

BESQAB

Delårsrapport januari – september 2025

Besqab AB (publ)

Q3

God lönsamhet i projekt-
verksamheten och stabil
efterfrågan på bostäder
i attraktiva lägen

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

Stabil försäljningsutveckling och starkt resultat

Perioden januari–september¹⁾

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 1 844,6 Mkr (1 456,4). Bruttoresultatet uppgick till 285,8 Mkr (256,4) och bruttomarginalen var 15,5 procent (17,6).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 115,3 Mkr (91,2) och rörelsemarginalen var 6,3 procent (6,3). Periodens resultat uppgick till 104,0 Mkr (69,9). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,58 kr (0,29).
- Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 50,8 procent (58,4), eget kapital uppgick till 2 995,7 Mkr (3 153,3) och balansomslutningen uppgick till 5 901,7 Mkr (5 403,7).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 512,0 Mkr (2 863,3 Mkr), rörelseresultatet uppgick till -94,2 Mkr (5,9). Periodens resultat uppgick till -105,5 Mkr (-6,3).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 391 (212).
- Antal av bostadsrättköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 105 (398). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 95 (689).

Perioden juli–september

- Enligt segmentsredovisningen¹⁾ uppgick nettoomsättningen till 405,0 Mkr (509,1). Bruttoresultatet uppgick till 77,6 Mkr (94,1) och bruttomarginalen var 19,2 procent (18,5).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 30,4 Mkr (37,5) och rörelsemarginalen var 7,5 procent (7,4). Periodens resultat uppgick till 30,8 Mkr (49,5). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,09 kr (0,27).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 332,3 Mkr (1 040,7 Mkr), rörelseresultatet uppgick till -14,4 Mkr (41,4). Periodens resultat uppgick till -13,9 Mkr (47,8).
- Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 66 procent (85). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 94 (101).
- Antal av bostadsrättköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 28 (93). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 18 (136).



Händelser i urval

Spadtag i Uppsala

Under kvartalet togs ett första spadtag för Skeppskajens 209 första bostäder som Besqab utvecklar i bostads- och äganderättsform.

”Utvecklingen av Skeppskajen är stort för Uppsala och alla oss som bor här. Kommunen växer och vi ser en efterfrågan på centralt belägna bostäder, med olika upplåtelseformer.”

Erik Pelling (S), Kommunstyrelsens ordförande

“En av Besqabs absoluta styrkor är att hitta bostadsprojekt i starka lägen med god efterfrågan.”

VD Magnus Andersson

Antal nya byggrätter i attraktiva lägen, Q3

339

Sålda bostäder Q3

94

Förvärv av Heights (Hagastaden, Stockholm)

I september förvärvades cirka 235 nya bostadsbyggrätter inom fastigheten Stanford 1 i Hagastaden för en köpeskilling om cirka 818 miljoner kronor. Tillträde och produktion fördelas på två etapper, vilka planeras till december 2026 respektive augusti 2027.

Under kvartalet genomfördes totalt tre förvärv om sammanlagt cirka 339 nya byggrätter i Stockholm och Nacka.



BOSTÄDER
I PRODUKTION

1 455

FÖRSÄLJNINGS-
GRAD, %

66

BRUTTO-
MARGINAL, %²⁾

19,2

SOLIDITET,
%³⁾

50,8

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

2) Enligt segmentsredovisningen, Q3.

3) Enligt IFRS.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024–sep 2025	jan-dec 2024
Sålda bostäder	391	212	94	101	459	280
Bokade bostäder	3	21	3	21	3	21
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	13	21	13	21	13	10
varav upptagna i balansräkningen	13	16	13	16	13	10
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	105	398	28	93	193	486
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	95	689	18	136	225	819
Produktionsstartade bostäder	520	199	–	77	689	368
Färdigställda bostäder	637	700	147	116	1 019	1 082
Bostäder i pågående produktion	1 455	1 785	1 455	1 785	1 455	1 572
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	66	85	66	85	66	77
Bostadsprojekt i projektportföljen	99	97	99	97	99	95
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	6 716	7 345	6 716	7 345	6 716	7 270

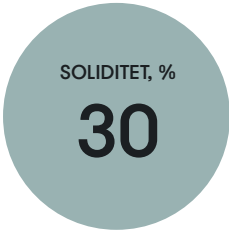
Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024–sep 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	512,0	2 863,3	332,3	1 040,7	1 024,4	3 375,7
Rörelseresultat	–94,2	5,9	–14,4	41,4	–38,4	61,8
Periodens resultat	–105,5	–6,3	–13,9	47,8	–58,2	41,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	–1,44	–0,60	–0,34	0,26	–1,38	–0,51
Resultat per aktie efter utspädning, kr	–1,44	–0,60	–0,34	0,26	–1,38	–0,51
Eget kapital	2 995,7	3 153,3	2 995,7	3 153,3	2 995,7	3 188,7
Balansomslutning	5 901,7	5 403,7	5 901,7	5 403,7	5 901,7	5 580,7
Soliditet,%	50,8	58,4	50,8	58,4	50,8	57,1
Avkastning på eget kapital	neg	5,0	neg	5,0	neg	1,9

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024–sep 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	1844,6	1 456,4	405,0	509,1	2628,9	2 240,7
Bruttoresultat	285,8	256,4	77,6	94,1	413,8	384,4
Bruttomarginal,%	15,5	17,6	19,2	18,5	15,7	17,2
Rörelseresultat	115,3	91,2	30,4	37,5	180,0	156,0
Rörelsemarginal, %	6,3	6,3	7,5	7,4	6,8	7,0
Periodens resultat	104,0	69,9	30,8	49,5	162,8	128,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,58	0,29	0,09	0,27	1,78	0,44
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,29	0,09	0,27	1,78	0,44
Eget kapital	3 601,5	3 538,2	3 601,5	3 538,2	3 601,5	3 585,0
Balansomslutning	5 419,2	5 333,7	5 419,2	5 333,7	5 419,2	5 382,0
Soliditet,%	66,5	66,3	66,5	66,3	66,5	66,6
Avkastning på eget kapital, %	12,2	4,5	13,5	4,5	9,2	5,1

Finansiella mål IFRS



Finansiella mål Segmentsredovisning



God lönsamhet i projektverksamheten och stabil efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen

Besqabs strategi att vara oerhört noggrann i valet av bostadsprodukt och mikroläge visar sin styrka med stark försäljning trots den avvaktande marknad som vi sett under kvartalet. Vårt fokus är centrerat till Storstockholm och Uppsala, vilket är marknader med positiv befolknings-tillväxt och en stabil efterfrågan på hållbara bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen.

Stabil försäljningsutveckling och stigande bostadspriser

Under kvartalet sålde vi totalt 94 bostäder, vilket visar att intresset för Besqabs bostäder är högt. Särskilt glädjande är att vi endast hade 13 osålda bostäder i avslutad produktion vid kvartalets utgång, vilket ger oss utrymme för fortsatt tillväxt. Vi har lyckats med vår strategi att sälja i takt med färdigställande och det är ett kvitto på att vi har rätt produkt på rätt plats. Osäkerheten i omvärlden med geopolitiska spänningar och handelskrig har påverkat bostadsmarknaden under en längre period, framför allt med längre ledtider i kunders köpbeslut som resultat. Antalet transaktioner under kvartalet är i stort sett oförändrat på vår geografiska marknad, jämfört med samma period förra året. Allt fler signaler pekar på att marknaden börjar återhämta sig. Bostadspriserna i Stockholmsområdet sjönk svagt under sommaren, vilket vi ofta ser, men vände uppåt under september i Stockholmsområdet. Sett till de senaste tolv månaderna kan vi konstatera en prisökning i Stockholmsområdet, vilket tillsammans med vår egen försäljningsstatistik bekräftar att bostäder i attraktiva lägen är efterfrågat.

