartalets utgång till cirka 3,0 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 5,8 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om cirka 52 procent. Vi har en tillfredsställande likviditetssituation med en kassa på cirka 406 miljoner kronor enligt segmentsredovisningen. Möjligheterna att erhålla finansiering med bra kommersiella villkor är fortsatt goda och vi har goda relationer med samtliga svenska affärsbanker.

Notering på Nasdaqs huvudlista

Sedan samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab offentliggjordes för ett drygt år sedan har vi arbetat målmedvetet med vår organisation, vår byggrättsportfölj, våra processer, vårt erbjudande och att realisera kostnadssynergierna mellan bolagen. Vi har under denna tid haft ett uttalat mål att genomföra ett listbyte av våra stam- och preferensaktier från Nasdaq Stockholm First North Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudlista. På kvartalets sista dag genomfördes detta listbyte efter en framgångsrik revisions- och godkännandeprocess. I och med noteringen på huvudlistan har vi ett kvitto på att integrationen är slutförd och att vi tillsammans har lagt en stabil grund för det nya Besqab. Bostadsmarknaden påverkas kortsiktigt av osäkerheten i omvärlden, men långsiktigt är förutsättningarna för vår affär goda. Jag känner mig stolt över det arbete alla fantastiska medarbetare gör varje dag för att utveckla Besqab vidare. Med tillgång till en attraktiv byggrättsportfölj i starka lägen i Stockholm och Uppsala, en stabil finansiering och en erfaren och kompetent organisation är vi väl positionerade att möta utmaningarna och ta positionen som den ledande bostadsutvecklaren i Stockholm och Uppsala.

Danderyd 9 juli 2025
Magnus Andersson



Notering på Nasdaq Stockholm

Vid samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab sattes målet att snarast möjligt åternotera aktien på Nasdaqs huvudlista. Den 30 juni, endast femton månader efter att bolagsintegrationen påbörjades, kunde ledning och styrelse ringa i klockan hos Nasdaq Stockholm.

Åternoteringen är ett steg mot ökad likviditet och synlighet för aktien, samt ett kvitto på att integrationen lyckats och att Besqab är redo att möta framtiden och marknaden som ett bolag.

Försäljning

Besqab arbetar med en strukturerad process för försäljning och marknadsföring, vilket säkerställer en trygg affär för köparen. Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Utifrån projektets förutsättningar sätts en försäljningsstrategi, i nära samarbete med projekt- och finansteam. Målet är att försäljningsgraden ska ligga rätt i förhållande till projektets tidplan. Försäljningstakten anpassas för att få största möjliga avkastning utifrån projektets marknadsförutsättning. Bostadsrättsköpare genomgår en

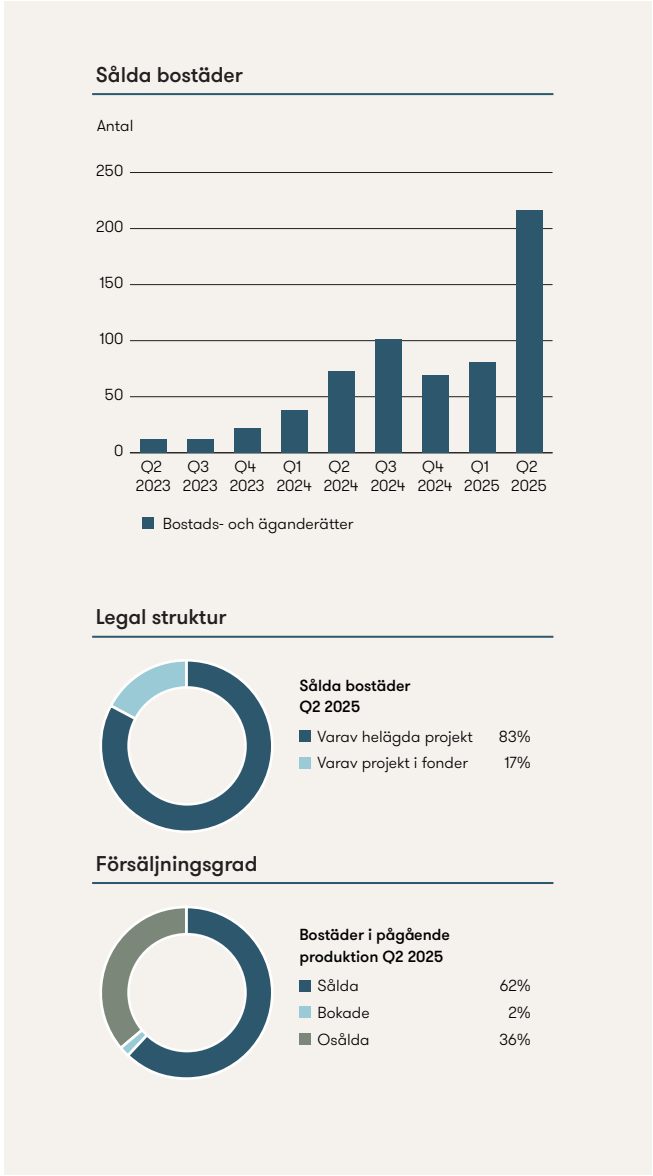
ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Besqab erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering.

Bostaden definieras som såld vid bindande förhandsavtal. Vid försäljning av hyresrättsprojekt till en extern part räknas bostäderna som sålda vid bindande avtal.

Besqab för en nära dialog med kunderna för att förstå vad de värdesätter i bostaden och i boendemiljön. Det ger underlag att utveckla attraktiva kunderbjudanden som bidrar till nöjda kunder, ökad försäljning och högre intäkter.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024–jun 2025	jan-dec 2024
Sålda bostäder	297	111	216	73	466	280
Bokade bostäder	31	5	31	5	31	21
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	64	82	64	82	64	77
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	48	66	48	66	48	61



Bostadsproduktion

Besqab äger hela projektprocessen från markköp till överlämning till kund, vilket innebär att affären och produkten kan anpassas till den rådande marknaden.

Produktionsmetod väljs utifrån projektets förutsättningar och risk. Under projekteringen tas aktiva val utifrån till exempel markens beskaffenhet, ljudnivå från omgivningen och olika hållbarhetsparametrar. Småhus projekteras oftast för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. För större och mer komplexa projekt som kräver en tyngre stomme görs andra val för att minska klimatpåverkan, såsom att använda grön betong.

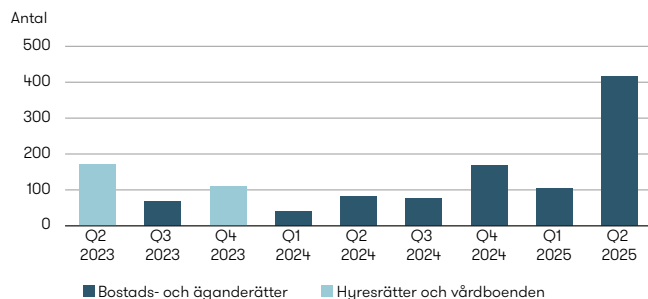
Vissa projekt lämpar sig att utföra i egen regi genom delad entreprenad med egen personal som leder produktionen. Besqab har stark genomförandekompetens och kan för dessa projekt nyttja ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval som säkerställer kvalitet och en god kostnadskontroll.

Andra projekt kan ha en storlek eller komplexitet som kräver extern kompetens och då upphandlas genomförandet av externa parter på totalentreprenad. Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten, inom den egna organisationen såväl som med externa entreprenörer.

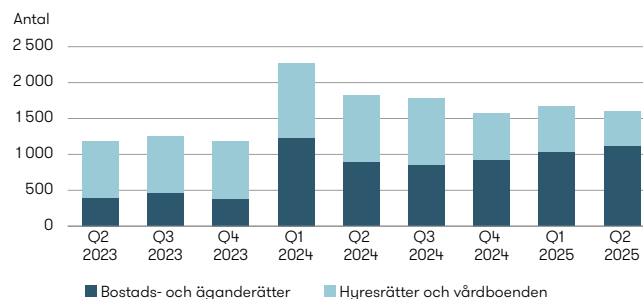


BERGHÄLLEN, VAXHOLM

Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Produktionsmål

Målet är att ha
2 000 bostäder
i pågående
produktion

Produktionsstartade
projekt under andra
kvartalet

7

Projekt i urval

Berghällen (Norrberget, Vaxholm)

Berghällen är den tredje etappen av Besqabs nyproduktionsområde Norrberget i Vaxholm och omfattar 38 lägenheter fördelade på två flerbostadshus och tre radhus. Totalt kommer Norrberget att omfatta cirka 250 nya bostäder, fördelat på fem kvarter. Arkitekturen är inspirerad av befintlig bebyggelse i det gamla Vaxholm.



