

BESQAB

Bokslutskommuniké
januari – december 2025

Besqab AB (publ)

Q4

Ökad
omsättning och
högre resultat visar
styrkan i Besqabs
strategi.

Ett resultatmässigt starkt fjärde kvartal 2025

Perioden januari–december¹⁾

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 2 823,2 Mkr (2 240,7). Bruttoresultatet uppgick till 455,8 Mkr (384,3) och bruttomarginalen var 16,1 procent (17,2).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 244,0 Mkr (156,0) och rörelsemarginalen var 8,6 procent (7,0). Periodens resultat uppgick till 239,9 Mkr (128,5). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,47 kr (0,44).
- Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 44,5 procent (57,1), eget kapital uppgick till 2 978,6 Mkr (3 188,7) och balansomslutningen uppgick till 6 690,5 Mkr (5 580,7).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 836,4 Mkr (3 375,7), rörelseresultatet uppgick till – 91,7 Mkr (61,8). Årets resultat uppgick till – 112,5 Mkr (41,0). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till – 1,93 kr (– 0,51).
- Antal sålda bostäder under året, i pågående och avslutade projekt, uppgick till 505 (280).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under året uppgick till 146 (486). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 136 (819).

Perioden oktober–december¹⁾

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 978,6 Mkr (784,3). Bruttoresultatet uppgick till 170,0 Mkr (128,0) och bruttomarginalen var 17,4 procent (16,3).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 128,7 Mkr (64,8) och rörelsemarginalen var 13,2 procent (8,3). Periodens resultat uppgick till 135,9 Mkr (58,8). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,10 kr (0,41).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 324,4 Mkr (512,4), rörelseresultatet uppgick till 2,5 Mkr (56,0). Periodens resultat uppgick till – 7,0 Mkr (47,6). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till – 0,28 kr (0,46).
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 62 procent (77). Antal sålda bostäder i pågående och avslutade projekt under perioden uppgick till 114 (69).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 41 (88). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 41 (130).



Händelser i urval

Produktionsstart av Kellhagen (Stadshagen, Stockholm)

I december 2025 tillträdde byggrätter för 166 bostäder på Kungsholmen, vilka förvärvades av Electrolux i december 2024. Produktionen startades omgående, i totalentreprenad med TL Bygg. Tidsaspekten är en viktig faktor för lönsam projektutveckling. Kellhagen är ett mycket bra exempel på effektiv planering och projektering, med produktionsstart redan ett år efter förvärv.

“Hållbarhet är ett av Besqabs kärnvärden och strategiskt viktigt för lönsamhet i vår affär.”

VD Magnus Andersson

Produktionsstartade bostäder, Q4

236

Sålda bostäder, Q4

114

Ny enhet för verksamhetsutveckling

Inför kapitalmarknadsdagen i november lanserades enheten verksamhetsutveckling under ledning av tidigare hållbarhetschef Hanna Bodbacka, med syftet att effektivisera verksamheten och tydligare integrera hållbarhetsfrågorna i projektverksamheten. Samordning av hållbarhet, projektering, inköp och digitalisering ger förutsättning för kostnadsbesparingar, riskminimering, bättre erfarenhetsåterföring och innovation.



BOSTÄDER
I PRODUKTION

1 666

FÖRSÄLJNINGS-
GRAD, %

62

Q4 BRUTTO-
MARGINAL, %²⁾

17,4

SOLIDITET,
%³⁾

44,5

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

²⁾ Enligt segmentsredovisningen, Q4 2025.

³⁾ Enligt IFRS, per balansdagen.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Sålda bostäder i pågående och avslutad produktion	505	280	114	69
Bokade bostäder vid periodens utgång	0	21	0	21
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	5	10	5	10
varav upptagna i balansräkningen	5	10	5	10
Av bostadsrättssköpare tillträdde bostäder	146	486	41	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	136	819	41	130
Produktionsstartade bostäder	756	368	236	169
Färdigställda bostäder	662	1 082	25	382
Bostäder i pågående produktion	1 666	1 572	1 666	1 572
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	62	77	62	77
Bostadsprojekt i projektportföljen	99	95	99	95
Byggrätter i projektportföljen, inkl. Wallin Bostad, exkl. pågående projekt	6 506	7 270	6 506	7 270

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Nettoomsättning	836,4	3 375,7	324,4	512,4
Rörelseresultat	-91,7	61,8	2,5	56,0
Periodens resultat	-112,5	41,0	-7,0	47,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	-1,93	-0,51	-0,28	0,46
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,93	-0,51	-0,28	0,46
Eget kapital	2 978,6	3 188,7	2 978,6	3 188,7
Balansomslutning	6 690,5	5 580,7	6 690,5	5 580,7
Soliditet,%	44,5	57,1	44,5	57,1
Avkastning på eget kapital	neg	1,9	neg	6,0

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Nettoomsättning	2 823,2	2 240,7	978,6	784,3
Bruttoresultat	455,8	384,4	170,0	128,0
Bruttomarginal,%	16,1	17,2	17,4	16,3
Rörelseresultat	244,0	156,0	128,7	64,8
Rörelsemarginal, %	8,6	7,0	13,2	8,3
Periodens resultat	239,9	128,5	135,9	58,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,47	0,44	1,29	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,47	0,44	1,29	0,57
Eget kapital	3 727,4	3 585,0	3 727,4	3 585,0
Balansomslutning	5 492,0	5 382,0	5 492,0	5 382,0
Soliditet,%	67,9	66,6	67,9	66,6
Avkastning på eget kapital, %	6,1	5,1	4,6	6,8

Finansiellt mål - IFRS



Finansiella mål - Segmentsredovisning



Ökad omsättning och högre resultat visar styrkan i Besqabs strategi

Besqab sammanfattar ett stabilt år med god försäljning, starkt resultat och stadigt ökande marknadsandelar. Vi ser att det finns fortsatt efterfrågan på nya bostäder i attraktiva mikrolägen och förutsättningarna för vår affär stärktes ytterligare under årets sista kvartal.

God försäljning och stigande bostadspriser

Besqab har haft god försäljning och positiv prisutveckling både för helåret och i det fjärde kvartalet. Vår nisch inom attraktiva mikrolägen i Storstockholmsregionen utvecklades stabilt, även om utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden som helhet påverkade även oss, särskilt till följd av oroligheter i omvärlden under det andra kvartalet. Under det sista kvartalet 2025 sålde vi totalt 114 bostäder, vilket gör att vi på helåret kan räkna in 505 sålda bostäder. Det är en kraftig ökning jämfört med 280 sålda bostäder under 2024. Vi ökade vår marknadsandel under året och avslutade året som ledande sett till både utbud och genomsnittligt utropspris i Stockholm och Uppsala. Jag ser det som ett tydligt kvitto på styrkan i Besqabs strategi - att erbjuda hållbara bostäder av hög kvalitet som möter en lokal efterfrågan i attraktiva lägen.

Två nya projektstarter i fina lägen

Under kvartalet produktionsstartade vi två projekt, Kellhagen i Stockholm och Storgården i Vaxholm. Produktionsstarten av Kellhagen kunde genomföras endast ett år efter förvärv av fastigheten, vilket är ett exempel på vårt fokuserade arbete att korta ledtiderna, öka effektiviteten och förbättra avkastningen på eget kapital. Kellhagen har på kort tid fått ett mycket bra mottagande av marknaden med god försäljning. Under helåret 2025 produktionsstartades 756 bostäder och vid årets utgång hade vi 1 660 bostäder i pågående produktion. Vi har en tydlig målsättning att nå en volym om minst 2 000 bostäder i pågående produktion, vilket vi beräknar att nå under 2027 genom att successivt öka antalet produktionsstarter.

Ett resultatmässigt starkt kvartal

Vi summerar resultatmässigt ett starkt fjärde kvartal, med god intjäning. Omsättningen i kvartalet uppgick till 979 miljoner kronor, en kraftig ökning jämfört med samma period föregående år. Bruttoresultatet om 170 miljoner kronor motsvarar en brutto-

marginal på cirka 17 procent, vilket visar att den underliggande projektverksamheten levererar bra lönsamhet. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 129 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 13 procent. Den förbättrade rörelsemarginalen är ett resultat av högre omsättning, men även att prognostiserade kostnadssynergier realiserats. Vi bedömer att affärsplanens målsättning att leverera en rörelsemarginal om 15 procent kan uppnås under 2027, förutsatt att produktionsvolymerna ökar enligt plan.

