

BESQAB

Ständig utveckling.

Ökad
omsättning och
högre resultat visar
styrkan i Besqabs
strategi.

Års- och hållbarhetsredovisning

2025

Besqab AB (publ)

Innehållsförteckning



Verksamheten

Det här är Besqab	4
Händelser i urval 2025	6
VD-ord	7
Affärsmodell	8
Marknad	9
Affärsutveckling	13
Projektutveckling	15
Projektgenomförande	16
Eftermarknad	20
Pågående produktion	21
Byggrättsportföljen	23
Förvaltningsfastigheter	25
Besqabs vinstavräkningsmodell	26
Segmentsredovisning	27

Omslaget visar: Stationshuset, Solna

Hållbarhet

Utveckling av hållbara bostäder av hög kvalitet – vi blickar bakåt och tänker framåt	30
Hållbarhetsstrategi och långsiktiga mål	31
Klimatbokslut 2025 i enlighet med GHG-protokollet	32
Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus	33
Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort	36
En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled	38
En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare	40
Redovisning i enlighet med Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	41

Aktie och bolagsstyrning

Risker och riskhantering	42
Aktien	47
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelseordförande har ordet	52
Styrelse	53
Ledning	54

Finansiell information

Finansiell information	55
------------------------	----

Årsredovisning	56
Förvaltningsberättelse	57
Koncernens rapport över totalresultatet	60
Koncernens rapport över finansiell ställning	61
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	62
Koncernens rapport över kassaflöden	63
Moderbolagets resultaträkning	64
Moderbolagets balansräkning	64
Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	65
Moderbolagets rapport över kassaflöden	65
Koncernen och moderbolagets noter	66
Styrelsens och VD:s undertecknande	86

Revisionsberättelse	87
Definition av nyckeltal	90
Övrig information	91

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 56–86.
Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 30–41.

Vi driver
förändring
och bygger
något nytt



Fransyskan, Stockholm

Besqabs vision är ständig utveckling

Besqab är en ledande bostadsutvecklare med fokus på hållbara bostäder av hög kvalitet i Storstockholm och Uppsala.

Besqab har utvecklat bostäder i Stockholmsområdet sedan 1989. Bolaget tog sin nuvarande form efter samgåendet mellan Besqab och Aros Bostadsutveckling i mars 2024. Stam- och preferensaktien noterades på Nasdaq Stockholm 2025.

Organisationen består av 114 medarbetare som tillsammans arbetar med drygt 8 000 pågående och framtida bostäder.

Affärsmodellen omfattar hela kedjan från analys och markförvärv över projektutveckling och produktion till överlämning av färdiga bostäder till kunder. Kombinationen av tydligt kund- och hållbarhetsfokus, starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktigt lönsam tillväxt.

Besqabs kärnvärden är ambition, innovation och hållbarhet. Målsättningen är att varje nytt bostadsprojekt ska bli bättre än det senaste - för miljön, för människorna som ska bo där och för samhället runtomkring.

**Ambition,
innovation och
hållbarhet**



Projektutveckling

- Utveckling av bostäder åt privatkonsument
- Utveckling av bostadsrelaterade samhällsprodukter och hyresbostäder - för eget eller andras ägande
- Ansvar för hela processen - säkerställer kvalitet och trygghet för bostadsköpare och investerare
- Produktion med egen platsledning eller externt upphandlad generalentreprenad



Förvaltningsfastigheter

- Förvaltningsfastigheter är ett komplement till kärn- verksamheten projektutveckling
- Färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice
- Exploateringsfastigheter som har kassaflöden förvaltas under detaljplaneskedet
- Marknadsläget avgör om förvaltningsfastigheterna behålls för kassaflöde eller avyttras



Geografi och målgrupp

- Geografiskt verksamhetsområde är eftertraktade lägen i Storstockholm och Uppsala, med närhet till kommunikationer och rekreation
- Huvudkontor i Stockholm och lokalkontor i Uppsala
- Besqab utvecklar bostäder direkt till slutkonsument och till investerarmarknaden



Bostadsprodukter

- Flerbostadshus
 - bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt
- Småhus
 - bostadsrätter och äganderätter
- Bostadsrelaterade samhällsfastigheter
 - förskola, SÄBO och LSS-bostäder

God försäljning, ökad omsättning och högre resultat visar styrkan i Besqabs strategi

Besqabs långsiktiga mål är satta utifrån affärsplanen 2025–2027. De finansiella målen avser segmentsredovisningen, om ej annat anges. Målsättningen är att ha minst 2 000 bostadsenheter i pågående produktion, vilket koncernledningen ser som rimligt att uppnå under 2027. Drygt en fjärdedel av bygggräbtsportföljen har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger beredskap att successivt öka antalet produktionsstarter. Totalt startades 11 projekt under året, motsvarande 756 nya bostäder. 8 projekt avslutades, motsvarande 662 bostäder. Omsättningen ökade med 26 procent till 2 823 miljoner kronor. Bruttoresultatet ökade med 19 procent till 456 Mkr.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	2025	2024
Sålda bostäder i pågående och avslutad produktion	505	280
Bokade bostäder vid periodens utgång	0	21
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	5	10
varav upptagna i balansräkningen	5	10
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	146	486
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	136	819
Produktionsstartade bostäder	756	368
Färdigställda bostäder	662	1 082
Bostäder i pågående produktion	1 666	1 572
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	62	77
Bostadsprojekt i projektportföljen	99	95
Bygggrätter i projektportföljen, inkl. Wallin Bostad, exkl. pågående projekt	6 506	7 270

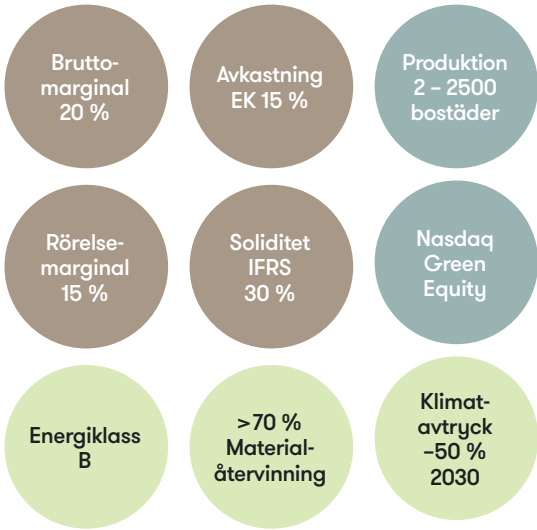
Måluppfyllnad 2025

- Bruttomarginalen minskade till 16,1 procent
- Avkastning på eget kapital ökade till 6,1 procent
- 1 666 bostäder i pågående produktion
- Rörelsemarginalen ökade till 8,6 procent
- Soliditet enligt IFRS minskade till 44,5 procent
- Nasdaq Green Equity, se kommentar sidan 12
- 7 av 8 färdigställda projekt med energiklass B
- Utfall materialåtervinning och klimattrappa, se sidan 33

Finansiella nyckeltal – IFRS

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

Långsiktiga mål 2025-2027



Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

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

Händelser i urval 2025

Drygt 700 nya bostadsbyggrätter i portföljen 2025

Under året genomfördes förvärv av byggrätter för cirka 480 nya bostäder i Stockholm, Nacka och Solna. 325 av dessa är belägna i Stockholms innerstad. Ytterligare 230 byggrätter för äldreboende och bostäder adderades till byggrättsportföljen genom markanvisningar i Nynäshamn och Solna.



Haga Heights, Stockholm

Integrationsprocessen avslutades med notering på Nasdaq Stockholm

Slutpunkten för integrationen efter samgåendet mellan Besqab och Aros Bostadsutveckling markerades genom en klockringningsceremoni den 30 juni då handel av Besqabs stam- och preferensaktie inleddes på Nasdaq Stockholm.



Stark försäljning av hållbara bostäder i attraktiva mikrolägen

Besqab sålde 505 bostäder på bindande avtal under 2025. Vid årets slut var endast fem bostäder i pågående produktion osålda, vilket visar leverans i enlighet med försäljningsstrategin.



Tegelvik, Stockholm

11 projektstarter med totalt 756 nya bostäder

Totalt startades 756 nya bostäder under 2025, fördelat på elva projekt i sex olika kommuner. Tre av projekten var småhusprojekt med par- eller radhus, ett projekt avsåg lägenheter i äganderättsform och övriga var lägenheter i bostadsrättsform.



Skeppskajen, Uppsala

Magnus Andersson, VD

”Förutsättningar för ytterligare ökad resultat-tillväxt 2026.”



Integrationsåret avslutades med rekordkvartal

Vi kan summera 2025 som ett mycket bra år för Besqab, trots det oroliga omvärldsläget. Det var det första helåret som ett bolag, med gemensamma processer och arbetssätt, och vi tog ytterligare steg mot att nå våra finansiella och operativa målsättningar. Resultatmässigt var det extra roligt att vi kunde avsluta året med ett historiskt rekordkvartal för Besqab, sett till omsättning och bruttoresultat. Vi hade en stark försäljning under året, vilket ledde till att vi kunde öka produktionsvolymerna i den takt vi tänkt oss. I början av sommaren noterades Besqabs stam- och preferensaktier på Nasdaq Stockholm, vilket för oss markerade slutet på integrationsfasen. Den allra sista pusselbiten för organisationen var att flytta till ett nytt kontor i det expansiva Hagastaden i Stockholm. Ett läge som känns helt rätt för oss som bolag, inte minst för att det ligger i ett spännande utvecklingsområde i Stockholm där vi har, och kommer att fortsätta, utveckla bostäder.

Tydliga signaler på en stärkt bostadsmarknad

Det gångna året inleddes positivt med god efterfrågan, men aktiviteten stannade av under våren på grund av oroligheterna i omvärlden. Under hösten förbättrades marknadssentimentet återigen något och trots att året som helhet blev svagare än väntat kunde vi summera ett år med lätt stigande bostadspriser i Storstockholmsområdet. I slutet av året såg vi tydliga signaler på att vi går mot en bättre marknad 2026 med inflation och räntor på låga nivåer, byggkostnader som planat ut och en förbättrad köpkraft till följd av bland annat skattelättnader. Sänkningar av styrräntan tillsammans med lättnader i amorterings-

krav och bolånetak bidrar till en starkare marknad och öppnar för unga köpare att ta sig in på bostadsmarknaden, vilket vi tar med oss i planeringen framåt.

Ledande bostadsutvecklaren i vår geografi

Vi har en tydlig ambition om att vara den ledande bostadsutvecklaren på vår hemmamarknad. Sett till antalet produktionsstartade bostäder, enheter ute till försäljning och genomsnittligt försäljningspris kan vi konstatera att Besqab har positionen som den största bostadsutvecklaren i Storstockholm och Uppsala. Vår övertygelse är att det även i en avvaktande marknad finns efterfrågan för rätt utformad bostadsprodukt i attraktiva mikrolägen. Med endast fem osålda bostäder i färdigställda projekt kan jag med stolthet säga att vi har en väl fungerande försäljningsstrategi och marknadens bästa team som jobbar hårt med att förstå och balansera den lokala kundens önskemål och betalningsvilja.

Kreativitet och innovation kombinerat med tryggt genomförande

En omfattande och gedigen bygggrättsportfölj med projektmöjligheter i attraktiva lägen är en av våra viktigaste framgångsfaktorer. Under 2025 utökade vi bygggrättsportföljen med 710 nya byggrätter, varav 325 är i projekt med låg planrisk i Stockholms innerstad, där vi för närvarande ser en stigande efterfrågan. Kellhagen, House of Nelly och Haga Heights är alla goda exempel på effektiv kapitalhantering genom korta ledtider mellan förvärv och säljstart. Ett annat bostadsprojekt som stuckit ut i försäljningen i år är Hertha i Danderyd, där vi med mycket bra resultat bygger små lägenheter med möjlighet till uthyrning

inskrivet i köpeavtalet. De marknadsmässigt tuffa åren som ligger bakom oss har bidragit till ökad kreativitet och innovation i form av smartare processer och bättre resursutnyttjande.

Ambitiös agenda för 2026

Inledningen av 2026 har inneburit ytterligare krig och mänskligt lidande. Det är en otäck och svårbedömd utveckling av världsläget, som vi följer noggrant för att proaktivt hantera påverkan på vår verksamhet. I skrivande stund har vi inte sett någon förändring i efterfrågan, utan har haft välbesökta visningar av våra nyligen säljstartade projekt.

Vi kommer att fortsätta vårt fokuserade arbete med att minska klimatavtrycket i produktionen och ser stor potential att genom digitalisering och effektivare arbetssätt kunna korta ledtider ytterligare och öka genomförandekapaciteten i vår verksamhet. Ett annat av våra fokusområden för kommande år är hur vi möter den demografiska utvecklingen, med en ökande äldre befolkning. På styrelsens uppdrag arbetar vi vidare med utvecklingsfrågor omfattande nya produkter och digitala lösningar för att möta framtiden.

Jag är stolt över vår kompetenta och ambitiösa organisation som hela tiden arbetar för att projekten och verksamheten ska bli bättre på alla plan. Vi går in i 2026 med målsättningen att fortsätta öka produktionsvolymerna genom att sälj- och produktionsstarta fler bostäder än föregående år, vilket ger förutsättningar för ytterligare ökad omsättning och resultattillväxt till Besqabs aktieägare framöver.

Stockholm mars 2026

Affärsmodellen medger att affären och produkten kan anpassas till den rådande marknaden

Kombinationen av tydligt kund- och hållbarhetsfokus, starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktig och lönsam tillväxt.

Besqabs affärsmodell består av fem kritiska förmågor och tre möjliggörare. Modellen är skalbar mot olika marknads- och kundsegment och ligger till grund för verksamhetsstyrningen.

Målsättningen för Besqabs bostadsutveckling är att hålla en jämn produktionsvolym löpande över tid, vilket förutsätter nya produktionsstarter i takt med färdigställande samt att byggrättsportföljen kontinuerligt fylls på med byggrätter i olika planskeden.

Lönsamma projekt och nöjda kunder uppnås genom att leverera den bästa produkten utifrån kundgruppens och platsens förutsättningar, följt av strukturerat och resurseffektivt projektgenomförande baserat på projektets förutsättningar.