Byggrättssportfölj i efterfrågade lägen

I dagens marknadsläge är nyckeln till framgång att ha byggrätter med rätt ingångsvärden i attraktiva lägen. Besqabs byggrättssportfölj är en konkurrensfördel och vi arbetar ständigt med att förädla den genom både förvärv och avyttringar. Under kvartalet genomfördes två större förvärv av byggrätter, med cirka 90 bostäder på västra Kungsholmen samt byggrätter för cirka 235 bostäder i Hagastaden i Stockholm. Båda dessa förvärv ligger centralt i Stockholm, med möjlighet till produktionsstart under kommande år. Under kvartalet har även byggrätter för cirka 27 bostäder förvärvats i ett unikt läge i Nacka Strand. Detta medger bostäder i ett eftertraktat premiumsegment varför projektet kommer att genomföras i Wallin Bostads regi, i vilka Besqab

äger 50 procent. Samarbetet skapar möjligheter för Wallin Bostad att fortsätta växa och är ett led i vår strategi att vara en aktiv delägare i ett starkt premiumvarumärke i Stockholmsregionen. Efter kvartalets utgång tilldelades vi även en markanvisning för vårbostäder i Nynäshamns kommun, en produkt som vi har lång erfarenhet av att projektutveckla och förvalta med goda resultat

God lönsamhet i projektverksamheten

Vi summerar ett starkt resultatmässigt tredje kvartal, med god intjäning. Omsättningen i kvartalet uppgick till 405 miljoner kronor. Besqabs vinstavräkningsmodell bygger på upparbetad kostnad i projekten. Att omsättningen är lägre än samma period föregående år beror lite förenklat på att inga produktionsstarter skedde under kvartalet. För innevarande kvartal förväntar vi en kraftig omsättningsökning vilket skulle leda till ett rörelseresultat, enligt segmentsredovisningen, på 230-250 miljoner kronor för helåret 2025. Detta är framför allt hänförligt till att vi har haft ett mycket gott försäljningsresultat i säljstartade projekt och därmed kan genomföra produktionsstarter under innevarande kvartal. Bruttoresultatet om 78 miljoner kronor motsvarar en bruttomarginal på 19 procent vilket är en förbättring jämfört med föregående kvartal och ett kvitto på att den underliggande projektverksamheten levererar bra lönsamhet. Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till cirka 30 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 8 procent. Vi bedömer att affärsplanens målsättning att leverera en rörelsemarginal om 15 procent kan uppnås under 2027, förutsatt att produktionsvolymerna ökar enligt plan.

Goda förutsättningar framåt

Vi har en stark affärsmodell och trots en mer avvaktande marknadssituation levererar vi ett starkt resultat. Förutsättningarna framåt för vår affär är goda. Genomförda sänkningar av styrrentan, en avtagande inflation och lättnader i amorteringskrav och bolånetak är åtgärder som ytterligare stärker förutsättningarna för bostadsmarknaden. Detta, tillsammans med att svensk ekonomi fortsätter att förbättras, gör att jag känner tillförsikt inför framtiden. Jag är mycket stolt över det arbete alla fantastiska medarbetare gör, varje dag, för att utveckla Besqab vidare.

Danderyd oktober 2025

Magnus Andersson



"I det nuvarande marknadsläget är det helt avgörande att ha tillgång till byggrätter med rätt ingångsvärden i attraktiva lägen. Besqabs byggrättssportfölj är en konkurrensfördel och vi arbetar aktivt med att förädla den genom både förvärv och avyttringar."

Besqabs affärssegment

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.

Projektutveckling

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan-dec 2024 ¹⁾
Nettoomsättning, Mkr	399,9	502,4	2 600,8	2 075,7
Bruttomarginal, %	17,6	17,6	18,5	10,8
Rörelseresultat, Mkr	23,2	31,9	154,0	–3,6
Rörelsemarginal, %	5,8	6,3	5,9	neg
Redovisat värde exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten, Mkr	1 341,2	1 478,5	1 341,2	1 293,2

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

1 455 bostäder i pågående produktion

Vid tredje kvartalets utgång hade Besqab 20 projekt i pågående produktion, med totalt 1 455 bostadsenheter fördelat på 8 kommuner. Av dessa utgjordes 96 procent av flerbostadshus och 4 procent av småhus. Inga nya bostadsprojekt produktionsstartades under det tredje kvartalet. Två projekt färdigställdes under kvartalet: Ceremonimästaren i Stockholm och Ella Allé i Täby.

Målsättning om minst 2 000 enheter i produktion

Totalt under 2025 har 9 projekt med 520 enheter produktionsstartats. Besqabs målsättning är att ha minst 2 000 bostäder i pågående produktion, vilket ses som rimligt att uppnå under 2027. Drygt en fjärdedel av byggrättsportföljen har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger beredskap att successivt öka antalet produktionsstarter.

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

Förvaltningsfastigheter

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

I Besqabs affärsmodell ingår en ständig utvärdering av hur kapitalet ska användas för att ge bäst utväxling. Under rådande marknadsläge har bedömningen gjorts att det har gynnat Besqab att avyttra förvaltningsfastigheter till förmån för investeringar i nya projektmöjligheter. Vid kvartalets utgång fanns endast ett egenutvecklat projekt med hyreslägenheter i Uppsala i portföljen.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan-dec 2024 ¹⁾
Hyresintäkter	6,6	9,3	41,7	22,5
Driftnetto	4,8	8,0	33,3	17,8
Värdeförändring realiserad och orealiserad	16,2	18,0	36,7	36,8
Fastighetsvärde	292,8	699,5	292,8	759,7
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	292,8	484,7	292,8	759,7
varav förvaltningsfastigheter under produktion	–	214,8	–	–

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

Bedömt underliggande driftnetto per 30 september 2025 är 14 Mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter

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

122 nya bostäder i Slakthusområdet

Spadtagssceremonier syftar till att befästa produktionsstarten och träffas på projektplatsen med framtida boende och representanter för kommunen. Under september anordnades en spadtagssceremoni för Besqabs projekt Fransyskan som omfattar Slakthusområdets första 122 bostadsrätter.

"Det här bostadsprojektet träffar verkligen rätt gällande översiktsplanens mål om en växande klimatsmart stad."

Anders Göransson (S), Ordförande i Södermalms stadsdelsnämnd



Försäljning

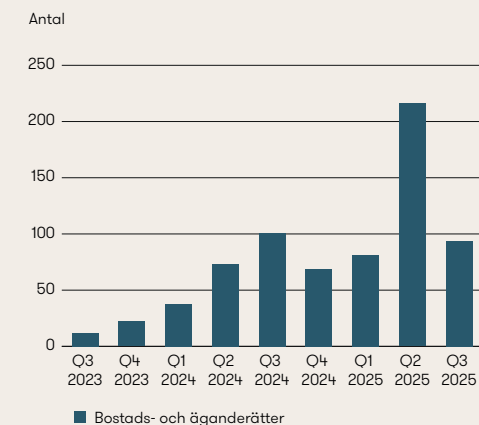
Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Bostaden definieras som såld vid bindande förhandsavtal. Besqab arbetar med en strukturerad process för försäljning och marknadsföring, vilket säkerställer en trygg affär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

Under kvartalet såldes 90 bostäder i projekt under pågående produktion och ytterligare 4 i färdigställda projekt. 26 bostäder bokades i ännu ej produktionsstartade projekt. Ett nytt projekt, Kellhagen i Stockholm, säljstartades under perioden. Den totala andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion var vid kvartalets utgång 66 procent. Antalet osålda bostäder i färdigställda projekt var vid kvartalets utgång endast 13 stycken.

Fastighetsrelaterade nyckeltal, pågående eller färdigställda projekt

Antal	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024–sep 2025	jan-dec 2024
Sålda bostäder under perioden	391	212	94	101	459	280
Bokade bostäder vid periodens utgång	3	21	3	21	3	21
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion vid periodens utgång, %	66	85	66	85	66	77
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion vid periodens utgång, %	48	70	48	70	48	61

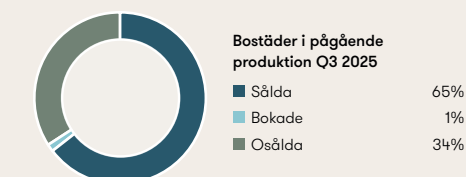
Sålda bostäder



Legal struktur



Försäljningsgrad



Säljstart i Kellhagen

[Stadshagen, Stockholm]

Under kvartalet säljstartades projektet Kellhagen på Kungsholmen, ett infill-projekt med 166 nya bostäder en kort promenad från Fridhemsplan.

Kellhagen har närhet till både kollektivtrafik, grönska, shopping, kultur och vatten. Här skapas en framtida grön och härlig stadsdel för boende, arbete och skola.

Produktionsstart planeras under innevarande års sista kvartal. Ambitionen är en tidlös och hållbar arkitektur med material som åldras vackert, som tegel och klarlackad ek. Huset byggs för att Svanen-märkas med en tydlig ambition att minimera kol-dioxidutsläpp, vilket påverkar materialval och tekniska lösningar.