Ambition, innovation och hållbarhet

Besqabs vision är ständig utveckling. Det innebär att alla våra duktiga och engagerade medarbetare hela tiden arbetar för att varje process och vartenda projekt ska bli bättre än tidigare. På det temat genomförde vi under kvartalet en organisationsförändring där hållbarhet, digitalisering, projektering och inköp lades samman. Syftet är att fullt ut integrera hållbarhet i projektverksamheten samt att ge rätt förutsättningar för effektivisering och innovation. Vi ser en stor potential att genom digitalisering och effektivare arbetssätt både kunna korta ledtider och öka genomförandekapaciteten i vår verksamhet. Vårt fokuserade arbete med att minska klimatavtrycket i vår produktion fortsätter. Ett exempel på detta är att vi under kvartalet nådde våra interna klimatmål i det första småhusprojektet, en viktig milstolpe och bevis på att vår hållbarhetsstrategi ger resultat.

Goda förutsättningar framåt trots orolig omvärld

I november anordnade Besqab kapitalmarknadsdag med efterföljande rundtur till våra pågående projekt i de södra och centrala delarna av Stockholm och det var roligt att se det stora intresset för verksamheten från analytiker och investerare. Min övertygelse om att vi har goda förutsättningar för vår affär framåt stärktes ytterligare under årets sista månader. Trots en osäker omvärld bidrar sänkningar av styrrentan, lättnaderna i amorteringskrav och bolånetak samt en starkare bostadsmarknad i Storstockholm till att vi ser fram emot 2026 med tillförsikt.

Stockholm januari 2026

Magnus Andersson



"Min övertygelse om att vi har goda förutsättningar för ökad omsättning och ytterligare resultattillväxt stärktes under årets sista månader."

Besqabs affärssegment

Projektutveckling

Affärssegmentet Projektutveckling omfattar Besqabs utveckling av bostäder för 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 detalj-planeprocessen till projektering och produktion.

Projektutveckling

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2024 ¹⁾
Nettoomsättning, Mkr	970,4	787,1	2 075,7
Bruttomarginal, %	17,3	16,8	10,8
Rörelseresultat, Mkr	127,7	67,2	-3,6
Rörelsemarginal, %	13,1	8,5	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter , Mkr	1 621,7	1 293,2	1 293,2

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 rörelse-marginalen till 7,0 procent.

1 666 bostäder i pågående produktion

Vid årets utgång hade Besqab 21 projekt i pågående produktion, med totalt 1 666 bostadsenheter fördelat på 8 kommuner. Av dessa utgjordes 96 procent av flerbostadshus och 4 procent av småhus. Två nya bostadsprojekt med sammanlagt 236 enheter produktionsstartades under det fjärde kvartalet och ett projekt med 25 enheter färdigställdes under kvartalet. Under 2025 har 11 projekt med totalt 756 bostadsenheter produktionsstartats och 8 projekt med totalt 662 bostadsenheter har slutförts.

Målsättning om minst 2 000 bostäder i produktion

Besqabs målsättning är att ha minst 2 000 bostadsenheter i pågående produktion, vilket koncernledningen ser som rimligt att uppnå under 2027. Drygt en fjärdedel av byggrättssportföljen har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger beredskap att successivt öka antalet produktionsstarter.

" Besqabs vision om ständig utveckling betyder att varje nytt projekt ska bli bättre än det senaste – för miljön, för människorna som ska bo där och för samhället runt omkring."

Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet Förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter. Affärssegmentet förvaltningsfastigheter är ett komplement till kärnverksamheten. Utifrån marknadsläget avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för att generera kassaflöde eller avyttras.

I Besqabs affärsmodell ingår en ständig utvärdering av hur kapitalet ska användas för att ge högst avkastning till aktieägarna. Under rådande marknadsläge har bedömningen gjorts att det har gynnat Besqab att avyttra förvaltningsfastigheter till förmån för investeringar i nya projektmöjligheter. Det enda kvarvarande färdigställda hyresprojektet i portföljen, Syrénbersån i Uppsala med 137 lägenheter, såldes under det fjärde kvartalet. Försäljningen skedde över bokfört värde och köpare var Bonnier Fastigheter, med beräknat tillträde 1 februari 2026.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2024 ¹⁾
Hyresintäkter	8,1	10,4	22,5
Driftnetto	5,4	8,6	17,8
Värdeförändring realiserad och orealiserad	3,4	20,5	36,8
Fastighetsvärde ²⁾	-	759,7	759,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	-	759,7	759,7
varav förvaltningsfastigheter under produktion	-	-	-

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

2) Klassificeras från och med Q4 2025 i balansräkningen som anläggningstillgångar som innehas för försäljning

70 nya bostäder på Norrberget
(Norrberget, Vaxholm)

I december startades produktionen av 70 bostäder i Storgården, Vaxholm. Produktionen genomförs som delad entreprenad med egen platsledning. Bostäderna beräknas vara färdiga för inflyttning i början av 2028. Det är den fjärde etappen av Norrbergets utvecklingsområde, vilket totalt kommer att omfatta fem bostadskvarter med totalt cirka 230 bostäder samt förskola och ett särskilt boende. Storgården består av yteffektiva lägenheter som är lite mindre än bostäderna i tidigare etapper, vilket kompletterar utbudet.



Försäljning

Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Bostaden definieras som såld vid bindande förhandsavtal. Besqab arbetar med en strukturerad process för försäljning och marknadsföring, vilket säkerställer en trygg affär för köparen. Målet är att samtliga bostäder ska vara sålda vid projektets färdigställande.

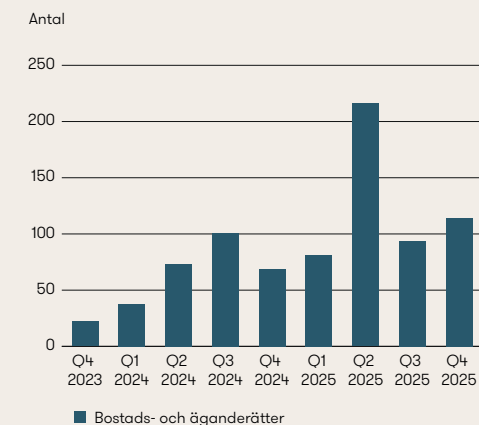
114 sålda bostäder i kvartalet, 505 under helåret

Under kvartalet såldes 114 bostäder på bindande avtal, fördelat på 106 bostäder i pågående produktion och 8 bostäder i färdigställda projekt. Den totala andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens utgång till 62 procent. I färdigställda projekt var endast 5 bostäder osålda vid periodens utgång. Samtliga bokningar har hanterats under kvartalet, med god konverteringsgrad, och inga nya säljstarter har skett. Totalt under helåret 2025 såldes 505 bostäder.

Fastighetsrelaterade nyckeltal, pågående eller färdigställda projekt

Antal	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Sålda bostäder under perioden	505	280	114	69
Bokade bostäder vid periodens utgång	0	21	0	21
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion vid periodens utgång, %	62	77	62	77
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion vid periodens utgång, %	46	61	46	61

Sålda bostäder



Små lägenheter med stora möjligheter

(Hertha, Danderyd)

Vid sidan av det nystartade Kellhagen var projektet Hertha det bäst säljande under kvartalet. Hertha är ett flerbostadshus, helt byggt i trä, invid Danderyds sjukhus.

Huset består av 76 smart planerade 1:or och 2:or, vilka upplåts som bostadsrätter. Det unika med Hertha är möjligheten till långtidsuthyrning av bostaden, vilken regleras i upplåtelseavtalet.

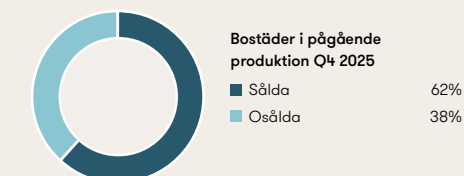
Möjligheten innebär t.ex. att föräldrar kan köpa en lägenhet och hyra ut i väntan på att barnen flyttar ut. Det kan också underlätta ett köpbeslut för en yngre person som har möjligheten att hyra ut bostaden när livet förändras.



