BESQAB

Delårsrapport januari – september 2024

Besqab AB (publ)

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

INNEHÅLL

Delårsrapport jan–sep 2024	2
VD-ord	4
Projekt i urval	8
Affärssegment	13
Finansiell information	16
Övrigt	40

OMSLAGET OCH DENNA SIDA VISAR NORRBERGET, VAXHOLM

Perioden januari–september

- Enligt segmentsredovisningen[1] uppgick nettoomsättningen till 1 456,4 Mkr (1 043,3). Bruttoresultatet uppgick till 256,4 Mkr (214,0) och bruttomarginalen var 17,6 procent (20,5).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 91,2 Mkr (132,2) och rörelsemarginalen var 6,3 procent (12,7). Periodens resultat uppgick till 69,9 Mkr (105,0). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,79 kr (2,19).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten per balansdagen till 66,3 procent (70,3), eget kapital uppgick till 3 538,2 Mkr (1 982,1) och balansomslutningen uppgick till 5 333,7 Mkr (2 817,7).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 2 863,3 Mkr (1 000,0), rörelsemarginalen var 0,2 procent (13,8). Periodens resultat uppgick till –6,3 Mkr (115,7). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till –0,07 kr (2,41).
- Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 58,4 procent (62,0), eget kapital uppgick till 3 153,3 Mkr (1 646,5) och balansomslutningen uppgick till 5 403,7 Mkr (2 657,7).
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 85 procent (87). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 212 (34).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 398 (409). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 689 (466).

Perioden juli – september

- Enligt segmentsredovisningen[1] uppgick nettoomsättningen till 509,1 Mkr (315,9). Bruttoresultatet uppgick till 94,1 Mkr (63,3) och bruttomarginalen var 18,5 procent (20,0).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 37,5 Mkr (42,2) och rörelsemarginalen var 7,4 procent (13,4). Periodens resultat uppgick till 49,5 Mkr (32,0). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,49 kr (0,66).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 1 040,7 Mkr (437,2), rörelsemarginalen var 4,0 procent (14,1). Periodens resultat uppgick till 47,8 Mkr (52,6). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,47 kr (1,09).
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 85 procent (87). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 101 (12).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 93 (49). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 136 (158).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 5 juli förvärvades fastigheten Mörtnäs 1:587 i Värmdö kommun genom bolagsförvärv. Förvärvet omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelade på flerbostadshus och radhus.
- Den 1 september anslöt Magnus Sundell till Besqab i rollen som ny CFO för koncernen och del av koncernledningen.
- Under september startades produktionen av två nya bostadsprojekt, Aspen i Stockholm och Norrberget Utsikten i Vaxholm. Totalt omfattar projekten 77 lägenheter i bostadsrättsform, vilka kommer att uppföras genom delad entreprenad under Besqabs ledning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 8 oktober avyttrades 195 byggrätter i Solna till Alecta Fastigheter genom två bolagsaffärer. Köpeskillingen uppgick till cirka 300 miljoner kronor. Affären medförde en positiv resultateffekt samt ett likviditetstillskott om cirka 300 miljoner kronor, vilket kommer att redovisas i det fjärde kvartalet.
- Den 28 oktober överlämnades det första projektet i den portfölj med hyresrättsprojekt som såldes till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022. Projektet omfattar 153 bostäder och ett garage med 222 parkeringsplatser inom Invernesshöjden i Danderyd.
- Den 31 oktober genomfördes konvertering av ALMs konvertibler till stamaktier i Besqab AB med ett totalt nominellt belopp om 118,5 Mkr. Konverteringen gjordes till överenskommen konverteringskurs om 60 kr per ny aktie vilket medför att antalet aktier och röster i Besqab AB ökade med 1 975 576 stycken. Efter konvertering uppgår det totala antalet aktier i Besqab AB till 115 246 457 stycken, varav 103 570 025 stamaktier och 11 676 432 preferensaktier. Konverteringen medförde en utspädning för övriga aktieägare om 1,71 procent av kapitalet och 1,89 procent av röstetalet.

Bostäder i produktion 1785

Försäljningsgrad, % 85

Bruttomarginal, %[2] 18,5

Soliditet, %[3] 58,4

1) Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2023 och för balansposter motsvarande balansdag 2023. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 39.
2) Avser perioden jul–sep 2024 enligt segmentsredovisningen.
3) Per den 30 september 2024 enligt IFRS.

ASPEN, ASPUDDEN

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Sålda bostäder	212	34	101	12	234	56
Bokade bostäder	21	–	21	–	21	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	21	10	21	10	21	1
varav upptagna i balansräkningen	16	–	16	–	16	–
Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder	398	409	93	49	626	533
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	689	466	136	158	797	574
Produktionsstartade bostäder	199	450	77	67	310	561
Färdigställda bostäder	700	378	116	–	880	558
Bostäder i pågående produktion	1 785	1 251	1 785	1 251	1 785	1 182
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	85	87	85	87	85	87
Bostadsprojekt i projektportföljen	97	66	97	66	97	61
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	7 345	6 351	7 345	6 351	7 345	4 955

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Nettoomsättning	1 456,4	1 043,3	509,1	315,9	1 845,9	1 432,7
Bruttoresultat	256,4	214,0	94,1	63,3	326,9	284,5
Bruttomarginal,%	17,6	20,5	18,5	20,0	17,7	19,9
Rörelseresultat	91,2	132,2	37,5	42,2	132,7	173,7
Rörelsemarginal, %	6,3	12,7	7,4	13,4	7,2	12,1
Periodens resultat	69,9	105,0	49,5	32,0	95,3	130,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,79	2,19	0,49	0,66	1,30	2,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,79	2,19	0,49	0,66	1,30	2,66
Eget kapital	3 538,2	1 982,1	3 538,2	1 982,1	3 538,2	2 096,4
Balansomslutning	5 333,7	2 817,7	5 333,7	2 817,7	5 333,7	2 603,8
Soliditet,%	66,3	70,3	66,3	70,3	66,3	80,5
Avkastning på eget kapital	4,5	5,5	4,5	5,5	4,5	3,0

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Nettoomsättning	2 863,3	1 000,0	1 040,7	437,2	3 351,0	1 487,7
Rörelseresultat	5,9	138,5	41,4	61,6	76,9	209,4
Periodens resultat	–6,3	115,7	47,8	52,6	46,2	168,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	–0,07	2,41	0,47	1,09	0,63	3,43
Resultat per aktie efter utspädning, kr	–0,07	2,41	0,47	1,09	0,63	3,43
Eget kapital	3 153,3	1 646,5	3 153,3	1 646,5	3 153,3	1 788,0
Balansomslutning	5 403,7	2 657,7	5 403,7	2 657,7	5 403,7	2 540,7
Soliditet,%	58,4	62,0	58,4	62,0	58,4	70,4
Avkastning på eget kapital	5,0	17,7	5,0	17,7	5,0	15,2

Ökad försäljning och förbättrat resultat

Integrationen av verksamheten pågår för fullt och de kombinerade styrkorna börjar ge effekt. Försäljningen ökade kraftigt under kvartalet, samtidigt som både omsättning och resultat förbättrades. Genomförda räntesänkningar och en lägre inflation hade positiv påverkan på bostadsmarknaden, dock kvarstår ett högt utbud på successionsmarknaden.

Ökad försäljning trots stort utbud

Intresset för Besqabs bostäder är stort med allt fler besökare på våra visningar. Under kvartalet säljstartade vi Tegeltornen i Sundbyberg, ett projekt med totalt 164 lägenheter i ett centralt läge i Sundbyberg. Totalt såldes eller bokades 122 bostäder i Besqabs projekt under kvartalet, vilket är en kraftig ökning jämfört med samma period föregående år. Andelen bokade eller sålda bostäder vid kvartalets utgång var 85 procent och exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång betryggande 70 procent. Lägre inflation och ytterligare räntesänkningar har under kvartalet haft en positiv påverkan på bostadsmarknaden, med ökade transaktionsvolymer. Under årets första nio månader såldes cirka 11 procent fler bostäder än samma period föregående år. Utbudet av bostäder på successionsmarknaden är dock fortsatt högt efter flera kvartal med låga transaktionsvolymer, vilket påverkar bostadspriserna som under kvartalet utvecklades svagt negativt i Stockholmsområdet. Vår bedömning är att det kommer att ta ytterligare tid innan vi ser ett mer normaliserat utbud och därmed stigande bostadspriser.

Två nya produktionsstarter i egen regi

Den goda försäljningsutvecklingen ger oss möjlighet att fortsätta produktionsstarta nya bostadsprojekt. Under kvartalet produktionsstartades totalt 77 bostäder fördelat på två bostadsprojekt, Aspen i Stockholms kommun med 47 lägenheter och Norrberget Utsikten i Vaxholms kommun med 30 lägenheter. Båda projekten ligger i attraktiva lägen och har tagits emot mycket väl av marknaden. Till skillnad mot successionsmarknaden är utbudet av nyproducerade bostäder relativt lågt och vi ser möjligheten att ta en position genom att fortsätta starta projekt i efterfrågade lägen. Besqab har valmöjligheten att kunna genomföra produktionen i egen regi, genom delad entreprenad med egen personal som leder projektet, alternativt upphandla genomförandet av extern part på totalentreprenad. Detta stärker vår förmåga att hitta den mest kostnadseffektiva genomförandestrategin utifrån projektets riskprofil och utformning. Både Aspen och Norrberget Utsikten är exempel på projekt som genomförs i egen regi med intern produktionsledning. Förutsättningarna för entreprenadupphandlingar i nya bostadsprojekt är fortsatt goda med en bra konkurrenssituation genom avtagande kostnadsinflation och lågt antal planerade byggstarter i Storstockholmsområdet kommande år. Under kvartalet färdigställdes ett bostadsprojekt med totalt 116 bostäder. Vid kvartalets utgång var därmed totalt 19 bostadsprojekt under produktion i 9 kommuner, med en total produktionsvolym om 1 785 bostäder. Av den totala produktionsvolymen utgörs 13 projekt av bostadsrätter och 6 projekt av hyresrätter.