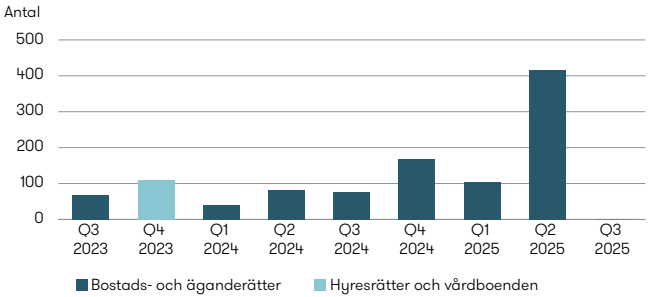


Pågående produktion

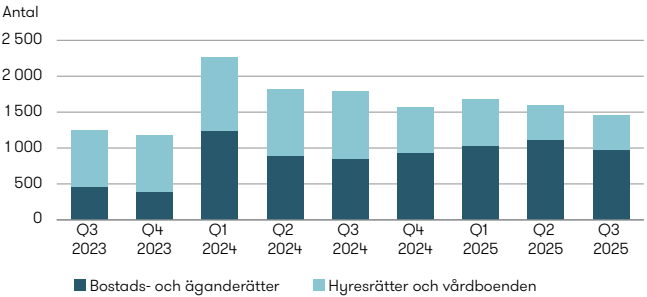
Projektportfölj per Q3 2025

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %	Kategori	Antal byggrätter	BOA + LOA	Produktionsstart	Estimerat färdigställande
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q4 2025
Lilla Häll	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Viggby Ångar etapp 3	Täby	Helägt	100	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Invernesshögden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q2 2026
Norrberget Utsikten	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	30	2 955	Q3 2024	Q2 2026
Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, brf	76	2 541	Q4 2024	Q2 2026
Femöringen Järva Krog	Solna	Helägt	100	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Aspen	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	47	3 750	Q3 2024	Q3 2026
Sjöstråket	Upplands Väsby	Helägt	100	Småhus, brf	32	3 728	Q2 2025	Q3 2026
Viggby Ångar etapp 4	Täby	Helägt	100	Småhus, brf	15	2 243	Q2 2025	Q4 2026
Glimten	Stockholm	Helägt	100	Småhus, brf	22	2 998	Q1 2025	Q4 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	4 956	Q1 2025	Q2 2027
Berghällan	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	38	3 301	Q2 2025	Q2 2027
Tegelwik	Stockholm	JV Alfa Development	50	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q3 2027
Skeppskajen Kv 4A Kornbryggan	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, brf	47	4 373	Q2 2025	Q4 2027
Skeppskajen Kv 4C Havrepiren	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, är	51	2 745	Q2 2025	Q4 2027
Fransyskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	122	10 009	Q2 2025	Q2 2028
Skeppskajen Kv 4B Rågslussen	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, brf	111	7 948	Q2 2025	Q1 2029
Summa					1 455	102 953		

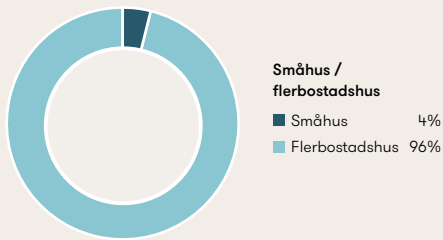
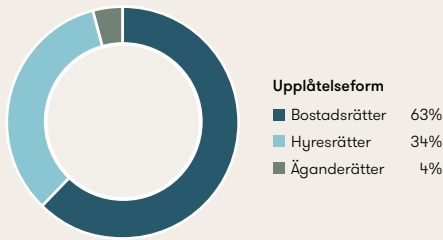
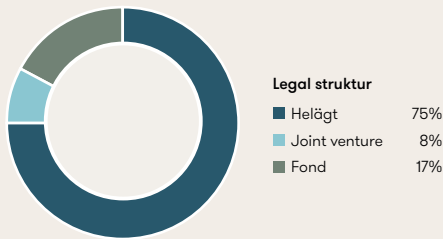
Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Fördelning pågående produktion per 30 sep 2025



Byggrätter

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

Besqabs byggrättsportfölj omfattar 6 716 byggrätter fördelat på 79 framtida bostadsprojekt i 22 kommuner i Storstockholm och Uppsala. Tre nya förvärv har genomförts under kvartalet om totalt 339 bostadsbyggrätter fördelade på Nacka Strand i Nacka samt Kungsholmen och Hagastaden i Stockholm. Två projekt fick lagakraftvunnen detaljplan vilket möjliggör utveckling av ytterligare totalt 190 bostäder i Täby respektive Nacka. Efter kvartalets utgång kommunicerades ett erhållit markanvisningsavtal avseende cirka 80 lägenheter centralt i Nynäshamn, i formen särskilt boende för äldre.

House of Nelly – nytt förvärv

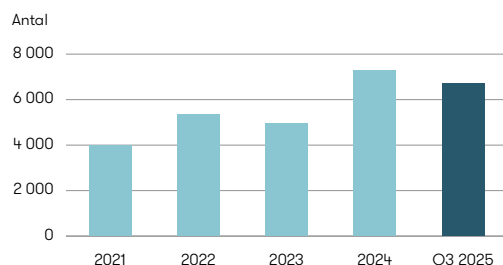
[Kungsholmen, Stockholm]

Besqab har förvärvat cirka 90 nya bostadsbyggrätter inom fastigheten Paradiset 23 invid Nordenflychtsvägen på västra Kungsholmen i Stockholm till en köpeskilling om cirka 200 miljoner kronor.

Bostäderna planeras som bostadsrätter, vilka utformas för att uppfylla Besqabs högt ställda krav avseende klimat och energieffektivitet. Köpeskillingen för byggrätterna uppgick till cirka 200 miljoner kronor. Bedömd tidpunkt för tillträde är andra kvartalet 2026 och produktionsstart beräknas ske kort därefter.



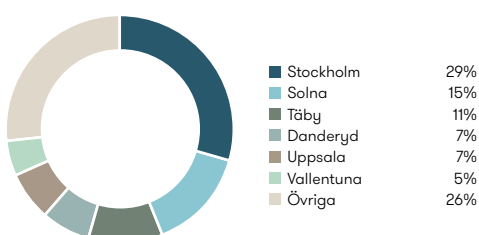
Antal byggrätter under senaste fem åren¹⁾



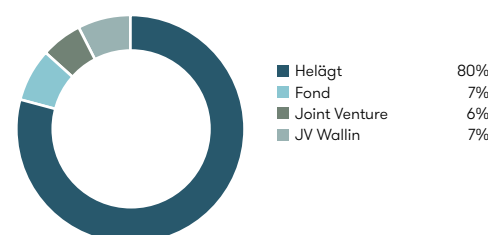
1) Åren 2021–2023 omfattar enbart Aros Bostads byggrätter.

Av de 6 716 byggrätterna är 2 069 tillträdna och upptagna i balansräkningen per 30 september 2025.

Kommun, kvm ljus BTA

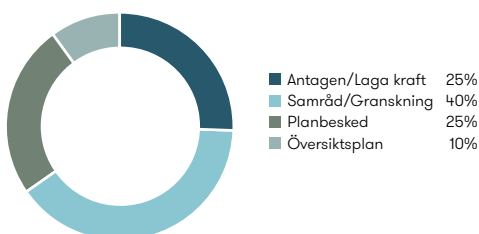


Legal struktur, kvm ljus BTA

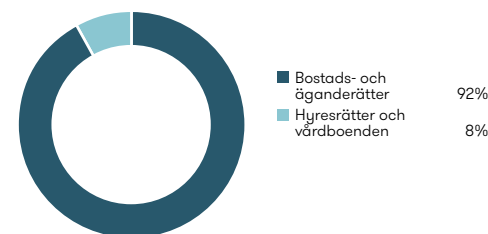


SPECIFIKATION
SAMTLIGA
PROJEKT:
SID 31-33

Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA





Hållbarhet och organisation

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

Miljö och klimatpåverkan

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Utsläppen trappas ner mot netto noll med -50 procent till 2030 och -25 procent till 2025. För 2025 innebär minskningen ett målvärde för flerbostadshus på 260 kgCo2e/BTA respektive 110 för småhus.

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

Trygghet, säkerhet och hälsa

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

Besqab har en nollvision avseende allvarliga olyckor på byggarbetsplatserna och genomför löpande oannonserade drog- och alkoholkontroller i projekten, för att säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl anställda som anlitad arbetskraft. Under kvartalet har drog- och alkoholkontroller genomförts i sex projekt i pågående produktion. Ingen allvarlig olycka har rapporterats under perioden.