Försäljningsstrategin innebär att sälja till rätt pris och i rätt takt, med målsättningen att varje projekt ska vara slutsålt vid färdigställande och att intäkten maximeras under försäljningsperioden utifrån projektets försäljningskrav för finansiering.

Kritiska förmågor

Utveckla ett attraktivt erbjudande

Tydlig positionering av kunderbjudande för respektive marknads- och kundsegment

Säkra proaktiv och kreativ finansiering av verksamheten

Effektiva investeringskanaler, partnerskap och finansieringsmodeller

Säkra strategiska byggrätter

Proaktiv identifiering och förvärv av rätt byggrätter i linje med portföljmål och kunderbjudande

Leverera affärsmässig projektutveckling och produktion

Tydligt strukturerat och effektivt genomförande av projektet med en hållbar och lönsam resurshantering som möter marknadens behov

Sälja bostäder i rätt takt till rätt pris med en positiv kundresa

Slutsålt vid projektens färdigställande genom nära samarbeten mellan marknads-, sälj- och projektteam, optimal säljstyrning och kunden i fokus

Möjliggörare

Datadrivet beslutsfattande

Beslut och prioriteringar baserade på datadrivna interna och externa insikter om marknad, kunder och projekt

Kostnadseffektiva högkvalitativa stödfunktioner och system

Säkra stödfunktioner som effektivt garanterar ett kostnadsoptimerat stöd till affärsverksamheten

Dynamisk kultur som attraherar, utvecklar och behåller rätt talang

En familjär arbetsplats, genomsyrad av affärsmannaskap och mod

Vi kan vår
marknad och
väljer våra
bostadslägen
med omsorg



Goda förutsättningar för en starkare bostadsmarknad under 2026

Turbulent start på 2025

Efter en stark inledning av 2025 präglades våren av turbulens med USAs handelstullar, vilket markant försämrade hushållens syn på sin egen och Sveriges ekonomi. Tillväxten i Sverige tog dock fart under andra halvåret med stark svensk industri, till stor del drivet av stora försvarssatsningar. Goda nominella löneökningar och låg inflation innebar reallöneökningar under 2025 och privatkonsumtionen tog fart under andra halvåret. Inflationen sjönk successivt under 2025 för att i december ligga nära målet på 2,0 procent (KPIF konsumentprisindex med fast ränta). Den sjunkande inflationen skapade förutsättningar för Riksbanken att sänka styrräntan till 1,75 procent i september.

Bostadsmarknaden förbättrades under året

Även bostadsmarknaden påverkades under våren 2025 av tullar och geopolitisk oro. Bostadspriserna stod i princip stilla, trots att våren normalt är den säsongsmässigt starkaste delen av året. Efter sommaren ökade hushållens optimism och bostadspriserna

började stiga, samtidigt som omsättningen steg och utbudet började visa tendenser till att sjunka. I slutet av 2025 sjönk återigen bostadspriserna något, men det är att betrakta som en normal säsongsmässig variation. Sammantaget steg bostadsrättspriserna i Stockholmsområdet med i genomsnitt cirka 1 procent under året, vilket var lägre än prognoserna i början på 2025 som ganska samstämmigt pekade mot ökning om 5–6 procent. Prisförändringarna skiljer sig åt mellan olika geografier. I Stockholms innerstad steg priserna med cirka 4 procent medan vissa perifera lägen haft en sämre prisutveckling. Stigande reala inkomster och sjunkande räntor brukar normalt innebära stigande bostadspriser. Att bostadspriserna bara stigit marginellt under 2025 beror sannolikt på en allmän osäkerhet till följd av geopolitisk oro.

Förväntningar om ett starkt 2026

SEB:s boprisindikator för februari 2026 visar att allmänheten har en positiv syn på bostadsmarknaden med en stor majoritet som tror att bostadspriserna

stiger och kommer att vara högre om 12 månader jämfört med i dag. Det är en positiv indikator för bostadsmarknaden eftersom kunderna ofta fattar köpbeslut långt innan tillträdet av bostaden.

Affärsbankernas inledande makroprognoser 2026 ger en ljus bild med reallöner som väntas stiga tack vare goda löneökningar och låg inflation. Därutöver tillkommer jobbskatteavdrag och sänkt matmoms vilket sammantaget kommer att innebära ökade reala disponibla inkomster på 3–4 procent under 2026. Styrräntan väntas ligga kvar på 1,75 procent under 2026. Erfarenheten visar att utvecklingen av räntor och hushållens inkomster har stor påverkan på bostadspriserna. Under april 2026 kommer även bolånereglerna att lättas vilket är ytterligare en faktor som väntas påverka bostadspriserna positivt. Sammantaget är Besqabs bedömning att det finns goda förutsättningar för en starkare bostadsmarknad under 2026. Situationen kräver emellertid stor vaksamhet då den geopolitiska utvecklingen är svårbedömd.

”Allmänheten har en positiv syn på bostadsmarknaden med en stor majoritet som tror på stigande bostadspriser.”

Makroprognoser (publicerade i januari 2026)

	Rapport publicerad datum	BNP		Inflation KPIF		Arbetslöshet		Reallön (timlön – KPIF)		Styrränta, slutet år	
		2026	2027	2026	2027	2026	2027	2026	2027	2026	2027
Swedbank	21 jan 2026	2,9	2,5	1,0	1,5	8,7	8,0	2,4	1,8	1,75	2,00
SEB	27 jan 2026	3,0	2,9	1,2	1,4	8,8	8,3	2,2	1,8	1,75	2,00
Nordea	21 jan 2026	3,3	2,5	0,9	1,7	8,5	7,9	2,5	1,6	1,75	2,50
Handelsbanken	21 jan 2026	2,7	2,2	1,2	1,7	8,5	8,0	2,3	1,6	1,75	2,25

Bostadsprisprognoser

(publicerade i januari och februari 2026)

		2026	2027
Swedbank	21 jan 2026	2	4
SEB	27 jan 2026	5	3
Nordea	21 jan 2026	5	5
Handelsbanken	21 jan 2026	6	6
SBAB	12 feb 2026	5	4

Affärssegmentet
Projektutveckling
spänner över hela
värdekedjan för
bostadsutveckling

Projektutvecklingsverksamheten spänner över hela kedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering, produktion, överlämning och eftermarknad.

Besqab arbetar alltid enligt samma huvudprocess, oavsett projektets storlek, prisnivå eller läge. Genom att integrera hållbarhetsstyrning i alla processer kan risker minimeras och omhändertas, och möjligheter tillvaratas. På så sätt säkerställs kvalitet och trygghet för köpare och investerare samtidigt som Besqab kan bidra positivt till platsen, miljön och samhället. Läs mer i hållbarhetsredovisningen som börjar på sidan 30.

Produkt

Besqab utvecklar bostäder åt privatkonsumenter och hyresrätter eller bostadsrelaterad samhällsservice för eget ägande eller åt investerare.

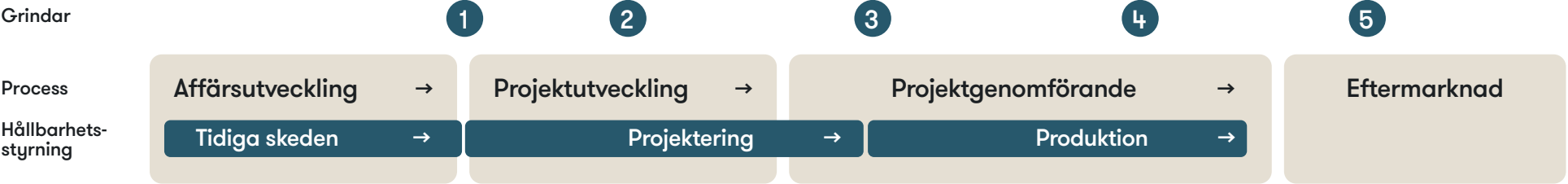
Process

Projektprocessen omfattar fem interna grindmöten: 1) förvärv, 2) projektstart, 3) säljstart, 4) produktionsstart samt 5) avslut.

Grindmötet syftar till att vid given tidpunkt genomlysa projektekonomi, hållbarhetskrav och mål, organisation, produkt, försäljning, marknadsföring och produktion, för beslut att gå vidare i processen.



Projektprocessen – styrning och riskhantering genom grindmöten och strategiska styrelsebeslut



Hållbarhet är värdeskapande och utvecklar Besqabs affär

Under hösten 2025 slog Besqab samman projektering, inköp, hållbarhet och IT till en ny enhet för verksamhetsutveckling. Genom att samverka över funktionsgränserna ökar hävstången och samarbetsytorna internt. Besqab vill även bidra till att driva branschen framåt genom samverkan och erfarenhetsutbyte.

Produktutveckling och intern effektivisering

Under 2025 genomförde Besqab en omstrukturering av delar av verksamheten då en ny enhet för verksamhetsutveckling skapades. Hanna Bodbacka, tidigare hållbarhetschef, blev Chef Verksamhetsutveckling med ansvar för hållbarhet, projektering, inköp och digitalisering. Syftet var att ytterligare stärka integrationen av hållbarhetsfrågorna i projektverksamheten samt att öka fokus på effektivisering av processer och arbetssätt genom digitalisering.

Minskat klimatavtryck, minskad resursanvändning och högre energieffektivitet

Att integrera de funktioner som har stor rådhighet i tidiga skeden, innan förutsättningarna i projektet låses, skapar möjlighet för ökad innovation och produktutveckling. I slutänden blir det värdeskapande såväl för Besqabs kunder som övriga intressenter som banker, investerare och kommuner. Så länge planeringen görs i tid kostar det inte heller mer i genomförandet. Till exempel får Besqab kostnadsneutrala anbud för grön betong jämfört med traditionell betong.

Finansiella fördelar

Besqab har identifierat viktiga konkurrensfördelar med en tydlig hållbarhetsagenda, vilket innefattar bättre villkor i kreditgivning och bättre förutsättningar för att vinna affärer. I kundledet ger detta även upphov till lägre driftkostnader och billigare bolån och i förlängningar varumärkesfördelar för Besqab. Ett ökat fokus på innovation driver en intern kompetensresa samt möjligheten att ytterligare vässa bolagets bostadsprodukter. Det är ett steg på vägen mot bolagets vision om ständig utveckling, där varje nytt projekt ska bli bättre än det senaste.



Den gröna omställningen stärker affären

Riskminimering genom krav och transparens

Besqab ser den gröna omställningen som en förutsättning för att växa. Ökade krav på området gynnar branschen i stort och Besqab som bolag. Under 2025 var samtliga tio byggnadskreditiv som tecknades gröna.

Under affärsplaneperioden är målsättningen att Besqab ska grönmärka aktien i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation, märkningen innebär att ett bolags omsättning såväl som investeringar består av minst 50 procent gröna aktiviteter.

Hållbarhet ger konkurrensfördelar

- Bättre villkor i kreditgivningen
- Bättre förutsättningar att vinna affärer
- Lägre driftkostnader och billigare bolån
- Bättre premier från försäkringsbolag
- Varumärkesfördelar

Affärsutveckling

Besqab arbetar metodiskt för att hitta nya projekt-möjligheter och skapa värde genom aktivt planarbete

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

Kontinuerlig utvärdering

Besqabs strategi är att inneha en byggrättsportfölj motsvarande sex års produktionsstarter. Per 31 december 2025 omfattade portföljen 6 506 byggrätter fördelat på 78 framtida bostadsprojekt i 21 kommuner i Storstockholm och Uppsala. Av dessa var 1 709 byggrätter tillträdde och upptagna i balansräkningen. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. Byggrättsportföljen utvärderas kontinuerligt genom bedömning av intäkter, kostnader och möjlig tidpunkt för projektstart i olika marknadsscenarion. Arbetet med byggrättsportföljen omfattar både förvärv av nya projektmöjligheter som passar portföljen geografiskt och tidsmässigt, samt försäljningar av ej prioriterade byggrätter.

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, rekreatiomsområden, 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.

Lagakraftvunna detaljplaner för 190 nya bostäder

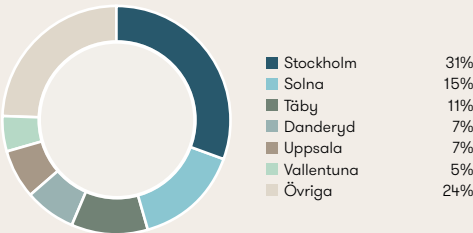
Under sommaren 2025 vann detaljplanerna för 140 nya bostäder i Hägernäs Strand, respektive 50 nya bostäder i Saltängen Nacka, laga kraft. Det är viktiga milstolpar för projekten som beräknas produktionsstartas under 2026.

Britas Berså vid Hägernäs Strand omfattar lägenheter och radhus runt en fin och grön innergård som terrasserar sig ned mot parken och vattnet vid Stora Värtan. Projektet Podium är ett infill-projekt i ett uppvuxet sjönära bostadsområde i Nacka och kommer att bestå av två lägenhetshus.

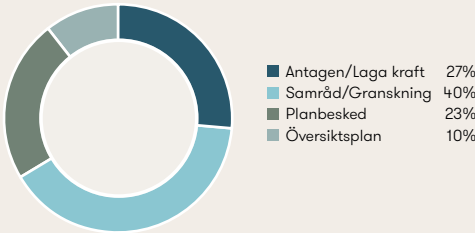


Podium, Nacka

Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Sara Vesterlund, Chef Affärsutveckling

”Besqab är ett modigt bolag som går sin egen väg.”



Sara Vesterlund är Chef Affärsutveckling på Besqab sedan november 2025. Med tjugo års erfarenhet av fastighetstransaktioner, framför allt på rådgivarsidan, är Sara expert på analys och transaktionsgenomförande.

Vad är anledningen till att du vill arbeta på Besqab?

Jag är personligen väldigt intresserad av samhällsbyggnad och hur vi bygger städer. Det är spännande att vi, som bostadsutvecklare, verkligen kan påverka både lokala boendemiljöer och samhället i stort. Jag har följt Besqab under en lång tid och attraheras av den entreprenöriella andan. Det är ett modigt bolag som går sin egen väg.

Vad är ditt intryck från första tiden?