Stark byggrättsportfölj ger stabil produktionsvolym

Under kvartalet genomfördes ett förvärv av byggrätter i ett sjönära läge i Grisslinge i Värmdö kommun. Projektet är i detaljplanskede och omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelat på flerbostadshus och radhus. Efter kvartalets utgång offentliggjordes försäljningen av 195 byggrätter i Solna centrum till Alecta Fastigheter, intill Besqabs projekt Solna Parad och Solna Estrad. Affären frigör kapital för Besqab att investera i bostadsprojekt med högre lönsamhetspotential samtidigt som Alecta Fastigheter, som äger centrumfastigheterna, ges förbättrade möjligheter att vidareutveckla Solna centrum. Inklusive förvärvet i Grisslinge bestod byggrättsportföljen vid kvartalets utgång av 7 345 enheter, fördelat på 78 framtida bostadsprojekt i 23 kommuner i Storstockholmsregionen och Uppsala. En stor byggrättsportfölj, med attraktiva byggrätter i vår hemmamarknad, ger oss förutsättningar för stabila produktionsvolymer över tid. Cirka en tredjedel av byggrätterna har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket gör att Besqab har en god beredskap att produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden återhämtar sig. Byggrätterna i portföljen utvärderas kontinuerligt utifrån vår ambition om att hålla en rullande produktionsvolym om 2 000 bostäder i pågående produktion från 2025 och framåt.

"Jag är stolt över att leverera en kvartalsrapport med ökad omsättning och förbättrat resultat."

TEGELTORNEN, SUNDBYBERG

VD-ord, forts.

Ökad omsättning och förbättrat resultat

Kvartalet är det andra hela kvartalet efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab och jämförelsekvartalet utgörs därmed av Aros Bostads kvartalssiffror för samma period föregående år. Omsättningen uppgick under kvartalet till 509 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning, en betydande ökning jämfört med samma period föregående år. Kvartalets bruttoresultat uppgick till cirka 94 miljoner kronor jämfört med cirka 63 miljoner kronor föregående år, vilket motsvarar en bruttomarginal på 19 procent. Kvartalets rörelseresultat uppgick till cirka 38 miljoner kronor jämfört med cirka 42 miljoner kronor föregående år och belastas som planerat av högre omkostnader kopplat till samgåendet. Vår bedömning är att samgåendet kommer att generera kostnadssynergier uppgående till närmare 100 miljoner kronor årligen och att kostnaderna för att realisera synergierna kommer att belasta centrala omkostnader under resterande del av 2024. Periodens resultat påverkas positivt med cirka 16 miljoner kronor på grund av orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 3 538 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 5 334 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 66,3 procent.

Ledande bostadsutvecklare genom kombinerade styrkor

Integrationen av Aros Bostad och Besqab har fortsatt med intensivt arbete under kvartalet, med syftet att skapa en ledande bostadsutvecklare genom att kombinera två organisationer med kompletterande styrkor. Magnus Sundell har anslutit som ny CFO till koncernledningen och för att ytterligare effektivisera våra processer har vi tillsatt en operativ ledningsgrupp och därmed minskat koncernledningens storlek. Behovet av kvalitativa bostäder i Storstockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen i takt med att marknadsförutsättningarna fortsätter att förbättras och kundernas köpkraft stärks. Jag är stolt över att leverera en kvartalsrapport med ökad omsättning och förbättrat resultat vilket är ett resultat av ett fantastiskt arbete av alla kompetenta och engagerade medarbetare. Med vår starka försäljningsorganisation och medarbetarnas entreprenöriella driv, i kombination med stabil finansiering och en omfattande portfölj av byggrätter i attraktiva lägen, har vi ett utmärkt utgångsläge i en uppåtgående marknad.

Danderyd i november 2024

Magnus Andersson

Försäljning

Besqab arbetar med strukturerad försäljning och marknadsföring. Varje projektförsäljning följer en beprövad process, vilket säkerställer en trygg affär för köparen. Vid utveckling av bostadsrätter ingår Besqab och bostadsrättsföreningen mark- och entreprenadavtal. För äganderätter ingås avtal med bostadsköparen, som ofta är en privatperson. 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. 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 under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal.

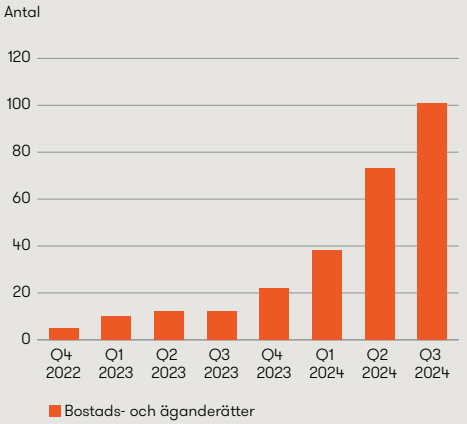
Vid försäljning av hyresrättsprojekt till en extern part räknas bostäderna som sålda vid bindande avtal.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Sålda bostäder	212	34	101	12	234	56
Bokade bostäder	21	–	21	–	21	0
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	85	87	85	87	85	87
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	70	64	70	64	70	60

Sålda bostäder



Legal struktur

Sålda bostäder Q3 2024

Varav projekt i egen regi	91%
Varav projekt i JVn	9%

Försäljningsgrad

Bostäder i pågående produktion Q3 2024

Sålda	84%
Osålda	15%
Bokade	1%

NORRBERGET UTSIKTEN, VÄXHOLM

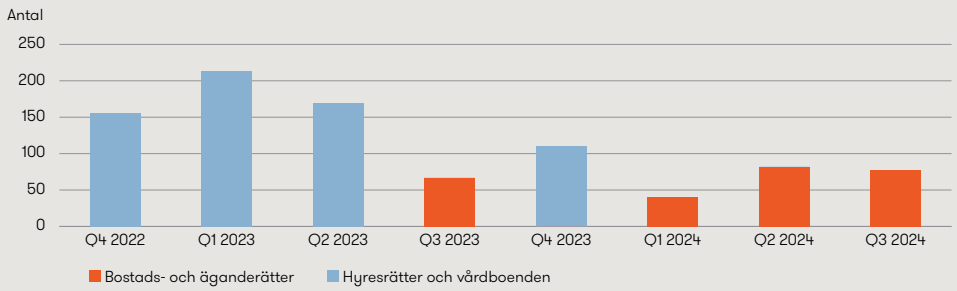
Bostadsproduktion

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.

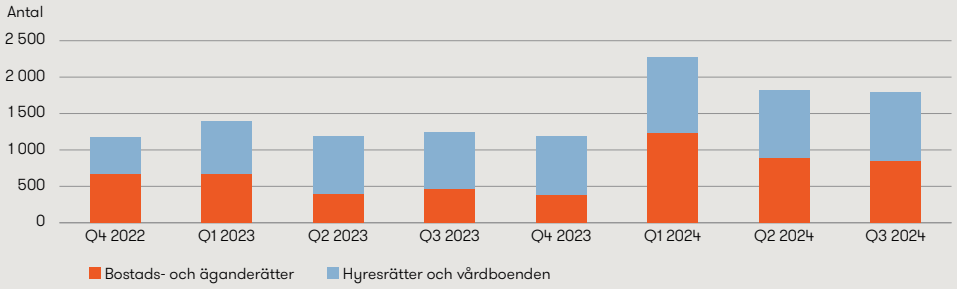
Vissa projekt lämpar sig att utföra i egen regi genom delad entreprenad med egen personal som leder produktionen. Besqab har stark genomförandekompetens och kan för dessa projekt nyttja ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval som säkerställer kvalitet och en god kostnadskontroll.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

Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



ASPEN, ASPUDDEN

Projekt i urval

Solna Parad (Solna)

Solna Parad utgör andra etappen av Besqabs bostäder längs Solnavägen, med bostadsrätter från ett till fem rum och kök. Solnavägen byggs om till en grönskande stadsgata med nya restauranger och butiker. Åtta av Solna Parads lägenheter går under benämningen Besqab Plus med extra högt i tak och en sobrare inredning med generösa materialval.

Antal bostäder: 116
Bostadstyp: Bostadsrätt
Projektstatus: Färdigställt Q3 2024
Inflyttning: Från januari 2024
Arkitekt: BAU
Certifiering: Svanencertifierad

Norrberget Utsikten (Vaxholm)

Utsikten omfattar 30 bostadsrättslägenheter i ett sjönära läge i Vaxholm, vilka motsvarar den andra etappen av Besqabs utvecklingsprojekt Norrberget. Lägenheterna är fördelade på fyra punkthus. Totalt omfattar Norrberget cirka 230 nya bostäder, högt placerade med utsikt över Vaxholmsfjärden.

Antal bostäder: 30
Bostadstyp: Bostadsrätt
Projektstatus: Produktionsstartat Q3 2024, försäljning pågår
Inflyttning: Från Q2 2026
Arkitekt: Ettelva Arkitekter
Certifiering: Byggs för Svanencertifiering

Aspen (Stockholm)

Aspen består av två parallella bostadshus som ramar in en ljus och kuperad innergård. Alla bostäder har balkong, uteplats eller takterrass och det finns ett gemensamt bil- och cykelgarage som länkar samman husen under jord. Husen rymmer 47 stora och luftiga lägenheter, med väl tilltagna fönster.