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

Affärsmässigt ansvarstagande

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

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

Hållbarhetsmål



En attraktiv arbetsplats

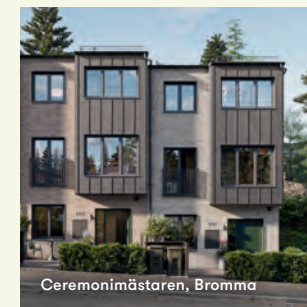
Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och de ska erbjudas en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats. Målet är friska och nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats.

För att uppnå ett långsiktigt hållbart och lönsamt bolag eftersträvas en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald när det gäller kön och bakgrund, för att ta tillvara bred kompetens och olika perspektiv. Detta mål gäller såväl styrelse, som koncernledning och anställda på bolaget. Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 107, varav 45 kvinnor och 62 män.

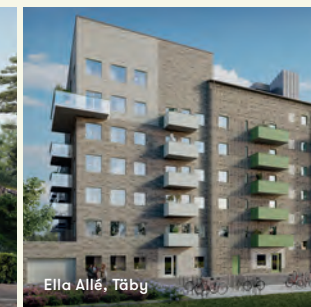
¹⁾ 260 kgCo2e/BTA för flerbostadshus och 110 kg för småhus.

Avslutade projekt under kvartalet

Under kvartalet avslutades två projekt - Ella Allé och Ceremonimästaren - vilka projekterades före Besqabs nya krav och rutiner implementerades. I samband med att Besqabs datainsamling stärks och vårt systematiska arbete med klimat och miljö intensifieras kan Besqab i denna rapport för första gången redovisa projektspecifika utfall för samtliga mål i affärsplanen som rör miljö och klimat. Utifrån utfall i respektive projekt dras slutsatser som sedan implementeras i pågående projekt i såväl tidiga skeden som i produktion. Arbetet med att utveckla Besqabs produkter och arbetssätt för att göra rätt val i rätt skeden fortlöper för att säkerställa måluppfyllnad framåt.



Ceremonimästaren, Bromma



Ella Allé, Täby

Projekt	Klimatavtryck, kgCo2e/BTA	Energi-klass	Materialåtervinning, %	Avfall/BTA, kg
Ceremonimästaren	137	B	50,3	32,5
Ella Allé	317	B	57,8	18,9

Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter

På sidorna 12–16 framgår koncernens finansiella rapporter såsom de rapporteras i enlighet med de redovisningsprinciper som framgår under not 1 till denna rapport och som beskrivs i ytterligare detalj under not 1 till Årsredovisning 2024. Den finansiella rapporteringen är framtagen i enlighet med IFRS och skiljer sig från segmentsredovisningen bland annat genom att pågående bostadsutvecklingsprojekt konsolideras i koncernen fram till den tidpunkt där mer än 50 procent av bostädernas slutkund tillträtt bostaden. I praktiken innebär det att intäkter från bostadsutvecklingsprojekt redovisas i koncernens resultaträkning i samband med att slutkunden tillträder bostaden och projektet avkonsolideras i koncernen, vilket i normalfallet sker i projektets slutfas.

Segmentsredovisning

Finansiell information som benämns "Segmentsredovisning" baseras på de principer som används för ledningens interna uppföljning av rörelsens segment. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt under projektets successiva genomförande. (se vidare under not 2 till denna rapport och not 2 i Årsredovisning 2024). På sidorna 23–26 i denna delårsrapport redovisas sammandrag av koncernens resultat-, balans- och kassaflödesräkningar i enlighet med segmentsredovisningen.



Finansiella rapporter

IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	3	512,0	2 863,3	332,3	1 040,7	1 024,4	3 375,7
Kostnader för produktion och drift		-446,4	-2 789,3	-314,8	-942,0	-850,2	-3 193,1
Bruttoresultat		65,6	74,0	17,5	98,7	174,2	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	4	-163,1	-174,8	-45,8	-47,8	-214,7	-226,4
Övriga intäkter		-	86,3	-	-	-	86,3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		3,3	20,4	13,9	-9,6	2,1	19,2
Rörelseresultat		-94,2	5,9	-14,4	41,4	-38,4	61,8
Finansiella intäkter		7,1	8,9	1,3	4,2	11,9	13,7
Finansiella kostnader		-49,1	-44,0	-13,4	-14,8	-77,3	-72,1
Resultat efter finansiella poster		-136,2	-29,1	-26,5	30,8	-103,8	3,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-1,3	-	-	-	-1,3	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	16,2	16,3	16,2	18,0	36,7	36,8
Resultat före skatt		-121,3	-12,8	-10,3	48,8	-68,4	40,1
Inkomstskatt		15,8	6,5	-3,6	-1,0	10,2	0,9
Periodens resultat		-105,5	-6,3	-13,9	47,8	-58,2	41,0
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-105,5	-6,3	-13,9	47,8	-58,2	41,0
Periodens resultat hänförligt till							
Moderföretagets aktieägare		-105,5	-9,7	-13,9	48,3	-55,4	40,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	3,4	-	-0,5	2,8	0,6
Periodens totalresultat		-105,5	-6,3	-13,9	47,8	-58,2	41,0
Resultat per aktie, kr							
Före utspädning		-1,44	-0,60	-0,34	0,26	-1,38	-0,51
Efter utspädning		-1,44	-0,60	-0,34	0,26	-1,38	-0,51
Antal aktier, st							
Preferensaktier		11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		103 570 025	88 527 732	103 570 025	101 594 449	103 570 025	92 146 013
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		103 570 025	88 527 732	103 570 025	101 594 449	103 570 025	92 146 013
Totalt antal utestående stamaktier		103 570 025	101 594 449	103 570 025	101 594 449	103 570 025	103 570 025

Finansiell utveckling under perioden januari – september 2025

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 65,6 Mkr (74,0) och bruttomarginalen var 12,8 procent (2,6). Nettoomsättningen uppgick till 512,0 Mkr (2 863,3). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. För perioden juli–september var bruttoresultatet relativt lågt eftersom få bostäder tillträdde och vinstavräknades. Kostnader för produktion och drift uppgick till -446,4 Mkr (-2 789,3). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -94,2 Mkr (5,9). Rörelse-marginalen var (negativ) (0,2). Försäljning- och administrations-kostnader uppgick till -163,1 (-174,8). Minskningen i försäljning- och administrationskostnader hänför sig till de synergieffekter som samgåendet med gamla besqab har medfört. Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perioden till 3,3 Mkr (20,4) och avser i huvudsak vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt där Besqab är delägare.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till -136,2 Mkr (-29,1). Finans-nettot uppgick till -42,0 Mkr (-35,1) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -105,5 Mkr (-6,3). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,44 kr (-0,60).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	120,0	120
Förvaltningsfastigheter	5	292,8	699,4	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture		509,5	303,2	471,9
Övriga anläggningstillgångar		42,7	53,0	49,1
Summa anläggningstillgångar		965,0	1 175,6	1 400,7
Exploateringsfastigheter		2 459,1	1 919,7	1 882,2
Pågående arbeten		1 365,0	973,9	1 059,3
Färdigställda fastigheter		96,2	11,9	18,4
Övriga kortfristiga fordringar		545,5	894,4	756,7
Likvida medel		470,9	428,2	463,4
Summa omsättningstillgångar		4 936,7	4 228,1	4 180,0
SUMMA TILLGÅNGAR		5 901,7	5 403,7	5 580,7

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 991,8	3 134,7	3 184,8
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	18,6	3,9
Summa eget kapital		2 995,7	3 153,3	3 188,7
Övriga långfristiga avsättningar		37,3	38,9	46,8
Skulder till kreditinstitut	9	179,0	625,5	179,0
Övriga långfristiga skulder		128,9	160,8	130,9
Summa långfristiga skulder		345,2	825,2	356,7
Kortfristiga avsättningar		–	18,1	6,4
Skulder till kreditinstitut	9	2 073,7	808,2	1 440,0
Övriga kortfristiga skulder		487,1	598,9	588,9
Summa kortfristiga skulder		2 560,8	1 425,2	2 035,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 901,7	5 403,7	5 580,7

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2025 till 292,8 Mkr (699,4).