Det som främst slagit mig är medarbetarnas kunskap, engagemang och stolthet. Alla bidrar i olika delar av kedjan till att utveckla riktigt bra bostäder. Jag upplever också att Besqab bygger genomtänkta produkter. Man utgår från platsens förutsättningar och bygger det som passar där. Allt ser inte likadant ut, utan det finns en tanke bakom varje projekt. Det kostar troligen lite mer att bygga på det viset, men man vinner på att bygga med kvalitet i längden.

Hur ser du marknaden och utvecklingen framöver?

Vi kommer från en utmanande marknad, men det är definitivt en förväntan i branschen om att marknaden ska förbättras, även om bostadspriserna inte lyft riktigt än. Det märks till exempel genom en ökad konkurrens om bygggrätterna, vilket leder till högre markpriser och känslighet i kalkylerna. Transaktionskalkylerna blir komplexa, men hela bolaget arbetar tillsammans för att gå in med rätt värden och snabbt kunna komma igång med produktionen.

Vad betyder detta för Besqab?

Vi har gjort analysen över vilka platser och mikromarknader som är intressanta för oss. Utifrån det arbetar vi med en bredd av olika produkter och upplåtelseformer. Besqab har en historia av kreativitet och att utveckla samarbeten som ger tillgång till nya projektmöjligheter. Det är något jag tror att vi kommer se ännu mer av framöver.



Haga Heights, Stockholm

I september 2025 förvärvade Besqab fastigheten Stanford 1 i Hagastaden från Atrium Ljungberg, med byggrätter för cirka 235 bostäder, motsvarande cirka 20 900 kvm ljus BTA. Besqab planerar för två flerbostadshus, vilka kommer att genomföras i två etapper med tillträde och planerad produktionsstart i december 2026 respektive augusti 2027. Säljaren ombesörjer grundläggning samt byggnation av balkvåning och det underliggande garaget.

Projektet är centralt beläget i Hagastaden, invid det nya parkområdet och med närhet till den planerade tunnelbanestationen. Hagastaden karaktäriseras av hög urbanitet, starka kommunikationer och närhet till service, grönområden och Karolinska Institutet. Detaljplanen för området vann laga kraft 2011.

I fallet Haga Heights var identifierade klimatrisker, vid ett RCP-scenario 8,5, värmestress, torka och nederbördsstress. Vad gäller biologisk mångfald innebär områdets förutsättningar - hårdgjord mark - ett fokus på att stärka och tillföra ekologiska samband och ekosystemtjänster i projekteringen och genomförandet. Haga Heights kommer att genomföras som ett Miljöbyggnadsprojekt.

Projektutveckling

Rätt produkt utifrån målgrupp och mikroläge

Bostadsefterfrågan är en funktion av hur stor andel av alla hushåll på en lokal marknad som flyttar varje år samt vilken köpkraft och vilka preferenser dessa har. Det gäller att känna den lokala marknaden och förstå vad som attraherar boende till just denna plats.

Rätt produkt för rätt målgrupp

Besqab fokuserar på mellan till övre mellansegmentet på bostadsmarknaden. Produkter i premiumsegmentet hanteras av det delägda bolaget Bygghuset Erik Wallin AB. Besqabs målgrupper sträcker sig över samtliga åldersgrupper, men med stora skillnader mellan olika projekt. I ett tidigt skede definieras den åldersgrupp eller livssituation som projektet ska rikta sig till. Som exempel kan nämnas småhusområdet Sjöstråket i Upplands-Väsby där majoriteten av köparna är under 40 år. Eller Norrberget Utsikten i Vaxholm där samtliga köpare är över 40 år.

Lokala mikrolägen

Lokala marknadsförutsättningar, det vill säga projektets läge och betalningsviljan hos målgruppen, styr vilken produkt som erbjuds på platsen. I många fall är marknaden väldigt lokal och det kan skilja stort i attraktionskraft mellan närliggande platser inom samma område. Besqab benämner detta för mikrolägen. För att kunna utveckla attraktiva produkter och erbjudanden har Besqab en nära dialog med både kunder och mäklare. Vidare krävs ett nära samarbete med kommuner, arkitekter och andra aktörer för att säkerställa en relevant slutprodukt.

Besqabbostaden

Skandinavisk design är temat för Besqabs fasta inredning. Med färger och material som håller över tid skapas en lugn och balanserad bas som ger plats för olika inredningsstilar och trender.

Få tillval ger bättre slutresultat

Besqab arbetar med färdiga inredningskoncept som är framtagna för att matcha de aktuella kundsegmenten. Genom erfarenhet och kunskap om trender och material paketeras genomtänkta inredningar som uppfyller hållbarhetskraven och står sig över tid. Färdiga koncept med endast ett fåtal tillval ger ökad effektivitet i byggandet och försäljningsarbetet samt minskar risken för fel. Kunderna tenderar att bli nöjdare med slutresultatet genom Besqabs professionella val än om de haft tillgång till fria val.

Tydlig kravställning på inredning

Tillsammans med certifieringssystemen säkerställer inredningslinjen en god inomhusmiljö för de boende. Arbetet med att säkerställa hållbarhetskraven kopplat till dessa val pågår kontinuerligt och övriga eventuella hållbarhetsrisker beaktas vid urval och inköp.

Besqab har tecknat ramavtal med leverantörer, kopplat till inredningen, för att säkerställa kravuppfyllnad och minska eventuella risker. Under året har fyra nya ramavtal tecknats med leverantörer av badrumsinredning, stenkänkskivor, keramiska beklädnader och golv av hårdat trä. I denna upphandling har leverantörerna genomgått en noggrann utvärdering på en bred kravprofil. En ny parameter som ingår vid utvärdering är krav på produktspecifika EPD:er (Environmental Product Declaration) samt att leverantörerna klarar kravställning i Svanen Nya Byggnader, SCDDP (Supply Chain Declaration Portal).



Projektgenomförande

Systematiskt försäljningsarbete som anpassas för varje projekt

Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs.

Beprövad försäljningsstrategi

Strategin innebär i korthet att varje projekt ska vara slutsålt och tillträtt vid färdigställande. Utifrån projektets förutsättningar sätts en plan med delmål för att nå rätt försäljningsnivå i förhållande till projektets skede. Delmålen är projektspecifika och kan bero på krav på försäljningsnivå för en finansieringslösning, eller att försäljningen sker i en föränderlig marknad.

Vid utveckling av större projektområden delas projekten in i försäljningsetapper eller varieras i storlek, pris och utförande för att nå flera målgrupper. Exempel på sådana områden är till exempel Viggby Ängar i Täby där bostadsrätter och hyresrätter kompletteras med radhus. Ett annat exempel är Skeppskajen i Uppsala där bostadsrätter och äganderätter finns i samma område.

Anpassningsbar modell

Försäljningsmodellen följer alltid samma systematiska arbetssätt, men anpassas utifrån marknadsläget. Till exempel kan antalet enheter som läggs ut till försäljning variera mellan projekt och vid olika marknadslägen. Det är ett medvetet val att inte sälja slut på samtliga bostäder i produktion fortast möjligt. Försäljningstakten anpassas för att få största möjliga avkastning utifrån projektets marknadsförutsättning. I en uppåtgående marknad ökar intäkten närmare inflyttning. Målet är att sälja bostäderna till aktuellt marknadspris och vid den tidpunkt där det ger bäst resultat, vilket i en uppåtgående marknad kan innebära större försäljning närmare inflyttning.

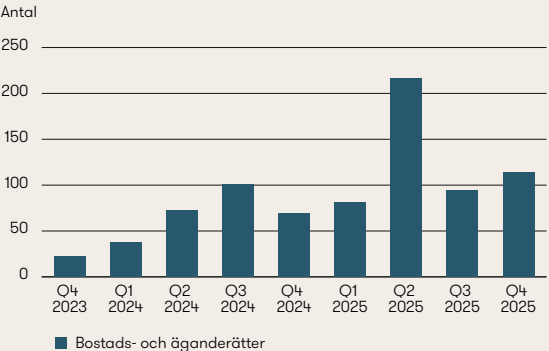
Hertha, Danderyd

Hertha är ett flerbostadshus, helt byggt i trä, invid Danderyds sjukhus. Huset består av 76 smart planerade 1:or och 2:or, vilka upplåts som bostadsrätter. Besqab har byggt både bostadsrätter och hyresbostäder för externt ägande i området.

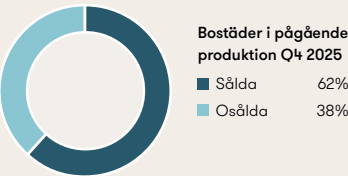
Det unika med Hertha är möjligheten till långtidsuthyrning av bostaden, vilken regleras i upplåtelseavtalet. Säkerheten med en alternativ lösning om livet förändras kan underlätta investeringsbeslutet för en yngre person. Det kan också innebära en möjlighet för föräldrar att köpa en nyproducerad lägenhet i bra kommunikationsläge och hyra ut den i väntan på att barnen flyttar hemifrån.



Sålda bostäder



Försäljningsgrad



Totalt såldes 505 bostäder under 2025. Vid årets utgång fanns endast 5 osålda bostäder i färdigställda projekt.

Projektgenomförande

Ansvarsfullt projektgenom- förande

Projektgenomförandefasen är den mest resurs- och kapital-intensiva perioden. Den omfattar projektering, markarbeten och produktion.

Hållbart, kundorienterat och kostnadseffektivt

Inför varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Utöver arkitektur och funktionella aspekter hanteras frågor som närmiljö, klimat, tillgänglighet och trygghet. Under projekteringen tas aktiva val utifrån till exempel markens beskaffenhet, ljudnivå från omgivningen och olika hållbarhetsparametrar. Tidsaspekten är en viktig faktor ur kostnadssynpunkt. Ett effektivt projektgenomförande, med full kontroll på risker och kostnader, innebär en bättre kapitalförvaltning.

Produktionsmetod utifrån förutsättning och risk

Produktionsmetod väljs utifrån projektets förutsättningar och risk. Småhus projekteras ofta 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. Besqab använder två modeller för genomförandet: delad entreprenad med egen platsledning eller med generalentreprenör i totalentreprenad, se sidan 19 för vidare beskrivning.

Certifiering som en garant för kvalitet

Besqab har som övergripande mål att certifiera samtliga bostadsprojekt, med det certifieringssystem som är lämpligt för projektet. I dagsläget avses samtliga 1 666 enheter i pågående produktion att certifieras; 169 av dessa enligt Miljöbyggnad, övriga enligt Svanen.

Kellhagen, Stockholm

Kellhagen är ett infill-projekt med 122 bostäder på västra Kungsholmen med vatten, butiker, service, idrottsplan och parker på kort avstånd. Här finns en stor variation i lägenhetsutbud, med smarta planlösningar och omsorgsfulla materialval. Bostäderna har attraherat en bred kundgrupp, sett till både ålder, familjesituation och upptagningsområde.

Förutom att bostäderna har träffat rätt marknadsmässigt så är det ett mycket bra exempel på en effektivt genomförd projektering. Projektet förvärvades av Electrolux, vars huvudkontor angränsar till fastigheten, i december 2024. I januari 2025 färdigställdes programhandling, i maj lämnades bygglovsansökan in, i september säljstartades bostäderna, i oktober godkändes bygglov och i december tillträdde projektet med omedelbar produktionsstart.



Inköp - ett verktyg för minskad klimatpåverkan

Ny metod för klimatkrav i upphandling

En av de viktigaste aktiviteterna för att minska projektens klimatpåverkan är att styra inköp utifrån både ekonomi och klimatpåverkan. Under Q4 2025 implementerades en ny metod för att redan i anbudsskedet inhämta klimatberäkningar från potentiella leverantörer av stommar. Stommar har erfarenhetsmässigt stått för mellan 50 och 70 procent av klimatpåverkan i Besqabs projekt.

Den nya upphandlingsmodellen innebär att alla anbudslämnare utöver pris får redovisa ingående material, klimatpåverkan och möjlig besparing som kan göras genom att till exempel erbjuda produkter med lägre klimatpåverkan. Besqabs klimatmål för byggnaden har brutits ner, utifrån beräkningar, för att sätta mål för de delar som ingår i upphandlingen (mellanbjälklag, bärande inner- och ytterväggar, balkonger, trappor, balkar och pelare). Anbuden utvärderas på ekonomi och klimatpåverkan parallellt.

Tack vare det nya arbetssättet får Besqab detaljerad information om vilka lösningar som olika anbudslämnare erbjuder. Det har drivit anbudslämnarna att arbeta aktivt med både utformning,

materialoptimering och att erbjuda klimatförbättrade produkter. Besqab får dessutom värdefull feedback på hur konstruktionerna skulle kunna bli ännu mer klimatsmarta.

Fortsatt utveckling

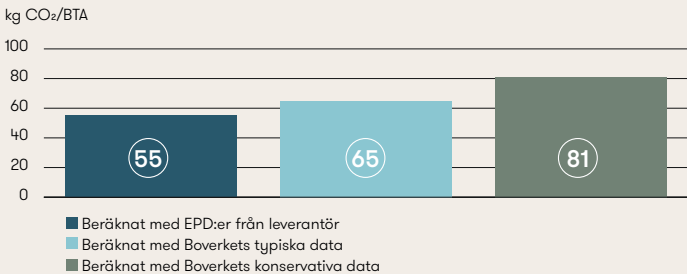
Inkomna anbud visar att Besqab, med hjälp av leverantörer och den produktutveckling som sker i betongbranschen, har goda möjligheter att nå målvärdet för klimatutsläpp för 2027 och 2028. För att ytterligare minska klimatavtrycken kommer fortsatt optimering av produkter såväl som utvärdering av produktionsmetoder och material att utföras.

Exempel mellanbjälklag (A1-A5)

I en tidig klimatberäkningen för ett av Besqabs projekt står mellanbjälklagen för cirka en fjärdedel av byggnadens klimatpåverkan. Mellanbjälklagen består av ett plattbärlag, platsgjuten fabriksbetong och armering, och beräknades med Boverkets typiska klimatdata (klimatförbättrad betong) till 65 kgCO₂e/BTA. Efter att leverantörer inkommit med information i sina anbud kunde klimatberäkningen uppdateras och klimatpåverkan för samma bjälklag visade sig vara närmare 55 kg/CO₂e/BTA.