Antal bostäder: 47
Bostadstyp: Bostadsrätt
Projektstatus: Produktionsstartat Q3 2024, försäljning pågår
Inflyttning: Från Q2 2026
Arkitekt: DinellJohansson
Certifiering: Byggs för Svanencertifiering

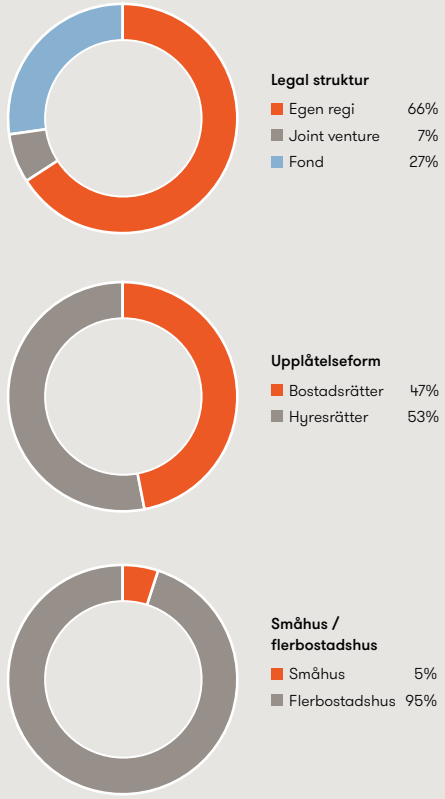
Ambitionen med Norrberget är att skapa en ny stadsdel som varsamt smälter in i Vaxholms befintliga bebyggelse, och samtidigt erbjuder alla fördelar som kommer med nyproducerade hem. Det innebär hus med träfasader och låg bebyggelse i hela området, max tre våningar plus takvåning. Även färgsättningen följer Vaxholms befintliga och präglas av naturliga kulörer från guldockra till oxidgrönt.

Pågående produktion

Projektportfölj per 30 september 2024

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Besqabs andel, %	Kategori	Antal bostäder	BOA + LOA	Produktions-start	Estimerat färdig-ställande
Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	153	9 994	Q3 2021	Q4 2024
Syrénbesån	Uppsala	Egen regi	100	Lägenheter, hr	137	6 054	Q4 2021	Q4 2024
Viggby Ängar etapp 2	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	46	3 921	Q2 2022	Q4 2024
Tallbacken småhus södra	Huddinge	JV Frentab	51	Småhus, brf	15	1 950	Q2 2022	Q4 2024
T1 Fabriksparken	Sundbyberg	JV Varma	52	Lägenheter, brf	92	6 067	Q2 2022	Q4 2024
Ella Allé	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q4 2024
Nivå	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	251	17 429	Q1 2022	Q4 2024
Ekerövallen etapp 3	Ekerö	Egen regi	100	Småhus, brf	22	2 695	Q3 2023	Q2 2025
Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	AB IV/JV Frentab	10	Lägenheter, hr	156	7 998	Q4 2022	Q2 2025
Ceremonimästaren	Stockholm	Egen regi	100	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q2 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q2 2025
Lilla Häll	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Viggby Ängar etapp 3	Täby	Egen regi	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
Norrberget Utsikten	Vaxholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	30	2 955	Q3 2024	Q2 2026
Femöringen Järva Krog	Solna	Egen regi	100	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Aspen	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	47	3 750	Q3 2024	Q3 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Egen regi	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Summa					**1 785**	**118 426**		

Fördelning pågående produktion per 30 september 2024



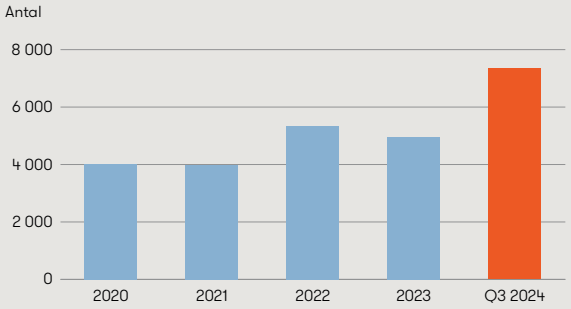
Byggrätter

Besqabs projektportfölj omfattar byggrätter i eftertraktade lägen i Storstockholm och Uppsala.

Bolagets affärsutvecklare arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna skapa värde genom aktivt planarbete. Utöver arkitektur och funktionella aspekter hanteras frågor som närmiljö, klimat, tillgänglighet och trygghet.

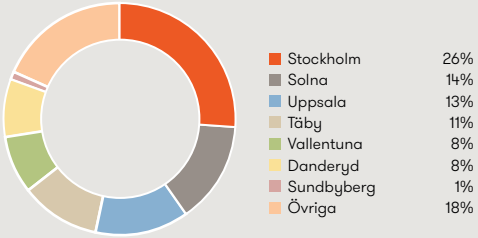
För varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Närhet till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden är faktorer som bidrar till platsens värde. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

Antal byggrätter under senaste fem åren

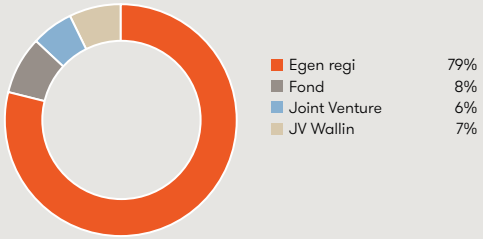


Av de 7 345 byggrätterna är 2 886 upptagna i balansräkningen per 30 september 2024.

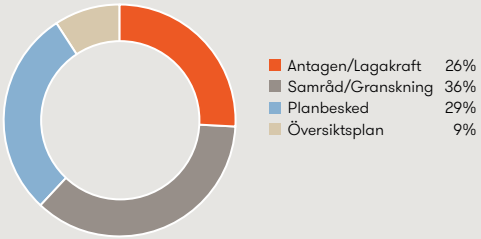
Kommun, kvm ljus BTA



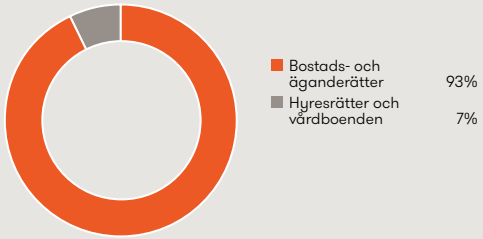
Legal struktur, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



PROJEKT I PRODUKTION

1 Invernesshöjden etapp 2
2 Syrénbersån
3 Viggby Ängar etapp 2
4 Tallbacken småhus södra
5 T1 Fabriksparken
6 Ella Allé
7 Nivå
8 Ekerövallen etapp 3
9 Tallbacken flerbostadshus
10 Ceremonimästaren
11 Hilduns trädgårdar
12 Lilla Häll
13 Grönskan
14 Viggby Ängar etapp 3
15 Invernesshöjden etapp 3
16 Norrberget Utsikten
17 Femöringen Järva Krog
18 Aspen
19 Tegeltornet etapp 1

PROJEKT UNDER UTVECKLING

20 Ormsta
21 Invernesshöjden etapp 4
22 Tegelwik Södermalm
23 Åbyholm radhus
24 Ubby
25 Tegeltornen etapp 2
26 Norrberget
27 Glimten
28 Fransyskan
29 Sjöstråket
30 Viggby Ängar brf 4
31 Guldkaggen (GOTLAND)
32 Kalkateljén Oxnö (SÖDERTÄLJE)
33 Sjövillan Oxnö (SÖDERTÄLJE)
34 Solna Centrum
35 Skeppskajen (UPPSALA)
36 Brobyholm
37 Tallbacken småhus norra
38 Saltängen
39 Hägernäs Strand etapp 1
40 Kvisthamra (NORRTÄLJE)
41 Bällinge II etapp 1
42 Fullerö Hage (UPPSALA)
43 Mariehovsviken (MARIEFRED)
44 Pampas Eklund etapp 1
45 Skiftinge (ESKILSTUNA)
46 Ekudden
47 Stureby
48 Åkeshov
49 Malma Hage (UPPSALA)
50 Ängsbotten
51 Eneby Torg
52 Vallentuna etapp 1
53 Hägernäs Strand etapp 2
54 Gunsta
55 Stuvsta
56 Beckomberga
57 Bergvik (SÖDERTÄLJE)
58 Bällinge II etapp 2
59 Hägernäs Strand etapp 3
60 Hässelby Villastad
61 Rönninge
62 Stadshagen
63 Trollbäcken
64 Ubby
65 Solna Huvudsta
66 Mörby villatomter
67 Ekerö Brygga
68 Vallentuna etapp 2
69 Liljeholmen
70 Timmerhuggaren Mörby
71 Pampas Eklund etapp 2
72 Edsviken
73 Tunadalen Bromma
74 Förmannen Ella Gård
75 Kungsberga
76 Lillängsvägen
77 Solsätra
78 Barkarby Centrum
79 Bällinge I
80 Slakthusområdet III
81 RAW Barkarby Centrum
82 Roslags Näsby
83 Vallentuna etapp 3
84 Pampas Eklund etapp 3
85 Norra Djurgårdstaden
86 Årstafältet
87 Grisslinge

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 levande och trygga områden. 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 står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Resurseffektivitet eftersträvas, med lösningar som ger låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Besqabs fastigheter vara klimatrisksäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Under kvartalet har arbete inletts med att genomföra klimatberäkningar i pågående projekt där sådana saknats för att säkerställa att projekten är i linje med övergripande mål för klimatavtryck. Likaså pågår arbete med att slå fast kravnivåer i kommande byggnation för att säkerställa det kommunicerade målet om ett minskat klimatavtryck med 50 procent till 2030.

Besqab strävar efter att ständigt minska och effektivisera energianvändningen, samt öka andelen energi från förnybara energikällor. Som lägst ska energiklass B uppnås och där det är möjligt ska lokalt tillförd energi användas. Genom att välja kloka energikällor och installationer får Besqabs kunder de bästa förutsättningarna för en effektiviserad energianvändning.

Under kvartalet har ett projekt avslutats: Solna Parad, som uppnådde energiklass 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 och samarbetspartners som anlitas i värdekedjan. Besqab har en nollvision avseende olyckor på byggarbetsplatserna och genomför löpande alkohol- och drogtester för att säkerställa säker arbetsmiljö för både anställda och anlitad arbetskraft.

Under kvartalet har ett slumpmässigt alkohol- och drogtest genomförts. Inga avvikelser noterades i samband med detta.

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 Svanencertifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer.