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 509,5 Mkr (303,2) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i. Förändringen är hänförlig till resultatandelar och tillskott till intressebolagen.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 3 824,1 Mkr (2 893,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 545,5 Mkr (894,4) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 470,9 Mkr (428,2).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2025 till 2 995,7 Mkr (3 153,3). Periodens resultat uppgick till -105,5 Mkr (-6,3). Soliditeten var 50,8 procent (58,4).

Finansiering

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 30 september 2025 till 2 252,7 Mkr (1 433,7). Av de räntebärande skulderna var 2 020,4 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 188,6 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 43,7 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 utgång uppgick räntebärande skulder till kreditinstitut till 2 252,7 Mkr (1 433,7). Beaktat likvida medel om 470,9 Mkr (428,2) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 781,8 Mkr (1 005,5).

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Årets resultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Årets totalresultat	-	1 998,5	40,4	0,6	41,0
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-93,5	-	-93,5
Transaktion minoritet	-	-	-	-0,6	-0,6
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 454,0	-	-	1 455,1
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 452,7	-93,5	-0,6	1 359,6
Utgående eget kapital 31 december 2024	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6
Ingående eget kapital 1 januari 2025	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6
Periodens resultat	-	-	-105,5	-	-105,5
Periodens totalresultat	-	-	-105,5	-	-105,5
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-87,4	-	-87,4
Summa transaktioner med ägare	-	-	-87,4	-	-87,4
Utgående eget kapital 30 september 2025	2,3	3 451,2	-461,7	3,9	2 995,7

Finansiella rapporter – IFRS, forts.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	-94,2	5,9	-14,4	41,5	-40,8	59,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	0,8	3,2	0,5	5,0	-1,0	1,4
Realisationsresultat	-	-8,3	78,8	-	-	-8,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-3,3	20,4	-13,8	63,3	-4,5	19,2
Övrigt	-2,1	-	-3,1	-	-2,2	-
Erhållen ränta	7,1	8,9	1,3	4,2	19,9	21,7
Erlagd ränta	-49,5	-44,0	-12,6	-14,8	-83,4	-77,9
Erhållen utdelning	-	107,9	-	-	15,7	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141,2	94,1	36,7	99,1	-96,3	139,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	147,1	411,4	496,4	-194,5	-64,6	199,7
Förändring av rörelseskulder	-10,6	-1 296,1	-804,3	336,8	79,0	-1 206,5
Förändring av exploateringsfastigheter	-940,5	1 617,9	-228,9	-263,3	-988,4	1 570,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-945,2	827,3	-500,1	-22,0	-1 070,3	702,3
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	-	505,8	-	-	-	505,8
Avyttring av dotterbolag	202,3	-	58,8	-	419,7	217,4
Investering i intresseföretag	-34,3	-18,1	-	-13,2	-223,4	-207,2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-0,9	-	-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar	6,4	-	6,0	1,9	-25,1	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	174,4	487,7	63,9	-11,4	171,2	484,6
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	1 012,6	762,5	626,8	161,7	1 226,5	976,4
Amortering av lån	-168,6	-1 828,5	-147,2	-240,3	-197,2	-1 857,1
Utbetald utdelning	-65,7	-59,8	-21,9	-22,0	-87,5	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	778,3	-1 125,8	457,7	-100,5	941,8	-962,4
Periodens kassaflöde	7,5	189,2	21,5	-133,9	42,7	224,5
Likvida medel vid periodens början	463,4	238,9	449,4	562,0	428,2	238,9
Likvida medel vid periodens slut	470,9	428,2	470,9	428,2	470,9	463,4

Kommentarer till kassaflöde – IFRS

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -945,2 Mkr (827,3). Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 174,4 Mkr (487,7).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 778,3 Mkr (-1 125,8), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för förvärv och pågående produktion. Under perioden har 65,7 Mkr, av den på årsstämman beslutade utdelningen om totalt 87,4 Mkr, ubetalats ut till preferensaktieägarna.

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–sep 2025	jan–sep 2024	jul–sep 2025	jul–sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan–dec 2024
Intäkter	22,7	26,4	13,0	4,7	42,6	46,3
Administrationskostnader	-71,9	-97,5	-18,1	-20,6	-97,6	-123,2
Rörelseresultat	-49,2	-71,1	-5,1	-15,9	-55,0	-76,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-17,3	-17,3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23,3	21,0	8,3	7,0	31,0	28,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20,0	-1,9	-6,7	-0,3	-28,5	-10,4
Resultat från finansiella poster	3,3	19,0	1,6	6,7	-14,8	1,1
Resultat efter finansiella poster	-45,9	-52,1	-3,5	-9,2	-69,8	-75,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	9,8	9,8
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-45,9	-52,1	-3,5	-9,2	-60,0	-66,1

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden uppgick till -49,2 Mkr (-71,1). Periodens resultat uppgick till -45,9 Mkr (-52,1).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick till 2 341,1 Mkr (3 043,7) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Moderföretagets eget kapital uppgick till 2 726,9 Mkr (2 874,3). Skulderna uppgick till 940,8 Mkr (455,8).

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 179,1	2 167,0	2 179,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	716,4	657,6
Övriga anläggningstillgångar	162,0	160,3	161,7
Summa anläggningstillgångar	2 341,1	3 043,7	2 998,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 237,2	151,1	395,4
Övriga fordringar	51,9	80,2	96,2
Kassa och bank	37,5	55,1	135,6
Summa omsättningstillgångar	1 326,6	286,5	627,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 667,7	3 330,1	3 626,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2,3	2,3	2,3
Fritt eget kapital	2 724,6	2 872,1	2 858,0
Summa eget kapital	2 726,9	2 874,3	2 860,3
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	862,4	314,3	698,7
Övriga skulder	78,4	141,6	67,1
Summa skulder	940,8	455,8	765,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 667,7	3 330,1	3 626,1

Finansiella rapporter

Koncernens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäkter

Projektutveckling av bostäder

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

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

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

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

Särskilt om segmentsredovisningen

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

Förvaltningsfastigheter

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

Nya redovisningsstandarder 2025 och framåt

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

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan–sep 2025	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 813,3	–	–	1 813,3	–1 340,6	472,8
Hysesintäkter	–	31,3	–	31,3	–	31,3
Förvaltningsarvode	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	7,9	7,9
Nettoomsättning	1 813,3	31,3	–	1 844,6	–1 332,6	512,0
Kostnader för produktion och drift	–1 556,0	–2,8	–	–1 558,8	1 112,4	–446,4
Bruttoresultat	257,3	28,5	–	285,8	–220,2	65,6
Försäljnings- och administrationskostnader	–165,3	–	–	–165,3	2,2	–163,1
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–
Resultat andelar intresseföretag	–5,2	–	–	–5,2	8,5	3,3
Rörelseresultat	86,8	28,5	–	115,3	–209,4	–94,1
Finansnetto	–42,0	–	–	–42,0	–0,0	–42,0
Resultat efter finansiella poster	44,8	28,5	–	73,3	–209,5	–136,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	14,9	–	14,9	–	14,9
Resultat före skatt	44,8	43,4	–	88,2	–209,5	–121,2
Skatt	–	15,8	–	15,8	–	15,8
Periodens resultat	44,8	60,5	–	104,1	–209,5	–105,4
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	292,8	–	292,8	–	292,8
Övriga anläggningstillgångar	–	–	1 172,0	1 172,0	–499,8	672,2
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	2 204,2	–	–	2 204,2	1 619,8	3 824,0
Övriga tillgångar	–	–	1 750,2	1 750,2	–637,6	1 112,6
Summa tillgångar	2 204,2	292,8	2 922,1	5 419,1	482,5	5 901,6
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 601,5	3 601,5	–605,8	2 995,7
Långfristiga skulder	–	347,6	–	347,6	–2,5	345,1
Kortfristiga skulder	–	–	1 470,0	1 470,0	1 090,8	2 560,7
Summa eget kapital och skulder	–	347,6	5 071,4	5 419,1	482,5	5 901,6

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning, forts

Jan–sep 2024	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 249,7	–	–	1 249,7	1 549,8	2 799,5
Hysesintäkter	–	25,6	–	25,6	–1,8	23,8
Förvaltningsarvode	14,3	–	–	14,3	–	14,3
Övrigt	24,2	–	142,5	166,7	–141,1	25,6
Nettoomsättning	1 288,2	25,6	142,5	1 456,3	1 406,9	2 863,2
Kostnader för produktion och drift	–1 195,6	–4,5	–	–1 200,1	–1 589,2	–2 789,3
Bruttoresultat	92,6	21,1	142,5	256,2	–182,3	73,9
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	–71,0	19,5	142,5	91,0	–85,2	–5,8
Finansnetto	–31,2	–9,2	–	–40,4	5,4	–35,0
Resultat efter finansiella poster	–102,2	10,3	142,5	50,6	–79,8	–29,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	16,3	–	16,3	–	16,3
Resultat före skatt	–102,2	26,6	142,5	66,9	–79,8	–12,9
Skatt	–	2,8	–	2,8	3,7	6,5
Periodens resultat	–102,2	29,4	142,5	69,7	–76,1	–6,4
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	2 427,6	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