Legal struktur



Försäljningsgrad



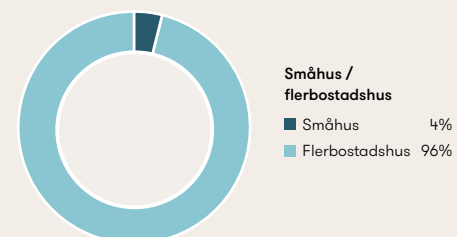
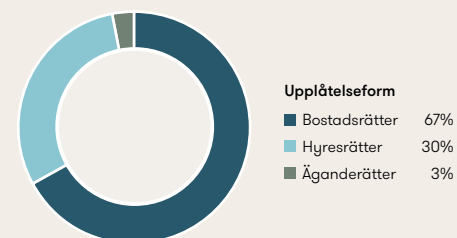
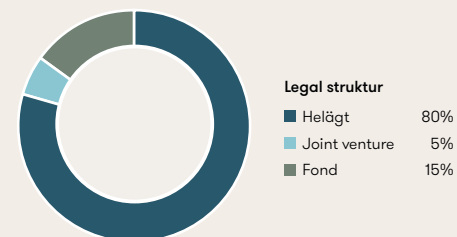
Pågående produktion

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %
Lilla Häll	Stockholm	Helägt	100
Viggby Ångar etapp 3	Täby	Helägt	100
Grönskan	Stockholm	Helägt	100
Norrberget Utsikten	Vaxholm	Helägt	100
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20
Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20
Femöringen Järva Krog	Solna	Helägt	100
Aspen	Stockholm	Helägt	100
Sjöstråket	Upplands Väsby	Helägt	100
Viggby Ångar etapp 4	Täby	Helägt	100
Glimten	Stockholm	Helägt	100
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100
Berghällan	Vaxholm	Helägt	100
Tegelwik	Stockholm	JV Alfa Development	50
Skeppskajen Kv 4A Kornbryggan	Uppsala	Helägt	100
Skeppskajen Kv 4C Havrepiren	Uppsala	Helägt	100
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100
Fransyskan	Stockholm	Helägt	100
Storgården	Vaxholm	Helägt	100
Kellhagen	Stockholm	Helägt	100
Skeppskajen Kv 4B Rågslussen	Uppsala	Helägt	100
Summa			

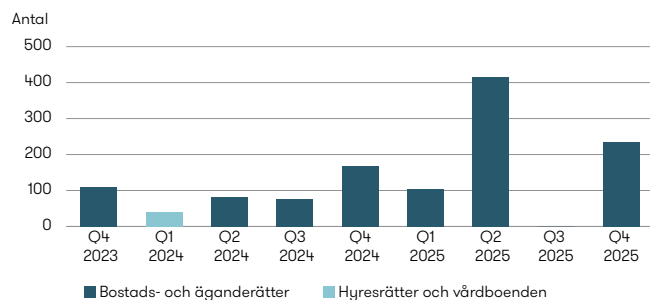
Kategori	Antal bygggrätter	BOA + LOA
Lägenheter, brf	48	3 914
Lägenheter, hr	111	5 563
Lägenheter, brf	40	2 973
Lägenheter, brf	30	2 955
Lägenheter, hr	170	9 637
Lägenheter, brf	76	2 541
Lägenheter, hr	213	11 834
Lägenheter, brf	47	3 750
Småhus, brf	32	3 728
Småhus, brf	15	2 243
Småhus, brf	22	2 998
Lägenheter, brf	82	6 206
Lägenheter, brf	38	3 301
Lägenheter, brf	93	7 524
Lägenheter, brf	47	4 373
Lägenheter, är	51	2 745
Lägenheter, brf	82	4 956
Lägenheter, brf	122	10 009
Lägenheter, brf	70	4 092
Lägenheter, brf	166	10 983
Lägenheter, brf	111	7 948
Summa	1 666	114 273

Produktionsstart	Estimerat färdigställande
Q4 2023	Q1 2026
Q4 2023	Q1 2026
Q1 2024	Q2 2026
Q3 2024	Q2 2026
Q2 2023	Q3 2026
Q4 2024	Q3 2026
Q1 2023	Q3 2026
Q3 2024	Q3 2026
Q2 2025	Q3 2026
Q2 2025	Q4 2026
Q1 2025	Q4 2026
Q2 2024	Q2 2027
Q2 2025	Q2 2027
Q4 2024	Q4 2027
Q2 2025	Q4 2027
Q2 2025	Q4 2027
Q1 2025	Q4 2027
Q2 2025	Q2 2028
Q4 2025	Q3 2028
Q4 2025	Q4 2028
Q2 2025	Q1 2029

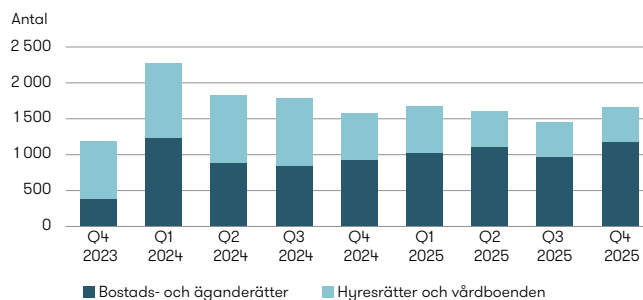
Fördelning pågående produktion per 31 dec 2025



Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Byggrätter

En diversifierad byggrättsportfölj med projektmöjligheter i attraktiva lägen och i olika planskeden är en av de viktigaste grundstenarna för framgångsrik bostadsutveckling. Byggrättsportföljen förädlas kontinuerligt genom förvärv av nya projektmöjligheter som passar portföljen geografiskt och tidsmässigt, samt försäljningar av ej prioriterade byggrätter.

Besqabs byggrättsportfölj omfattar 6 506 byggrätter fördelat på 78 framtida bostadsprojekt i 21 kommuner i Storstockholm och Uppsala (inklusive andel av Wallin Bostads byggrättsportfölj, i vilket Besqab äger 50 procent). Under kvartalet erhöles markanvisningsavtal avseende cirka 80 lägenheter med centralt läge i Nynäshamn, i formen särskilt boende för äldre (SÄBO). I övrigt genomfördes inga förvärv under kvartalet.

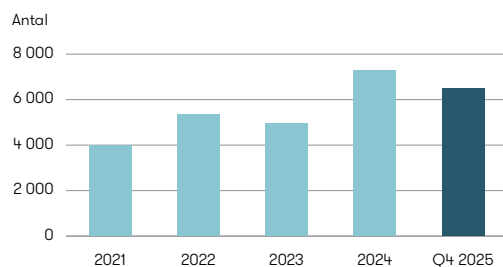
Ellensvik - premiumbyggrätter

(Nacka Strand, Nacka)

I december tillträdde byggrätterna inom Sicklaön 13:140 i Nacka, som förvärvats från Alecta Fastigheter i juli. Projektet Ellensvik kommer att utgöras av 27 lägenheter i exklusivt havsnära läge, vilket passar strategin för premiumlägenheter. Projektutveckling av bostäder kräver olika kompetenser beroende på segment. Projektet överläts därför direkt vidare till Wallin Bostad som har gedigen erfarenhet av premiumsegmentet i Stockholm. Besqab äger 50 procent i Wallin Bostad och samarbetet har utökats under året i syfte att öka tillväxten.



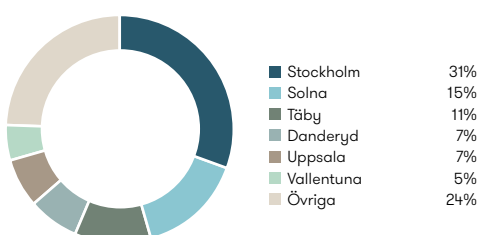
Antal byggrätter under senaste fem åren¹⁾



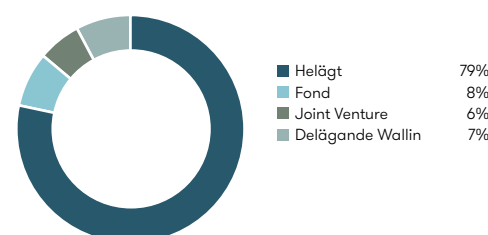
1) Åren 2021–2023 omfattar enbart Aros Bostads byggrätter.