Antal bostäder: 38
Bostadstyp: Bostadsrätter
Produktionsstart: Q2 2025
Färdigställande: Beräknat till Q2 2027
Arkitekt: Ettelva Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanen-certifiering

Fransyskan (Slakthusområdet, Stockholm)

Slakthusområdet är en destination i Stockholm och Fransyskan är det första bostadsrättsprojektet i området. Kvarteret består av fyra huskroppar i varierande höjder, med både privata och gemensamma takterrasser. Totalt rymmer projektet 122 bostadsrättslägenheter, en förskola i separat byggnad samt lokaler i bostadshusens bottenvåningar.



Antal bostäder: 122
Bostadstyp: Bostadsrätter
Produktionsstart: Q2 2025
Färdigställande: Beräknat till Q2 2028
Arkitekt: Andreas Martin-Löf
Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanen-certifiering

Sjöstråket (Upplands Väsby)

Sjöstråket är ett av de sista projekten i utvecklingsområdet Eds Allé vid Edssjön i Upplands Väsby, där Besqab tidigare uppfört flera bostadsprojekt. Totalt omfattar området 750 bostäder. Sjöstråket består av 32 trevliga radhus i två storlekar i ett sjönära läge. En stor gemensam gård ska bli en naturlig träffpunkt för kvarteret att samlas kring.



Antal bostäder: 32
Bostadstyp: Bostadsrättsradhus
Produktionsstart: Q2 2025
Färdigställande: Beräknat till Q3 2026
Arkitekt: Dinell Johansson
Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanen-certifiering

Skeppskajen (Uppsala)

Skeppskajen är en historisk plats längs med Fyrisån i centrala Uppsala, där det producerats kvarnprodukter i närmare 150 år. Nu utvecklas en ny stadsdel med cirka 900 bostäder. Besqabs tre första projekt i området – Havrepien, Kornbryggan och Rågslussen – omfattar 209 nya bostäder fördelade på bostads- och äganderätter.



Antal bostäder: 209
Bostadstyp: Bostadsrätter och äganderätter
Produktionsstart: Q2 2025
Färdigställande: Beräknat till 2027–2029
Arkitekt: White Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanen-certifiering

Tegelvik (Södermalm, Stockholm)

Tegelvik ligger i Södermalms lugnare kvarter, mellan Åsöberget och Vitabergsparken. Läget är bara några kvarter från Södermalms hjärta med restaurang-, café- och kulturutbud. I produktionen används grön betong och byggprodukter med hög andel återvunnet material. Huset kommer att ha solceller och teknik som återvinner värme ur spillvatten.



Antal bostäder: 93
Bostadstyp: Bostadsrätter
Produktionsstart: Q4 2024
Färdigställande: Beräknat till Q3 2027
Arkitekt: Lindberg Stenberg
Arkitekter
Certifiering: Byggs för Miljöbyggnad Silver

Vigby Ängar 4 (Vigbyholm, Täby)

Vigby Ängar är ett naturskönt område på sjösidan i Vigbyholm där Besqab har uppfört flera kvarter med bostads- och hyresrätter. Sista etappen i området utgörs av 15 radhus i två storlekar. Varje hus är utrustat med energieffektiv uppvärmning och byggs utan betong i grundläggningen för att minimera miljöpåverkan.



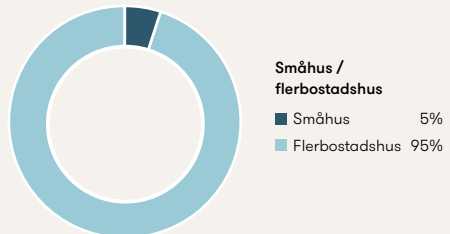
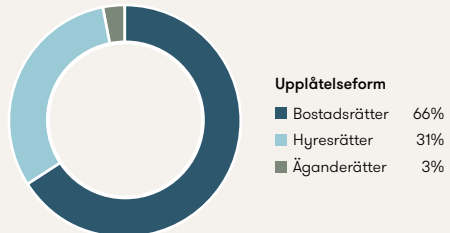
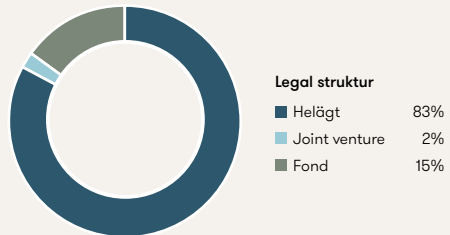
Antal bostäder: 15
Bostadstyp: Bostadsrättsradhus
Produktionsstart: Q2 2025
Färdigställande: Beräknat till Q4 2026
Arkitekt: Belatchew Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanen-certifiering

Pågående produktion

Projektportfölj per Q2 2025

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %	Kategori	Antal bygg- rätter	BOA + LOA	Produktions- start	Estimerat färdigställande
Ella Allé	Täby	Helägt	100%	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q3 2025
Ceremonimästaren	Stockholm	Helägt	100%	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q3 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51%	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q3 2025
Lilla Häll	Stockholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Viggby Ängar etapp 3	Täby	Helägt	100%	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20%	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q2 2026
Utsikten	Vaxholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	30	2 955	Q3 2024	Q2 2026
Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20%	Lägenheter, brf	76	2 541	Q4 2024	Q2 2026
Femöringen Järva Krog	Solna	Helägt	100%	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Aspen	Stockholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	47	3 750	Q3 2024	Q3 2026
Sjöstråket	Upplands Väsby	Helägt	100%	Lägenheter, brf	32	3 728	Q2 2025	Q3 2026
Viggby Ängar etapp 4	Täby	Helägt	100%	Småhus, brf	15	2 243	Q2 2025	Q4 2026
Glimten	Stockholm	Helägt	100%	Småhus, brf	22	2 998	Q1 2025	Q4 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100%	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100%	Lägenheter, brf	82	4 956	Q1 2025	Q2 2027
Berghällén	Vaxholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	38	3 301	Q2 2025	Q2 2027
Tegelwik	Stockholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q3 2027
Skeppskajen Kv 4A Kornbryggan	Uppsala	Helägt	100%	Lägenheter, brf	47	4 373	Q2 2025	Q4 2027
Skeppskajen Kv 4C Havrepiren	Uppsala	Helägt	100%	Lägenheter, är	51	2 745	Q2 2025	Q4 2027
Fransyskan	Stockholm	Helägt	100%	Lägenheter, brf	122	100 006	Q2 2025	Q2 2028
Skeppskajen Kv 4B Rågslussen	Uppsala	Helägt	100%	Lägenheter, brf	111	7 948	Q2 2025	Q1 2029
Summa					1 602	86 308		

Fördelning pågående produktion per 30 juni 2025



Byggrätter

En diversifierad byggrättsportfölj med projektmöjligheter i attraktiva lägen och i olika planskeden är en av de viktigaste grundstenarna för framgångsrik bostadsutveckling.

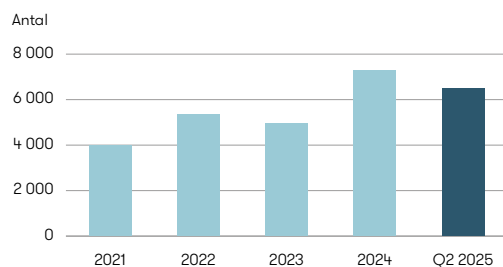
Besqabs strategi är att inneha en byggrättsportfölj motsvarande sex års produktionsstarter. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. Byggrätterna är vanligen utvecklingsbar mark för framtida produktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader.

Byggrättsportföljen utvärderas kontinuerligt genom bedömning av intäkter, kostnader och möjlig tidpunkt för projektstart i olika marknadsscenarion. Arbetet med byggrättsportföljen omfattar både förvärv av nya projektmöjligheter som passar portföljen geografiskt och tidsmässigt, samt försäljningar av ej prioriterade byggrätter.



SPECIFIKATION
SAMTLIGA
PROJEKT:
SID 34-36

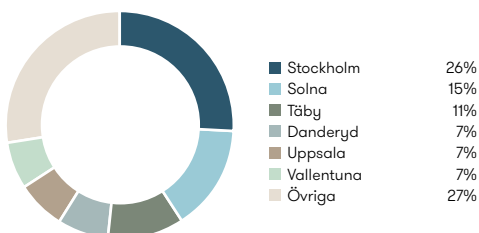
Antal byggrätter under senaste fem åren¹⁾



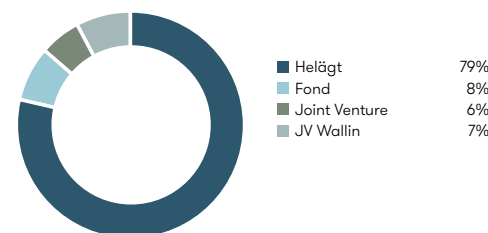
1) Åren 2021–2023 omfattar enbart Aros Bostads byggrätter.

Av de 6 483 byggrätterna är 2 169 tillträdde och upptagna i balansräkningen per 30 juni 2025.