Under tredje kvartalet erhöll ett projekt Svanenmärkning:

Brf T1 Fabriksparken (Tråden 1)	3089 0216 licensnummer

Besqab strävar efter att bygga inkluderande och tillgängliga stadsmiljöer med attraktiva och gröna bostadsområden som främjar trygghet, hälsa och inkludering. Gestaltningen av ett bostadsområde handlar om den fysiska miljöns utformning och tillgänglighet – att skapa möjlighet till rekreation och återhämtning och stimulera interaktion mellan människor.

Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas

Under tredje kvartalet 2024 erhöll ett projekt svanenmärkning, Brf T1 Fabriksparken.

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, från säker informationshantering och minimering av risker för dataintrång till utvärdering och förebyggande av klimatrelaterade risker.

Besqabs affärsmodell innebär att delar av verksamheten är utlagd på leverantörer av olika slag. Regelbundna revisioner utförs på projekt under pågående produktion för att säkerställa efterlevnad av krav. Besqab har ett visselblåsarsystem där medarbetare, kunder och leverantörer anonymt kan anmäla eventuella oegentligheter. En viktig del i Besqabs hållbarhetsarbete är att fortsätta forma bra partnerskap med intressenter i värdekedjan och att öka kunskap och engagemang hos medarbetare, leverantörer och kunder.

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 utvecklas inom organisationen och som rekommenderar Besqab som arbetsplats. För att uppnå ett långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar Besqabs kundgrupper och samhället i stort. Vi strävar efter att ha en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald när det gäller ålder och bakgrund. Detta för att ta tillvara bred kompetens och olika perspektiv. Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 127 (42), varav 56 kvinnor och 71 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.

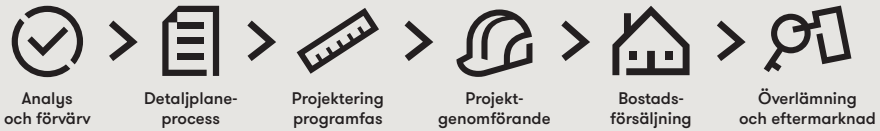
Planprocess och projektutveckling

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form, vilket spänner över en tidsperiod från något enstaka år upp till sex, sju 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 totalentreprenader och med delad entreprenad, med egen personal som leder produktionen. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på platsens 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.



LILLA HÄLL, HÄGERSTEN

Segment projektutveckling

	jan–sep 2024[1)]	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024[1)]	jan–dec 2023
Nettoomsättning, Mkr	1 288,3	1 043,3	502,4	315,9	1 677,7	1 432,7
Bruttomarginal, %	7,2	20,5	17,6	20,0	9,8	19,9
Rörelseresultat, Mkr	–70,8	132,2	31,9	42,2	–29,3	173,7
Rörelsemarginal, %	–5,5	12,7	6,3	13,4	–1,7	12,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	1 478,5	855,9	1 478,5	855,9	1 478,5	718,9
Antal sålda bostäder	212	34	101	12	234	56
Antal produktionsstartade bostäder	199	450	77	67	310	561
Antal bostäder i pågående produktion	1 785	1 251	1 785	1 251	1 785	1 182
Andel sålda och bokade i pågående produktion %	85	87	85	87	85	87

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 – sep 2024 uppgår bruttoresultatet för segmentet Projektutveckling till 241,2 Mkr och bruttomarginalen till 18,8 procent, rörelseresultatet till 78,6 Mkr och rörelsemarginalen till 6,1 procent.

NORRBERGET BERGHÄLLEN, VAXHOLM

Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet Förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice, vilka konsolideras i koncernen från samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab den 15 mars 2024.

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.

Förvaltningsfastigheter[1)]

Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Hyresintäkter	12,1	–	9,3	–	12,1	–
Driftnetto	9,2	–	8,0	–	9,2	–
Värdeförändring	16,3	–	18,0	–	16,3	–
Fastighetsvärde	699,5	–	699,5	–	699,5	–
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	484,7	–	484,7	–	484,7	–
varav förvaltningsfastigheter under produktion	214,8	–	214,8	–	214,8	–

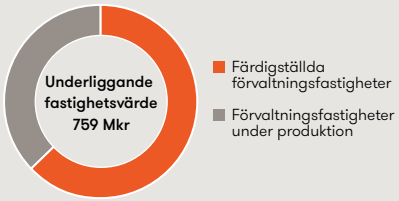
1) Avser perioden 15 mars 2024–30 sep 2024

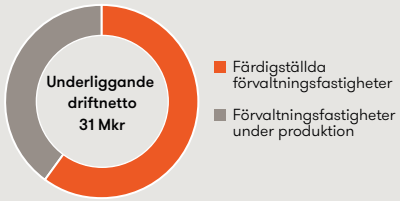
Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Status	Färdigställt/planerat färdigställande
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930	100	Färdigställt	2018
Kapellgärdet	Uppsala	Hyresbostäder	127	6 536	100	Färdigställt	2023
Ultuna	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 055	– 2)	Under produktion	2024
			318	**16 521**			

2) Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 30 september 2024





NORRBERGET BERGHÄLLEN, VAXHOLM

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovising

Belopp i Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Nettoomsättning	1 456,4	1 043,3	509,1	315,9	1 845,9	1 432,7
Kostnader för produktion och drift	–1 200,1	–829,3	–415,1	–252,6	–1 519,0	–1 148,2
Bruttoresultat	**256,4**	**214,0**	**94,1**	**63,3**	**326,9**	**284,5**
Försäljnings- och administrationskostnader	–150,1	–81,8	–47,0	–21,1	–179,1	–110,8
Resultat från andelar i intresseföretag	–15,1	–	–9,6	–	–15,1	–
Rörelseresultat	**91,2**	**132,2**	**37,5**	**42,2**	**132,7**	**173,7**
Finansiella intäkter	6,6	0,0	1,9	0,0	6,9	0,4
Finansiella kostnader	–47,0	–27,3	–10,3	–10,2	–63,4	–43,7
Resultat efter finansiella poster	**50,8**	**105,0**	**29,1**	**32,0**	**76,2**	**130,4**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16,3	–	18,0	–	16,3	–
Resultat före skatt	**67,1**	**105,0**	**47,1**	**32,0**	**92,5**	**130,4**
Skatt	2,8	–	2,4	–	2,8	–
Periodens resultat	**69,9**	**105,0**	**49,5**	**32,0**	**95,3**	**130,4**
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	64,4	105,0	49,3	32,0	89,8	130,4
Innehav utan bestämmande inflytande	5,5	0,0	0,2	0,0	5,5	0,0
Periodens totalresultat	**69,9**	**105,0**	**49,5**	**32,0**	**95,3**	**130,4**
Resultat per aktie, kr						
Före utspädning	0,79	2,19	0,49	0,66	1,20	2,66
Efter utspädning	0,79	2,19	0,49	0,66	1,20	2,66
Antal aktier, st						
Preferensaktier	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	88 527 732	48 029 896	101 594 449	48 362 617	79 322 802	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	88 527 732	48 029 896	101 594 449	48 362 617	79 322 802	49 020 389
Totalt antal utestående stamaktier	**101 594 449**	**48 445 950**	**101 594 449**	**48 445 950**	**101 594 449**	**53 908 026**

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen redovisas som en extern part, i takt med projektets genomförande. Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Besqab och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering. För intresseföretag redovisar Besqab den proportionerliga andelen av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Besqab är delägare i. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Besqab dessa bolag ett förvaltningsarvode.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 256,4 Mkr (214,0) och bruttomarginalen var 17,6 procent (20,5). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 1 456,4 Mkr (1 043,3). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Under perioden har en negativ goodwill om 142,5 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt inom nettoomsättningen. Kostnader för produktion och drift uppgick till 1 200,1 Mkr (–829,3). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden. Justerat för övrig intäkt från negativ goodwill och nedskrivningar uppgår bruttomarginalen till 18,1 procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 91,2 Mkr (132,2) och rörelsemarginalen var 6,3 procent (12,7). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till –150,1 (–81,8). Under perioden har kostnader av engångskaraktär tagits uppgående till 21,3 Mkr avseende förvärvet och övertalighet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 50,8 Mkr (105,0). Finansnettot uppgick till –40,4 MKR (–27,3) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 69,9 Mkr (105,0). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,79 (2,19).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	120,0	–	–
Förvaltningsfastigheter	699,4	–	–
Andelar i intresseföretag	300,6	237,1	242,7
Övriga anläggningstillgångar	528,5	541,8	535,0
Summa anläggningstillgångar	**1 648,6**	**779,0**	**777,7**
Exploateringsfastigheter	957,6	395,1	718,9
Pågående arbeten	520,9	460,8	253,8
Övriga kortfristiga fordringar	1 783,4	990,1	652,4
Likvida medel	423,3	192,7	201,0
Summa omsättningstillgångar	**3 685,2**	**2 038,7**	**1 826,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 333,7**	**2 817,7**	**2 603,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 516,8	1 978,2	2 092,5
Innehav utan bestämmande inflytande	21,4	3,9	3,9
Summa eget kapital	**3 538,2**	**1 982,1**	**2 096,4**
Övriga långfristiga avsättningar	38,9	–	–
Skulder till kreditinstitut	329,0	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder	160,9	74,9	18,7
Summa långfristiga skulder	**528,7**	**393,9**	**347,7**
Kortfristiga avsättningar	44,0	–	–
Skulder till kreditinstitut	710,2	286,9	57,8
Övriga kortfristiga skulder	512,5	154,8	102,0
Summa kortfristiga skulder	**1 266,8**	**441,7**	**159,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 333,7**	**2 817,7**	**2 603,8**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2024	31 dec 2023
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital, 1 januari	**2 092,5**	**1 906,2**
Periodens resultat	64,2	130,4
Nyemission	1 453,6	136,2
Utdelning	–93,5	–80,3
Utgående eget kapital	**3 516,8**	**2 092,5**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital, 1 januari	**3,9**	**3,8**
Periodens resultat	5,7	0,0
Transaktion minoritet	11,9	–
Utgående eget kapital	**21,4**	**3,9**
Totalt utgående eget kapital	**3 538,2**	**2 096,4**

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)

Koncernens balansomslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av Besqab.
För mer information om förvärvet se Not 13.