Av de 6 506 byggrätterna är 1 709 tillträdde och upptagna i balansräkningen per 31 december 2025.

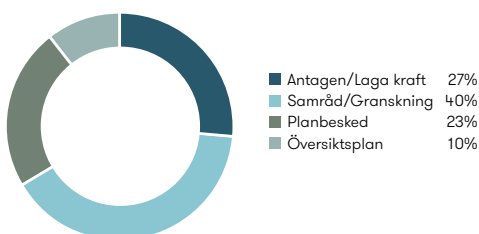
Kommun, kvm ljus BTA



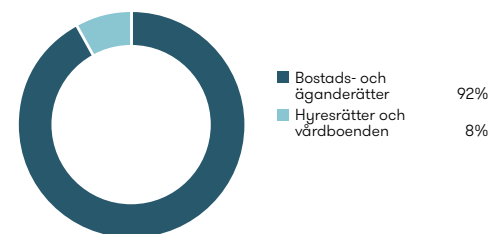
Legal struktur, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



SPECIFIKATION
SAMTLIGA
PROJEKT:
SID 30–32



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. Utsläppen trappas ner mot netto noll med -50 procent till 2030 och -25 procent till 2025. För 2025 innebär minskningen ett målvärde för flerbostadshus på 260 kgCo2e/BTA respektive 110 för småhus.

Besqab strävar efter att ständigt minska och effektivisera energi-användningen, samt att öka andelen energi från förnybara källor. I projekten krävs energiklass B. Resurs- och materialanvändning är i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Utöver detta ska Besqabs fastigheter vara klimatriskräddade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

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 bygg- arbetsplatserna och genomför löpande oannonserade drog- och alkoholkontroller i projekten, för att säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl anställda som anlita arbetskraft. Under kvartalet har drog- och alkoholkontroller genomförts i 7 projekt i pågående produktion. Ingen allvarlig olycka har rapporterats under perioden.

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 miljöcertifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer och en kvalitetssäkrad byggprocess.

Affärsmässigt ansvarstagande

Besqab verkar för finansiell stabilitet, med hållbar ekonomisk tillväxt och stabil avkastning till ägarna. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande regler och lagar samt med hög affärsetik gentemot kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Genom ett tredjeparts visuellblåsningssystem kan eventuella oegentligheter anmälas anonymt.

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. 10 projekt har kontrollerats under kvartalet.

Hållbarhetsmål



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.

För att uppnå ett långsiktigt hållbart och lönsamt bolag eftersträvas en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald avseende 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 årets utgång 114, varav 48 kvinnor och 66 män.

¹⁾ 260 kgCo2e/BTA för flerbostadshus och 110 kg för småhus.

Avslutade projekt under kvartalet

Under kvartalet avslutades projektet Hildurs trädgårdar i Uppsala. Projektet är en milstolpe som det första småhusprojekt där Besqabs interna klimatmål för småhus på 110 kgCo2e/BTA uppnås, som en följd av en gynnsam formfaktor, användning av Eco2-betong samt minimering av stål.

Ytterligare en viktig faktor har varit att en hög andel av klimatdeklarationen redovisats med verkligt utfall, inte schabloner. I projektet återbrukades marksten av granit, både inom kvarteret och till trottoaren på Hildur Ottelinsgatan.



Projekt	Klimatavtryck, kgCo2e/BTA	Energi-klass	Materialåtervinning, %	Avfall/BTA, kg
Hildurs trädgårdar	109 (A1-A5)	B	45	37

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter

På sidorna 12–16 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 23–26 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-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Nettoomsättning	3	836,4	3 375,7	324,4	512,4
Kostnader för produktion och drift		-731,9	-3 193,1	-285,5	-403,8
Bruttoresultat		104,5	182,6	38,9	108,6
Försäljnings- och administrationskostnader	4	-209,2	-226,4	-46,1	-51,6
Övriga intäkter		-	86,3	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		13,0	19,2	9,7	-1,2
Rörelseresultat		-91,7	61,8	2,5	56,0
Finansiella intäkter		8,8	13,7	1,7	4,8
Finansiella kostnader		-59,2	-72,1	-10,1	-28,2
Resultat efter finansiella poster		-142,1	3,3	-5,9	32,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-1,3	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	19,6	36,8	3,4	20,5
Resultat före skatt		-123,8	40,1	-2,5	53,2
Inkomstskatt		11,3	0,9	-4,5	-5,6
Periodens resultat		-112,5	41,0	-7,0	47,6
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-112,5	41,0	-7,0	47,6
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		-112,5	40,4	-7,0	50,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0,6	-	-2,8
Periodens totalresultat		-112,5	41,0	-7,0	47,6
Resultat per aktie, kr					
Före utspädning		-1,93	-0,51	-0,28	0,28
Efter utspädning		-1,93	-0,51	-0,28	0,28
Antal aktier, st					
Preferensaktier		11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		103 570 025	92 146 013	103 570 025	102 911 500
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		103 570 025	92 146 013	103 570 025	102 911 500
Totalt antal utestående stamaktier		103 570 025	103 570 025	103 570 025	103 570 025

Finansiell utveckling under perioden januari – december 2025

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 104,5 Mkr (182,6) och bruttomarginalen var 12,5 procent (5,4). Nettoomsättningen uppgick till 836,4 Mkr (3 375,7). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Under 2025 avräknades 136 stycken (819) bostäder. Kostnader för produktion och drift uppgick till -731,9 Mkr [-3 193,1]. Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -91,7 Mkr (61,8). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till -209,2 [-226,4]. Minskningen i försäljning- och administrationskostnader hänför sig till de synergi-effekter som samgåendet med gamla Besqab har medfört. Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perio-den till 13,0 Mkr (19,2) och avser i huvudsak vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder i projekt där Besqab är delägare.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till -142,1 Mkr (41,0). Finans-nettot uppgick till -50,4 Mkr (-58,4) under perioden.

Årets resultat

Inkomstskatten uppgick till 11,3 Mkr (0,9) och avser till största del upp-skjuten skatt som har återförts i samband med avyttringen av förvalt-ningsfastigheter. Årets resultat uppgick till -112,5 Mkr (41,0). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,93 kr (-0,51).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	120
Förvaltningsfastigheter	5	–	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture		470,3	471,9
Övriga anläggningstillgångar		57,8	49,1
Summa anläggningstillgångar		648,1	1 400,7
Exploateringsfastigheter 1)		810,1	1 473,8
Bostäder under produktion 1)		3 640,9	1 467,7
Färdigställda fastigheter		30,0	18,4
Övriga kortfristiga fordringar		974,6	756,7
Likvida medel		294,4	463,4
Tillgångar som innehas för försäljning	10	292,4	–
Summa omsättningstillgångar		6 042,4	4 180,0
SUMMA TILLGÅNGAR		6 690,5	5 580,7

1) Omklassificering har gjorts avseende 2024 där Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten fördelats på Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion enligt samma fördelning som tillämpas 2025.

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 974,7	3 184,8
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	3,9
Summa eget kapital		2 978,6	3 188,7
Övriga långfristiga avsättningar		39,5	46,8
Räntebärande skulder	9	101,5	280,5
Övriga långfristiga skulder		36,5	29,4
Summa långfristiga skulder		177,5	356,7
Kortfristiga avsättningar		0,0	6,4
Räntebärande skulder	9	2 425,9	1 440,0
Övriga kortfristiga skulder		920,4	588,9
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	10	188,1	–
Summa kortfristiga skulder		3 534,4	2 035,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 690,5	5 580,7

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120 Mkr (120) 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 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7). Under 2025 har en förvaltningsfastighet klassats om till Tillgångar som innehas för försäljning. Avtal om försäljning tecknades under 2025 och affären kommer att slutföras i januari 2026.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 470,3 Mkr (471,9) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i. Förändringen är hänförlig till resultatandelar och tillskott till intressebolagen.

Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion uppgick till 4 450,9 Mkr (2 941,5). Exploateringsfastigheter uppgick till 810,1 Mkr (1 473,8) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Bostäder under produktion uppgick till 3 640,9 Mkr (1 467,7) och avser nedlagda utgifter i pågående produktion av bostäder som ännu inte har tillträtts av slutkunden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 974,6 Mkr (756,7) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 294,4 Mkr (463,4).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2025 till 2 978,6 Mkr (3 188,7). Årets resultat uppgick till -112,5 Mkr (41,0). Soliditeten var 44,5 procent (57,0).