Skillnad mellan att räkna med produktspecifik data, typiska data och konservativa data

Klimatpåverkan mellanbjälklag (kgCO₂e/BTA)



Hildurs Trädgårdar, Uppsala

Under 2025 avslutades projektet Hildurs Trädgårdar, ett bostadsrättsprojekt med 25 stycken kedjehus i Uppsala. Hildurs trädgårdar är det första småhusprojekt där Besqabs interna klimatmål för småhus på 110 kgCO₂e/BTA uppnåddes. Detta mycket tack vare en gynnsam formfaktor, användning av Eco2-betong i grundläggningen samt minimering av stål i husens väggguppbyggnad. En annan viktig anledning har varit en hög andel produktspecifika EPD:er samt att modul A5 Energi i klimatdeklarationen redovisats med verkligt utfall, inte schabloner. Detta är ett led i Besqabs strategi att arbeta mer datadrivet, det vill säga att tidigt i processen för klimatberäkningar arbeta med verkliga värden från EPD:er, för att minska risken att använda schabloner i klimatdeklarationen. I projektet användes data från EPD:er för betong, glas- och stenull, fönster, fönsterdörrar, isolering och gipsskivor vilket gav en andel på 48 procent EPD:er i projektet.

Hildurs trädgårdar var även det första projekt där en återbruksinventering genomfördes före rivning. Denna inventering låg till grund för Besqabs nuvarande arbetssätt med inventering och demontering av material som kan återanvändas. I projektet återbrukades marksten av granit inom kvarteret såväl som till ombyggnad av trottoaren på Hildur Ottelinsgatan. Övrigt demonterat material såldes vidare till återbruksmarknaden.



Projektgenomförande

En styrka med två modeller för projektgenomförande

Besqab använder två olika modeller för genomförande av bostadsprojekten. Genomförandemodell väljs i tidigt projekteringsskede utifrån projektets risk och organisationens erfarenhet av liknande projekt.

Generalentreprenad

Generalentreprenad innebär att en extern entreprenör tar det övergripande entreprenadansvaret gentemot Besqab. Detta brukar kallas totalentreprenad då generalentreprenören gör alla upphandlingar av underentreprenörer (UE). Denna modell används framför allt vid stora projekt, projekt som kräver extern kompetens eller projekt som innebär större risk.

Delad entreprenad

Besqab har en stark genomförandekompetens och utför projekt i egen regi genom delad entreprenad med intern produktionsledning. Delad entreprenad innebär att Besqabs personal leder produktionen och upphandlar underleverantörer i ett flertal underentreprenader.

Kostnadseffektivitet vägs mot risk

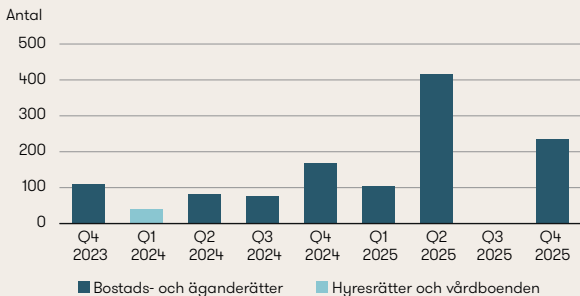
Genomförandemodell väljs i tidigt projekteringsskede utifrån projektets risk samt organisationens erfarenhet av liknande projekt. Båda modellerna används ungefär lika mycket. Vid jämförelse av produktionskostnaderna för delad entreprenad och generalentreprenad är formen delad entreprenad mer kostnadseffektiv.



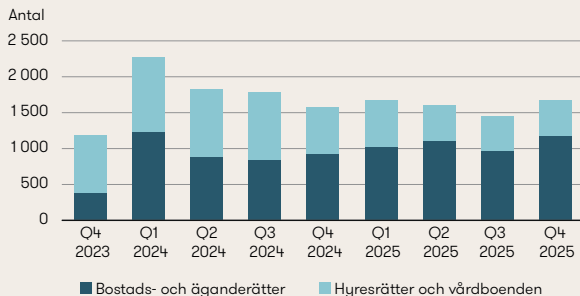
Jämn produktionsvolym

För att uppnå jämn vinstavräkning och maximal utväxling på organisationen eftersträvas en jämn produktionsvolym. Ett centralt nyckeltal för den operativa styrningen är antalet enheter i pågående produktion, med målsättningen att det ska överstiga 2000 enheter löpande över tid. För att bibehålla volymen krävs produktionsstarter i takt med färdigställande och kontinuerlig påfyllning med nya byggrätter i olika planskeden.

Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Eftermarknad

En trygg kundresa ger nöjdare kunder

Trygghet för köpare och säljare

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. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Överlämning av färdig bostad

Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess. I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Färdigställda bostads- och äganderätter lämnas över till respektive köpare och ansvaret för bostadsrättsföreningen övergår till styrelsen. Besqabs eftermarknadsavdelning hanterar garantiärenden under den löpande slutgarantin. Färdigställda hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter för annans ägande lämnas över till köparen för vidare förvaltning. Under 2025 färdigställdes 662 bostäder, fördelat på åtta projekt i sex kommuner.

Nöjda kunder

En god kundrelation byggs genom hela kundresan, från första kontakt och vidare fram till garantibesiktningen två år efter färdigställande. Besqab deltar årligen i branschmätningen för NKI (Nöjd Kund Index) som utförs av Prognoscentret. Under åren 2021, 2022 och 2023 vann Besqab utmärkelsen om branschens nöjdaste kunder med resultat som varierade mellan 79 och 82. Erfarenheten säger att det efter en omorganisation är vanligt att resultaten försämras under några år. För NKI 2024 landade Besqab över branschnittet men strax nedanför topp tre för det sammanräknade resultatet, med ett resultat på 75. Även 2025 låg resultatet kvar på 75. Det är ett bra resultat som innebär nöjda kunder, men målet är inställt på att återigen bli topp tre för det totala resultatet. Under 2025 implementerades därför en ny kundresa, med ökat fokus på perioden mellan besiktning och inflyttning.

Ekerövallen Sjösidan, Ekerö

Under 2025 avslutades projektet Ekerövallen Sjösidan på Ekerö. Projektet består av 22 parhus på promenadavstånd från Mälaren. Utformningen av bostäderna och utemiljön hade ett fokus på trygghet och hälsa.

Eftersom marknadsanalysen visade att köparna med största sannolikhet skulle vara barnfamiljer uppfördes en lekpark inom Ekerövallens skyddade område. En skyddad gård, med lekmöjligheter och god överblick över omgivningarna, är trygghetsdrivande i ett småhusområde och skapar en känsla av gemenskap för de boende. Likaså skapas förutsättningar för trygghet i ett område som är avskilt från trafik, där det är lätt att hålla uppsikt över barnen och att gården inte är lättillgänglig för utomstående.

Parhusen i Sjösidan är Svanencertifierade. Det är en garant för att byggnadens påverkan på människa och miljö granskas ur ett livscykelperspektiv. Svanen ställer bland annat krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter och -varor samt en rad inomhusmiljöfaktorer.





Pågående produktion

Namn	Kommun	Fond/ Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %	Kategori	Antal byggrätter	BOA + LOA	Produktions- start	Estimerat färdigställande
Lilla Häll	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q1 2026
Viggby Ängar etapp 3	Täby	Helägt	100	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Grönskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q2 2026
Norrberget Utsikten	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	30	2 955	Q3 2024	Q2 2026
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q3 2026
Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, brf	76	2 541	Q4 2024	Q3 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 Ängar etapp 4	Täby	Helägt	100	Småhus, brf	15	2 243	Q2 2025	Q4 2026
Glimten	Stockholm	Helägt	100	Småhus, brf	22	2 998	Q1 2025	Q4 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Berghällen	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	38	3 301	Q2 2025	Q2 2027
Tegelvik	Stockholm	JV Alfa Development	50	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q4 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
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	4 956	Q1 2025	Q4 2027
Fransyskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	122	10 009	Q2 2025	Q2 2028
Storgården	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	70	4 092	Q4 2025	Q3 2028
Kellhagen	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	166	10 983	Q4 2025	Q4 2028
Skeppskajen Kv 4B Rågslussen	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, brf	111	7 948	Q2 2025	Q1 2029
Summa					1 666	114 273		

Fransyskan, Stockholm

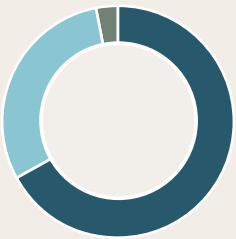
Besqab är med och utvecklar Slakthusområdet i Stockholm till att bli en ny levande stadsdel med en blandning av äldre kulturhistoriska byggnader och ny arkitektur. Fransyskan består av 122 lägenheter fördelade på tre bostadshus samt en förskola. Arkitektur och material är noggrant utvalda för att passa i en stadsmiljö som ska hålla över tid.



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

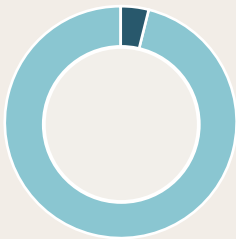
Kommenterade Anders Göransson (S), Ordförande i Södermalms stadsdelsnämnd, vid första spadtaget i juni 2025.

Fördelning pågående produktion per 31 dec 2025



Upplåtelseform

- Bostadsrätter 67%
- Hyresrätter 30%
- Äganderätter 3%



Småhus / flerbostadshus

- Småhus 4%
- Flerbostadshus 96%

Byggrättsportföljen

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture /Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Helägt	15	2 100	Brf	Laga kraft	2026
Guldkaggen	Gotland	Helägt	20	1 330	Brf	Laga kraft	2026
Kalkataljén	Södertälje	Helägt	10	960	Brf	Laga kraft	2026
Sjövillan	Södertälje	Helägt	30	3 090	Brf	Laga kraft	2026
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab (51% ägarandel)	20	3 600	Brf	Laga kraft	2026
Ubby	Vallentuna	Helägt	7	–	Äganderätt	Laga kraft	2026
Ballongberget	Solna	Helägt	130	10 000	Brf	Laga kraft	2026
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Helägt	95	5 000	Brf	Laga kraft	2026
Kv Norrberget	Vaxholm	Helägt	30	4 100	Brf	Laga kraft	2026
Saltängen	Nacka	Helägt	55	5 400	Brf	Laga kraft	2026
Brobyholm	Strängnäs	Helägt	20	3 000	Brf	Laga kraft	2026
Kvisthamra	Norrköping	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Antagen	2026
Skeppskajen kv 5	Uppsala	Helägt	100	7 000	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
Mariehovsviken Mariefred etapp 1	Strängnäs	Helägt	65	6 500	Brf	Granskning	2027
Malma Hage	Uppsala	Helägt	25	3 500	Brf	Antagen	2027
Bälinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Helägt	150	17 500	Brf	Granskning	2027
Ekudden	Nacka	Helägt	50	4 500	Äganderätt	Antagen	2027
Eneby Torg	Danderyd	Helägt	90	13 100	Brf	Samråd	2027
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Helägt	40	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Skiftinge	Eskilstuna	Helägt	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Helägt	50	13 750	Brf	Planbesked	2027
Stuvsta	Huddinge	Helägt	70	5 000	Vårdbostäder	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Helägt	40	3 600	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Helägt	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Liljeholmen	Stockholm	Helägt	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Fabrikörvägen	Nacka	Helägt	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Heights etapp 2	Stockholm	Helägt	115	10 500	Brf	Laga kraft	2027
Åkeshov	Stockholm	Helägt	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2028
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap (10% ägarandel)	80	9 000	Brf	Planbesked	2028
Gunsta	Stockholm	Helägt	95	14 680	Brf	Samråd	2028

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture /Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Beckomberga	Stockholm	Helägt	60	5 600	Brf	Samråd	2028
Mariehovsviken Mariefred etapp 2	Strängnäs	Helägt	55	6 000	Brf	Granskning	2028
Rönninge	Salem	Helägt	45	4 750	Brf	Samråd	2028
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Helägt	195	15 500	Brf	Laga kraft	2028
Solna Huvudsta	Solna	Helägt	300	26 500	Brf/hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2028
Roslags Näsby	Täby	Helägt	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Granskning	2028
Stureby	Stockholm	Helägt	50	4 580	Brf	Planbesked	2029
Bälinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2029
Hässelby Villastad	Stockholm	Helägt	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2029
Stadshagen	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
Trollbäcken	Tyresö	Helägt	80	7 100	Brf	Planbesked	2029
Ekerö Brygga	Ekerö	Helägt	50	7 400	Brf	Planbesked	2029
Bälinge I	Uppsala	Helägt	60	8 500	Brf	Samråd	2029
Slakthusområdet III	Stockholm	Helägt	95	10 000	Brf	Granskning	2029
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Helägt	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2030
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke (80% ägarandel)	50	4 500	Brf	Planbesked	2030
Tunadalen Bromma	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Planbesked	2030
Kungsberga	Ekerö	Helägt	50	4 300	Brf	Samråd	2030
Lillängsvägen	Haninge	Helägt	65	9 970	Brf	Planbesked	2030
Solsätra	Haninge	JV Bonava (50% ägarandel)	50	7 700	Brf	Planbesked	2030
Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	65	2 770	Brf	Samråd	2030
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	40	2 780	Brf	Samråd	2030
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Helägt	100	10 000	Brf	Planbesked	2030
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Helägt	150	14 700	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Helägt	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Skeppskajen kv 10	Uppsala	Helägt	125	10 100	Brf	Laga kraft	2030
Förmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV (20% ägarandel)	500	40 000	Brf	Planbesked	2030
Ubby	Vallentuna	Helägt	55	6 000	Brf	Planbesked	2031
Årstafältet	Stockholm	Helägt	110	8 000	Brf	Granskning	2032
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			6 009	575 480			

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

Projekt i Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Besqab äger 50 procent av aktierna i Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projekten, baserat på finansiell andel.