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2024 till 699,4 Mkr, varav cirka 484,7 Mkr avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 214,7 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 stycken hyresrätter.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 300,6 Mkr (242,7) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 528,5 Mkr (535,0) 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 1 478,5 Mkr (972,7) 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 423,3 Mkr (201,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av Besqab som gjordes genom emission av nya aktier. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 325,9 Mkr. 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 1 783,4 Mkr (652,4) 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 september 2024 till 3 538,2 Mkr (2 096,4). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av Besqab som har ökat eget kapital med 1 491,8 Mkr. Periodens resultat uppgick till 69,9 Mkr. Soliditeten var 66,3 procent (80,5).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 039,2 Mkr (386,8). Av de räntebärande skulderna är 419,8 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 619,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 039,2 Mkr (386,8). Beaktat likvida medel om 423,3Mkr (201,0) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 615,9 Mkr (185,8).

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	91,2	132,2	37,4	42,2	132,7	173,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	3,2	0,0	3,1	0,0	3,2	0,0
Realisationsresultat	18,0	–	18,0	–	18,0	–
Resultat från andelar i intresseföretag	–15,1	–20,1	27,8	–22,4	–19,9	–24,8
Övrigt	–0,8	–	–	–	–0,8	–
Erhållen ränta	6,6	0,0	1,9	0,0	6,9	0,4
Erlagd ränta	–47,1	–17,0	–10,4	–9,2	–72,3	–42,2
Erhållen utdelning	107,9	89,8	0,0	75,2	107,9	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**164,0**	**185,1**	**77,9**	**85,8**	**175,8**	**196,9**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	–257,6	–268,9	–275,1	–157,7	226,2	214,8
Förändring av rörelseskulder	–285,1	315,4	12,1	–4,1	–542,7	57,8
Förändring av exploateringsfastigheter	–37,3	–327,2	279,8	160,5	–56,3	–346,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–416,0**	**–95,7**	**94,7**	**84,6**	**–197,0**	**123,3**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	417,6	–	–0,2	–	156,6	–261,0
Avyttringar av dotterbolag	–	–	–	–	139,6	139,6
Investering i intresseföretag	–18,1	–19,5	–13,2	–2,5	–8,1	–9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	–1,9	–	0,0	–	–1,9	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**397,6**	**–19,5**	**–13,4**	**–2,5**	**286,2**	**–130,9**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	325,9	247,9	–147,8	1,7	457,8	379,9
Amortering av lån	–25,4	–	18,3	–	–240,7	–215,3
Utbetald utdelning	–59,8	–47,8	–22,0	–16,0	–75,7	–63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**240,7**	**200,1**	**–151,5**	**–14,2**	**141,4**	**100,9**
Periodens kassaflöde	**222,3**	**84,9**	**–70,2**	**67,9**	**230,6**	**93,3**
Likvida medel vid periodens början	**201,0**	**107,8**	**493,5**	**124,9**	**192,7**	**107,8**
Likvida medel vid periodens slut	**423,2**	**192,7**	**423,2**	**192,7**	**423,2**	**201,0**

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta till –47,1 Mkr (–17,0), vilket främst är en följd av ökad räntebärande belåning samt adderingen av ett förvaltningsbestånd. Under perioden erhölls utdelningar om totalt 107,9 Mkr (89,9), hänförligt till avslutade projekt i joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –416,0 Mkr (–95,7) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 397,6 Mkr (–19,5), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 240,7 Mkr (200,1), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt 59,8 Mkr till preferensaktieägarna.

Finansiell information – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Nettoomsättning	3	2 863,3	1 000,0	1 040,7	437,2	3 351,0	1 487,7
Kostnader för produktion och drift		–2 789,3	–854,0	–942,0	–356,3	–3 174,3	–1 239,0
Bruttoresultat		**74,0**	**146,0**	**98,7**	**80,9**	**176,8**	**248,7**
Försäljnings- och administrationskostnader	4	–174,8	–86,8	–47,8	–22,8	–201,7	–113,7
Övriga intäkter		86,3	–	–	–	86,3	–
Resultat från andelar i intresseföretag		20,4	79,3	–9,6	3,5	15,4	74,3
Rörelseresultat		**5,9**	**138,5**	**41,4**	**61,6**	**76,9**	**209,4**
Finansiella intäkter		8,9	4,6	4,2	1,3	9,3	4,9
Finansiella kostnader		–44,0	–27,3	–14,8	–10,2	–62,7	–46,0
Resultat efter finansiella poster		**–29,1**	**115,7**	**30,8**	**52,6**	**23,4**	**168,3**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	16,3	–	18,0	–	16,3	–
Resultat före skatt		**–12,8**	**115,7**	**48,8**	**52,6**	**39,7**	**168,3**
Skatt		6,5	–	–1,0	–	6,5	0,0
Periodens resultat		**–6,3**	**115,7**	**47,8**	**52,6**	**46,2**	**168,3**
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		**–6,3**	**115,7**	**47,8**	**52,6**	**46,2**	**168,3**
Periodens resultat hänförligt till							
Moderföretagets aktieägare		–9,7	115,7	48,3	52,6	42,9	168,3
Innehav utan bestämmande inflytande		3,4	0,0	–0,5	0,0	3,3	0,0
Periodens totalresultat		**–6,3**	**115,7**	**47,8**	**52,6**	**46,2**	**168,3**
Resultat per aktie, kr							
Före utspädning		–0,07	2,41	0,47	1,09	0,58	3,43
Efter utspädning		–0,07	2,41	0,47	1,09	0,58	3,43
Antal aktier, st							
Preferensaktier		11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		88 527 732	48 029 896	101 594 449	48 362 617	79 322 802	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		88 527 732	48 029 896	101 594 449	48 362 617	79 322 802	49 020 389
Totalt antal utestående stamaktier		101 594 449	48 445 950	101 594 449	48 445 950	101 594 449	53 908 026

Finansiell utveckling under perioden januari – september 2024

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 74,0 Mkr (146,0) och bruttomarginalen var 2,6 procent (14,6). Nettoomsättningen uppgick till 2 863,3 Mkr (1 000,0). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Förvaltningsarvoden uppgick till 14,3 Mkr (23,6) under året. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Kostnader för produktion och drift uppgick till –2 789,3 Mkr (–854,0). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 5,9 Mkr (138,5). Rörelsemarginalen var 0,2 procent (13,9). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till –174,8 (–86,8). Under perioden har kostnader av engångskaraktär om 44,9 Mkr tagits kopplade till förvärvet av tidigare Besqab.

Under perioden har en negativ goodwill om 86,3 Mkr som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab redovisats som en övrig intäkt. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg erlagt vederlag.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under perioden till 20,4 Mkr (79,3). Detta avser vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt där Besqab är samägare.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till –29,1 Mkr (115,7). Finansnettot uppgick till –35,1 Mkr (–22,7) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till –6,3 Mkr (115,7). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till –0,07 kr (2,41).

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	–	–
Förvaltningsfastigheter	5	699,4	–	–
Andelar i intresseföretag		303,2	170,0	165,8
Övriga anläggningstillgångar		53,0	27,3	27,1
Summa anläggningstillgångar		**1 175,6**	**197,2**	**192,9**
Exploateringsfastigheter		1 919,7	921,0	1 219,8
Pågående arbeten		973,9	857,6	656,8
Färdigställda fastigheter		11,9	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		894,4	461,9	232,3
Likvida medel		428,2	219,9	238,9
Summa omsättningstillgångar		**4 228,1**	**2 460,5**	**2 347,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 403,7**	**2 657,7**	**2 540,7**

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 134,7	1 642,7	1 784,1
Innehav utan bestämmande inflytande		18,6	3,9	3,9
Summa eget kapital		**3 153,3**	**1 646,5**	**1 788,0**
Övriga långfristiga avsättningar		38,9	–	–
Skulder till kreditinstitut	9	625,5	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder		160,8	74,9	18,7
Summa långfristiga skulder		**825,2**	**393,9**	**347,7**
Kortfristiga avsättningar		18,1	–	–
Skulder till kreditinstitut	9	808,2	398,1	190,6
Övriga kortfristiga skulder		598,9	219,2	214,5
Summa kortfristiga skulder		**1 425,2**	**617,3**	**405,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 403,7**	**2 657,7**	**2 540,7**

Finansiell information – IFRS, forts

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)
Koncernens balansomslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av tidigare Besqab.
För mer information om förvärvet se Not 13.

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2024 till 699,4 Mkr, varav cirka 484,7 Mkr avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 214,7 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 stycken hyresrätter.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 303,2 Mkr (165,8) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 2 893,6 Mkr (1 876,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Balansposten pågående arbeten är vid utgången av perioden relativt låg då flertalet bostadsrättsprojekt färdigställts, resultatavräknats och avskilts från koncernen.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 894,4 Mkr (232,3) och består kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 428,2 Mkr (238,9). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av tidigare Besqab som gjordes genom emission av nya aktier.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2024 till 3 153,3 Mkr (1 788,0). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av tidigare Besqab som har ökat eget kapital med 1 491,8 Mkr. Periodens resultat uppgick till –6,3 Mkr. Soliditeten var 58,4 procent (70,4).

Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 september 2024 till 1 433,7 Mkr (519,6). Av de räntebärande skulderna var 946,3 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 419,8 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 67,7 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 slut uppgick räntebärande skulder till 1 433,7 Mkr (519,6). Beaktat likvida medel om 428,2 Mkr (238,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 005,5 Mkr (280,7).