Finansiering

Räntebärande skulder per 31 december 2025 uppgick till 2 527,4 Mkr (1 720,5). Av de räntebärande skulderna var 2 382,3 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 0 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 145,1 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt. Räntebärande skulder som ingår i skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning uppgick till 188,1 Mkr (-). 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 de totala räntebärande skulderna till 2 715,5 Mkr (1 720,5). Beaktat likvida medel om 294,4 Mkr (463,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 2 421,1 Mkr (1 257,1).

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	-	-	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	-268,7	3,9	3 188,6
Ingående eget kapital 1 januari 2025	2,3	3 451,2	-268,7	3,9	3 188,6
Årets resultat	-	-	-112,5	-	-112,5
Årets totalresultat	-	-	-112,5	-	-112,5
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-87,6	-	-87,6
Nyemission justering	-	-10,0	-	-	-10,0
Summa transaktioner med ägare	-	-10,0	-87,6	-	-97,5
Utgående eget kapital 31 december 2025	2,3	3 441,2	-468,8	3,9	2 978,6

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-91,7	59,4	2,5	53,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	1,0	1,4	0,2	-1,8
Realisationsresultat	-	-8,3	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-13,0	19,2	-9,7	-26,7
Övrigt	-10,3	-	-8,2	-
Erhållen ränta	8,8	21,7	1,7	12,8
Erlagd ränta	-37,7	-77,9	11,8	-33,9
Erhållen utdelning	-	123,6	-	15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142,9	139,0	-1,7	19,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-214,3	199,7	-361,4	-186,2
Förändring av rörelseskulder	430,3	-1 206,5	440,9	89,6
Förändring av exploateringsfastigheter	-1 566,7	1 570,0	-626,2	-47,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 493,6	702,3	-548,4	-124,8
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-	505,8	-	-
Avyttring av dotterbolag	202,3	217,4	-	217,4
Investering i intresseföretag	14,6	-207,2	48,9	189,1
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-31,5	-6,4	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	216,9	484,6	42,5	-3,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-10	-	-10,0	-
Upptagna lån	1 747,2	976,4	734,6	213,9
Amortering av lån	-541,9	-1 857,1	-373,3	-28,6
Utbetald utdelning	-87,6	-81,6	-21,9	-21,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 107,7	-962,4	329,4	163,4
Periodens kassaflöde	-169,0	224,5	-176,5	35,5
Likvida medel vid periodens början	463,4	238,9	470,9	428,2
Likvida medel vid periodens slut	294,4	463,4	294,4	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 -1 493,6 Mkr (702,3). Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda utgifter i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 216,9 Mkr (484,6).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 107,7 Mkr (-962,4), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för förvärv och pågående produktion. Under perioden har -87,6 Mkr, av den på årsstämman beslutade utdelningen om totalt -87,6 Mkr, betalats ut till preferensaktieägarna.

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Intäkter	76,9	46,3	54,2	19,9
Administrationskostnader	-88,9	-123,2	-17,0	-25,7
Rörelseresultat	-12,0	-76,9	37,2	-5,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-35,9	-17,3	-35,9	-17,3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39,6	28,7	16,3	7,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31,3	-10,4	-11,3	-8,5
Resultat från finansiella poster	-27,6	1,1	-30,9	-18,1
Resultat efter finansiella poster	-39,6	-75,9	6,3	-23,9
Bokslutsdispositioner	6,6	9,8	6,6	9,8
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-33,0	-66,1	12,9	-14,1

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för året uppgick till -12,0 Mkr (-76,9). Årets resultat uppgick till 33,0 Mkr (-66,1).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2025 till 2 343,6 Mkr (2 998,9) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 2 729,8 Mkr (2 860,3). Skulderna uppgick vid samma tidpunkt till 799,4 Mkr (765,8).

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 179,1	2 179,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	657,6
Övriga anläggningstillgångar	164,5	161,7
Summa anläggningstillgångar	2 343,6	2 998,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 048,3	395,4
Övriga fordringar	103,8	96,2
Kassa och bank	33,5	135,6
Summa omsättningstillgångar	1 185,6	627,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 529,2	3 626,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	2,3	2,3
Fritt eget kapital	2 727,5	2 858,0
Summa eget kapital	2 729,8	2 860,3
Skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	727,3	698,7
Övriga skulder	72,1	67,1
Summa skulder	799,4	765,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 529,2	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 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 Tillgångar som innehas för försäljning. 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.

Under 2025 har en förvaltningsfastighet klassats om till Tillgångar som innehas för försäljning med tilläpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

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 avseende påverkan av standarden.

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-dec 2025	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	2 783,7	–	–	2 783,7	–1 998,5	785,2
Hyresintäkter	–	39,5	–	39,5	4,4	43,9
Förvaltningsarvode	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	7,3	7,3
Nettoomsättning	2 783,7	39,5	–	2 823,2	–1 986,9	836,4
Kostnader för produktion och drift	–2 358,0	–9,4	–	–2 367,4	1 635,5	–731,9
Bruttoresultat	425,7	30,1	–	455,8	–351,4	104,4
Försäljnings- och administrationskostnader	–212,5	–	–	–212,5	3,3	–209,2
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–
Resultat andelar intresseföretag	0,7	–	–	0,7	12,3	13,0
Rörelseresultat	213,9	30,1	–	244,0	–335,8	–91,7
Finansnetto	–44,8	–	–	–44,8	–5,5	–50,3
Resultat efter finansiella poster	169,1	30,1	–	199,2	–341,3	–142,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	18,3	–	18,3	–	19,6
Resultat före skatt	169,1	48,4	–	217,5	–341,3	–123,8
Skatt och bokslutsdispositioner	–	–	22,4	22,4	–11,1	11,3
Periodens resultat	169,1	48,4	22,4	239,9	–352,4	–112,5
Tillgångar						
Tillgångar som innhas för försäljning	–	292,4	–	292,4	0,0	292,4
Övriga anläggningstillgångar	–	–	1 150,1	1 150,1	–501,9	648,2
Exploateringsfastigheter /Bostäder under produktion	1 621,7	–	–	1 621,7	2 829,3	4 450,9
Övriga tillgångar	–	–	2 428,0	2 428,0	–1 128,9	1 299,1
Summa tillgångar	1 621,7	292,4	3 578,0	5 492,0	1 198,5	6 690,5
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 727,4	3 727,4	–748,8	2 978,6
Långfristiga skulder	–	175,7	–	175,7	1,8	177,5
Kortfristiga skulder	–	–	1 588,9	1 588,9	1 945,5	3 534,4
Summa eget kapital och skulder	–	175,7	5 316,3	5 492,0	1 198,5	6 690,5

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning, forts

Jan-dec 2024	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 982,8	–	–	1 982,8	1 263,4	3 246,2
Hysesintäkter	–	22,5	–	22,5	12,2	34,7
Förvaltningsarvode	18,1	–	–	18,1	–	18,1
Övrigt	74,8	–	142,5	217,3	–140,6	76,7
Nettoomsättning	2 075,7	22,5	142,5	2 240,7	1 135,0	3 375,7
Kostnader för produktion och drift	–1 845,3	–5,4	–	–1 856,3	–1 336,8	–3 193,1
Bruttoresultat	224,8	17,1	142,5	384,3	–201,8	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	–200,5	–	–	–200,5	–25,9	–226,4
Övriga intäkter	–	–	–	–	86,4	86,4
Resultat andelar intresseföretag	–27,9	–	–	–27,9	47,1	19,2
Rörelseresultat	–3,6	17,1	142,5	156,0	–94,2	61,8
Finansnetto	–47,7	–14,5	–	–62,2	3,7	–58,4
Resultat efter finansiella poster	–51,3	2,6	142,5	93,8	–90,5	3,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	36,8	–	36,8	–	36,8
Resultat före skatt	–51,3	39,4	142,5	130,6	–90,5	40,1
Skatt	–	–2,0	–	–2,0	2,9	0,9
Årets resultat	–51,3	37,4	142,5	128,6	–87,6	41,0
Tillgångar						
Tillgångar som innehas för försäljning	–	759,7	–	759,7	–	759,7
Övriga anläggningstillgångar	1 126,1	–	–	1 126,1	–485,1	641,0
Exploateringsfastigheter /Bostäder under produktion	1 293,2	–	–	1 293,2	1 648,3	2 941,5
Övriga tillgångar	–	–	2 203,0	2 203,0	–964,3	1 238,6
Summa tillgångar	2 419,3	759,7	2 203,0	5 382,0	198,9	5 580,8
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 585,0	3 585,0	–396,3	3 188,7
Långfristiga skulder	–	–	348,5	348,5	–	348,5
Kortfristiga skulder	–	418,9	1 029,6	1 448,5	595,1	2 043,6
Summa eget kapital och skulder	–	418,9	4 963,1	5 382,0	198,8	5 580,8