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart ¹⁾
Ellensvik / Nacka strand	Stockholm	JV Wallin	13,5	1 425	Brf	Laga kraft	2026
Stadshagen etapp 1	Stockholm	JV Wallin	18	1 991	Brf	Laga kraft	2026
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	–	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2027
Årsta Etapp 1*	Stockholm	JV Wallin	50	5 023	Brf	Laga kraft	2027
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
Stadshagen etapp 2	Stockholm	JV Wallin	18	1 991	Brf	Laga kraft	2029
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Brf	Lagakraft	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 956	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 500	Brf/hyresrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			497	45 143			

ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT	6 506	620 623
-------------------------	-------	---------

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

Delägarskap i Wallin

Besqab äger 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB ("Wallin"). Wallin är en etablerad aktör på Stockholmsmarknaden och har precis som Besqab en lång historia av bostadsutveckling i Stockholmsområdet. Varumärket Wallin adderar närvaro i premiumsegmentet. Delägarskapet ger förutsättningar för samverkan i syfte att öka utvecklingstakt och lönsamhet. Det ger samtidigt ett bra tillskott i arbetet med att utveckla Besqabs verksamhet.

Utökat samarbete

I december tillträdde byggrätterna inom Sicklaön 13:140 i Nacka, som förvärvats av Besqab från Alecta Fastigheter i juli. Projektet Ellensvik kommer att utgöras av 27 lägenheter i exklusivt havsnära läge, vilket passar strategin för premiumlägenheter. Projektutveckling av bostäder kräver olika kompetenser beroende på segment. Samarbetet mellan Besqab och Wallin har utökats under året och som en del i den strategin överlät Besqab Ellensvik till Wallin direkt efter tillträdet.



Affärssegmentet Förvaltnings- fastigheter är ett komplement till kärnverksamheten

Förvaltningsfastigheter är ett segment som kompletterar Besqabs kärnverksamhet. Segmentet omfattar färdigställda hyresrätter, vårdboenden och övrig samhällsservice i form av äldreboende, vårdboende, förskolor eller LSS-boenden samt exploateringsfastigheter. Utifrån marknadsläget avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för kassaflöde eller avyttras.

Maximera avkastning på eget kapital

Inom Besqabs strategi ryms möjligheten att avyttra förvaltningsfastigheter för att frigöra kapital till projektutveckling alternativt investera för att bygga upp ett förvaltningsbestånd för kassaflöde. Storleken av investeringar i segmentet anpassas efter likviditetsbehov och vilka investeringar som vid olika tidpunkter ger bäst avkastning. Kapital till projektverksamheten prioriteras då investeringar i projektutveckling är vår kärnverksamhet och generellt ger bättre avkastning än förvaltningsfastigheter, vilket kan innebära försäljningar av förvaltningsobjekt.

Nära samarbete med hyresgästen

För egenproducerade vårdboenden och övrig samhällsservice ingår Besqab avtal med en kommersiell hyresgäst innan produktionen startar. 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.

Avyttring av Syrénbersån, Uppsala

I Besqabs affärsmodell ingår en ständig utvärdering av hur kapitalet ska användas för att ge högst avkastning till aktieägarna. Under rådande marknadsläge har det gynnat Besqab att avyttra förvaltningsfastigheter till förmån för investeringar i nya projektmöjligheter.

Det enda kvarvarande färdigställda hyresprojektet i förvaltningsportföljen, Syrénbersån i Uppsala med 137 lägenheter, såldes under det fjärde kvartalet 2025. Försäljningen skedde över bokfört värde och köpare var Bonnier Fastigheter, som tillträdde den 1 februari 2026.



Syrénbersån, Uppsala

Besqabs vinst-avräkningsmodell

Successiv vinstavräkning tillämpas för segmentsredovisningen

I segmentsredovisningen tillämpar Besqab successiv vinstavräkning under projektens löptid. Principen för vinstavräkning innebär att projektets förväntade vinst resultatförs i samma takt som projektets kostnader och i ett typiskt Besqabprojekt utgör förvärvskostnad av mark en stor andel av projektets totala kostnads-massa.

Byggrätterna kan vara förvärvade flera år innan projektstart och, tillsammans med aktiverade kostnader för planprocesser med mera, utgöra en del av koncernens bokförda värde för byggrätter. Byggrätterna/marken kan även utgöra ett externt förvärv som tillträds strax innan eller i samband med projektstart. Oavsett om byggrätterna funnits i Besqabs balansräkning sedan tidigare eller förvärvas externt, ingår markförvärvet i den upparbetade kostnad som resultatförs i samband med projektstart.

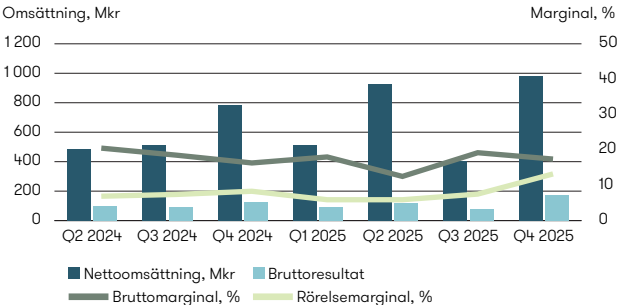
Hög omsättning och lägre bruttomarginal första kvartalet vid projektstart

Vinstavräkningsprincipen innebär att Besqab samtidigt intäktssredovisar ett belopp som motsvarar den resultatförda kostnaden plus en förväntad projekt-marginal, som i projektets tidiga fas innehåller reserveringar för risker. Dessa riskavsättningar minskar typiskt sett under projektets löptid i takt med att osäkerheten om kostnader och försäljningsintäkter minskar.

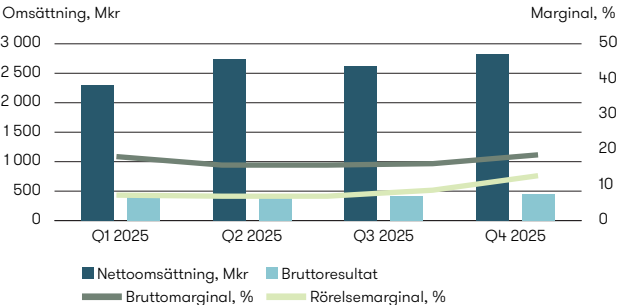
En effekt av denna princip är att segmentsredovisningen typiskt sett uppvisar en hög omsättning och lägre bruttomarginal under det kvartal där projektstart sker, med en lägre omsättning och successivt stigande bruttomarginal under efterföljande kvartal.

På koncernnivå blir detta särskilt tydligt under enskilda kvartal med många projektstarter, såsom Q2 och Q4 2025, jämfört med kvartal med få eller inga projektstarter, såsom Q3 2025. Sett över 12-månaders rullande snitt blir denna effekt mindre tydlig. Se grafer nedan för illustration.

Omsättning och vinstavräkning per kvartal



Omsättning och vinstavräkning rullande 12-månader



Segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	2025	2024
Nettoomsättning	2 823,2	2 240,70
Kostnader för produktion och drift	-2 367,4	-1 856,3
Bruttoresultat	455,8	384,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-212,5	-200,5
Resultat från andelar i intresseföretag	0,7	-27,9
Rörelseresultat	244,0	156,0
Finansiella intäkter	14,3	13,6
Finansiella kostnader	-59,1	-75,8
Resultat efter finansiella poster	199,2	93,7
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,3	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19,6	36,8
Resultat före skatt	217,5	130,5
Bokslutsdispositioner	6,7	-
Inkomstskatt	15,7	-2,0
Periodens resultat	239,9	128,5
Årets resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	239,9	128,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Periodens totalresultat	239,9	128,5
Resultat per aktie, kr		
Före utspädning	1,47	0,44
Efter utspädning	1,47	0,44

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen hanteras 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 de intresseföretag som har karaktären av samarbetsarrangemang så redovisar Besqab den proportionerliga andelen av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser fonden Aros Bostad IV samt de JVn som Besqab är samägare i. För övriga intressebolag redovisas resultatet i resultaträkningen under Resultat från andelar i intressebolag. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Besqab ett förvaltningsarvode till dessa bolag.

För mer information om redovisningsprinciper, se not 1.

Finansiell utveckling 2025

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 2 823,2 Mkr (2 240,7). Intäkter utgörs främst av intäkter från successiv vinstavräkning från pågående och avslutade projekt samt hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Vinstavräkning för projekt uppgick till 2 783,7 Mkr (1 982,8). Förvaltningsarvoden uppgick till 0 Mkr (18,1). De ökade intäkterna är främst hänförliga till ökat antal projekt i pågående produktion som en följd av sammanslagningen med tidigare Besqab.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 455,8 Mkr (384,3) och bruttomarginalen var 16,1 procent (17,2). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 2 823,2 Mkr (2 240,7). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Kostnader för produktion och drift uppgick till -2 367,4 Mkr (-1 856,3).

Försäljnings- och administrationskostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -212,5 Mkr (-200,5) och utgörs främst av personal-kostnader och övriga externa kostnader. Externa kostnader uppgick till -84,1 Mkr (-135,7) och personalkostnader uppgick till -113,1 (-85,9). Ökningen är främst hänförlig till att verksamheten växt efter sammanslagningen med tidigare Besqab.

Rörelseresultat

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

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -44,8 Mkr (-62,2) under året och avsåg främst kostnader för räntebärande lån.

Skatt

Inkomstskatten uppgick till 15,7 Mkr (-2,0) och avser till största del uppskjuten skatt som har återförts i samband med avyttringen av förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

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

Balansräkning – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter	0,0	759,7
Andelar i intresseföretag och joint venture	533,0	467,1
Övriga anläggningstillgångar	497,1	539,0
Summa anläggningstillgångar	1 150,1	1 885,8
Exploateringsfastigheter	806,1	750,0
Bostäder under produktion	815,5	543,2
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	330,5	102,8
Övriga kortfristiga fordringar	1 909,9	1 674,0
Likvida medel	187,5	426,2
Tillgångar som innehas för försäljning	292,4	–
Summa omsättningstillgångar	4 341,9	3 496,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 492,0	5 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 723,5	3 581,1
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	3,9
Summa eget kapital	3727,4	3 585,0
Övriga långfristiga avsättningar	37,7	38,6
Räntebärande skulder	101,5	179,0
Övriga långfristiga skulder	36,5	130,9
Summa långfristiga skulder	175,7	348,5
Kortfristiga avsättningar	12,3	34,2
Räntebärande skulder	870,5	799,4
Övriga kortfristiga skulder	518,0	614,9
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	188,1	–
Summa kortfristiga skulder	1 588,9	1 448,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 492,0	5 382,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital, 1 januari	3 581,1	2 092,4
Periodens resultat	239,9	128,6
Nyemission justering	–10,0	1 453,6
Utdelning	–87,5	–93,5
Utgående eget kapital	3 723,4	3 581,1
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,9
Periodens resultat	–	–
Transaktion minoritet	–	–
Utgående eget kapital	3,9	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 727,4	3 585,0

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7). Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 533 Mkr (467,1) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i. Övriga anläggningstillgångar uppgick till 497,1 Mkr (539,0) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter

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

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 187,5 Mkr (426,2). Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader samt lämnad utdelning till preferensaktieägarna.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 2 240,4 Mkr (1 776,8) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2025 till 3 727,4 Mkr (3 585,0). Periodens resultat uppgick till 239,9 Mkr (128,5). Soliditeten var 67,9 procent (66,6).

Finansiering

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

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244,0	165,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1,0	1,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-36,9	21,3
Övrigt	-15,0	-
Erhållen ränta	14,3	21,6
Erlagd ränta	-41,1	-84,1
Erhållen utdelning	-	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166,3	250,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-441,7	-628,4
Förändring av rörelseskulder	4,3	97,2
Förändring av exploateringsfastigheter	-385,8	166,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-656,9	-114,6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	417,6
Avyttringar av dotterbolag	202,3	217,4
Investering i intresseföretag	14,1	-207,2
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-65,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	216,4	362,5
Finansieringsverksamheten		
Nyemission justering	-10,0	-
Upptagna lån	411,8	325,9
Amortering av lån	-112,4	-267,0
Utbetald utdelning	-87,6	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201,8	-22,7
Årets kassaflöde	-238,7	225,2
Likvida medel vid årets början	426,2	201,0
Likvida medel vid årets slut	187,5	426,2

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta uppgick till -41,4 Mkr (-84,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -656,9 Mkr (-114,6) under perioden. Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

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

Finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 201,8 Mkr (-22,7) vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som uppförs i egen balans. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt -87,6 Mkr till preferensaktieägarna.

Utveckling av hållbara bostäder av hög kvalitet – vi blickar bakåt och tänker framåt

Hållbarhet

Hållbarhetsstyrning	30
Hållbarhetsstrategi och långsiktiga mål	31
Klimatbokslut 2025	32
Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus	33
Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort	36
En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled	38
En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare	40
Redovisning i enlighet med Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	41

”Hållbarhet är ett av Besqabs kärnvärden och en strategiskt viktig del av vår affär. Genom att integrera hållbarhetsfrågorna i projektverksamheten på ett ännu tydligare sätt och att samordna detta med projektering, inköp och digitalisering tar vi nästa steg mot att arbeta än mer effektivt.”

Styrning av hållbarhetsarbetet

Besqabs styrelse fastställer årligen övergripande policyer och styrdokument som rör hållbarhetsområdet: hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy och uppförandekod för leverantörer. Styrelsen fastställer även Besqabs riskpolicy där den övergripande riskprocessen är beskriven, i vilken hållbarhetsrisker inklusive klimatrisker är integrerade.

Besqabs VD är ytterst ansvarig för riskhantering och hållbarhetsarbetet på bolaget. Genom att ställa tydliga hållbarhetskrav hanterar Besqab såväl risker som möjligheter på bolagsnivå samt i respektive projekt.

Uppföljning och översyn

Besqabs koncernledning följer löpande upp hållbarhetsstrategin och målsättningar på området. Chef Verksamhetsutveckling ansvarar för att redovisa uppföljning av hållbarhetsmål och övriga initiativ, föreslå nya mål samt ta fram arbetssätt på övergripande nivå som sedan implementeras i den operativa verksamheten.

Hållbarhet är fullt ut integrerat i Besqabs affär och nyckeltal kopplat till området följs upp löpande från förvärv och genom projektutveckling och projektgenomförande. Besqabs styrelse får löpande återrapportering om mål och nyckeltal relaterade till bolagets hållbarhetsmål.



Hållbarhetsstrategi och långsiktiga mål

Besqab tar fram treåriga affärsplaner där hållbarhet och klimat ingår. Den nuvarande affärsplanen löper 2024–2027. Såväl Besqabs affärsplan som hållbarhetsstrategi beslutas av styrelsen och dessa dokument ligger till grund för verksamhetens arbete på området.