Finansiell information – 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 2023	**1,1**	**1 862,3**	**–303,6**	**3,9**	**1 563,7**
Årets resultat	–	–	168,3	0,0	168,3
Årets totalresultat	**–**	**–**	**168,3**	**0,0**	**168,3**
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	–80,3	–	–80,3
Kostnader för nyemission	–	–	–0,1	–	–0,1
Avslutad nyemission	0,1	7,8	–	–	8,0
Tvingande konvertibel	–	128,5	–	–	128,5
Inlösen konvertibel	–	–0,1	–	–	–0,1
Summa transaktioner med ägare	**0,1**	**136,2**	**–80,4**	**–**	**56,0**
Utgående eget kapital 31 december 2023	**1,2**	**1 998,5**	**–215,6**	**3,9**	**1 788,0**
Ingående eget kapital 1 januari 2024	**1,2**	**1 998,5**	**–215,6**	**3,9**	**1 788,0**
Periodens resultat	–	–	–9,7	3,4	–6,3
Periodens totalresultat	**–**	**–**	**–9,7**	**3,4**	**–6,3**
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	–93,5	–	–93,5
Transaktion minoritet	–	–	–	11,3	11,3
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**	**11,3**	**1 371,5**
Utgående eget kapital 30 september 2024	**2,3**	**3 451,2**	**–318,8**	**18,5**	**3 153,2**

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

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	5,9	138,5	41,5	61,6	76,8	209,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	3,2	0,0	5,0	0,0	3,2	0,0
Realisationsresultat	–8,3	–5,2	–	–2,2	–3,4	–
Resultat från andelar i intresseföretag	20,4	–79,3	63,3	–3,5	25,4	–74,6
Erhållen ränta	8,9	4,6	4,2	1,3	4,7	0,4
Erlagd ränta	–44,0	–17,0	–14,8	–9,2	–70,8	–43,8
Erhållen utdelning	107,9	89,8	–	61,7	107,9	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**94,1**	**131,4**	**99,1**	**109,6**	**143,9**	**181,2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	411,4	–302,7	–194,5	–191,4	646,4	–67,7
Förändring av rörelseskulder	–1 296,1	518,3	336,8	115,2	–1 314,8	499,6
Förändring av exploateringsfastigheter	1 617,9	–463,8	–263,3	23,9	1 560,0	–521,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**827,3**	**–116,8**	**–22,0**	**57,4**	**1 035,5**	**91,4**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	505,8	–20,0	–	–	264,8	–261,0
Avyttringar av dotterbolag	–	–	–	–	130,6	130,6
Investering i intresseföretag	–18,1	–8,5	–13,2	–2,4	–19,1	–9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	–	–	1,9	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**487,7**	**–28,5**	**–11,4**	**–2,4**	**376,3**	**–139,9**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	762,5	406,8	161,7	26,2	915,7	560,0
Amortering av lån	–1 828,5	–168,2	–240,3	–128,0	–2 043,6	–383,3
Utbetald utdelning	–59,8	–47,8	–22,0	–16,0	–75,7	–63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–1 125,8**	**190,7**	**–100,5**	**–117,8**	**–1 203,6**	**112,9**
Periodens kassaflöde	**189,2**	**45,4**	**–133,9**	**–62,8**	**208,3**	**64,4**
Likvida medel vid periodens början	**238,9**	**174,5**	**562,0**	**282,7**	**219,9**	**174,5**
Likvida medel vid periodens slut	**428,2**	**219,9**	**428,2**	**219,9**	**428,2**	**238,9**

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 827,3 Mkr (–116,8), vilket huvudsakligen är hänförligt till att flera projekt har färdigställts under perioden.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 487,7 Mkr (–28,5). Det positiva kassaflödeseffekten från förvärv av dotterbolag beror främst på övertagna likvida medel från förvärvet av Besqab som genomfördes med betalning av egna aktier som i sig inte hade någon kassaflödeseffekt. För mer information se not 13.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 125,8 Mkr (190,7), vilket främst är hänförligt till färdigställandet av projekt under perioden varvid stora amorteringar har gjorts. Under året har även en utdelning om 59,8 Mkr betalats ut till preferensaktieägarna.

Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023	jul–sep 2024	jul–sep 2023	okt 2023–sep 2024	jan–dec 2023
Intäkter	26,4	30,1	4,7	14,2	34,9	38,6
Administrationskostnader	–97,5	–69,3	–20,6	–20,1	–120,7	–92,5
Rörelseresultat	**–71,1**	**–39,2**	**–15,9**	**–5,9**	**–85,8**	**–53,9**
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–22,2	–22,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21,0	12,7	7,0	4,4	41,7	33,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	–1,9	–2,1	–0,3	–0,5	–3,2	–3,4
Resultat från finansiella poster	**19,0**	**10,6**	**6,7**	**4,0**	**16,3**	**7,8**
Resultat efter finansiella poster	**–52,1**	**–28,6**	**–9,2**	**–1,9**	**–69,5**	**–46,0**
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	20,4	20,4
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	–	–
Periodens resultat	**–52,1**	**–28,6**	**–9,2**	**–1,9**	**–49,1**	**–25,6**

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari – 30 september 2024 uppgick till –71,1 Mkr (–39,2). Periodens resultat uppgick till –52,1 Mkr (–28,6).

Finansiell ställning

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 30 september 2024 till 3 043,7 Mkr (1 394,0) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Den stora ökningen under perioden är hänförlig till förvärvet av Besqab. Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2024 till 2 874,3 Mkr (1 560,6). Skulderna uppgick per 30 september 2024 till 455,8 Mkr (126,9) och består främst av checkräkningskredit om 59,8 Mkr samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 167,0	653,1	650,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	716,4	642,4	706,4
Övriga anläggningstillgångar	160,3	36,3	36,9
Summa anläggningstillgångar	**3 043,7**	**1 331,7**	**1 394,0**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	151,1	214,4	211,5
Övriga fordringar	80,2	82,2	51,6
Kassa och bank	55,1	1,2	1,3
Summa omsättningstillgångar	**286,5**	**297,9**	**293,5**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 330,1**	**1 629,6**	**1 687,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2,3	1,1	1,2
Fritt eget kapital	2 872,1	1 453,6	1 559,3
Summa eget kapital	**2 874,3**	**1 454,7**	**1 560,6**
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	314,3	53,9	48,0
Övriga skulder	141,6	121,0	78,9
Summa skulder	**455,8**	**174,9**	**126,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 330,1**	**1 629,6**	**1 687,5**

Koncernens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, RFR 1 och Årsredovisningslagen. Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas av EU godkända IFRS. 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 2023. Tillägg och förtydligande har gjorts avseende redovisningsprinciper i tillämpliga delar avseende det förvärvade bolaget Besqab Bostadsutveckling AB (tidigare Besqab AB (publ.) som från och med 15 mars 2024 konsolideras.

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 bruttoredovisas i resultaträkningen.

Avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningar 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

Intäkterna består endast av hyresintäkter och uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte. Intäkterna utgörs av debiterade kallhyror. Hyresintäkterna redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

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 från 2024

Inga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-sep 2024	Projektutveckling	Förvaltnings-fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 249,7	–	–	1 249,7	1 549,8	2 799,5
Hyresintäkter	–	25,6	–	25,6	–1,8	23,8
Förvaltningsarvode	14,3	–	–	14,3	–	14,3
Övrigt	24,2	–	142,5	166,8	–141,1	25,7
Nettoomsättning	**1 288,3**	**25,6**	**142,5**	**1 456,4**	**1 406,9**	**2 863,3**
Kostnader för produktion och drift	–1 195,6	4,5	–	–1 200,1	–1 589,2	–2 789,3
Bruttoresultat	**92,7**	**21,1**	**142,5**	**256,4**	**–182,4**	**74,0**
Försäljnings- och administrationskostnader	–148,5	–1,6	–	–150,1	–24,7	–174,8
Övriga intäkter	–	–	–	–	86,3	86,3
Resultat andelar intresseföretag	–15,1	–	–	–15,1	35,5	20,4
Rörelseresultat	**–70,8**	**19,5**	**142,5**	**91,2**	**–85,3**	**5,9**
Finansnetto	–31,2	–9,2	–	–40,4	5,4	–35,1
Resultat efter finansiella poster	**–102,1**	**10,3**	**142,5**	**50,8**	**–79,9**	**–29,1**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	16,3	–	16,3	–	16,3
Resultat före skatt	**–102,1**	**26,6**	**142,5**	**67,1**	**–79,9**	**–12,8**
Skatt	–	2,8	–	2,8	3,7	6,5
Periodens resultat	**–102,1**	**29,4**	**142,5**	**69,9**	**–76,1**	**–6,3**
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	699,4	–	699,4	–	699,4
Övriga anläggningstillgångar	949,1	–	–	949,1	–472,9	476,2
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 478,5	–	–	1 478,5	1 415,2	2 893,6
Övriga tillgångar	–	–	2 206,7	2 206,7	872,2	1 334,5
Summa tillgångar	**2 415,6**	**699,4**	**2 206,7**	**5 333,7**	**70,0**	**5 403,7**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 538,2	3 538,2	–384,9	3 153,3
Långfristiga skulder	–	–	528,7	528,7	296,5	825,2
Kortfristiga skulder	–	419,8	847,0	1 266,8	158,4	1 425,2
Summa eget kapital och skulder	**–**	**419,8**	**4 913,9**	**5 333,7**	**70,0**	**5 403,7**

Kommentarer till segmentsredovisningen

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Besqab följer sin verksamhet genom segmenten Projektutveckling samt Förvaltningsfastigheter. Segmentet Förvaltningsfastigheter har tillkommit under året efter förvärvet av Besqab. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende Projektutveckling tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen ”Avstämning mot IFRS” och hänför sig till att projektutveckling av bostäder enligt IFRS inte intäktsredovisas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet.

I segmentet Projektutveckling har kostnaderna för produktion och drift under perioden belastats med en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr.

I Koncerngemensamma poster och elimineringar har under perioden en negativ goodwill om 142,5 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt.

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 i samband med förvärvet, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden januari – september 2024 uppgår bruttoresultatet för segmentet Projektutveckling till 242,1 Mkr och bruttomarginalen till 18,8 procent, rörelseresultatet till 78,6 Mkr och rörelsemarginalen till 5,5 procent.