Not 3 Nettoomsättning

	jan–sep 2025	jan–sep 2024	jul–sep 2025	jul–sep 2024	jan–dec 2024
Belopp i Mkr					
Vinstavräkning projekt	470,3	2 799,5	323,4	1 025,9	3 246,2
Hysesintäkter	34,1	23,8	7,9	10,7	34,7
Förvaltningsarvoden	6,0	14,3	6,0	–0,9	18,1
Övrigt	1,6	25,7	–5,0	5,0	76,7
Nettoomsättning	512,0	2 863,3	332,3	1 040,7	3 375,7

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

Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader

	jan–sep 2025	jan–sep 2024	jul–sep 2025	jul–sep 2024	jan–dec 2024
Belopp i Mkr					
Personalkostnader	85,8	81,1	27,5	20,4	85,9
Övriga externa kostnader	68,5	86,8	10,0	23,2	135,7
Avskrivningar	8,8	6,9	8,3	4,3	4,8
Försäljnings- och administrationskostnader	163,1	174,8	45,8	47,9	226,4

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 8,1 Mkr (6,9) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

Koncernens noter, forts.

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	30 sep 2025	31 dec 2024
Ingående verkligt värde	759,7	–
Förvärvad verksamhet	–	900,5
Orealiserade värdeförändringar	16,2	36,8
Investeringar och förvärv	0,6	125,8
Avyttringar	–483,7	–303,3
Utgående verkligt värde	292,8	759,7

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2025 till 292,8 Mkr (759,7).
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 16,2 Mkr (36,8) Mkr. Under perioden har avyttring skett av Sarahemmet samt Kapellgården och i samband med detta uppstod en realiserad värdeförändring om –1,3 Mkr. Se not 1 för beskrivning av värderingsprocessen.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Optionsprogram 2023/2026 som beslutades på årsstämman 2023, samt optionsprogram 2024/2027 som beslutades på årsstämman 2024. Syftet med optionsprogrammen, som riktades till samtliga anställda i koncernen, är att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner. Optionspremien erlades till ett vid tidpunkten beräknat marknadsvärde.
Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2023/2026 är 42,44 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärfas vid fullt nyttjande är 374 500 stycken. Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2024/2027 är 34,43 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärfas vid fullt nyttjande är 689 876 stycken. Om alla teckningsoptioner i båda programmen utnyttjas till teckning av aktier skulle det således medföra en ökning av antalet stamaktier med 1 064 376 st och antalet röster med 1 064 376 st. Aktiekapitalet skulle öka med 21 287 kronor.
Per rapportdatumet ger utnyttjande av teckningsoptioner till aktier inte upphov till utspädningseffekt eftersom genomsnittskursen för stamaktien understiger lösenkursen för teckningsoptionerna (det vill säga teckningsoptionerna har inget realvärde).

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde vilket baseras på en extern värdering.
Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Not 8 Verkligt värde på finansiella instrument

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

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 30 september 2025 uppgick totala räntebärande skulder till 2 354,2 Mkr (1 619,0), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	30 sep 2025	31 dec 2024
Finansiering bostadsrättsproduktion	2 020,4	1 151,2
Finansiering förvaltningsfastigheter	188,6	418,9
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	43,7	48,9
Finansiering förvärv förvaltningsfastigheter	101,5	–
Summa räntebärande skulder	2 354,2	1 619,0

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	30 sep 2025	31 dec 2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 538,4	1 669,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Summa ställda säkerheter	1 548,4	1 679,0
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	856,8	243,2
Fullgörandegarantier	–	1,6
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,1
Övrigt ¹⁾	35,2	17,7
Summa eventalförpliktelser	894,1	264,6

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

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

Koncernens noter, forts.

Not 11 Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Finansiering

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

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

Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1,1 Mkr (1,5) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2025. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 september 2025, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr (0,5) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,2 Mkr (0,5). Styrelseledamoten Johan A. Gustavsson har, genom Vencom AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr (0,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2025. Styrelseledamoten Zdravko Markovski har, genom ZM & Co AB, fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,0) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2025.

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

Not 12 Väsentliga händelser

Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 2 oktober tecknades markanvisningsavtal med Nynäshamns kommun avseende utveckling av ett särskilt boende för äldre ("SÄBO") med cirka 80 lägenheter. Markanvisningsavtalet är villkorat av politiskt beslut vilket förväntas tas av kommunfullmäktige den 13 november i år.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Den 30 september tecknades förvärvsavtal avseende cirka 235 nya bostadsbyggrätter i Hagastaden, Stockholm. Köpeskillingen uppgick till cirka 818 miljoner kronor. Tillträde och produktion fördelas på två etapper, vilka planeras till december 2026 respektive augusti 2027.
- Den 25 september tecknades förvärvsavtal avseende cirka 90 nya bostadsbyggrätter på Kungsholmen i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till cirka 200 miljoner kronor. Bedömd tidpunkt för tillträde är 4 maj 2026 och produktionsstart beräknas ske kort därefter.
- Den 28 augusti kommunicerades att detaljplanen för cirka 140 nya bostäder vid Hägernäs Strand i Täby kommun vunnit laga kraft. Produktionsstarten planeras till 2026.
- Den 22 augusti kommunicerades att detaljplanen för projektet Saltängen i Nacka vunnit laga kraft under sommaren 2025. Produktionsstarten planeras till 2026.
- Den 1 juli meddelades att Sara Vesterlunds rekryterats till positionen som affärsutvecklingschef. Vesterlund ansluter till Besqab under november 2025 då hon tar plats i koncernledningen.
- Den 4 juli tecknades avtal om förvärv av byggrätter för 20 bostäder i Nacka Strand, till en köpeskillning om cirka 52 miljoner kronor. Tillträde sker efter erhållet bygglov, uppskattningsvis kring årsskiftet. Projektet kommer att genomföras i Wallin Bostads regi.

Finansiell information –
Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jul-sep 2025	jul-sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan-dec 2024
Nettoomsättning	1 844,6	1 456,4	405,0	509,1	2 628,9	2 240,7
Kostnader för produktion och drift	-1 558,8	-1 200,1	-327,4	-415,1	-2 215,0	-1 856,3
Bruttoresultat	285,8	256,4	77,6	94,1	413,9	384,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-165,3	-150,1	-47,4	-47,0	-215,7	-200,5
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,2	-15,1	0,2	-9,6	-18,0	-27,9
Rörelseresultat	115,3	91,2	30,4	37,5	180,2	156,0
Finansiella intäkter	7,1	6,6	1,3	1,9	14,1	13,6
Finansiella kostnader	-49,1	-47,0	-13,5	-10,3	-77,9	-75,8
Resultat efter finansiella poster	73,3	50,8	18,2	29,1	116,4	93,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,3	-	-	-	-1,3	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14,9	16,3	16,2	18,0	36,7	36,8
Resultat före skatt	86,9	67,1	34,4	47,1	151,8	130,5
Inkomstskatt	15,8	2,8	-3,6	2,4	11,0	-2,0
Periodens resultat	104,0	69,9	30,8	49,5	162,6	128,5
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	104,0	64,4	30,8	49,3	162,6	128,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	5,5	-	0,2	-	0,0
Periodens totalresultat	104,0	69,9	30,8	49,5	162,6	128,5
Resultat per aktie, kr						
Före utspädning	0,58	0,29	0,09	0,27	0,78	0,44
Efter utspädning	0,58	0,29	0,09	0,27	0,78	0,44
Antal aktier, st						
Preferensaktier	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	103 570 025	88 527 732	103 570 025	101 594 449	103 570 025	92 146 013
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	103 570 025	88 527 732	103 570 025	101 594 449	103 570 025	92 146 013
Totalt antal utestående stamaktier	103 570 025	101 594 449	103 570 025	101 594 449	103 570 025	103 570 025

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 285,8 Mkr (256,4) och bruttomarginalen var 15,5 procent (17,6). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 1 844,6 Mkr (1 456,4). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Kostnader för produktion och drift uppgick till 1 558,8 Mkr (1 200,1).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 115,3 Mkr (91,2) och rörelsemarginalen var 6,3 procent (6,3). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till -165,3 (-150,1).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 73,3 Mkr (50,8). Finansnettot uppgick till -42,0 Mkr (-40,4) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 104,0 Mkr (69,9). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,58 (0,29).