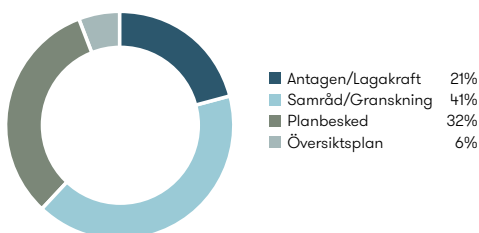
Kommun, kvm ljus BTA



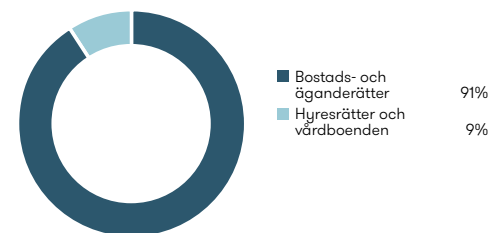
Legal struktur, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA





Hållbarhet och organisation

Som bostadsutvecklare har Besqab stor påverkan på människor, miljö och samhälle och har därigenom ett stort ansvar. Målet är att minimera negativ påverkan och bidra positivt genom resurseffektiva hus med funktionella bostäder av hög kvalitet, i attraktiva och gröna bostadsområden som främjar trygghet, hälsa och inkludering. Genom ett systematiskt hållbarhetsarbete, som involverar leverantörer och samarbetspartners, säkerställs ett sunt agerande samt god och säker arbetsmiljö i hela verksamheten.

Miljö och klimatpåverkan

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning är i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Utöver detta ska Besqabs fastigheter vara klimatriskssäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Besqab strävar efter att ständigt minska och effektivisera energianvändningen, samt att öka andelen energi från förnybara källor. I projekten krävs energiklass B. Under kvartalet har fem projekt avslutats, där fyra av dessa uppnår energiklass B och ett uppnår energiklass D. Det senare produktionsstartades innan de skärpta kraven på energiklass B.

Projekt	Energiklass
Viggbý Ängar	B
Tallbacken småhus södra	B
Ellä Allé	B
Nivå	D
Tallbacken flerbostadshus	B

Trygghet, säkerhet och hälsa

Alla som arbetar för Besqab ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är en självklarhet. Inom den egna organisationen och produktionen bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete med högt fokus på säkerhet. Detta ska även vara en grundförutsättning för de entreprenörer som anlitas i värdekedjan.

Besqab har en nollvision avseende allvarliga olyckor på byggarbetsplatserna och genomför löpande oannonserade drog- och alkoholkontroller i projekten, för att säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl anställda som anlitad arbetskraft. Under kvartalet har drog- och alkoholkontroll genomförts i ett av Besqabs pågående projekt. En allvarlig olycka har rapporterats, en klämskada av hand som ledde till benbrott.

Inomhusmiljön är viktig för människors hälsa, säkerhet och välbefinnande och därigenom har de material som byggs in i bostäderna en stor påverkan på de boende. En väsentlig del i att skapa en god inomhusmiljö är att säkerställa krav kopplat till kemikalier och en giftfri miljö, ljus, ljud, buller och ventilation. Besqabs målsättning är att certifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer och en kvalitetssäkrad byggprocess.

Under andra kvartalet erhöll följande projekt Svanencertifikat:

Projekt	Licensnummer
Ekerövägen Sjösidan	3089 0216

Andel bostäder i pågående produktion som ska certifieras ¹⁾



Under andra kvartalet 2025 erhöll Ekerövägen Sjösidan Svanenmärkning.

¹⁾ Svanen eller Miljöbyggnad.

Affärsmässigt ansvarstagande

Besqab verkar för finansiell stabilitet, med hållbar ekonomisk tillväxt och en stabil avkastning till ägarna. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande regler och lagar samt med hög affärsetik gentemot kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners.

Besqabs systematiska riskarbete för att säkerställa ett hållbart bolag och långsiktig lönsamhet sträcker sig över hela verksamheten och värdekedjan; med ett brett spektrum av frågor som bevakas och värderas. Hållbarhetsrisker bevakas och hanteras integrerat i den övergripande riskprocessen på bolaget, såväl som vid inköp och utvärdering av leverantörer. Regelbunden uppföljning av ställda krav sker i projekten genom platskontroller av extern part. Dessa genomförs två gånger årligen i projekt i produktion. Under kvartalet har platskontroller genomförts i tio pågående projekt.

Besqab har ett visuellblåsningssystem där medarbetare, kunder och leverantörer anonymt kan anmäla eventuella oegentligheter. Under kvartalet har ett ärende rapporterats in via Besqabs visuellblåsningssystem. Detta ärende har kategoriserats som oegentligheter i leverantörsled. Besqab har inget samarbete med den aktuella leverantören. Åtgärder som vidtagits är skärpta rutiner på Besqab vid leverantörsbedömning, såväl i inköpskedjan som i löpande uppföljning och utvärdering.

En attraktiv arbetsplats

Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och de ska erbjudas en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats. Målet är friska och nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats. Under kvartalet har en frivillig hälsoundersökning genomförts för Besqabs medarbetare, vilken erbjuds alla medarbetare över 40 årligen, samt vartannat år för de som är under 40.

För att uppnå ett långsiktigt hållbart och lönsamt bolag eftersträvas en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald när det gäller kön och bakgrund, för att ta tillvara bred kompetens och olika perspektiv. Detta mål gäller såväl styrelse, som koncernledning och anställda på bolaget. Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 107, varav 44 kvinnor och 63 män.

Projektutveckling

Affärssegmentet Projektutveckling omfattar Besqabs utveckling av bostäder åt bostadskonsumenter i upplåtelseformerna bostads- och äganderätt samt utveckling av investeringsfastigheter som hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice för eget ägande eller försäljning till investerare. Verksamheten spänner över hela kedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering och produktion.

Analys och förvärv

Besqab arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna skapa värde genom aktivt planarbete. I analys- och förvärvsfasen undersöks möjligheter och risker utifrån parametrar som närhet till kommunikationer, service, rekreationsområden, klimatrisker samt utvärdering av möjlig produkt och antal byggrätter, kompletterat med en marknadsanalys som tar

hänsyn till efterfrågan, befintligt utbud och betalningsvilja. Utifrån analysen avgörs om projektet har förutsättningar att leverera en relevant och kvalitativ bostadsprodukt och samtidigt uppfylla avkastningskraven.

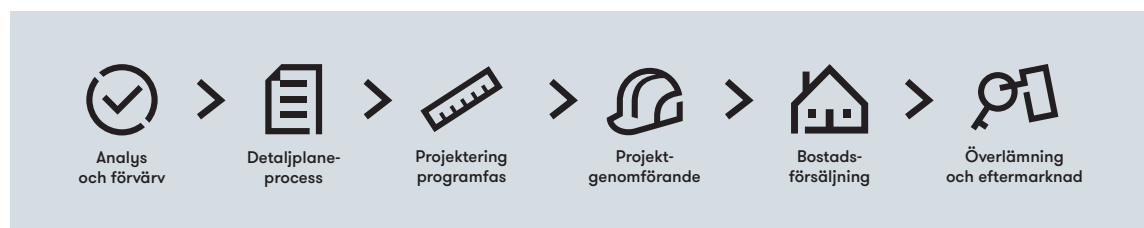
Planprocess och projektutveckling

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form, vilket spänner över en tidsperiod från något enstaka år till flera år. I ett första steg undersöks förutsättningarna utifrån den fysiska platsen och planbestämmelser. Utöver arkitektur och funktion hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet. I takt med att projektet närmar sig färdig detaljplan och bygglov fortsätter arbetet med detaljplanering och projektering av programhandling.

Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva perioden, omfattar projektering, markarbeten och byggnation. Besqab arbetar både med externt upphandlade totalentreprenader och med delad entreprenad, där egen personal leder produktionen. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på projektets förutsättningar.

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till garantibesiktning är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.



Affärssegment Projektutveckling

	jan-jun 2025	jan-jun 2024 ¹⁾	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024–jun 2025	jan-dec 2024 ¹⁾
Nettoomsättning, Mkr	1 413,4	785,9	915,2	476,5	2 703,2	2 075,7
Bruttomarginal, %	13,2	0,6	11,5	19,5	15,2	10,8
Rörelseresultat, Mkr	63,6	-102,7	43,7	23,1	162,7	-3,6
Rörelsemarginal, %	4,5	neg	4,8	4,8	6,0	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten, Mkr	1 617,2	1 511,8	1 617,2	1 511,8	1 617,2	1 293,2
Antal sålda bostäder	297	111	216	73	466	280
Antal produktionsstartade bostäder	520	122	416	82	766	368
Antal bostäder i pågående produktion	1 602	1 824	1 602	1 824	1 602	1 572
Andel sålda och bokade i pågående produktion %	64	82	64	82	64	77

¹⁾ I samband med förvärvet av Besqab har nedskrivningar av projektportföljen om 149,4 Mkr gjorts i segment Projektutveckling. I koncernen har samtidigt en övrig intäkt om 142,5 Mkr uppstått, vilken inte redovisas i segmentet Projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden jan-dec 2024 uppgick bruttoresultatet för segmentet Projektutveckling till 374,1 Mkr och bruttomarginalen till 18,1 procent, rörelseresultatet till 145,7 Mkr och rörelsemarginalen till 7,0 procent.



Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet Förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice.

För egenproducerade vårdboenden och övrig samhällsservice ingår Besqab avtal med en kommersiell hyresgäst innan produktionen startar och utvecklingen sker i nära samarbete med kommuner, privata vårdgivare eller annan tilltänkt hyresgäst. Detta för att säkerställa att de färdigställda fastigheterna är utformade för hyresgästens behov samtidigt som förvaltningen och driften optimeras utifrån fastighetens användning. En framgångsrik uthyrning och effektiv förvaltning ger stabila kassaflöden över tid. Affärssegmentet förvaltningsfastigheter är ett komplement till kärnverksamheten. Utifrån marknadsläget avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för att generera kassaflöde eller avyttras.

Affärssegment Förvaltningsfastigheter						
Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024-jun 2025	jan-dec 2024 ¹⁾
Hysesintäkter	26,2	18,9	12,9	17,0	36,6	22,5
Driftnetto	21,3	15,4	10,8	13,7	29,9	17,8
Värdeförändring realiserad och orealiserad	-1,3	-1,7	-1,3	-2,0	38,5	36,8
Fastighetsvärde	276,5	980,8	276,5	980,8	276,5	759,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	276,5	721,5	276,5	721,5	276,5	759,7
varav förvaltningsfastigheter under produktion	-	259,4	-	259,4	-	-

1) Avser perioden 15 mar 2024 – 31 dec 2024.

Bedömt underliggande driftnetto per 30 juni 2025 är 13,5 Mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter						
Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Status
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 055	100	Färdigställt
			137	6 055		2024



Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter

På sidorna 16–20 framgår koncernens finansiella rapporter såsom de rapporteras i enlighet med de redovisningsprinciper som framgår under not 1 till denna rapport och som beskrivs i ytterligare detalj under not 1 till årsredovisning 2024. Den finansiella rapporteringen är framtagen i enlighet med IFRS och skiljer sig från segmentsredovisningen bland annat genom att pågående bostadsutvecklingsprojekt konsolideras i koncernen fram till den tidpunkt där mer än 50 procent av bostädernas slutkund tillträtt bostaden. I praktiken innebär det att intäkter från bostadsutvecklingsprojekt redovisas i koncernens resultaträkning i samband med att slutkunden tillträder bostaden och projektet avkonsolideras i koncernen, vilket i normalfallet sker i projektets slutfas.

Segmentsredovisning

Finansiell information som benämns "Segmentsredovisning" baseras på de principer som används för ledningens interna uppföljning av rörelsens segment. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt under projektets successiva genomförande. (se vidare under not 2 till denna rapport och not 2 i Årsredovisning 2024). På sidorna 27–30 i denna delårsrapport redovisas sammandrag av koncernens resultat-, balans- och kassaflödesräkningar i enlighet med segmentsredovisningen.



Finansiella rapporter –

IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan–jun 2025	jan–jun 2024	apr–jun 2025	apr–jun 2024	jul 2024– jun 2025	jan–dec 2024
Nettoomsättning	3	179,7	1 822,6	93,9	1 433,6	1 732,8	3 375,7
Kostnader för produktion och drift		–131,6	–1 847,3	–64,0	–1 356,3	–1 477,4	–3 193,1
Bruttoresultat		48,1	–24,7	29,9	77,3	255,4	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	4	–117,3	–127,0	–54,8	–69,4	–216,7	–226,4
Övriga intäkter		0,0	86,3	0,0	–	–	86,3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		–10,6	30,0	–2,3	5,7	–21,4	19,2
Rörelseresultat		–79,8	–35,5	–27,2	13,5	17,4	61,8
Finansiella intäkter		5,8	4,7	2,6	4,0	14,8	13,7
Finansiella kostnader		–35,7	–29,2	–17,8	–16,8	–78,7	–72,1
Resultat efter finansiella poster		–109,7	–60,0	–42,4	0,7	–46,2	3,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	–1,3	–	–1,3	–	–1,3	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	0,0	–1,7	–	–2,0	38,5	36,8
Resultat före skatt		–111,0	–61,7	–43,7	–1,3	–9,0	40,1
Inkomstskatt		19,4	7,5	20,1	2,2	12,8	0,9
Periodens resultat		–91,6	–54,2	–23,6	0,9	3,8	41,0
Övrigt totalresultat		0,0	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		–91,6	–54,2	–23,6	0,9	3,8	41,0
Periodens resultat hänförligt till							
Moderföretagets aktieägare		–91,6	–58,0	–23,6	–2,9	7,1	40,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	3,9	–	3,9	–3,3	0,6
Periodens totalresultat		–91,6	–54,2	–23,6	0,9	3,8	41,0
Resultat per aktie, kr							
Före utspädning		–1,31	–1,24	–0,44	–0,24	–0,78	–0,51
Efter utspädning		–1,31	–1,24	–0,44	–0,24	–0,78	–0,51
Antal aktier, st							
Preferensaktier		11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		103 570 025	81 920 770	102 911 500	101 471 422	102 902 454	92 146 013
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		103 570 025	81 920 770	102 911 500	101 471 422	102 902 454	92 146 013
Totalt antal utestående aktier		103 570 025	101 594 449	103 570 025	101 594 449	103 570 025	103 570 025

Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2025

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 48,1 Mkr (–24,7) och bruttomarginalen var 26,8 procent (negativ). Nettoomsättningen uppgick till 179,7 Mkr (1 822,6). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättssköporna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Kostnader för produktion och drift uppgick till 131,6 Mkr (1 847,3). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till –79,8 Mkr (–35,5). Rörelsemarginalen var negativ (negativ). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till –117,3 (–127,0). Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perioden till –10,6 Mkr (30,0) och avser i huvudsak vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt där Besqab är delägare.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till –109,7 Mkr (–60,0). Finansnettot uppgick till –29,9 Mkr (–24,5) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till –91,6 Mkr (–54,2). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till –1,31 kr (–1,24).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	120,0	120
Förvaltningsfastigheter	5	276,5	980,8	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture		495,5	198,0	471,9
Övriga anläggningstillgångar		48,2	157,5	49,1
Summa anläggningstillgångar		940,2	1 456,3	1 400,7
Exploateringsfastigheter		2 141,7	2 777,7	1 882,2
Pågående arbeten		1 276,7	50,6	1 059,3
Färdigställda fastigheter		65,0	11,9	18,4
Övriga kortfristiga fordringar		948,2	813,9	756,7
Likvida medel		449,4	562,0	463,4
Summa omsättningstillgångar		4 880,9	4 216,0	4 180,0
SUMMA TILLGÅNGAR		5 821,1	5 672,3	5 580,7

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 005,1	3 124,3	3 184,8
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	19,0	3,9
Summa eget kapital		3 009,0	3 143,3	3 188,7
Övriga långfristiga avsättningar		28,0	35,2	38,6
Skulder till kreditinstitut	9	179,5	531,3	179,0
Övriga långfristiga skulder		130,9	161,7	130,9
Summa långfristiga skulder		338,4	728,2	348,5
Kortfristiga avsättningar		0,0	6,7	14,6
Skulder till kreditinstitut	9	1 575,8	1 017,3	1 440,0
Övriga kortfristiga skulder		898,0	776,7	588,9
Summa kortfristiga skulder		2 473,8	1 800,7	2 043,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 821,1	5 672,2	5 580,7

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (120,0) och består av värdet av varumärket Besqab vilket uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab när förvärvade tillgångar identifierades. Värderingen av varumärket genomfördes av extern part.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2025 till 276,5 Mkr.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 495,5 Mkr (198,0) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 3 418,4 Mkr (2 828,3) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 948,2 Mkr (813,9) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 449,4 Mkr (562,0).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2025 till 3 009,0 Mkr (3 143,3). Periodens resultat uppgick till -91,6 Mkr (-54,2). Soliditeten var 51,7 procent (55,4).