Not 3 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Vinstavräkning projekt	783,1	3 246,2	312,8	446,7
Hysesintäkter	43,8	34,7	9,7	10,9
Förvaltningsarvoden	7,3	18,1	1,3	3,8
Övrigt	2,1	76,7	0,5	51,0
Nettoomsättning	836,3	3 375,7	324,3	512,4

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-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Personalkostnader	113,0	85,9	27,2	4,8
Övriga externa kostnader	84,1	135,7	15,6	48,9
Avskrivningar	12,1	4,8	3,3	–2,1
Försäljnings- och administrationskostnader	209,2	226,4	46,1	51,6

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 11,0 Mkr (4,8) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

Koncernens noter, forts.

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående verkligt värde	759,7	–
Förvärvad verksamhet	–	900,5
Orealiserade värdeförändringar	19,6	36,8
Investeringar och förvärv	0,6	125,8
Avyttringar	–487,5	–303,3
Omföring till tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	–292,4	–
Utgående verkligt värde	–	759,7

1) Se not 10.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7).

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 19,6 Mkr (36,8) Mkr. Under perioden har avyttring skett av Sarahemmet samt Kapellgärdet och i samband med detta uppstod en realiserad värdeförändring om –1,3 Mkr. Se not 1 för beskrivning av värderingsprocessen.

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 samtliga 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 teckning av aktier skulle det således medföra en ökning av antalet stamaktier 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 31 december 2025 uppgick totala räntebärande skulder till 2 527,4 Mkr (1 720,5), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	2 382,3	1 151,2
Finansiering förvärv förvaltningsfastigheter	–	418,9
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	43,6	48,9
Finansiering förvärv exploateringsfastighet	101,5	101,5
Summa räntebärande skulder	2 527,4	1 720,5

NOT 10 Tillgångar som innehas för försäljning

	Koncernen	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Förvaltningsfastighet	292,4	–
Summa tillgångar som innehas för försäljning	292,4	–
Skulder direkt hänförliga till tillgångar som klassificerade som innehav till försäljning		
Skulder till kreditinstitut	188,1	–
Summa skulder hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning	188,1	–

Under 2025 har en förvaltningsfastighet klassats om till Tillgångar som innehas för försäljning. Avtal om försäljning tecknades under 2025 och affären kommer att slutföras i januari 2026.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 094,6	1 669,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Summa ställda säkerheter	2 104,6	1 679,0
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	574,9	243,2
Borgen förpliktelser tecknade förvärvsavtal	1 017,5	–
Fullgörandegarantier	0,5	1,6
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,1
Övrigt ¹⁾	43,4	17,7
Summa eventalförpliktelser	1 638,4	264,6

1) Bolaget har erhållit beslut gällande skatter och avgifter som bolaget har överklagat då bolaget anser att beslutet är felaktigt.

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Borgen för förpliktelser tecknade förvärvsavtal gäller borgen som moderbolaget lämnat för förpliktelser i tecknade förvärvsavtal där dotterbolag inom Besqabkoncernen ingått avtal om att förvärva aktier och därmed indirekt fastigheter. Avtalen är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda.

Koncernens noter, forts.

Not 12 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 1,3 Mkr [2,0] för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2025. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–31 december 2025, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr [0,5] för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,1 Mkr [0,9]. Styrelseledamoten Johan A. Gustavsson har, genom Vencom AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr [0,1] för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2025. Styrelseledamoten Zdravko Markovski har, genom ZM & Co AB, fakturerat bolaget 0,1 Mkr [–] för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 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 13 Väsentliga händelser

Väsentliga händelser efter balansdagen

- **Den 23 januari 2026** överlämnades ett färdigställt hyresrättsprojekt med 111 hyreslägenheter inom utvecklingsområdet Viggby Ångar i Täby. Projektet var del av den portfölj med hyresrättsprojekt som avyttrades till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- **Den 2 oktober** tecknades markanvisningsavtal med Nynäshamns kommun avseende utveckling av ett särskilt boende för äldre ("SÄBO") med cirka 80 lägenheter. Produktionsstart är estimerad till 2026/2027 och anläggningen beräknas kunna tas i drift vid årsskiftet 2028/2029.
- **Den 24 oktober** tecknades avtal med Bonnier Fastigheter avseende försäljning av ett färdigutvecklat hyresrättsprojekt med 137 hyresrättslägenheter inom fastigheten Ultuna 16:4 i Uppsala. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 294 miljoner kronor. Tillträdet är beräknat till 1 februari 2026.
- **Den 7 november** meddelades förändringar i koncernledningen då Hanna Bodbacka fått en ny roll som Chef Verksamhetsutveckling, Sara Vesterlund tillträtt som Affärsutvecklingschef och Anna Åkerlund lämnat koncernledningen.
- **Den 15 december** meddelades att totalentreprenadavtal tecknats med TL Bygg för produktion av 166 lägenheter i projektet Kellhagen på Kungsholmen i Stockholm. Projektet förvärvades från AB Electrolux i december 2024 och produktionsstartades omedelbart vid tillträdet 15 december 2025.
- **Den 18 december** tillträdde Sicklaön 13:140 i Nacka, vilken förvärvades från Alecta Fastigheter genom en bolagsaffär i juli. Byggrätterna överläts direkt vidare till Wallin Bostad för utveckling av 27 premiumlägenheter i projektet Ellensvik.
- **Den 19 december** meddelades produktionsstart för 70 bostäder i Storgården, det fjärde utvecklingsprojektet på Norrberget i Vaxholm. Produktionen genomförs som delad entreprenad med egen platsledning. Bostäderna beräknas vara färdiga för inflyttning i början av 2028.

Finansiell information –

Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2025	jan–dec 2024	okt–dec 2025	okt–dec 2024
Nettoomsättning	2 823,2	2 240,7	978,6	784,3
Kostnader för produktion och drift	–2 367,4	–1 856,3	–808,6	–656,2
Bruttoresultat	455,8	384,3	170,0	128,0
Försäljnings- och administrationskostnader	–212,5	–200,5	–47,2	–50,4
Resultat från andelar i intresseföretag	0,7	–27,9	5,9	–12,8
Rörelseresultat	244,0	156,0	128,7	64,8
Finansiella intäkter	14,3	13,6	7,2	7,0
Finansiella kostnader	–59,1	–75,8	–10,0	–28,7
Resultat efter finansiella poster	199,2	93,7	125,9	43,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1,3	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19,6	36,8	3,4	20,5
Resultat före skatt	217,5	130,5	129,3	63,6
Bokslutsdispositioner	6,7		6,7	
Inkomstskatt	15,7	–2,0	–0,1	–4,8
Periodens resultat	239,9	128,5	135,9	58,8
Periodens resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	239,9	128,5	135,9	64,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	–5,6
Periodens totalresultat	239,9	128,5	135,9	58,8
Resultat per aktie, kr				
Före utspädning	1,47	0,44	1,10	0,57
Efter utspädning	1,47	0,44	1,10	0,57
Antal aktier, st				
Preferensaktier	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	103 570 025	92 146 013	103 570 025	102 911 500
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	103 570 025	92 146 013	103 570 025	102 911 500
Totalt antal utestående stamaktier	103 570 025	103 570 025	103 570 025	103 570 025

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 455,8 Mkr (384,3) och bruttomarginalen var 16,1 procent (17,2). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 2 823,2 Mkr (2 240,7). 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 –2 367,4 Mkr (–1 856,3).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 244,0 Mkr (156,0) och rörelsemarginalen var 8,6 procent (7,0). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till –212,5 (–200,5).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 199,2 Mkr (93,7). Finansnettot uppgick till –44,8 Mkr (–62,2) under perioden.