Segmentsredovisning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	120,0	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter	292,8	699,4	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture	569,7	300,6	467,1
Övriga anläggningstillgångar	482,3	528,5	539,0
Summa anläggningstillgångar	1 464,8	1 648,6	1 885,8
Exploateringsfastigheter	1 341,2	957,6	776,8
Pågående arbeten	863,0	520,9	516,4
Övriga kortfristiga fordringar	1 413,5	1 783,4	1 776,8
Likvida medel	336,7	423,3	426,2
Summa omsättningstillgångar	3 954,4	3 685,2	3 496,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 419,2	5 333,7	5 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 597,6	3 516,8	3 581,1
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	21,4	3,9
Summa eget kapital	3 601,5	3 538,2	3 585,0
Övriga långfristiga avsättningar	39,8	38,9	38,6
Skulder till kreditinstitut	179,0	329,0	179,0
Övriga långfristiga skulder	128,9	160,9	130,9
Summa långfristiga skulder	347,7	528,7	348,5
Kortfristiga avsättningar	12,3	44,0	34,2
Skulder till kreditinstitut	906,0	710,2	799,4
Övriga kortfristiga skulder	551,7	512,5	614,9
Summa kortfristiga skulder	1 470,0	1 266,8	1 448,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 419,2	5 333,7	5 382,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital, 1 januari	3 581,1	2 092,5	2 092,5
Periodens resultat	104,0	64,2	128,6
Nyemission	–	1 453,6	1 453,6
Utdelning	–87,5	–93,5	–93,5
Utgående eget kapital	3 597,6	3 516,8	3 581,1
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,9	3,9
Periodens resultat	–	5,7	–
Transaktion minoritet	–	11,9	–
Utgående eget kapital	3,9	21,4	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 601,5	3 538,2	3 585,0

Segmentsredovisning

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2025 till 292,8 Mkr (699,4).

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 569,7 Mkr (300,6) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 482,3 Mkr (528,5) 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 2 204,2 Mkr (1 478,5) 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 336,7 Mkr (423,3). 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 1 413,5 Mkr (1 783,4) 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 2025 till 3 601,5 Mkr (3 538,2). Periodens resultat uppgick till 104,0 Mkr (69,9). Soliditeten var 66,5 procent (66,3).

Finansiering

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 085,0 Mkr (1 039,2). Av de räntebärande skulderna är 188,6 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 896,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Beaktat likvida medel om 336,7 Mkr (423,3) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 748,3 Mkr (615,9).

Segmentsredovisning

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2025	jan–sep 2024	jul–sep 2025	jul–sep 2024	okt 2024– sep 2025	jan–dec 2024
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	115,3	91,2	30,4	37,4	190,0	165,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	0,8	3,2	0,8	3,1	-0,5	1,9
Realisationsresultat	-	18,0	74,0	18,0	-18,0	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-24,7	-15,1	-2,8	27,8	11,7	21,3
Övrigt	-7,6	-0,8	-3,9	-	-6,8	-
Erhållen ränta	7,1	6,6	1,3	1,9	22,1	21,6
Erlagd ränta	-49,7	-47,1	-12,8	-10,4	-86,7	-84,1
Erhållen utdelning	-	107,9	-	0,0	15,7	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41,2	164,0	87,0	77,9	127,4	250,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	390,1	-257,6	605,2	-275,1	19,3	-628,4
Förändring av rörelseskulder	19,2	-285,1	-455,8	12,1	401,5	97,2
Förändring av exploateringsfastigheter	-968,3	-37,3	-603,4	279,8	-764,6	166,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-517,8	-416,0	-367,0	94,7	-216,3	-114,6
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	-	417,6	-	-0,2	-	417,6
Avyttringar av dotterbolag	202,3	-	34,3	-	419,7	217,4
Investering i intresseföretag	-34,2	-18,1	-	-13,2	-223,3	-207,2
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-1,9	-	-	-63,4	-65,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	168,1	397,6	34,3	-13,4	133,0	362,5
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	345,5	325,9	294,2	-147,8	345,5	325,9
Amortering av lån	-19,7	-25,4	-9,4	18,3	-261,3	-267,0
Utbetald utdelning	-65,6	-59,8	-21,8	-22,0	-87,4	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	260,2	240,7	263,0	-151,5	-3,2	-22,7
Periodens kassaflöde	-89,5	222,3	-69,7	-70,2	-86,5	225,2
Likvida medel vid periodens början	426,2	201,0	406,4	493,5	423,2	201,0
Likvida medel vid periodens slut	336,7	423,2	336,7	423,2	336,7	426,2

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta uppgick till -49,7 Mkr (-47,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -517,8 Mkr (-416,0) under perioden. Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförligt till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 168,1 Mkr (397,6).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 260,2 Mkr (240,7) vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som uppförs i egen balans. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt -65,6 Mkr till preferensaktieägarna.

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Per Rutegård
Styrelseordförande

Louise Eklund
Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Olle Nordström
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Besqab AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

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 2025 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 24 oktober 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

IFRS-redovisning	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Nettoomsättning, Mkr	332,3	93,9	85,8	512,4	1 040,7	1 433,6	389,0	487,7
Rörelseresultat, Mkr	-14,4	-27,2	-52,6	56,0	41,4	13,5	-49,0	70,9
Resultat före skatt, Mkr	-10,3	-43,7	-67,3	53,2	48,8	-1,3	-60,4	52,6
Periodens resultat, Mkr	-13,9	-23,6	-68,0	47,6	47,8	0,9	-55,1	52,6
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	10,9	4,0	0,9	neg	14,5
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	6,0	5,0	neg	neg	15,2
Soliditet, %	50,8	51,7	55,2	57,1	58,4	55,4	38,2	70,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	292,8	276,5	760,3	759,7	699,4	980,8	900,8	-
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 459,1	2 141,7	1 981,4	1 882,2	2 808,7	2 777,7	1 507,8	1 219,8
Pågående arbeten, Mkr	1 365,0	1 276,7	1 177,9	1 059,3	84,9	50,6	3 066,2	656,8
Likvida medel, Mkr	470,9	449,4	337,5	463,4	428,2	562,0	591,0	238,9
Eget kapital, Mkr	2 995,7	3 009,0	3 120,6	3 188,7	3 153,3	3 143,3	3 236,0	1 788,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, Mkr	2 073,7	1 575,8	1 484,2	1 440,0	808,2	332,7	2 422,7	162,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-945,2	-219,2	-225,9	702,3	827,3	849,3	-312,6	208,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	174,4	136,4	-25,9	484,6	487,7	499,1	507,7	-111,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	778,3	194,7	125,9	-962,4	-1 125,8	-1 025,3	157,0	-77,8
Periodens kassaflöde, Mkr	7,5	111,9	-125,9	224,5	189,2	323,1	352,1	19,0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,34	-0,44	-0,87	0,28	0,26	-0,24	-1,24	0,71
Eget kapital per stamaktie, kr	17,8	17,8	18,9	20,4	20,5	20,4	21,6	18,0
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	1,2	1,2	1,8
Segmentsredovisning	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Nettoomsättning, Mkr	405,0	928,1	511,5	784,3	509,1	486,8	460,5	389,4
Rörelseresultat, Mkr	30,4	54,6	30,3	64,8	37,5	33,4	20,4	41,5
Resultat före skatt, Mkr	34,5	38,2	15,7	63,7	47,1	10,7	9,4	25,4
Periodens resultat, Mkr	30,8	58,2	15,0	58,8	49,5	11,1	9,4	25,4
Rörelsemarginal, %	7,5	5,9	5,9	8,3	7,4	6,9	4,4	10,6
Avkastning på eget kapital, %	13,5	6,0	neg	6,8	4,5	neg	neg	3,0
Soliditet, %	66,5	66,9	67,9	66,6	66,3	63,1	62,5	80,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,09	0,35	-0,07	0,41	0,27	-0,11	-0,20	0,18
Eget kapital per stamaktie, kr	23,2	23,2	23,5	24,3	24,3	23,9	25,3	23,7
Aktiekurs vid periodens slut, kr	21,1	23,5	23,5	25,3	28,0	24,5	25,9	32,5
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	1,0	1,4
Försäljning och produktion	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Antal produktionsstartade bostäder, st	-	416	104	169	77	82	40	111
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 455	1 602	1 676	1 572	1 785	1 824	2 268	1 182
Antal sålda bostäder, st	94	216	81	69	101	73	38	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	66	64	80	77	85	82	86	87
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	13	10	7	10	21	18	2	1
varav upptagna i balansräkningen, st	13	10	7	10	21	18	2	-