Besqabs hållbarhetsstrategi går i linje med bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft, med målet att vara klimatneutrala 2045. Hållbarhetsstrategin omfattar mål och nyckeltal på både kort och lång sikt. Som komplement till strategin finns handlingsplaner/delstrategier för att nå uppsatta mål.

Fokus-
områden och
långsiktiga håll-
barhetsmål



Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

- Minska våra utsläpp och vår klimatpåverkan
- Minimera avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden
- Energieffektiva byggnader
- Bostäder med god inomhusmiljö



Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

- Väsentligt bidra till en ökad biologisk mångfald och klimatriskpassade hus och områden
- Trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden



En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled

- Säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig
- Alla väsentliga leverantörer granskas löpande och är godkända
- Ökad andel grön och hållbarhetslänkad finansiering



En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

- Ett inkluderande och jämställt bolag
- Nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats
- Kompetenta och engagerade ledare
- Hög grad av påverkan och inflytande

Klimatbokslut 2025 i enlighet med GHG-protokollet

Helhetsbild över Besqabs årliga utsläpp

Besqab har låtit genomföra ett klimatbokslut för verksamhetens utsläpp. Syftet med klimatbokslutet är att ge en helhetsbild över Besqabs årliga utsläpp, att utveckla datakvalitet mot högre andel specifik data samt som underlag till hållbarhetsrapportering och bidra till transparens och jämförbarhet till investerare och andra intressenter.

Klimatbokslutet tillämpar redovisningsriktlinjerna Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) vilket delar in en verksamhets utsläpp i tre scope: 1–3.

Scope 1 – direkta utsläpp, till exempel från förbränning av bränslen och läckage av köldmedia

Scope 2 – indirekta utsläpp från köpt energi, såsom köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla

Scope 3 – övriga indirekta utsläpp, vilket inkluderar utsläpp från alla andra aktiviteter som uppstår i en verksamhets värdekedja, både uppströms och nedströms.

Exempel på detta är utsläpp från kapitalvaror, köpta varor, tjänsteresor och investeringar.

Fördelning av utsläpp

Fördelningen av utsläpp mellan scope 1–3 beror på vilken kontrollansats (Financial eller Operational) som används. Det innebär att utsläpp klassificeras som direkta utsläpp om företaget äger eller har ekonomisk kontroll över aktiviteten som genererar utsläppet. Om en verksamhet äger bilar allokeras utsläppen till scope 1, medan man allokerar utsläppen till scope 3

om man som i Besqabs fall leasar bilar. Köpt energi som hamnar i scope 2 avser energi där Besqab står på avtalet med energileverantören. Övrig energi-användning till kontor allokeras till kategori 3.8 då Besqabs hyresvärdar står på avtalen för köpt energi. För förvaltningsfastigheter hamnar energin som köps på hyresgästers avtal i scope 3.13, denna data har inte varit möjlig att få fram till årets klimatbokslut och är inte inkluderad. Besqab använder sig av kontrollansatsen Financial control vilket ger resultatet att utsläpp i Besqabs verksamhet allokeras till scope 2 och scope 3.

Besqabs verksamhet som bostadsutvecklare medför att majoriteten av bolagets utsläpp i allt väsentligt uppstår vid byggnation och genom användning av sålda produkter, det vill säga driftenergi i form av energi- och värmeanvändning, samt avfallshantering då bostäderna så småningom rivs. Indirekta utsläpp hanteras genom kravställning kopplat till leverantörer och entreprenörer som bidrar till genomförandet av Besqabs affär.

Systemgränser

Besqab inkluderar vanligen samtliga kategorier i GHG-protokollet som är relevanta för verksamheten, dvs där utsläpp finns. I scope 1 och 2 baseras beräkningarna på specifik data. För 2025 utgår dock kategori 3.13 på grund av utmaningar med datafångst. I scope 3 baseras beräkningarna på såväl specifik data som schablon- och spendberäkningar. Redovisning av klimatpåverkan enligt GHG-protokollet ska ingå i CSRD-redovisningen, där scope 1, scope 2 och väsentliga kategorier i scope 3 ska ingå.

Resultat

De totala utsläppen för Besqab år 2025 uppgår till 36 096 ton CO₂e. Det är en minskning jämfört med 2024, vilket till stor del beror på en färre andel avslutade byggprojekt 2025 jämfört med 2024.

Årets klimatbokslut visar att organisationens totala utsläpp från scope 1–3 per byggd BTA ökat något.

Detta beror på att de klimatberäkningar som legat till grund för beräkning av kategori 3.2 har en större omfattning än de som genomfördes för projekt som avslutades 2024, dvs klimatberäkningarna omfattar 2025 även byggdel 7 och 8. För avslutade byggprojekt syns däremot en positiv trend för klimatavtrycket, se sidan 33.

	Utsläppskälla (ton CO ₂ e)	2024	2025	Differens 2024-2025
Scope 1	Direkta utsläpp	0	0	0
	Köldmedieläckage	0	0	0
	Ägda fordon	0	0	0
Scope 2	Indirekta utsläpp, Energi	224	218	-6
	Energi	224	218	-6
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	50 387	37 879	-12 508
	3.1 Inköpta varor och tjänster	393	393	0
	3.2 Kapitalvaror	25 506	20 361	-5 145
	3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp	41	37	-4
	3.5 Avfall från verksamhet	0,03	0,16	0,13
	3.6 Tjänsteresor	62	36	-26
	3.7 Arbetspendling	72	77	5
	3.8 Uppströms uthyrda tillgångar	9	11	1
	3.11 Användning av sålda produkter	15 178	12 426	-2 752
	3.12 Avfallshantering av sålda produkter	2 653	2 443	-210
	3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	18	Ej inkluderad	N/A
	3.15 Investeringar	6 453	2 094	-4 359
Summa		50 611	38 097	-12 514

Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll år 2045. För att driva arbetet med att minimera klimatavtrycken genom Besqabs affärsmodell finns klimatavtryck med som aspekt och nyckeltal från förvärv, vidare genom projektutveckling och projektgenomförande. Ett aktivt arbete med optimering av volymer och formfaktor samt minimering av materialmängder såväl som ett datadrivet beslutsfattande är kritiskt för att nå bolagets klimatmål.

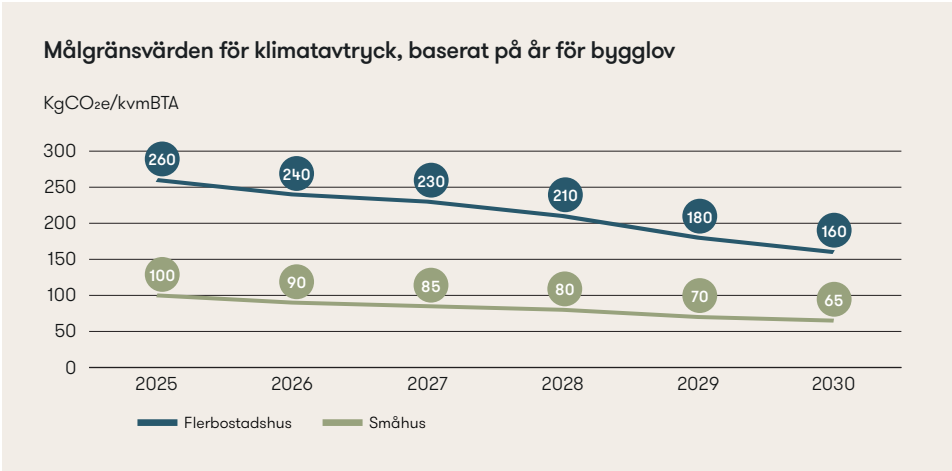
Utfall kontra prognos – ett aktivt optimeringsarbete

Sedan 2024 arbetar Besqab med att sänka klimatavtrycket i linje med uppsatt trappa med målgränsvärden. För flerbostadshus som ges bygglov under 2026 är målet 240 kgCO₂e/BTA. Klimattrappan är baserad på år för bygglov, och har omfattningen A1-A5, dvs går i linje med lagen för klimatdeklarationen.

Besqabs klimattrappa är framåtlutad, dvs målvärdet ska gälla när projektet avslutas. De projekt som avslutades under 2025 består till stor del av projekt som initialt saknade klimatmål och utfallen för avslutade projekt måste ses i ljuset av det. Dock visar den positiva trenden för utfall att optimeringsarbetet som genomförts i sena skeden ändå gjort skillnad. Prognos på klimatavtryck för flerbostadshus i pågående produktion visar på 272, ett värde som inte ligger allt för långt ifrån det målvärde som gäller för 2025. Under 2026 kommer klimattrappan att uppdateras och ses över för att även omfatta byggdel 7 och 8 i linje med föreslagen utökad omfattning i klimatdeklarationen.

Ett aktivt arbete med optimering

Besqab har gått från att konstatera klimatpåverkan i ett sent skede, genom klimatdeklaration, till att löpande använda klimatberäkningar för att optimera och förbättra en byggnads design. Idag inleds arbetet redan vid förvärv och fortsätter genom projektutveckling och genomförandefas, vilket innebär stor möjlighet att nå klimatmålen i kommande projekt. Under 2025 har kompetenshöjande åtgärder fortsatt internt genom förtydligade anvisningar och inte minst genom aktiv dialog med bolagets leverantörer för att identifiera optimeringsåtgärder. Arkitekter, konstruktörer och andra leverantörer är kritiska för att minska klimatavtrycket i projekten.



Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

Långsiktiga mål	Delmål	Utfall 2025	Utfall 2024
Minska våra utsläpp och vår klimatpåverkan	260 kgCO ₂ e/BTA 110 kgCO ₂ e/BTA	Prognos pågående projekt: 272 kgCO ₂ e/BTA (FLB) Utfall färdiga projekt: 313,5 kgCO ₂ e/BTA (FLB) 126 kgCO ₂ e/BTA (SH)	- Utfall färdiga projekt: 332 kgCO ₂ e/BTA (FLB) 137 kgCO ₂ e/BTA (SH)
Energieffektiva byggnader	Energiklass B	7/8 projekt	9/17 projekt
	Viktat snitt primärenergital	Småhus: 58 kwh/m ² Flerbostadshus: 70kwh/m2	Småhus: 71 kwh/m ² Flerbostadshus: 66 kwh/m ²
Minimera avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden	22 kg avfall/BTA	FLB: 35 kg/BTA SH: 32,6 kg/BTA	FLB: 33,7 kg/BTA SH: 37kg/BTA
	Material-återvinningsgrad >70%	52%	-
Bostäder med god inomhusmiljö	100% certifierade enheter i pågående produktion	100%	84%

Sunda och klimateffektiva hus

Klimat

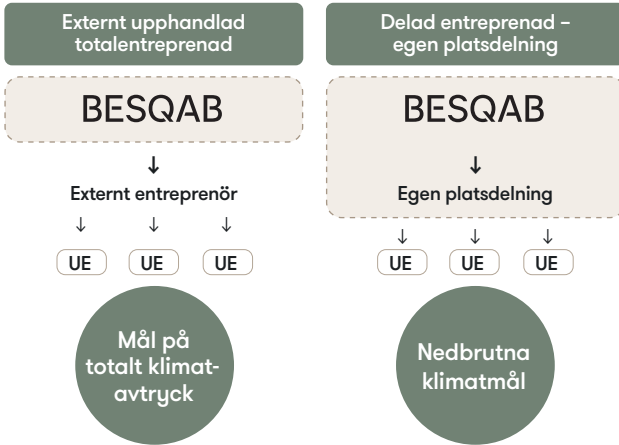
Avfall

Cirkularitet

Inomhusmiljö

Upphandling som strategiskt verktyg

I Besqabs affärsplan identifierades ett strategiskt initiativ att skärpa hållbarhetskraven i inköpsprocessen. Besqab arbetar numera systematiskt med klimatberäkningar i samtliga projekt och genom detta kan viktiga erfarenheter dras om vilka byggdelar och byggsystem som har störst påverkan kopplat till klimatavtrycket. För de projekt som genomförs som generalentreprenader ställs ett klimatmål i linje med Besqabs klimatrappa i varje upphandling. För de projekt som utförs som delad entreprenad - där Besqab handlar upp delar av projektet - behövs i stället de olika upphandlingarna (exempelvis stomupphandling) kravställas för att säkerställa måluppfyllelse i den totala entreprenaden. Detta har för första gången genomförts med skarpa målvärden i upphandlingar under 2025.



Ett datadrivet beslutsfattande

Att ställa klimatkrav kopplat till olika byggdelar och delentreprenader har gett Besqab viktiga lärdomar för det fortsatta arbetet med klimateffektivt byggande och anbudsskedet. De viktigaste lärdomarna är att de allra flesta anbudslämnare kan lämna detaljerad information om klimatpåverkan, när krav på detta blir en del av förfrågan. Anbudet ligger cirka 30 procent lägre i klimatavtryck jämfört med användning av Boverkets typiska data (A1-A3). De mest klimatförbättrade alternativen kan ha ett högre pris, men skillnaden är inte större än skillnaden mellan olika anbud, vilket ytterligare visar att hållbarhetskrav inte driver högre kostnader om de görs välavvägt, ställs i rätt skede och i konkurrens.

Mot mer cirkulära flöden

Arbetet med att ställa om mot mer cirkulära flöden har fortsatt under 2025, med fokus såväl på att minska avfallsmängderna i projekten, men framför allt kopplat till optimering och utveckling av de byggnader som bolaget utvecklar. I samband med tidiga skeden inleds ett arbete med att identifiera optimeringsmöjligheter ur material och klimathänseende, något som ger avtryck både på resursanvändning och klimatpåverkan. I optimeringsfasen ligger fokus på att minska mängden material utan att för den skull ge avkall på andra viktiga krav såsom brand, konstruktion eller energieffektivitet. Under 2025 gick den totala mängden avfall upp, till stor del beroende på att ett avslutat projekt. Besqab ser stora möjligheter att fortsätta minska avfallsmängderna i projekten, avgörande är tydlig kravställning, samarbete på byggarbetsplatsen och regelbunden uppföljning och återkoppling.

Resurs- och materialanvändning

I Gröndal har Besqab uppfört projektet Grönskan, ett infill-projekt med 40 lägenheter om 1-5 rok. Projektet har genomförts i Besqabs regi, med egen platsledning. Projektet är slutsålt med undantag för fyra lägenheter och inflyttning sker första kvartalet 2026.