Koncernens noter, forts

Not 2 Segmentsredovisning

Jan–sep 2023	Projektutveckling	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier					
Projektutveckling Bostad	1 014,2	–	1 014,2	–43,3	970,9
Förvaltningsarvode	23,6	–	23,6	–	23,6
Övrigt	5,5	–	5,5	–	5,5
Nettoomsättning	**1 043,3**	**–**	**1 043,3**	**–43,3**	**1 000,0**
Kostnader för produktion och drift	–829,3	–	–829,3	–24,8	–854,0
Bruttoresultat	**214,0**	**–**	**214,0**	**–68,0**	**146,0**
Försäljnings- och administrationskostnader	–81,8	–	–81,8	–5,1	–86,8
Resultat andelar intresseföretag	–	–	–	79,3	79,3
Rörelseresultat	**132,2**	**–**	**132,2**	**6,2**	**138,5**
Finansnetto	–27,3	–	–27,3	4,6	–22,7
Resultat efter finansiella poster	**105,0**	**–**	**105,0**	**10,7**	**115,7**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	**105,0**	**–**	**105,0**	**10,7**	**115,7**
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	**105,0**	**–**	**105,0**	**10,7**	**115,7**
Tillgångar					
Övriga anläggningstillgångar	779,0	–	779,0	–581,7	197,2
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	855,9	–	855,9	922,7	1 778,6
Övriga tillgångar	1 182,8	–	1 182,8	–501,0	681,9
Summa tillgångar	**2 817,7**	**–**	**2 817,7**	**–160,0**	**2 657,7**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 982,1	–	1 982,1	–335,6	1 646,5
Långfristiga skulder	393,9	–	393,9	–	393,9
Kortfristiga skulder	441,7	–	441,7	175,6	617,3
Summa eget kapital och skulder	**2 817,7**	**–**	**2 817,7**	**–160,0**	**2 657,7**

Not 3 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan–sep 2024	jan–sep 2023
Vinstavräkning projekt	2 799,5	970,9
Hyresintäkter	23,8	–
Förvaltningsarvoden	14,3	23,6
Övrigt	25,7	5,5
Nettoomsättning	**2 863,3**	**1 000,0**

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–sep 2024	jan–sep 2023
Personalkostnader	81,1	50,6
Övriga externa kostnader	86,8	36,2
Avskrivningar	6,9	0,0
Försäljnings- och administrationskostnader	**174,8**	**86,8**

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 6,9 Mkr (0,0) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra. Under perioden har transaktionskostnader kopplade till förvärvet av Besqab uppgående till 23,6 Mkr redovisats som Övriga externa kostnader.

Koncernens noter, forts

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 sep 2024
Ingående verkligt värde	
Genom förvärv	900,5
Orealiserade värdeförändringar	16,3
Investeringar och förvärv	86,0
Avyttringar	-303,3
Utgående verkligt värde	**699,4**

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2024 till 699,5 Mkr. Redovisat verkligt värde består av ett färdigställt vårdboende i egen förvaltning, tre färdigställda hyresfastigheter med totalt 127 stycken hyresbostäder samt en förvaltningsfastighet under uppförande. Förvaltningsfastigheten under uppförande avser uppförande av en fastighet bestående av 137 hyresrätter. Under perioden har en förvaltningsfastighet frånträtts.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 16,3 Mkr. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 – 4,5 procent.

Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har två utestående aktierelaterat incitamentsprogram ett som beslutades på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026 samt ett som under 2024, optionsprogram 2024/2027.
Optionsprogrammet riktade sig till alla anställda i bolaget, i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen.

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av incitamentsprogram 2023/2026 är 42,44 kronor och för 2024/2027 är 34,43 kronor.

Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Besqabs tidigare optionsprogram 2020/2023 samt 2021/ 2023 förföll under året, ingen teckning skedde.

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.

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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 september 2024 uppgick totala räntebärande skulder till 1 433,7 Mkr (717,1), fördelade enligt nedan.

	Redovisat värde	
Belopp i Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	946,3	663,0
Finansiering förvaltningsfastigheter	419,8	–
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	67,7	54,1
Summa räntebärande skulder	**1 433,7**	**717,1**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 813,0	475,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	–	127,2
Fordringar hos dotterbolag	899,1	170,6
Summa ställda säkerheter	**2 722,1**	**782,8**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser	342,0	292,0
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	–
Summa eventualförpliktelser	**345,6**	**292,0**

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 Klövern 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 ABs 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 2023.

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 tidigare styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1,5 Mkr (1,3) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2024. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 september 2024, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,5 Mkr (1,1) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,5 Mkr (0,4). Tidigare styrelseordförande Johan Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget – Mkr (–) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2024.

Det finns ett avtal om lånelöfte med Skirner AB som kontrolleras av familjen Nordström. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 Mkr kan upptas. Per rapportperiodens slut har inget lån upptagits. En limitavgift erläggs till Skirner AB kvartals motsvarande en årlig räntesats uppgående till 1,0 procent av lånefaciliteten. 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

» Den 8 oktober avyttrades 195 byggrätter i Solna till Alecta Fastigheter genom två bolagsaffärer. Köpeskillingen uppgick till cirka 300 miljoner kronor. Affären medförde en positiv resultateffekt samt ett likviditetstillskott om cirka 300 miljoner kronor, vilket kommer att redovisas i det fjärde kvartalet.

» Den 28 oktober överlämnades det första projektet i den portfölj med hyresrättsprojekt som såldes till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022. Projektet omfattar 153 bostäder och ett garage med 222 parkeringsplatser inom Invernesshöjden i Danderyd.

» Den 31 oktober genomfördes konvertering av konvertibler till stamaktier i Besqab AB med ett totalt nominellt belopp om 118,5 mkr. Konverteringen gjordes till tidigare överenskommen konverteringskurs om 60 kr per ny aktie vilket medför att antalet aktier och röster i Besqab AB ökade med 1 975 576 stycken. Efter konvertering uppgår det totala antalet aktier i Besqab AB till 115 246 457 stycken, varav 103 570 025 stamaktier och 11 676 432 preferensaktier. Konverteringen medförde en utspädning för övriga aktieägare om 1,71 procent av kapitalet och 1,89 procent av röstetalet.

Not 13 Förvärv

Förvärv av tidigare Besqab AB (publ)

Den 31 januari 2024 offentliggjorde bolaget ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i tidigare Besqab AB (publ) att överlåta samtliga aktier utgivna av tidigare Besqab AB (publ) till Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad. Den 15 mars 2024 offentliggjorde Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad att Bolaget fullföljde erbjudandet efter att ha erhållit accepter från aktieägare i tidigare Besqab motsvarande cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster. Efter den förlängda acceptperioden har Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad totalt erhållit accepter för 45 905 298 aktier, motsvarande cirka 99,2 procent av det totala antalet aktier och röster i tidigare Besqab. Utbetalning av vederlag för accepter har slutförts under april 2024. Förvärvet genomfördes genom ovan nämnda apportemission den 15 mars 2024. Vederlaget för de 96,6 procent av aktierna har beräknats till 1 452,8 Mkr baserat på stängningskurs per aktie dagen före apportemissionen som skedde 14 mars 2024. Vederlaget bestod av 46 447 116 st stamaktier samt 3 095 878 st preferensaktier. Förvärvsrelaterade utgifter uppgick till 23,4 Mkr och ingår i försäljning och administrationskostnader samt presenteras i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen. De aktier som förvärvats efter kontrolltidpunkten den 15 mars 2024 redovisas som en transaktion med innehav utan bestämmande inflytande inom eget kapital. Värdejusteringar i förvärvsanalysen avser identifierade immateriella tillgångar avseende varumärket Besqab efter avdrag för uppskjuten skatt. Tidigare Besqab konsolideras i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad från och med den 15 mars 2024. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg köpeskillingen. Förvärvet av bolaget har medfört att Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostads nettoomsättning från förvärvstillfället till den 30 september 2024 ökade med 2 364,1 Mkr och resultat efter skatt med 88,1 Mkr. Om förvärvet hade genomförts per den 1 januari 2024 hade koncernens nettoomsättning ökat med 3 169,3 Mkr och koncernens resultat efter skatt skulle ha påverkats negativt med 113,3 Mkr främst på grund av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i tidigare Besqab AB (publ) som genomfördes under första kvartalet 2024, men innan förvärvstidpunkten. Förvärvet bildar gemensamt de nya segmenten Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter. Innehav utan bestämmande inflytande har redovisats till verkligt värde.

Förvärvad verksamhet (Mkr)	**15 mar 2024**
Förvaltningsfastigheter	900,5
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	348,9
Summa förvärvade tillgångar	**5 757,5**
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 222,1
Summa övertagna skulder	**4 263,1**
Bokfört värde nettotillgångar	**1 494,4**
Förvärvsanalys (Mkr)	
Vederlag	1 452,8
Minoritetsandel	50,6
Totalt vederlag	**1 503,4**
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Värdejusteringar	95,3
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	**1 589,7**
Negativ goodwill	–86,3
Förvärvarens påverkan på koncernens kassaflöde	
Kontant del av köpeskilling	–
Förvärvad kassa	510,6
Summa	**510,6**
Förvärvsrelaterade kostnader	–23,4
Nettokassaflöde	**487,2**

Styrelsens och VD:s undertecknande

Stockholm den 15 november 2024

Per Rutegård
Styrelseordförande

Olle Nordström
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Johan A Gustavsson
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Alexander Alm-Pandeya
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Besqab AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Revisors granskningsrapport