Finansiering

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 30 juni 2025 till 1 755,3 Mkr (1 548,6). Av de räntebärande skulderna var 1 517,4 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 189,1 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 48,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till kreditinstitut till 1 755,3 Mkr (1 548,6). Beaktat likvida medel om 449,4 Mkr (562,0) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 305,9 Mkr (986,6).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Årets resultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Årets totalresultat	-	1 998,5	40,4	0,6	41,0
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-93,5	-	-93,5
Transaktion minoritet	-	-	-	-0,6	-0,6
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 454,0	-	-	1 455,1
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 452,7	-93,5	-0,6	1 359,6
Utgående eget kapital 31 december 2024	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6
Ingående eget kapital 1 januari 2025	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6
Periodens resultat	-	-	-91,6	-	-91,6
Periodens totalresultat	-	-	-91,6	-	-91,6
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-88,0	-	-88,0
Transaktion minoritet	-	-	-	-	-
Kostnader för nyemission	-	-	-	-	-
Avslutad nyemission	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-88,0	-	-88,0
Utgående eget kapital 31 mars 2025	2,3	3 451,2	-448,3	3,9	3 009,0

Vid periodens utgång uppgick utestående tvingande konvertibler till 0 st (2 141 725).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	-79,8	-35,5	-27,2	13,5	15,2	59,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	0,3	-1,8	-	-1,8	3,5	1,4
Realisationsresultat	-78,8	-8,3	-78,8	-8,3	-78,8	-8,3
Resultat från andelar i intresseföretag	10,5	-42,9	2,2	-17,1	47,1	-6,3
Övrigt	1,0	0,0	3,3	-0,3	1,0	-
Erhållen ränta	5,8	4,7	2,6	4,0	22,8	21,7
Erlagd ränta	-36,9	-29,1	-19,0	-15,6	-85,6	-77,9
Erhållen utdelning	-	107,9	-	107,9	15,7	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-177,9	-5,1	-116,9	82,3	-59,1	113,5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-349,3	606,0	-386,1	872,8	-730,0	225,2
Förändring av rörelseskulder	793,7	-1 632,8	777,6	-1 736,3	1 220,1	-1 206,5
Förändring av exploateringsfastigheter	-711,6	1 881,2	-493,8	1 943,2	-1 022,8	1 570,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-445,1	849,3	-219,2	1 161,9	-591,8	702,3
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	-	505,8	-	-4,8	-	505,8
Avyttring av dotterbolag	143,5	-	143,5	-	360,9	217,4
Investering i intresseföretag	-34,3	-4,9	-8,6	-3,9	-236,6	-207,2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,9	-	0,2	-	-28,7	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	0,4	-1,9	1,3	0,0	0,4	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	110,5	499,1	136,4	-8,6	96,0	484,6
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	385,8	600,7	217,0	409,4	761,4	976,4
Amortering av lån	-21,4	-1 588,2	-0,4	-1 569,8	-290,3	-1 857,1
Utbetald utdelning	-43,8	-37,8	-21,9	-21,8	-87,6	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320,6	-1 025,3	194,7	-1 182,3	383,5	-962,4
Periodens kassaflöde	-14,0	323,1	111,9	-29,0	-112,3	224,5
Likvida medel vid periodens början	463,4	238,9	337,5	591,0	562,0	238,9
Likvida medel vid periodens slut	449,4	562,0	449,4	562,0	449,4	463,4

Kommentarer till kassaflöde – IFRS

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -445,1 Mkr (849,3). Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförligt till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 110,5 Mkr (499,1).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 320,6 Mkr (-1 025,3), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för förvärv och pågående produktion. Under perioden har även en utdelning om 43,8 Mkr betalats ut till preferensaktieägarna.

Finansiella rapporter –
Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	apr 2024–mar 2025	jan–dec 2024
Intäkter	9,7	21,7	5,5	6,9	34,3	46,3
Administrationskostnader	-53,8	-76,9	-19,6	-34,7	-100,1	-123,2
Rörelseresultat	-44,2	-55,2	-14,2	-27,8	-65,9	-76,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-17,3	-17,3
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	15,0	14,0	7,8	7,3	29,7	28,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,3	-1,6	-6,1	-0,7	-22,1	-10,4
Resultat från finansiella poster	1,7	12,3	1,7	6,5	-9,7	1,1
Resultat efter finansiella poster	-42,4	-42,8	-12,4	-21,3	-75,5	-75,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	9,8	9,8
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-42,4	-42,8	-12,4	-21,3	-65,7	-66,1

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden uppgick till -44,2 Mkr (-55,2). Periodens resultat uppgick till -42,4 Mkr (-42,8).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick till 2 341,2 Mkr (2 971,5) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Moderföretagets eget kapital uppgick till 2 730,3 Mkr (2 916,6). Skulderna uppgick till 910,3 Mkr (351,1).

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 179,1	2 167,3	2 179,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	644,5	657,6
Övriga anläggningstillgångar	162,1	159,6	161,7
Summa anläggningstillgångar	2 341,2	2 971,5	2 998,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 172,9	165,7	395,4
Övriga fordringar	90,5	76,3	96,2
Kassa och bank	36,0	54,2	135,6
Summa omsättningstillgångar	1 299,4	296,2	627,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 640,6	3 267,7	3 626,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2,3	2,3	2,3
Fritt eget kapital	2 728,0	2 914,3	2 858,0
Summa eget kapital	2 730,3	2 916,6	2 860,3
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	723,2	179,8	698,7
Övriga skulder	187,1	171,4	67,1
Summa skulder	910,3	351,1	765,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 640,6	3 267,7	3 626,1

Finansiella rapporter –

Koncernens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivits i Besqab AB:s (tidigare Aros Bostadsutveckling AB publ.) årsredovisning för 2024.

Intäkter**Projektutveckling av bostäder**

Intäkter och således resultat för projektutveckling av bostäder redovisas vid en viss tidpunkt när slutkunden tillträder bostaden. Intäkter och projektkostnader från vinstavräkning av projekt bruttoredo visas i resultaträkningen.

Avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningen under produktionsfasen fram till den tidpunkt då mer än 50 procent av de slutliga bostadsköparna har tillträtt sina bostäder. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas då övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisas fastigheten som en omsättningstillgång under posten Exploateringsfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Besqabs finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Besqab och bostadsrättsföreningen elimineras.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Besqab konstaterat att eventuell service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Särskilt om segmentsredovisningen

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder och fastighetsutveckling av hyresrätter tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. I segmentsredovisningen tar Besqab upp sin proportionerliga andel av intresseföretagens intäkter respektive kostnader. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen ”Avstämning mot IFRS” och hänför sig till att projektutveckling av bostäder, såväl äganderätter som bostadsrätter, samt fastighetsutveckling av hyresrätter sålda till externa investerare enligt IFRS inte intäktsredovisas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För övriga kvartal gör det externa värderingsföretaget en uppdatering av marknadsvärdet med hänsyn till förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter under uppförande marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

Nya redovisningsstandarder 2025 och framåt

Besqab har gjort bedömningen att nya eller ändrade standarder och tolkningsuttalanden inte har eller kommer att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft 2027 med jämförelsetal 2026. Bolaget har inte gjort en fullständig analys av påverkan på standarden.

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan–jun 2025	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 413,4	–	–	1 413,4	–1 266,4	146,9
Hysesintäkter	–	26,2	–	26,2	0,0	26,2
Förvaltningsarvode	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	6,6	6,6
Nettoomsättning	1 413,4	26,2	–	1 439,6	–1 259,9	179,7
Kostnader för produktion och drift	–1 226,5	–4,9	–	–1 231,4	1 099,8	–131,6
Bruttoresultat	186,9	21,3	–	208,1	–160,1	48,1
Försäljnings- och administrationskostnader	–117,9	–	–	–117,9	0,6	–117,3
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–
Resultat andelar intresseföretag	–5,4	–	–	–5,4	–5,2	–10,6
Rörelseresultat	63,6	21,3	–	84,8	–164,6	–79,8
Finansnetto	–21,4	–8,4	–	–29,8	–0,1	–29,9
Resultat efter finansiella poster	42,2	12,9	–	55,0	–164,7	–109,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–1,3	–	–1,3	–	–1,3
Resultat före skatt	42,2	11,6	–	53,7	–164,7	–111,0
Skatt	–	–	19,4	19,4	–	19,4
Periodens resultat	42,2	11,6	19,4	73,1	–164,7	–91,6
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	276,5	–	276,5	–	276,5
Övriga anläggningstillgångar	–	–	1 170,6	1 170,6	–506,9	663,7
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 617,2	–	–	1 617,2	1 801,1	3 418,4
Övriga tillgångar	–	–	2 271,7	2 271,7	–809,2	1 462,5
Summa tillgångar	1 617,2	276,5	3 442,3	5 336,1	485,1	5 821,1
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 570,0	3 570,0	–561,0	3 009,0
Långfristiga skulder	–	337,5	–	337,5	0,9	338,4
Kortfristiga skulder	–	1 428,6	–	1 428,6	1 045,2	2 473,8
Summa eget kapital och skulder	–	1 766,1	3 570,0	5 336,1	485,1	5 821,1