Besqabs mål för avfall/BTA är 22 kilo, något som projekt Grönskan uppnådde. Materialåtervinningsmålet på 70 procent uppnåddes också i projektet.

För ett projekt som Grönskan är avfallshantering alltid en utmaning, ett trångt projektområde vilket innebar små containrar att sortera i samt en utmanande bygglogistik. Besqabs platsledning arbetar aktivt med att lyfta frågan om avfallshantering och minimering i projekten och detta är något som tas upp varje vecka på byggmöten. En framgångsfaktor är ett nära samarbete med entreprenörerna och att ständigt ha frågan i fokus i det dagliga arbetet på byggarbetsplatsen. Projektet Grönskan visar hur bra utfall det går att få när alla arbetar tillsammans och när målen är tydliga för alla.



17,9kg
avfall
BTA

Material-
återvinning
70%

Sunda och klimateffektiva hus

Klimat

Avfall

Cirkularitet

Inomhusmiljö

Fokus på energieffektivitet

Energieffektiva byggnader är ett fokusområde för Besqab och frågan har bred påverkan för såväl bolar som Besqabs kunder. Energi är ett område som kopplar till resurshushållning och energisystemet i sin helhet, men även till klimatpåverkan kopplat till de tekniska lösningar som väljs i Besqabs produkter.

Tydliga mål och åtgärder för energieffektivitet

Besqabs mål för energieffektivitet i projekten är energiklass B. Detta garanterar såväl en låg energiförbrukning såväl som möjligheten för bolagets kunder att få gröna bolån. En energianvändning lägre än BBR-krav (Boverkets byggregler) är också en förutsättning för att få gröna byggnadskreditiv från flertalet storbanker idag.

En ökad andel energiklass B

Energieffektivitet följs från projektutveckling vidare till genomförande och systemval görs i varje projekt utifrån förutsättningar på plats och vid varje givet tillfälle. I de projekt som avslutades under året har sju av åtta projekt energiklass B, vilket är en klar förbättring från föregående år. Det viktade snittet för primärenergital har minskat för småhusproduktionen, men ökat marginellt för flerbostadshusen beroende på att det projekt som inte har energiklass B drar upp snittet.

Energilösningars klimatpåverkan

Utöver energieffektivitet redovisar Besqab även den klimatpåverkan som valda energilösningar ger upphov till. Eftersom byggnaders energianvändning ger upphov till utsläpp även i framtiden är detta något som är viktigt att ta hänsyn till vid projektering och val av systemlösning. Idag är praxis vid beräkning av utsläpp i enlighet med GHG-protokollet att utgå ifrån raka utsläppsfaktorer kopplat till vald energikälla. Besqab har i stället valt att använda en metod som tar hänsyn till så kallade marginaleffekter, det vill säga konsekvensen av att el används ojämnt under året med en högre användning på vintern, vilket leder till att sämre energislag ur ett klimatperspektiv används. Detta angreppssätt är ett aktivt val då systemval i respektive projekt ger en varierande klimatpåverkan och ger ett högre utfall totalt jämfört med att räkna med raka utsläppsfaktorer. Metoden ligger även till grund för kategori 3.11 i Besqabs klimatkavslut.

En beräkning av de projekt som avslutades 2025 baserat på valda systemlösningar i respektive projekt visar en besparing av koldioxidutsläpp på 19 procent jämfört med om projekten skulle ha uppförts i linje med BBR. Noterbart är att besparingen gått ner från 34 procent föregående år till 19 procent, vilket går att koppla till att utsläppsfaktorerna för Nordisk elmix har reviderats från 2024 års värden, det vill säga den ger upphov till lägre klimatpåverkan.

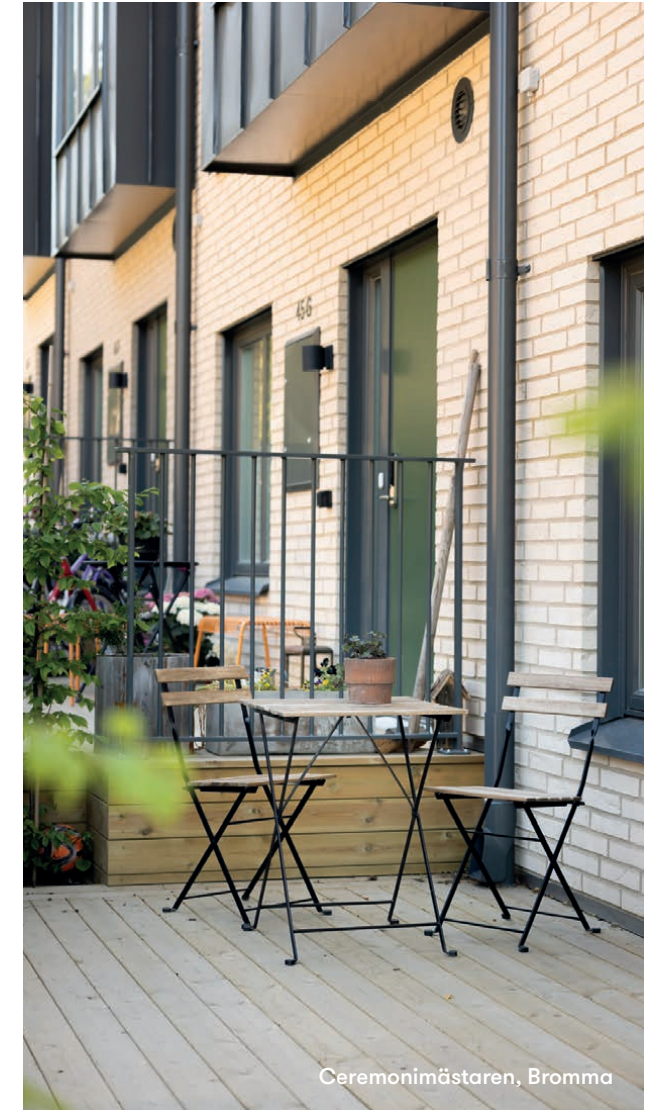
Certifiering som en garant för kvalitet

Besqab har som övergripande mål att certifiera samtliga bostadsprojekt, med det certifieringssystem som är lämpligt för respektive projekt. I dagsläget är ambitionen att samtliga 1 666 enheter i pågående produktion ska certifieras; 169 av dessa som Miljöbyggnad, övriga enligt Svanen.

Tydlig kravställning på inredning

Utöver certifieringssystem säkerställer Besqab en god inomhusmiljö för de boende genom bolagets inredningslinje och den fasta inredningen i de bostäder vi bygger. Ett kontinuerligt arbete pågår med att säkerställa hållbarhetskrav kopplat till dessa val, och att övriga eventuella hållbarhetsrisker beaktas vid urval och inköp. Ett av Besqabs aktiva val är att teckna ramavtal med leverantörer kopplat till vår inredning för att säkerställa kravuppfyllnad och minska eventuella risker.

Under året har fyra nya ramavtal tecknats med leverantörer av badrumsinredning, stenbänkskivor, keramiska beklädnader och golv av härdat trä. I denna upphandling har leverantörerna genomgått en noggrann utvärdering på en bred kravprofil. En ny parameter som ingår vid utvärdering är krav på produktspecifika EPD:er, samt att leverantörerna klarar kravställning i Svanen Nya Byggnader, SCDP (Supply Chain Declaration Portal)



Ceremonimästaren, Bromma

Levande bostadsområden som bidrar till platsen

Biologisk mångfald

Trygghet och inkludering

Klimatriskhantering

Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

Besqab vill bygga bostäder och bostadsområden som bidrar till en ökad biologisk mångfald och som är klimatriskpassade och rustade för ett förändrat klimat. Biologisk mångfald såväl som klimatriskhantering är integrerade i Besqabs styrning, från förvärv och vidare genom projektutveckling och genomförande.

Tillskapa ekosystemtjänster och stärk den biologiska mångfalden

I varje projekt som genomförs ska biologisk mångfald och ekosystemtjänster utredas och planeras in i stadsbilden. Genom att bevara och tillskapa vegetation stärker man gröna samband såväl som bidrar till klimatriskhantering genom att gröna lösningar bidrar till att exempelvis omhänderta vattenmängder och skydda från solinstrålning på öppna ytor på gården. Redan vid förvärv görs en grundläggande analys där biologisk mångfald ingår, i samtliga Besqabs projekt



ska en ekologirapport utföras där projektspecifika förutsättningar kopplat till biologisk mångfald utreds och tas vidare genom projektutveckling till projektgenomförande.

Mångfald, trygghet och inkludering

Gestaltningen av ett bostadsområde handlar om den fysiska miljöns utformning och tillgänglighet – hur den tillgodoser rekreation och stimulerar interaktion mellan människor. Besqab vill skapa levande, trivsamma och trygga bostadsmiljöer. Genom att erbjuda variation i bostädernas storlekar och upplåtelseformer skapas förutsättning för mångfald inom ett område. Vid planeringen beaktas en helhetssyn utifrån trygghet och tillgänglighet, till exempel belysta gårdar, gemensamma mötesplatser och utökade cykel- och gångbanor. Alla ålderskategorier ska enkelt kunna komma ut, röra på sig och möta grannar. Det ska alltid finnas utrymme för barns lek, liv och rörelse i området.

Utformning och identitet

I varje projekt som Besqab utför upprättas ett projektprogram. Syftet är att programmet tydligt ska redovisa

det som är projektets identitet, vilket arbetas fram utifrån fastslagna mål för projektet såväl som förutsättningar på platsen genom marknadsanalys och platsanalys. I Besqabs mallar och projekteringsanvisningar behandlas områden som mångfald, trygghet, delaktighet och inkludering samt rörelse och rekreation. Allt detta syftar till att varje projekt ska omhänderta dessa aspekter, och identifiera projektspecifika mål och åtgärder kopplat till dessa områden.

Styrning och uppföljning

Under 2025 har Besqab utvärderat en metod som Chalmers tagit fram avseende goda boendekvaliteter, för att bolagets arbete med att vidareutveckla de kvaliteter vi erbjuder och hur dessa kan mätas och följas upp. I årets hållbarhetsrapport har nyckeltal ur detta index valts för att redovisa trygghet och biologisk mångfald, då robusta branschnyckeltal saknas. Nyckeltalen omfattar de fyra flerbostadshus som avslutats under året då indexet fokuserar på den typen av byggnader. Fortsatt arbete kommer att utföras med att utvärdera denna modell samt att utreda robusta och transparenta nyckeltal på området.

Trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden

Långsiktiga mål	Delmål	Utfall 2025	Utfall 2024
Väsentligt bidra till en ökad biologisk mångfald och klimatriskpassade hus och områden	Klimatrisksäkrade fastigheter med hög andel grön yta (minst 40%)	Genomförda klimatriskanalyser vid förvärv 100% Hög andel grönyta 75% avslutade projekt	-
Trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden	Barnvänliga gårdar	100% avslutade projekt	-
	Aktiv bottenvåning	75% avslutade projekt	-

Levande bostadsområden som bidrar till platsen

Biologisk mångfald

Trygghet och inkludering

Klimatriskhantering

Identifiering och hantering av klimatrisker

Besqab identifierar och analyserar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- som fastighetsnivå. Identifiering av klimatrisker på strategisk nivå är integrerat i den bolagsövergripande riskprocessen. Kravställda områden i klimatriskanalysen utgår ifrån appendix A i EU:s taxonomi, något som numera ingår i certifieringssystemen Svanen och Miljöbyggnad, som Besqab använder sig av.

I samband med ett förvärv gör Besqab en hållbarhetsanalys som kompletterar övrigt investeringsunderlag; där klimatrisker utreds och en taxonomilinjerig av det eventuella förvärvet görs. Klimatriskanalysen baseras på öppen data från flertalet källor kopplat till de olika riskområdena. Besqab genomför analysen utifrån tre RCP-scenarion, det vill säga tre olika antaganden om växthusgasutsläppens utveckling. Baserat på identifierade risker görs sedan för de risker som fått värderingen medel eller hög, en konsekvensanalys och identifiering av anpassningslösningar i aktuellt projekt. Klimatriskanalysen följer projektet genom projektprocessen och relevanta anpassningslösningar projekteras fram och genomförs i projektet.

I samtliga projektförvärv under 2025 har denna analys genomförts.

Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

Besqab redovisar klimatriskarbetet i enlighet med TCFD:s riktlinjer vilket redovisar styrning, strategi, riskhantering och mätetal. Ambitionerna är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning med syftet att delge information om de risker och möjligheter som övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär.

Modellen för klimatriskinventering används i samtliga förvärv och klimatrisker såväl som klimatpåverkan i planerad byggnation är en del av den Due Diligence-process som genomförs inför eventuell transaktion.

Klimatriskhantering är integrerat i styrning, strategi, riskhantering och mätetal. I tabellen nedan återges var information om rekommenderade upplysningar återfinns i hållbarhetsrapporten.



Britas Berså, Täby

I tabellen nedan återges var i årsredovisningen information om rekommenderade upplysningar återfinns.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidan 30	A Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidan 41	A Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 37, 41	A Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 36, 41
B Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sidorna 30, 37	B Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 37, 41, 71	B Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 37, 41	B Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidan 32
	C Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidan 30, 41	C Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 30, 37	C Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sida 36

En affärsmässig aktör med höga krav
Säkra byggarbetsplatser Leverantörsuppföljning Grön finansiering

En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled

Ett proaktivt arbetsmiljöarbete och en tydlig nollvision är en självklarhet för Besqab, både som en aktör i fastighetsbranschen som historiskt sett är en riskfylld bransch men också för att vara en attraktiv arbetsgivare. Att skapa leverantörsled med hög grad av insyn, spårbarhet och kartläggning är likaså nödvändigt för ett ansvarsfullt företagande.

Tydligt fokus på säkerhet

En god arbetsmiljö och säkra byggarbetsplatser är en strategiskt viktig fråga för Besqab. Besqab jobbar systematiskt med arbetsmiljöfrågan såväl på kontoren som på byggarbetsplatserna, där vi regelbundet riskbedömer, utvärderar och följer upp arbetet. Besqab tar hänsyn till organisatoriska, sociala och fysiska risker som kan uppkomma i eller i anslutning till vår verksamhet och har rutiner som beskriver hur det förebyggande arbetet bedrivs, samt hur man ska agera om en kris eller olycka trots allt inträffar.