Besqab AB (publ), org.nr 556699-1088

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 november 2024
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Nettoomsättning, Mkr	509,1	486,8	460,5	389,4	315,9	338,2	389,2	275,9
Rörelseresultat, Mkr	37,5	33,4	20,4	41,5	42,2	41,2	48,8	70,0
Resultat före skatt, Mkr	47,1	10,7	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0
Periodens resultat, Mkr	49,5	11,1	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0
Rörelsemarginal, %	7,4	6,9	4,4	10,6	13,4	12,2	12,5	25,4
Avkastning på eget kapital, %	4,5	neg	neg	3,0	5,5	5,7	9,2	18,4
Soliditet, %	66,3	63,1	62,5	80,5	70,3	68,6	71,2	78,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,79	0,11	0,15	0,49	0,66	0,65	0,87	1,52
Eget kapital per aktie, kr	24,3	23,9	25,3	23,7	24,0	22,6	23,3	22,8
Aktiekurs vid periodens slut, kr	28,0	24,5	25,9	32,5	34,1	29,9	39,4	40,9
Aktiekurs genom eget kapital per aktie, kvot	1,2	1,0	1,0	1,4	1,4	1,3	1,7	1,8

IFRS-redovisning	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Nettoomsättning, Mkr	1 040,7	1 433,6	389,0	487,7	437,2	66,6	496,2	15,2
Rörelseresultat, Mkr	41,4	13,5	–49,0	70,9	61,6	5,5	71,3	–39,6
Resultat före skatt, Mkr	48,8	–1,3	–60,4	52,6	52,6	–3,9	66,9	–37,4
Periodens resultat, Mkr	47,8	0,9	–55,1	52,6	52,6	–3,9	66,9	–37,4
Rörelsemarginal, %	4,0	0,9	neg	14,5	14,1	8,3	14,4	neg
Avkastning på eget kapital, %	5,0	neg	neg	15,2	17,7	neg	25,7	neg
Soliditet, %	58,4	55,4	38,2	70,4	62,0	52,2	59,1	58,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	699,4	980,8	900,8	–	–	–	–	–
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 808,7	2 777,7	1 507,8	1 219,8	921,0	1 057,2	1 066,4	1 069,1
Pågående arbeten, Mkr	84,9	50,6	3 066,2	656,8	857,6	1 085,4	932,2	1 124,3
Likvida medel, Mkr	428,2	562,0	591,0	238,9	219,9	282,8	94,3	174,5
Eget kapital, Mkr	3 153,3	3 143,3	3 236,0	1 788,0	1 646,5	1 546,5	1 614,1	1 563,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, Mkr	808,2	332,7	2 422,7	162,9	398,1	643,7	544,3	717,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	827,3	849,3	–312,6	208,2	57,4	125,0	–299,1	–188,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	487,7	499,1	507,7	–111,4	–2,4	–20,0	–6,1	35,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	–1 125,8	–1 025,3	157,0	–77,8	–117,8	83,5	225,0	281,3
Periodens kassaflöde, Mkr	189,2	323,1	352,1	19,0	–62,8	188,4	–80,2	128,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	–0,07	–0,66	–0,89	1,01	1,09	–0,08	1,40	–0,85
Eget kapital per aktie, kr	20,5	20,4	21,6	18,0	17,1	15,2	16,6	15,5
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,4	1,2	1,2	1,8	2,0	2,0	2,4	2,6

Försäljning och produktion	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Antal produktionsstartade bostäder, st	77	82	40	111	67	170	213	156
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 785	1 824	2 268	1 182	1 251	1 184	1392	1179
Antal sålda bostäder, st	101	73	38	22	12	12	10	5
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	85	82	86	87	87	91	91	88
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	21	18	2	1	10	15	–	–
varav upptagna i balansräkningen, st	21	18	2	–	–	–	–	–

Aktier

Besqab aktier 30 september 2024

Börsvärde ..... 2,8 mdkr (stamaktier)
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie serie A
Antal aktier..... 101 594 449
Konvertibler [1]..... 2 141 725
Stängningskurs ..... 28,00 kr
ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie serie B
Antal aktier..... 11 676 423
Stängningskurs ..... 80,00 kr
ISIN..... SE0015195706

1) Antal stamaktier av serie A som kan tillkomma genom konvertering av utestående konvertibler uppgår till 2 141 725.

Besqab AB har två aktieserier: stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

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 september 2024 var 28,0 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,8 miljarder kronor. Besqabs egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3 153,3 Mkr.

De största aktieägarna per den 30 september 2024 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 september 2024 till 80,0 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. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 december 2024 (1,87 SEK), 6 mars 2025 (1,88 SEK) och 7 juni 2025 (1,87 SEK).

Utdelning Q4 2024 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning..... 29 november 2024

Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning..... 3 december 2024

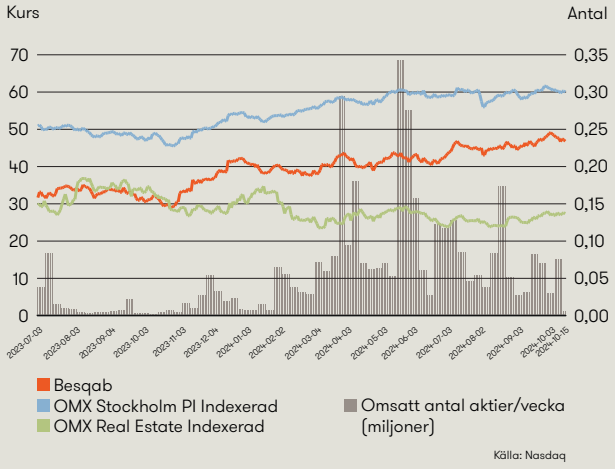
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning ..... 2 december 2024

Förväntad dag för utbetalning från Euroclear..... 6 december 2024

Största aktieägare per 30 september 2024

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	16,9	17,6
Alm Equity	14 516 380	–	12,8	14,1
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,6	7,2
Samir Taha, via bolag	6 183 000	80 000	5,5	6,0
M2 Asset Management	5 310 416	1 834 923	6,3	5,3
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,8	5,3
Per Rutegård, via bolag	4 783 276	51 356	4,3	4,7
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	4,0
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,5	3,6
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	305 416	3,4	3,5
Övriga	28 789 341	7 635 499	32,2	28,8
Totalt	**101 594 449**	**11 676 432**	**100,0**	**100,0**

Kursutveckling och omsättning Besqab 2023-07-03 – 2024-10-15



Källa: Nasdaq

Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Ormsta	Täby	Egen regi	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	Aros Bostad IV	75	3 600	Hyresrätt	Laga kraft	Q4 2024
Tegelwik Södermalm	Stockholm	Egen Regi	95	9 480	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	-	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2024
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Egen regi	82	6678	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Norrberget	Vaxholm	Egen regi	130	13 400	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Glimten	Stockholm	Egen regi	20	3 540	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Fransyskan	Stockholm	Egen regi	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjöstråket	Upplands Väsby	Egen regi	30	4 150	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Viggby Ängar brf 4	Täby	Egen regi	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Guldkaggen	Gotland	Egen regi	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Kalkataljén	Södertälje	Egen regi	10	960	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjövillan	Södertälje	Egen regi	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Solna Centrum	Solna	Egen regi	195	16 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Skeppskajen	Uppsala	Egen regi	600	50 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Brobyholm	Strängnäs	Egen regi	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Saltängen	Nacka	Egen regi	55	5 400	Brf	Granskning	Q4 2025
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Samråd	Q1 2026
Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Samråd	Q3 2026
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2026
Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	2026
Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	Egen regi	135	12 600	Brf	Samråd	2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	150	17 500	Brf	Samråd	2026
Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2026
Ekudden	Nacka	Egen regi	50	4 500	Ägarlägenhet	Samråd	2026
Stureby	Stockholm	Egen regi	50	4 580	Brf	Planbesked	2026
Åkeshov	Stockholm	Egen regi	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2026
Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	3 500	Brf	Samråd	2026
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap	130	9 600	Brf	Planbesked	2026
Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	150	13 100	Brf	Planbesked	2026
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2026
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Samråd	2026
Gunsta	Stockholm	Egen regi	95	14 680	Brf	Samråd	2026
Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Brf	Planbesked	2027

Fortsättning nästa sida

Byggrättsportfölj, forts

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Egen regi	40	3 600	Brf	Planbesked	2027
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Hägernäs Strand etapp 3	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Samråd	2027
Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2027
Rönninge	Salem	Egen regi	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2027
Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	80	7 100	Brf	Planbesked	2027
Ubby	Vallentuna	Egen regi	75	10 000	Brf	Planbesked	2027
Solna Huvudsta	Solna	Egen regi	300	26 500	Brf, hyresrätt	Översiktsplan	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	50	7 400	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	200	16 500	Brf	Planbesked	2027
Liljeholmen	Stockholm	Egen regi	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2027
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2027
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke	50	4 500	Brf	Planbesked	2027
Tunadalen Bromma	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Planbesked	2027
Förmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2027
Kungsberga	Ekerö	Egen regi	50	4 300	Brf	Samråd	2028
Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2028
Solsätra	Haninge	JV Bonava	50	7 700	Brf	Planbesked	2028
Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	65	2 770	Brf	Samråd	2028
Bällinge I	Uppsala	Egen regi	60	8 500	Brf	Samråd	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	95	10 000	Brf	Samråd	2028
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	40	2 780	Brf	Samråd	2028
Roslags Näsby	Täby	Egen regi	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Egen regi	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	90	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Egen regi	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			**6 856**	**643 848**			

Byggrättsportfölj, forts

Projekt i delägda Wallin (antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel)

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	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	0	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2027
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	55	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3 012	Brf	Planbesked	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hyresrätt	Antagen/Lagakraft	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hyresrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			**489**	**43 412**			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			**7 345**	**687 260**			

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 Authority's (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 innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat [1]	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal [2]	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie [2]	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, 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 aktie	Eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna vid periodens slut dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital per aktie ger en bild av bolagets bokförda värde per aktiebasis.
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 15 november 2024 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025
Årsredovisning 2024	28 mars 2025
Q1 2025	29 april 2025
Årsstämma	7 maj 2025
Q2 2025	9 juli 2025
Q3 2025	24 okt 2025
Bokslutskommuniké 2025	30 jan 2026

Utdelning preferensaktie B (preferensaktie B)

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie B sker den 6 december 2024 med avstämningsdag den 2 december 2024.

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