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning, forts

Jan-jun 2024	Projektutveckling	Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	757,6	–	–	757,6	1 016,0	1 773,6
Hysesintäkter	–	18,9	0,0	18,9	–5,8	13,1
Förvaltningsarvode	9,8	–	–	9,8	5,4	15,2
Övrigt	18,6	–	142,5	161,1	–140,3	20,8
Nettoomsättning	785,9	18,9	142,5	947,3	875,2	1 822,6
Kostnader för produktion och drift	–781,5	–3,5	–	–785,0	–1 062,3	–1 847,3
Bruttoresultat	4,5	15,4	142,5	162,4	–187,1	–24,7
Försäljnings- och administrationskostnader	–101,7	–1,4	–	–103,1	–23,9	–127,0
Övriga intäkter	–	–	–	–	86,3	86,3
Resultat andelar joint ventures	–5,5	–	–	–5,5	35,4	29,9
Rörelseresultat	–102,7	14,0	142,5	53,8	–89,3	–35,5
Finansnetto	–26,9	–5,2	–	–32,1	7,6	–24,5
Resultat efter finansiella poster	–129,6	8,8	142,5	21,7	–81,7	–60,0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–1,7	–	–1,7	–0,0	–1,7
Resultat före skatt	–129,6	7,1	142,5	20,1	–81,1	–61,6
Skatt	–	0,4	–	0,4	7,1	7,5
Periodens resultat	–129,6	7,5	142,5	20,4	–74,6	–54,2
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	980,8	–	980,8	–	980,8
Övriga anläggningstillgångar	967,7	–	–	967,7	–492,2	475,5
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 511,8	–	–	1 511,8	1 316,5	2 828,3
Övriga tillgångar	–	–	2 125,3	2 125,3	–737,6	1 387,7
Summa tillgångar	2 479,5	980,8	2 125,3	5 585,5	86,8	5 672,3
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 526,9	3 526,9	–383,6	3 143,3
Långfristiga skulder	–	–	500,7	500,7	227,5	728,2
Kortfristiga skulder	–	–	1 557,9	1 557,9	242,9	1 800,8
Summa eget kapital och skulder	–	–	5 585,5	5 585,5	86,8	5 672,3

Not 3 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan–jun 2025	jan–jun 2024	apr–jun 2025	apr–jun 2024	jan–dec 2024
Vinstavräkning projekt	146,9	1 773,6	78,2	1 414,7	3 246,2
Hysesintäkter	26,2	13,1	13,9	11,2	34,7
Förvaltningsarvoden	0,0	15,2	0,0	10,8	18,1
Övrigt	6,6	20,8	1,9	–2,9	76,7
Nettoomsättning	179,7	1 822,6	94,0	1 433,8	3 375,7

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning. Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader

Belopp i Mkr	jan–jun 2025	jan–jun 2024	apr–jun 2025	apr–jun 2024	jan–dec 2024
Personalkostnader	58,3	60,7	26,2	37,9	85,9
Övriga externa kostnader	58,5	63,6	28,4	30,0	135,7
Avskrivningar	0,5	2,6	0,2	1,4	4,8
Försäljnings- och administrationskostnader	117,3	127,0	54,8	69,3	226,4

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 0,0 Mkr [2,1] redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

Koncernens noter, forts.

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024
Ingående verkligt värde	759,7	0
Förvärvad verksamhet	–	900,5
Orealiserade värdeförändringar	–	-1,7
Investeringar och förvärv	0,6	82,0
Avyttringar	-483,7	0,0
Utgående verkligt värde	276,5	980,8

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2025 till 276,5 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 Mkr [–1,7] Mkr. Under perioden har avyttring skett av Sarahemmet samt Kapellgårdet och i samband med detta uppstod en realiserad värdeförändring om –1,3 Mkr.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Optionsprogram 2023/2026 som beslutades på årsstämman 2023, samt optionsprogram 2024/2027 som beslutades på årsstämman 2024. Syftet med optionsprogrammen, som riktades till alla anställda i koncernen, är att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner. Optionspremien erlades till ett vid tidpunkten beräknat marknadsvärde.

Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2023/2026 är 42,44 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärfas vid fullt nyttjande är 374 500 stycken. Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2024/2027 är 34,43 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärfas vid fullt nyttjande är 689 876 stycken. Om alla teckningsoptioner i båda programmen utnyttjas till tecning av aktier skulle det således medföra en ökning av antalet aktier med 1 064 376 st och antalet röster med 1 064 376 st. Aktiekapitalet skulle öka med 21 287 kronor

Per rapportdatumet ger utnyttjande av teckningsoptioner till aktier inte upphov till utspädningseffekt eftersom genomsnittskursen för stamaktien understiger lösenkursen för teckningsoptionerna (det vill säga teckningsoptionerna har inget realvärde).

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde vilket baseras på en extern värdering.

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Not 8 Verkligt värde på finansiella instrument

Besqab bedömer att skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2025 uppgick totala räntebärande skulder till 1 856,8 Mkr (1 548,6), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	30 jun 2025	30 jun 2024
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	1 517,4	879,6
Finansiering förvaltningsfastigheter	189,1	601,3
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	48,8	67,8
Finansiering förvärv förvaltningsfastigheter	101,5	–
Summa räntebärande skulder	1 856,8	1 548,6

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 336,5	2 115,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	967,4	–
Fordringar hos dotterbolag	784,5	170,6
Summa ställda säkerheter	3 098,4	2 295,6
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	243,2	330,3
Fullgörandegarantier	1,6	1,6
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,1
Övrigt ¹⁾	35,2	–
Summa eventalförpliktelser	282,1	334,0

¹⁾ Bolaget har mottagit förslag till beslut gällande skatter och avgifter som om beslutet vinner laga kraft skulle kunna innebära en skatt att betala.

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Corem Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393,0 Mkr. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Moderbolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest AB:s förpliktelser enligt avtalet.

Koncernens noter, forts.

Not 11 Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet och den marknad bolaget är verksamt på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Besqab är främst exponerat för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

I det nuvarande ekonomiska klimatet har den ökade räntenivån påverkat kundbeteendet och haft en dämpande effekt på marknaden i stort. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Finansiering

Besqab finansierar delvis bostadsutvecklingsverksamheten genom riskkapitalfonder, där Besqab tillsammans med finansiella partners ingått investeringsavtal inom bostadsutveckling.

Fonderna finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Besqab samt extern finansiering från kreditinstitut.

Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 0,8 Mkr (1,0) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2025. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 juni 2025, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,2 Mkr (0,2) för konsulttjänster. Styrelseledamoten Johan A. Gustavsson har, genom Vencom AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr (0,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2025. Styrelseledamoten Zdravko Markovski har, genom ZM & Co AB, fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,0) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2025.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna samt sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående skett under perioden.

Not 12 Händelser efter balansdagen

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Besqab har rekryterat Sara Vesterlund till positionen som affärsutvecklingschef. Vesterlund börjar sin anställning senast den 1 januari 2026 och blir då även medlem i koncernledningsgruppen.
- Den 4 juli tecknades avtal om förvärv av byggrätter för 20 bostäder i Nacka Strand, till en köpeskilling om 53 miljoner kronor.

Finansiell information –

Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	1 439,6	947,3	928,1	486,8	2 733,0	2 240,7
Kostnader för produktion och drift	-1 231,4	-785,0	-812,2	-387,1	-2 302,7	-1 856,3
Bruttoresultat	208,1	162,4	115,9	99,7	430,3	384,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-117,9	-103,1	-59,1	-62,4	-215,3	-200,5
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,4	-5,5	-2,2	-4,0	-27,8	-27,9
Rörelseresultat	84,8	53,8	54,6	33,4	187,2	156,0
Finansiella intäkter	5,8	4,7	2,6	4,0	14,7	13,6
Finansiella kostnader	-35,6	-36,7	-17,7	-24,7	-74,6	-75,8
Resultat efter finansiella poster	55,0	21,7	39,5	12,7	127,3	93,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,3	-	-1,3	-	-1,3	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,0	-1,7	0,0	-2,0	39,8	36,8
Resultat före skatt	53,7	20,1	38,2	10,7	164,5	130,5
Inkomstskatt	19,4	0,4	20,1	0,3	17,0	-2,0
Periodens resultat	73,1	20,4	58,2	11,1	181,5	128,5
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	73,1	15,1	58,2	10,7	186,9	128,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	5,3	0,0	0,3	-5,4	0,0
Periodens totalresultat	73,1	20,4	58,2	11,1	181,5	128,5
Resultat per aktie, kr						
Före utspädning	0,28	- 0,29	0,35	- 0,11	0,97	0,44
Efter utspädning	0,28	- 0,29	0,35	- 0,11	0,97	0,44
Antal aktier, st						
Preferensaktier	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	103 570 025	81 920 770	102 911 500	101 471 422	102 902 454	92 146 013
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	103 570 025	81 920 770	102 911 500	101 471 422	102 902 454	92 146 013
Totalt antal utestående aktier	103 570 025	101 594 449	103 570 025	101 594 449	103 570 025	103 570 025

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 208,1 Mkr (162,4) och bruttomarginalen var 14,5 procent (17,1). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 1 439,6 Mkr (947,3). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Kostnader för produktion och drift uppgick till -1 231,4 Mkr (-785,0).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 84,8 Mkr (53,8) och rörelsemarginalen var 5,9 procent (5,7). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -117,9 (-103,1).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 55,0 Mkr (21,7). Finansnettot uppgick till -29,8 MKR (-32,0) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 73,1 Mkr (20,4). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,28 (- 0,29).