Periodens resultat

Årets resultat uppgick till 239,9 Mkr (128,5). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,47 (0,44).

Segmentsredovisning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter	–	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture	533,0	467,1
Övriga anläggningstillgångar	497,1	539,0
Summa anläggningstillgångar	1 150,1	1 885,8
Exploateringsfastigheter	806,1	750,0
Bostäder under produktion	815,5	543,2
Övriga kortfristiga fordringar	2 240,4	1 776,8
Likvida medel	187,5	426,2
Tillgångar som innehas till försäljning	292,4	–
Summa omsättningstillgångar	4 341,9	3 496,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 492,0	5 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 723,5	3 581,1
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	3,9
Summa eget kapital	3 727,4	3 585,0
Övriga långfristiga avsättningar	37,7	38,6
Räntebärande skulder	101,5	280,5
Övriga långfristiga skulder	36,5	29,4
Summa långfristiga skulder	175,7	348,5
Kortfristiga avsättningar	12,3	34,2
Räntebärande skulder	870,5	799,4
Övriga kortfristiga skulder	518,0	614,9
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	188,1	–
Summa kortfristiga skulder	1 588,9	1 448,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 492,0	5 382,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital, 1 januari	3 581,1	2 092,5
Periodens resultat	239,9	128,6
Nyemission justering	–10	1 453,6
Utdelning	–87,5	–93,5
Utgående eget kapital	3 723,5	3 581,1
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,9
Periodens resultat	–	–
Transaktion minoritet	–	–
Utgående eget kapital	3,9	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 724,4	3 585,0

Segmentsredovisning

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120 Mkr (120) 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 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7).

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 533 Mkr (467,1) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 497,1 Mkr (539,0) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter uppgick till 806,1 Mkr (750,0) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Redovisat värde för Bostäder under produktion uppgick till 815,5 Mkr (543,2) och avser nedlagda kostnader i pågående produktion av hyresrätter.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 187,5 Mkr (426,2). 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 2 240,4 Mkr (1 776,8) 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 31 december 2025 till 3 727,4 Mkr (3 585,0). Periodens resultat uppgick till 239,9 Mkr (128,5). Soliditeten var 67,9 procent (66,6).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 972,0 Mkr (978,4). Räntebärande skulder som ingår i skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning uppgick till 188,1 Mkr (-). Beaktat likvida medel om 187,5 Mkr (426,2) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 972,6 Mkr (552,2).

Segmentsredovisning

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-dec 2025	jan-dec 2024	okt-dec 2025	okt-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	244,0	165,9	128,7	74,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	1,0	1,9	0,2	-1,3
Realisationsresultat	-	-	-	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-36,9	21,3	-12,2	36,4
Övrigt	-15,0	-	-7,4	0,8
Erhållen ränta	14,3	21,6	7,2	15,0
Erlagd ränta	-41,1	-84,1	8,6	-37,0
Erhållen utdelning	-	123,6	-	15,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166,3	250,2	125,1	86,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-441,7	-628,4	-831,8	-370,8
Förändring av rörelseskulder	4,3	97,2	-14,9	382,3
Förändring av exploateringsfastigheter	-385,8	166,4	582,5	203,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-656,9	-114,6	-139,1	301,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-	417,6	-	-
Avyttringar av dotterbolag	202,3	217,4	-	217,4
Investering i intresseföretag	14,1	-207,2	48,3	-189,1
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-65,3	-	-63,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	216,4	362,5	48,3	-35,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-10,0	-	-10,0	-
Upptagna lån	411,8	325,9	66,3	-
Amortering av lån	-112,4	-267,0	-92,7	-241,6
Utbetald utdelning	-87,6	-81,6	-22,0	-21,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201,8	-22,7	-58,4	-263,4
Periodens kassaflöde	-238,7	225,2	-149,2	3,0
Likvida medel vid periodens början	426,2	201,0	336,7	423,2
Likvida medel vid periodens slut	187,5	426,2	187,5	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 -41,4 Mkr (-84,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -656,9 Mkr (-114,6) under perioden. Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 216,4 Mkr (362,5).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 201,8 Mkr (-22,7) 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 -87,6 Mkr till preferensaktieägarna.

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den 30 januari 2026

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	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Nettoomsättning, Mkr	324,4	332,3	93,9	85,8	512,4	1 040,7	1 433,6	389,0
Rörelseresultat, Mkr	2,5	-14,4	-27,2	-52,6	56,0	41,4	13,5	-49,0
Resultat före skatt, Mkr	-2,5	-10,3	-43,7	-67,3	53,2	48,8	-1,3	-60,4
Periodens resultat, Mkr	-7,0	-13,9	-23,6	-68,0	47,6	47,8	0,9	-55,1
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg	10,9	4,0	0,9	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	6,0	5,0	neg	neg
Soliditet, %	44,5	50,8	51,7	55,2	57,1	58,4	55,4	38,2
Förvaltningsfastigheter, Mkr	0,0	292,8	276,5	760,3	759,7	699,4	980,8	900,8
Exploateringsfastigheter, Mkr	810,1	2 459,1	2 141,7	1 981,4	1 882,2	2 808,7	2 777,7	1 507,8
Bostäder under produktion, Mkr	364,0,9	1 365,0	1 276,7	1 177,9	1 059,3	84,9	50,6	3 066,2
Likvida medel, Mkr	294,4	470,9	449,4	337,5	463,4	428,2	562,0	591,0
Eget kapital, Mkr	2978,6	2 995,7	3 009,0	3 120,6	3 188,7	3 153,3	3 143,3	3 236,0
Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	2425,9	2 073,7	1 575,8	1 484,2	1 440,0	808,2	332,7	2 422,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-1493,6	-945,2	-219,2	-225,9	702,3	827,3	849,3	-312,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	216,9	174,4	136,4	-25,9	484,6	487,7	499,1	507,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	1107,7	778,3	194,7	125,9	-962,4	-1 125,8	-1 025,3	157,0
Periodens kassaflöde, Mkr	-169,0	7,5	111,9	-125,9	224,5	189,2	323,1	352,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,28	-0,34	-0,44	-0,87	0,28	0,26	-0,24	-1,24
Eget kapital per stamaktie, kr	17,5	17,8	17,8	18,9	20,4	20,5	20,4	21,6
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	1,2	1,2
Segmentsredovisning	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Nettoomsättning, Mkr	978,6	405,0	928,1	511,5	784,3	509,1	486,8	460,5
Rörelseresultat, Mkr	128,7	30,4	54,6	30,3	64,8	37,5	33,4	20,4
Resultat före skatt, Mkr	129,3	34,5	38,2	15,7	63,7	47,1	10,7	9,4
Periodens resultat, Mkr	135,9	30,8	58,2	15,0	58,8	49,5	11,1	9,4
Rörelsemarginal, %	13,2	7,5	5,9	5,9	8,3	7,4	6,9	4,4
Avkastning på eget kapital, %	4,6	13,5	6,0	neg	6,8	4,5	neg	neg
Soliditet, %	67,9	66,5	66,9	67,9	66,6	66,3	63,1	62,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,10	0,09	0,35	-0,07	0,41	0,27	-0,11	-0,20
Eget kapital per stamaktie, kr	24,7	23,2	23,2	23,5	24,3	24,3	23,9	25,3
Aktiekurs vid periodens slut, kr	27,0	21,1	23,5	23,5	25,3	28,0	24,5	25,9
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	1,0
Försäljning och produktion	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Antal produktionsstartade bostäder, st	236	-	416	104	169	77	82	40
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 666	1 455	1 602	1 676	1 572	1 785	1 824	2 268
Antal sålda bostäder, st	114	94	216	81	69	101	73	38
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	66	64	80	77	85	82	86
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	5	13	10	7	10	21	18	2
varav upptagna i balansräkningen, st	5	10	7	10	21	18	2	-

Aktier

Besqab aktier 31 december 2025

Börsvärde3,9 mdkr varav 2,8 mdkr stamaktier
Marknadsplats..... Nasdaq Stockholm

Stamaktie

Antal aktier..... 103 570 025
Stängningskurs 27,0 kr
ISIN SE0010547786

Preferensaktie serie B

Antal aktier..... 11 676 432
Stängningskurs 97,2 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 denomi-
nerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen
på Besqabs stamaktie den 31 december 2025 var 27,0 kronor mot-
svarande ett börsvärde om 2,8 miljarder kronor. Besqabs egna
kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till
3 746 Mkr.