Aktier

Besqab aktier 30 september 2025

Börsvärde3,3 mdkr varav 2,2 mdkr stamaktier
Marknadsplats..... Nasdaq Stockholm

Stamaktie

Antal aktier..... 103 570 025
Stängningskurs 21,10 kr
ISIN SE0010547786

Preferensaktie serie B

Antal aktier..... 11 676 432
Stängningskurs 92,20 kr
ISIN SE0015195706

Besqab AB har två aktieserier:

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

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denomi-
nerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen
på Besqabs stamaktie den 30 september 2025 var 21,10 kronor motsva-
rande ett börsvärde om 2,2 miljarder kronor. Besqabs egna kapital
enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3,6 Mkr.
De största aktieägarna per den 30 september 2025 framgår
i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultat-
utveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande
mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara
väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.
Besqab avser inte att lämna någon utdelning på stamaktien under
de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta
flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen samt till
förvärv av nya projekt.

Största aktieägare per 30 september 2025

Aktieägare	Stam- aktier	Preferens- aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 151 813	1 277 119	16,9	17,5
Alm Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	6 192 984	–	5,4	5,9
Samir Taha, via bolag	5 684 000	519	4,9	5,4
M2 Asset Management	5 317 416	1 747 140	6,1	5,2
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 793 776	7 863	4,2	4,6
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	362 316	3,4	3,4
Övriga	30 267 378	7 765 964	33,0	29,6
Totalt	103 570 025	11 676 432	100	100

Utdelning preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie.
För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 september
2025 till 92,20 kronor.
Preferensaktie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med
kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet
2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.
Årsstämman den 7 maj 2025 beslutade om följande datum för den
kvartalsvisa utdelningen till innehavare av preferensaktie serie B. Ut-
betalning sker genom Euroclear Sweden AB:s försorg följande datum:

Utdelning – Preferensaktie B

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

Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Kellgrensgatan	Stockholm	Helägt	170	14 900	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Storgården	Vaxholm	Helägt	55	5 200	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Helägt	15	2 100	Brf	Laga kraft	2026
Kalkateljén Oxnö	Södertälje	Helägt	10	960	Brf	Laga kraft	2026
Sjövillan Oxnö	Södertälje	Helägt	30	3 090	Brf	Laga kraft	2026
Ubby	Vallentuna	Helägt	7	–	Äganderätt	Laga kraft	2026
Ballongberget	Solna	Helägt	130	10 000	Brf	Laga kraft	2026
Guldkoggen	Gotland	Helägt	20	1 330	Brf	Laga kraft	2026
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Helägt	95	5 000	Brf	Laga kraft	2026
Kvarteret Norrberget	Vaxholm	Helägt	30	4 100	Brf	Laga kraft	2026
Saltängen	Nacka	Helägt	55	5 400	Brf	Laga kraft	2026
Brobyholm	Strängnäs	Helägt	20	3 000	Brf	Laga kraft	2026
Kvisthamra	Norrtälje	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Antagen	2026
Skeppskajen Kv 5	Uppsala	Helägt	75	5 900	Brf	Laga kraft	2026
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab (51 % ägarandel)	20	3 600	Brf	Laga kraft	2026
Paradiset	Stockholm	Helägt	90	8 000	Brf	Laga kraft	2026
Heights etapp 1	Stockholm	Helägt	120	10 500	Brf	Laga kraft	2026
Fullerö Hage	Uppsala	Helägt	47	6 000	Brf	Laga kraft	2027
Malma Hage	Uppsala	Helägt	25	3 500	Brf	Granskning	2027
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Helägt	150	17 500	Brf	Granskning	2027
Ekudden	Nacka	Helägt	50	4 500	Äganderätt	Granskning	2027
Eneby Torg	Danderyd	Helägt	90	13 100	Brf	Planbesked	2027
Bälinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura (50 % ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Mariehovsviken etapp 1	Strängnäs	Helägt	65	6 500	Brf	Granskning	2027
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Helägt	40	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Skiftinge	Eskilstuna	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2027
Åkeshov	Stockholm	Helägt	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Helägt	50	13 750	Brf	Planbesked	2027
Stuvsta	Huddinge	Helägt	70	5 000	Brf	Planbesked	2027
Bergvik	Södertälje	Helägt	40	3 600	Brf	Samråd	2027
Rönninge	Salem	Helägt	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Helägt	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Liljeholmen	Stockholm	Helägt	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Fabrikörvägen	Nacka	Helägt	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Heights etapp 2	Stockholm	Helägt	115	10 500	Brf	Laga kraft	2027

Fortsättning nästa sida

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

Byggrättsportfölj, forts.

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap (10 % ägarandel)	70	7 000	Brf	Planbesked	2028
Beckomberga	Stockholm	Helägt	60	5 600	Brf	Samråd	2028
Hässelby Villastad	Stockholm	Helägt	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2028
Gunsta	Stockholm	Helägt	95	14 680	Brf	Samråd	2028
Mariehovsviken etapp 2	Strängnäs	Helägt	55	6 000	Brf	Granskning	2028
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Helägt	195	15 500	Brf	Laga kraft	2028
Ekerö Brygga	Ekerö	Helägt	50	7 400	Brf	Planbesked	2028
Solna Huvudsta	Solna	Helägt	300	26 500	Brf, hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2028
Lillängsvägen	Haninge	Helägt	65	9 970	Brf	Planbesked	2028
Solsätra	Haninge	JV Bonava (50 % ägarandel)	50	7 700	Brf	Planbesked	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Helägt	95	10 000	Brf	Granskning	2028
Roslags Näsby	Täby	Helägt	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Bälinge I	Uppsala	Helägt	60	8 500	Brf	Samråd	2029
Stureby	Stockholm	Helägt	50	4 580	Brf	Planbesked	2029
Stadshagen	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2029
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Helägt	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Bälinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura (50 % ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2029
Trollbäcken	Tyresö	Helägt	80	7 100	Brf	Planbesked	2029
Ubbby	Vallentuna	Helägt	75	10 000	Brf	Planbesked	2029
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke (80 % ägarandel)	50	4 500	Brf	Planbesked	2029
Tunadalen Bromma	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Planbesked	2029
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Helägt	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2030
Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	65	2 770	Brf	Samråd	2030
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	40	2 780	Brf	Samråd	2030
Årstafältet	Stockholm	Helägt	110	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Helägt	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Skeppskajen Kv 10	Uppsala	Helägt	125	10 100	Brf	Laga kraft	2030
Förmannen Ella Gärd	Täby	Aros Bostad IV (20 % ägarandel)	500	40 000	Brf	Planbesked	2030
Kungsberga	Ekerö	Helägt	50	4 300	Brf	Samråd	2030
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			6 219	596 480			

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

Byggrättsportfölj, forts.

Projekt i Byggnadsfirman Erik Wallin AB

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

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	36	3 982	Brf	Laga kraft	2025
Ellensvik / Nacka strand	Stockholm	JV Wallin	14	1 425	Brf	Laga kraft	2025
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	–	378	Kontor, lokal	Laga kraft	2026
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	50	5 023	Brf	Laga kraft	2027
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3 012	Brf	Samråd	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 753	Brf	Samråd	2029
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hyresrätt	Antagen	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 956	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 500	Brf, hyresrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			497	45 144			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			6 716	641 624			

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

Definition av nyckeltal

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

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

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

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

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

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2025 klockan 07:00 (CEST).

Rapporten presenteras digitalt den 24 oktober 2025 kl 10:00 (CEST). Länk till presentationen på www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer/

Kommande informationstillfällen

Kapitalmarknadsdag.....	18 nov 2025
Bokslutskommuniké 2025	30 jan 2026
Årsredovisning, offentliggörande.....	22 apr 2025
Q1 2026	29 apr 2025
Årsstämma 2026	2 jun 2025
Q2 2026	10 jul 2026
Q3 2026	23 okt 2026

Utdelning preferensaktie B

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

För ytterligare information

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

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

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

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