– Segmentsredovisning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	120,0	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter	276,5	980,8	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture	566,9	286,8	467,1
Övriga anläggningstillgångar	483,7	560,9	539,0
Summa anläggningstillgångar	1 447,1	1 948,5	1 885,8
Exploateringsfastigheter	928,1	1 000,4	776,8
Pågående arbeten	689,1	511,4	516,4
Övriga kortfristiga fordringar	1 865,3	1 631,7	1 776,8
Likvida medel	406,4	493,5	426,2
Summa omsättningstillgångar	3 888,9	3 637,0	3 496,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 336,1	5 585,5	5 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 566,1	3 505,4	3 581,1
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	21,6	3,9
Summa eget kapital	3 570,0	3 526,9	3 585,0
Övriga långfristiga avsättningar	30,6	34,7	38,6
Skulder till kreditinstitut	176,0	329,0	179,0
Övriga långfristiga skulder	130,9	137,0	130,9
Summa långfristiga skulder	337,5	500,7	348,5
Kortfristiga avsättningar	12,3	54,1	34,2
Skulder till kreditinstitut	615,5	808,6	799,4
Övriga kortfristiga skulder	800,8	695,2	614,9
Summa kortfristiga skulder	1 428,6	1 557,9	1 448,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 336,1	5 585,5	5 382,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital, 1 januari	3 581,1	2 092,5	2 092,5
Periodens resultat	73,1	14,6	128,6
Nyemission	–	1 491,8	1 453,6
Utdelning	–88,0	–93,5	–93,5
Utgående eget kapital	3 566,3	3 505,4	3 581,1
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,9	3,9
Periodens resultat	–	5,8	–
Transaktion minoritet	–	11,9	–
Utgående eget kapital	3,9	21,6	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 570,0	3 526,9	3 585,0

– Segmentsredovisning

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (120,0) och består av värdet av varumärket Besqab vilket uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab när förvärvade tillgångar identifierades.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2025 till 276,5 Mkr (980,8).

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 566,9 Mkr (286,8) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 483,7 Mkr (560,9) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 1 617,2 Mkr (1 511,8) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 406,4 Mkr (493,5). Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader samt lämnad utdelning till preferensaktieägarna.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 865,3 Mkr (1 631,7) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2025 till 3 570,0 Mkr (3 526,9). Periodens resultat uppgick till 73,1 Mkr (20,4). Soliditeten var 66,9 procent (63,1).

Finansiering

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 791,4 Mkr (1 137,6). Av de räntebärande skulderna är 415,8 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 375,6 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Beaktat likvida medel om 406,4 Mkr (493,5) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 385,0 Mkr (644,1).

– Segmentsredovisning

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2025	jan-jun 2024	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jul 2024- jun 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	84,8	53,8	54,4	33,4	196,9	165,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	–	0,1	–0,3	0,1	1,8	1,9
Realisationsresultat	–74,0	–	–74,0	–	–74,0	–
Resultat från andelar i intresseföretag	–21,9	–42,9	–4,3	–44,2	42,3	21,3
Övrigt	–3,7	–0,8	–1,6	–1,1	–2,9	–
Erhållen ränta	5,8	4,7	2,6	3,9	22,7	21,6
Erlagd ränta	–36,9	–36,7	–19,0	–24,1	–84,3	–84,1
Erhållen utdelning	–	107,9	–	107,9	15,7	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–45,9	86,1	–42,2	75,9	118,3	250,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	–215,1	17,5	–218,6	197,1	–861,0	–628,4
Förändring av rörelseskulder	475,1	–297,2	550,7	–208,2	869,5	97,2
Förändring av exploateringsfastigheter	–364,9	–317,1	–341,3	–385,5	118,6	166,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–150,8	–510,8	– 51,4	–320,7	245,4	–114,6
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	–	417,8	–	–4,8	–0,2	417,6
Avyttringar av dotterbolag	168,0	–	168,0	–	385,4	217,4
Investering i intresseföretag	–34,2	–4,9	–8,5	–3,9	–236,5	–207,2
Investering i materiella anläggningstillgångar	–	–1,9	–	0,0	–63,4	–65,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	133,8	411,1	159,5	–8,6	85,4	362,5
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	51,3	473,7	45,7	360,4	–96,5	325,9
Amortering av lån	–10,3	–43,7	–0,6	–43,7	–233,6	–267,0
Utbetald utdelning	–43,8	–37,8	–21,9	–21,8	–87,6	–81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2,8	392,2	23,2	294,9	–417,7	–22,7
Periodens kassaflöde	–19,8	292,6	131,3	–34,4	–86,9	225,2
Likvida medel vid periodens början	426,2	201,0	275,1	528,0	493,6	201,0
Likvida medel vid periodens slut	406,4	493,5	406,4	493,5	406,4	426,2

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta uppgick till –36,9 Mkr (–36,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –150,8 Mkr (–510,8) under perioden. Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförligt till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 133,8 Mkr (411,1).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –2,8 Mkr (392,2) vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som uppförs i egen balans. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt 43,8 Mkr till preferensaktieägarna.

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den 9 juli 2025

Per Rutegård

Styrelseordförande

Louise Eklund

Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson

Styrelseledamot

Zdravko Markovski

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Olle Nordström

Styrelseledamot

Andreas Philipson

Styrelseledamot

Samir Taha

Styrelseledamot

Magnus Andersson

VD

Besqab AB (publ)

Organisationsnummer 556699-1088

Granskning av delårsrapporten

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

Kvartalsöversikt

IFRS-redovisning	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Nettoomsättning, Mkr	93,9	85,8	512,4	1 040,7	1 433,6	389,0	487,7	437,2
Rörelseresultat, Mkr	-27,2	-52,6	56,0	41,4	13,5	-49,0	70,9	61,6
Resultat före skatt, Mkr	-43,7	-67,3	53,2	48,8	-1,3	-60,4	52,6	52,6
Periodens resultat, Mkr	-23,6	-68,0	47,6	47,8	0,9	-55,1	52,6	52,6
Rörelsemarginal, %	neg	neg	10,9	4,0	0,9	neg	14,5	14,1
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	6,0	5,0	neg	neg	15,2	17,7
Soliditet, %	51,7	55,2	57,1	58,4	55,4	38,2	70,4	62,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	276,5	760,3	759,7	699,4	980,8	900,8	-	-
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 141,7	1 981,4	1 882,2	2 808,7	2 777,7	1 507,8	1 219,8	921,0
Pågående arbeten, Mkr	1 276,7	1 177,9	1 059,3	84,9	50,6	3 066,2	656,8	857,6
Likvida medel, Mkr	449,4	337,5	463,4	428,2	562,0	591,0	238,9	219,9
Eget kapital, Mkr	3 009,0	3 120,6	3 188,7	3 153,3	3 143,3	3 236,0	1 788,0	1 646,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, Mkr	1 575,8	1 484,2	1 440,0	808,2	332,7	2 422,7	162,9	398,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-219,2	-225,9	702,3	827,3	849,3	-312,6	208,2	57,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	136,4	-25,9	484,6	487,7	499,1	507,7	-111,4	-2,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	194,7	125,9	-962,4	-1 125,8	-1 025,3	157,0	-77,8	-117,8
Periodens kassaflöde, Mkr	111,9	-125,9	224,5	189,2	323,1	352,1	19,0	-62,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,44	-0,87	0,28	0,26	-0,24	-1,24	0,71	0,76
Eget kapital per stamaktie, kr	17,8	18,9	20,4	20,5	20,4	21,6	18,0	17,1
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,3	1,2	1,2	1,4	1,2	1,2	1,8	2,0
Segmentsredovisning	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Nettoomsättning, Mkr	928,1	511,5	784,3	509,1	486,8	460,5	389,4	315,9
Rörelseresultat, Mkr	54,6	30,3	64,8	37,5	33,4	20,4	41,5	42,2
Resultat före skatt, Mkr	38,2	15,7	63,7	47,1	10,7	9,4	25,4	32,0
Periodens resultat, Mkr	58,2	15,0	58,8	49,5	11,1	9,4	25,4	32,0
Rörelsemarginal, %	5,9	5,9	8,3	7,4	6,9	4,4	10,6	13,4
Avkastning på eget kapital, %	6,0	neg	6,8	4,5	neg	neg	3,0	5,5
Soliditet, %	66,9	67,9	66,6	66,3	63,1	62,5	80,5	70,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,35	-0,07	0,41	0,27	-0,11	-0,20	0,18	0,33
Eget kapital per stamaktie, kr	23,2	23,5	24,3	24,3	23,9	25,3	23,7	24,0
Aktiekurs vid periodens slut, kr	23,5	23,5	25,3	28,0	24,5	25,9	32,5	34,1
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	1,0	1,4	1,4
Försäljning och produktion	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Antal produktionsstartade bostäder, st	416	104	169	77	82	40	111	67
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 602	1 676	1 572	1 785	1 824	2 268	1 182	1 251
Antal sålda bostäder, st	216	81	69	101	73	38	22	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	64	80	77	85	82	86	87	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	10	7	10	21	18	2	1	10
varav upptagna i balansräkningen, st	10	7	10	21	18	2	-	-

Aktier

Besqab aktier 30 juni 2025

Börsvärde 3,5 mdkr varav 2,4 mdkr stamaktier
Marknadsplats..... Nasdaq Stockholm

Stamaktie

Antal aktier..... 103 570 025
Stängningskurs 23,50 kr
ISIN SE0010547786

Preferensaktie serie B

Antal aktier..... 11 676 432
Stängningskurs 90,00 kr
ISIN SE0015195706

Besqab AB har två aktieserier:

Stamaktie samt preferensaktie av serie B.
Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm.