De största aktieägarna per den 31 december 2025 framgår
i tabellen nedan.

Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultat-
utveckling 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 31 december 2025
till 97,2 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. Under
perioden har 87,6 Mkr, av den på årsstämman beslutade utdelningen
om totalt 87,6 Mkr, betalats ut till preferensaktieägarna.

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

Utdelning – Preferensaktie B

4 mars 2026 (1,88 kr per preferensaktie)

4 juni 2026 (1,87 kr per preferensaktie)

Största aktieägare per 31 december 2025

Aktieägare	Stam- aktier	Preferens- aktier	Andel kapital [%]	Andel röster [%]
Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 196 866	1 277 119	16,9	17,5
Alm Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	6 052 984	–	5,3	5,8
Samir Taha, via bolag	5 737 000	7 000	5,0	5,5
M2 Asset Management	5 332 416	1 702 170	6,1	5,3
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 847 776	5 863	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	362 316	3,4	3,4
Övriga	30 240 325	7 806 483	33,0	29,6
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 möjlig produktionsstart ¹⁾
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Helägt	15	2 100	Brf	Laga kraft	2026
Guldkaggen	Gotland	Helägt	20	1 330	Brf	Laga kraft	2026
Kalkataljén	Södertälje	Helägt	10	960	Brf	Laga kraft	2026
Sjövillan	Södertälje	Helägt	30	3 090	Brf	Laga kraft	2026
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab (51% ägarandel)	20	3 600	Brf	Laga kraft	2026
Übby	Vallentuna	Helägt	7	-	Äganderätt	Laga kraft	2026
Ballongberget	Solna	Helägt	130	10 000	Brf	Laga kraft	2026
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Helägt	95	5 000	Brf	Laga kraft	2026
Kv Norrberget	Vaxholm	Helägt	30	4 100	Brf	Laga kraft	2026
Saltängen	Nacka	Helägt	55	5 400	Brf	Laga kraft	2026
Brobyholm	Strängnäs	Helägt	20	3 000	Brf	Laga kraft	2026
Kvisthamra	Norrstälje	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Antagen	2026
Skeppskajen kv 5	Uppsala	Helägt	100	7 000	Brf	Laga kraft	2026
Paradisets	Stockholm	Helägt	90	8 000	Brf	Laga kraft	2026
Heights etapp 1	Stockholm	Helägt	120	10 500	Brf	Laga kraft	2026
Fullerö Hage	Uppsala	Helägt	47	6 000	Brf	Laga kraft	2027
Mariehovsviken Mariefred etapp 1	Strängnäs	Helägt	65	6 500	Brf	Granskning	2027
Malma Hage	Uppsala	Helägt	25	3 500	Brf	Antagen	2027
Bälinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Helägt	150	17 500	Brf	Granskning	2027
Ekudden	Nacka	Helägt	50	4 500	Äganderätt	Antagen	2027
Eneby Torg	Danderyd	Helägt	90	13 100	Brf	Samråd	2027
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Helägt	40	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Skiftinge	Eskilstuna	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Helägt	50	13 750	Brf	Planbesked	2027
Stuvsta	Huddinge	Helägt	70	5 000	Vårdbostäder	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Helägt	40	3 600	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
Heights etapp 2	Stockholm	Helägt	115	10 500	Brf	Laga kraft	2027
Åkeshov	Stockholm	Helägt	40	3 300	Hysesrätt	Samråd	2028
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap (10% ägarandel)	80	9 000	Brf	Planbesked	2028
Gunsta	Stockholm	Helägt	95	14 680	Brf	Samråd	2028
Beckomberga	Stockholm	Helägt	60	5 600	Brf	Samråd	2028

Fortsättning nästa sida

1) Beslut om projektstart påverkas över tid av ett flertal faktorer varför "Bedömd möjlig produktionsstart" inte skall ses som en prognos av faktisk projektstart.

Byggrättsportfölj, forts.

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Mariehovsviken Mariefred etapp 2	Strängnäs	Helägt	55	6 000	Brf	Granskning	2028
Rönninge	Salem	Helägt	45	4 750	Brf	Samråd	2028
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Helägt	195	15 500	Brf	Laga kraft	2028
Solna Huvudsta	Solna	Helägt	300	26 500	Brf/hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2028
Roslags Näsby	Täby	Helägt	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Stureby	Stockholm	Helägt	50	4 580	Brf	Planbesked	2029
Bälinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2029
Hässelby Villastad	Stockholm	Helägt	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2029
Stadshagen	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
Trollbäcken	Tyresö	Helägt	80	7 100	Brf	Planbesked	2029
Ekerö Brygga	Ekerö	Helägt	50	7 400	Brf	Planbesked	2029
Bälinge I	Uppsala	Helägt	60	8 500	Brf	Samråd	2029
Slakthusområdet III	Stockholm	Helägt	95	10 000	Brf	Granskning	2029
Timmerhuggaren Mörbý	Danderyd	Helägt	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2030
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke (80% ägarandel)	50	4 500	Brf	Planbesked	2030
Tunadalen Bromma	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Planbesked	2030
Kungsberga	Ekerö	Helägt	50	4 300	Brf	Samråd	2030
Lillängsvägen	Haninge	Helägt	65	9 970	Brf	Planbesked	2030
Solsåtra	Haninge	JV Bonava (50% ägarandel)	50	7 700	Brf	Planbesked	2030
Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	65	2 770	Brf	Samråd	2030
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	40	2 780	Brf	Samråd	2030
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2030
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Helägt	150	14 700	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Helägt	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Skeppskajen kv 10	Uppsala	Helägt	125	10 100	Brf	Laga kraft	2030
Förmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV (20% ägarandel)	500	40 000	Brf	Planbesked	2030
Ubby	Vallentuna	Helägt	55	6 000	Brf	Planbesked	2031
Årstafältet	Stockholm	Helägt	110	8 000	Brf	Granskning	2032
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			6 009	575 480			

1) Beslut om projektstart påverkas över tid av ett flertal faktorer varför "Bedömd möjlig produktionsstart" inte skall ses som en prognos av faktisk projektstart.

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 möjlig produktionsstart ¹⁾
Ellensvik / Nacka strand	Stockholm	JV Wallin	13,5	1 425	Brf	Laga kraft	2026
Stadshagen etapp 1	Stockholm	JV Wallin	18	1 991	Brf	Laga kraft	2026
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	–	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2027
Årsta Etapp 1*	Stockholm	JV Wallin	50	5 023	Brf	Laga kraft	2027
Kröksätra	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	5 753	Brf	Samråd	2029
Stadshagen etapp 2	Stockholm	JV Wallin	18	1 991	Brf	Laga kraft	2029
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Brf	Lagakraft	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 956	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 500	Brf/hyresrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			497	45 143			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			6 506	620 623			

1) Beslut om projektstart påverkas över tid av ett flertal faktorer varför "Bedömd möjlig produktionsstart" inte skall ses som en prognos av faktiskt projektstart

1) Beslut om projektstart påverkas över tid av ett flertal faktorer varför "Bedömd möjlig produktionsstart" inte skall ses som en prognos av faktisk projektstart.

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 30 januari 2026 klockan 07:00 (CET).

Rapporten presenteras digitalt den 30 januari 2026 kl 09:30 (CET). Länk till presentationen på www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer/

Kommande informationstillfällen

Årsredovisning, offentliggörande.....	1 apr 2026
Q1 2026	29 apr 2026
Årsstämma 2026	29 apr 2026
Q2 2026	10 jul 2026
Q3 2026	23 okt 2026

Utdelning preferensaktie B

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

Besqab AB
Box 45 100 | 104 30 Stockholm
Besöksadress: Norra Stationsgatan 69
Telefon: +46 8 409 416 00
www.besqab.se
www.besqabgroup.se/investerare