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen på Besqabs stamaktie den 30 juni 2025 var 23,5 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,4 miljarder kronor. Besqabs egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3 570,0 Mkr.

De största aktieägarna per den 30 juni 2025 framgår i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Besqab avser inte att lämna någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen samt till förvärv av nya projekt.

Utdelning preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 juni 2025 till 90,00 kronor.

Preferensaktie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Årsstämman den 7 maj 2025 beslutade om följande datum för den kvartalsvisa utdelningen till innehavare av preferensaktie serie B. Utbetalning sker genom Euroclear Sweden AB:s försorg följande datum:

Utdelning – Preferensaktie B

4 september 2025 (1,88 kr per preferensaktie)
4 december 2025 (1,87 kr per preferensaktie)
4 mars 2026 (1,88 kr per preferensaktie)
4 juni 2026 (1,87 kr per preferensaktie)

Största aktieägare per 30 juni 2025

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 151 813	1 277 119	16,9	17,5
Alm Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	6 192 984	–	5,4	5,9
Samir Taha, via bolag	5 679 000	–	4,9	5,4
M2 Asset Management	5 317 416	1 757 524	6,1	5,2
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 783 276	7 863	4,2	4,6
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	314 816	3,3	3,4
Övriga	30 282 878	7 803 629	33,0	29,7
Totalt	103 570 025	11 676 432	100	100



Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Helägt	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Kalkatäljen	Södertälje	Helägt	10	960	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Sjövillan	Södertälje	Helägt	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Kellgrensgatan	Stockholm	Helägt	170	14 900	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ubbby	Vallentuna	Helägt	7	–	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2025
Storgården	Vaxholm	Helägt	55	5 200	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ballongberget	Solna	Helägt	130	10 000	Brf	Laga kraft	Q1 2026
Guldkaggen	Gotland	Helägt	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2026
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Helägt	95	5 000	Brf	Granskning	Q2 2026
Kv Norrberget	Vaxholm	Helägt	30	4 100	Brf	Laga kraft	Q2 2026
Saltängen	Nacka	Helägt	55	5 400	Brf	Antagen	Q3 2026
Brobyholm	Strängnäs	Helägt	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Kvisthamra	Norrtälje	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Antagen	Q3 2026
Fullerö Hage	Uppsala	Helägt	47	6 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Helägt	150	17 500	Brf	Samråd	Q4 2026
Ekudden	Nacka	Helägt	50	4 500	Äganderätt	Granskning	Q4 2026
Eneby Torg	Danderyd	Helägt	90	13 100	Brf	Planbesked	Q4 2026
Skeppskajen kv 5	Uppsala	Helägt	75	5 900	Brf	Laga kraft	Q4 2026
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab (51% ägarandel)	20	3 600	Brf	Laga kraft	2026
Malma Hage	Uppsala	Helägt	25	3 500	Brf	Granskning	Q2 2027
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	Q2 2027
Mariehovsviken Mariefred etapp 1	Strängnäs	Helägt	65	6 500	Brf	Granskning	Q2 2027
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Helägt	40	5 000	Brf	Granskning	2027
Skiftinge	Eskilstuna	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2027
Åkeshov	Stockholm	Helägt	40	3 300	Hysesrätt	Samråd	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Helägt	50	13 750	Brf	Planbesked	2027
Stuvsta	Huddinge	Helägt	70	5 000	Brf	Planbesked	2027
Beckomberga	Stockholm	Helägt	60	5 600	Brf	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Helägt	40	3 600	Brf	Samråd	2027
Rönninge	Salem	Helägt	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Helägt	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Liljeholmen	Stockholm	Helägt	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Fabrikörvägen	Nacka	Helägt	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Ångsbotten	Stockholm	JV Revcap (10% ägarandel)	70	7 000	Brf	Planbesked	2028
Hässelby Villastad	Stockholm	Helägt	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2028

Byggrättsportfölj, forts.

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Gunsta	Stockholm	Helägt	95	14 680	Brf	Samråd	2028
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2028
Mariehovsviken Mariefred etapp 2	Strängnäs	Helägt	55	6 000	Brf	Granskning	2028
Trollbäcken	Tyresö	Helägt	80	7 100	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Helägt	195	15 500	Brf	Laga kraft	2028
Ubby	Vallentuna	Helägt	75	10 000	Brf	Planbesked	2028
Ekerö Brygga	Ekerö	Helägt	50	7 400	Brf	Planbesked	2028
Solna Huvudsta	Solna	Helägt	300	26 500	Brf, hyresrätt	Planbesked	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Helägt	150	13 750	Brf	Planbesked	2028
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke (80% ägarandel)	50	4 500	Brf	Planbesked	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Helägt	95	10 000	Brf	Granskning	2028
Roslags Näsby	Täby	Helägt	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Tunadalen Bromma	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Planbesked	2029
Kungsberga	Ekerö	Helägt	50	4 300	Brf	Samråd	2029
Lillängsvägen	Haninge	Helägt	65	9 970	Brf	Planbesked	2029
Solsätra	Haninge	JV Bonava (50% ägarandel)	50	7 700	Brf	Planbesked	2029
Bällinge I	Uppsala	Helägt	60	8 500	Brf	Samråd	2029
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Samråd	2029
Stureby	Stockholm	Helägt	50	4 580	Brf	Planbesked	2029
Stadshagen	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Helägt	150	13 750	Brf	Planbesked	2029
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Helägt	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Helägt	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2030
Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	65	2 770	Brf	Samråd	2030
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	40	2 780	Brf	Samråd	2030
Årstafältet	Stockholm	Helägt	110	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Helägt	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Skeppskajen kv 10	Uppsala	Helägt	125	10100	Brf	Laga kraft	2030
Färmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV (20% ägarandel)	500	40 000	Brf	Planbesked	2030
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			5 994	574 980			

Byggrättsportfölj, forts.

Projekt i Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Besqab äger 50 procent av aktierna, antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel.

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	37	3 907	Brf	Laga kraft	2025
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	–	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	55	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3 012	Brf	Samråd	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2029
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hysesrätt	Antagen	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hysesrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			489	43 412			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			6 483	618 392			

Definition av nyckeltal

Besqab presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med andra företag.

Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt tabell till höger.

Alternativa nyckeltal	Definition	Syfte
Nettoomsättning ¹⁾	Nettoomsättningen utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, hyresintäkter, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt samt övriga intäkter.	Nettoomsättning visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Besqabs andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat ¹⁾	Nettoomsättning med avdrag för kostnader för produktion och drift för projekt i egen balans och proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, både helägda projekt och Besqabs proportionerliga andel av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal ¹⁾	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet före administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat ¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen före finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal ²⁾	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet före finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie ²⁾	Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, utbetalt under året, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier, före och efter utspädning.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet ²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägarna dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till stamaktieägarna. Vid del av år sker omräkning till helårstal.	Avkastning på eget kapital ger en bild av bolagets förmåga att generera avkastning på stamaktieägarnas investerade kapital.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 100 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 100 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital.
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	Aktiekursen vid periodens utgång dividerat med eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna.	Aktiekurs genom eget kapital per aktie visar hur marknaden värderar bolaget i förhållande till dess bokförda värde.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

2) Nyckeltal som härleds till IFRS- och segmentsredovisningen där samma beräkningsmetod tillämpas men kvoten skiljer sig då beräkningen baseras på nyckeltal som definieras olika i de olika redovisningsmetoderna.

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 juli 2025 klockan 07:00 (CEST). Rapporten presenteras digitalt den 9 juli 2025 kl 10:00 (CEST). Länk till presentationen på www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer/

Kommande informationstillfällen

Q3 2025.....	24 okt 2025
Bokslutskommuniké 2025.....	30 jan 2026
Årsredovisning, offentliggörande.....	22 apr 2025
Q1 2026.....	29 apr 2025
Årsstämma 2026.....	2 jun 2025
Q2 2026.....	10 jul 2026

Utdelning preferensaktie B

- 4 september 2025 (1,88 kr per preferensaktie)
- 4 december 2025 (1,87 kr per preferensaktie)
- 4 mars 2026 (1,88 kr per preferensaktie)
- 4 juni 2026 (1,87 kr per preferensaktie)

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD
Telefon +46 73 410 12 43
E-post: magnus.andersson@besqab.se

Magnus Sundell, CFO
Telefon +46 70 602 76 75
E-post: magnus.sundell@besqab.se

**Anna Åkerlund,
Chef Kommunikation och IR**
Telefon +46 70 778 28 97
E-post: anna.akerlund@besqab.se

Besqab AB
Box 5 | 182 11 Danderyd
Besöksadress: Golfvägen 2
Telefon: +46 8 409 415 68
www.besqab.se