Process för systematiskt arbetsmiljöarbete

Arbetsmiljö är en stående punkt på de möten där projekten följs upp på bolagsnivå, samt följs upp löpande i respektive projekt, exempelvis genom skyddsronder och byggmöten. Varje kvartal hålls möten i Besqabs skyddskommitté där ärenden behandlas och återkoppling från såväl projekten som eventuella inkommande frågor eller synpunkter gällande arbetsmiljöarbetet från Besqabs kontor behandlas.

Det övergripande arbetet med arbetsmiljö och bolagets nyckeltal på området rapporteras och informeras om löpande, såväl internt som till styrelsen samt i bolagets externa rapporter. Under året har inga allvarliga olyckor inträffat, fokus har i stället legat på att informera om orsaker till tillbud som uppstår i organisationen och på att minska risken för exempelvis snubbelolyckor, där en stor del handlar om ordning och reda på byggarbetsplatsen och löpande information om arbetsmiljö och säkerhet. Under våren 2025 genomfördes en säkerhetsdag i Besqabs projekt där samtliga arbetsplatser deltog.



Affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet

Långsiktiga mål	Delmål	Utfall 2025	Utfall 2024
Säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig	Inga allvarliga olyckor	0 allvarliga olyckor	En allvarlig olycka ¹⁾
Alla väsentliga leverantörer är granskade och godkända	Genomförda platskontroller med noll avvikelser	20 platskontroller, inga avvikelser	14 platskontroller, noll avvikelser
	Genomförda alkohol- och drogtest med noll avvikelser	Alkohol- och drogtest har genomförts i 14 projekt, en avvikelse på alkohol och en på droger	Alkohol- och drogtest har genomförts i 10 projekt, tre avvikelser
Ökad andel grön och hållbar finansiering	100% gröna byggnadskreditiv	10/10	6/7

1) Korrigerat värde sedan föregående års rapport, där rapporterades olyckor, ej allvarliga sådana.

En affärsmässig aktör med höga krav

Säkra byggarbetsplatser Leverantörsuppföljning Grön finansiering

Leverantörsuppföljning

Besqab har som mål att alla väsentliga leverantörer är granskade och godkända enligt Besqabs kravspecifikation. Kontroller görs vid flera tillfällen i inköpsprocessen, från anbudsskedet och kontraktsskrivning vidare in under avtalsperioden. Kontrollerna omfattar ekonomisk ställning, kontroll av säkerhet och löpande bevakning av eventuella förändringar i motparters kreditvärdighet.

Andra viktiga kontroller som görs kopplar till Bankinitiativets krav vad gäller transparens och kontroll i underentreprenörsleden där kontroll av UE-kedjan sker genom såväl löpande kontroller av kontrakterade bolag och vid personinskrivning, som genom platsrevisioner i projekten som genomförs på uppdrag av Besqab av en externt kontrakterad part. Utöver detta genomförs drog- och alkoholtester i varje byggprojekt, minst en gång under produktionstiden.

Kontroller under produktionstid

Under 2025 har tjugo platsrevisioner genomförts i Besqabs projekt. Dessa kontroller omfattar såväl byggarbetsplatsen som kontoret och säkerställer att samtliga som befinner sig på byggarbetsplatsen uppfyller krav på individnivå - ID06 kort och giltig legitimation samt inloggning i den elektroniska personalliggaren.

Vidare kontrolleras att eventuella medborgare i annat land som utför byggverksamhet har erforderlig dokumentation. Slutligen kontrolleras även att samtliga på byggarbetsplatsen följer uppsatta ordnings- och skyddsregler. Utöver detta kontrolleras att samtliga bolag på byggarbetsplatsen är godkända enligt den digitala föransökan som görs i ID06 Bolagsdeklaration. Eventuella avvikelser rapporteras och förs vidare för utredning.

Grön finansiering

Besqab ser ett aktivt hållbarhetsarbete som en möjlighet att växa och skapa affärsfördelar såväl som att minska risker för bolaget. Hållbarhet integreras i bolagets arbetssätt och produkter vilket även medför fördelar i såsom ökade möjligheter i markförvärv, möjligheter till grön finansiering med bättre villkor, såväl som fördelar i kundled som gröna bolån.

Under 2025 var samtliga byggnadskreditiv som tecknades gröna byggnadskreditiv med parametrar knutna till hållbarhet som en förutsättning för krediten. Historiskt har dessa krav varit starkt kopplade till energieffektivitet, men här syns också en utveckling på området där andra hållbarhetsaspekter som tex klimatavtryck numera kliver in som parametrar i finansiering.

Bankinitiativet – transparenta leverantörsled

Riskminimering genom krav och transparens

Besqab arbetar enligt Bankinitiativet ”Hållbar Byggbransch” och använder ID06 Bolagsdeklaration för att säkerställa transparens och kontroll i underentreprenörsleden. Utöver detta har Besqab även en skärpt kontroll i samband med personinskrivning.

Kontroller sker av personal som skrivs in på byggarbetsplatsen, genom matchning av ID06 och den anställdes arbetsgivares organisationsnummer. Besqab för uppdaterade listor med samtliga godkända och föransömda entreprenörers organisationsnummer för att minska risken att obehöriga kommer in på byggarbetsplatsen. Detta säkerställer att enbart företag som är granskade och godkända enligt Besqabs krav kommer in på bolagets byggarbetsplatser.

Löpande kontroller och spårbarhet

Genom ett systematiskt arbete med underentreprenörsleden säkerställer Besqab att samtliga bolagsuppgifter hos kontrakterade parter är aktuella och kompletta. Varje projekt hos Besqab läggs i ID06 Bolagsdeklaration och respektive bank som kravställt ges full tillgång i projektet och får insyn i underentreprenörskedjan. Innan avtal skrivs eller arbete påbörjas inhämtas och kontrolleras respektive underentreprenörs bolagsdeklaration. Uppföljande kontroller genomförs löpande för att säkerställa att inga uppgifter ändrats eller att risker uppkommit. Vid allvarliga avvikelser stoppas underentreprenören till dess felet har åtgärdats. Insamlad information arkiveras för att säkerställa spårbarhet vid revision eller granskning.



17,9kg
avfall
BTA

20/20
godkända
plats-
kontrollanter

En attraktiv arbetsplats

Inkludering och jämställdhet

Nöjda medarbetare

Kompetent och engagerat ledarskap

Påverkan och inflytande

En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och en kritisk framgångsfaktor för Besqabs genomförandestrategi. Besqab vill bygga en dynamisk kultur med engagerade och modiga medarbetare.

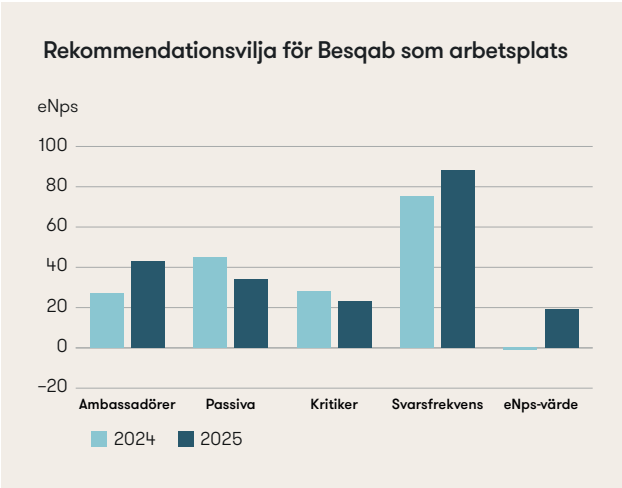
Gemensamma arbetssätt
Besqab har under året fortsatt arbeta med att skapa ett gemensamt bolag, efter sammanslagningen mellan Aros Bostadsutveckling och Besqab. En milstolpe var noteringen på Nasdaq Stockholm vilket var en garant för gemensamma arbetssätt i det nya bolaget. Ett stort arbete har genomförts med upprättande av ett nytt ledningssystem för bolaget, såväl som att stärka och utveckla rollbeskrivningar och gränssnitt mellan de olika delarna i bolaget.

Löpande uppföljning och återkoppling
Besqab genomför pulsmätningar riktade mot medarbetarna i ett system som ger information kring parametrar kopplade till engagemang, kultur, ledarskap och andra viktiga områden för uppföljning och återkoppling till medarbetarna. Under hösten beslutades att genomföra dessa pulsmätningar varje vecka, med syftet att ge underlag till chefer och ledare på bolaget för att kunna arbeta vidare med att stärka kulturen internt.

Hälsa och friskvård
Besqab har ett avtal med en läkarmottagning som leverantör av företagshälsovård med arbetsmiljö- och hälsoundersökningar. Samtliga anställda erbjuds hälsoundersökning varje eller vartannat år beroende på ålder. Hälsoundersökning för bolaget genomfördes under 2025. Besqab erbjuder även ett friskvårdsbidrag

till alla anställda, och beslöt under 2025 även att erbjuda tjänstecyklar till de anställda för att premiera cykelpendling.

Kultur och integrationsarbete
Efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab inleddes ett arbete med att skapa gemensamma arbetssätt och en kultur på det nya bolaget. Ett sätt att mäta hur arbetet med att stärka kulturen på bolaget är genom mätningar av rekommendationsviljan för Besqab som bolag, ett index som kallas eNps. Vid föregående års slut var detta index -1, utfallet vid 2025 års slut var på 19, vilket visar att det arbete som gjorts fått genomslag. Likaså har ledarskapsindex och det index som mäter påverkan och inflytande hos de anställda ökat. Under 2026 fortsätter arbetet med att arbeta i linje med den HR-strategi som satts upp för fortsatt kulturbyggande.



En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

Långsiktiga mål	Delmål	Utfall 2025	Utfall 2024
Ett inkluderande och jämställt bolag	Jämställdhet Allbright 40/60	Totalt Besqab Kvinnor 42% Män 58% Chefer Kvinnor 36% Män 64% Ledningsgrupp Kvinnor 57% Män 43% Styrelse Kvinnor 25% Män 75%	Totalt Besqab Kvinnor 40% Män 60% Chefer Kvinnor 33% Män 67% Ledningsgrupp Kvinnor 50% Män 50% Styrelse Kvinnor 13% Män 87%
Nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats	eNPs 50	19	-1
Kompetenta och engagerade ledare	Ledarskapsindex på minst 80	69	67
Hög grad av påverkan och inflytande	Målvärde 80	69	66

Redovisning i enlighet med Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Riskhantering

Besqab identifierar och analyserar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- samt projektnivå. Arbetet med att identifiera och analysera fysiska klimatrisker och omställningsrisker som kan ha en övergripande påverkan på verksamheten är integrerat i Besqabs övergripande riskprocess. I tabellen redovisas klimatrisker och -möjligheter som identifierats.

Scenarioanalys

Besqabs scenarioanalys baseras på data från FNs klimatpanel IPCC: och analysen genomförs utifrån tre RCP-scenarion, det vill säga tre olika antaganden om växthusgasutsläppens utveckling, både i ett kortsiktigt (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. Likaså har SMHs data legat till grund för scenarioanalyser.

Utgångspunkt

Enligt TCFD:s rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd eller övertemperaturer.

Omställningsrisker

Besqab har tagit flera beslut för att minska omställningsriskerna i verksamheten. Relevanta strategiska beslut som går i linje med detta är att i bolagets affärsplan för 2024-2027 kravställa byggande av hus med energiklass B. Utsläppen från byggprojekten ska minska med -25 procent till 2025 och -50 procent

till 2030. För att uppnå detta och mer effektiv resursanvändning och minskat avfall finns flertalet krav i projekteringsanvisning såväl som andra styrande dokument i projektverksamheten.

Trots genomförda åtgärder identifierar Besqab fortsatt omställningsrisker som kan komma att påverka verksamheten, vilket framför allt rör regulatoriska krav och tillgång till finansiering. Ökade skatter eller annan reglering på energi och utsläpp samt högre finansieringsavgifter skulle kunna innebära ökade kostnader och en påverkan på Besqabs lönsamhet.

Fysiska risker

Vad gäller arbetet med fysiska risker utgår Besqab ifrån platsen för vårt förvärv/projekt. I förvärvsfas identifierar vi vilka fysiska risker som kan vara relevanta utifrån den kravställning som sker i EUs taxonomi vilket omfattar kroniska och akuta risker i klasserna temperaturrelaterade, vindrelaterade, vattenrelaterade och sådana relaterade till fast massa.

I fortsatt planarbete sker ett utökat arbete med eventuella relevanta risker där utökade analyser och arbeten för att vidare analysera risken och identifiera eventuella anpassningsåtgärder. I genomförande hanteras valda anpassningsåtgärder i entreprenaden.

Möjligheter

Besqabs bedömning är att efterfrågan på effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen och miljön i stort kommer att öka. Detta gör att vi fortsätter styra mot energieffektiva fastigheter som är klimatrisksäkrade genom såväl tekniska lösningar som hantering genom olika blåa och gröna åtgärder.

Klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

Risk/möjlighet	Typ av risk	Beskrivning/ finansiell påverkan	Hantering Besqab
• Omställningsrisk			
Ökade kostnader till följd av höjda skatter eller annan typ av reglering kopplad till utsläpp (klimatpåverkande material såväl som energi).	Regulatorisk	Ökade kostnader i projekten kopplat till regleringar som slår på lönsamheten.	Besqab kravställer energiklass B för bostäder för att minska energianvändningen. Besqab styr utsläpp kopplat till byggproduktionsfas såväl som driftfas.
Sämlre lånevillkor och/eller svårare att få finansiering för bostäder som inte är tillräckligt klimatriskhanterade.	Marknadsrisk	Ökade kostnader i kreditgivning. Svårare att få finansiering.	Besqab kravställer energiklass B, Svanen samt hanterar väsentliga aspekter såsom klimatrisker, klimatpåverkan, resursförbrukning, biologisk mångfald och energianvändning genom projekteringsanvisningar och andra styrdokument genom projektprocessen.
Krav på nollutsläpp, cirkulär ekonomi och andra områden där kraven ökar snabbt kräver förändringar i affärsmodell och värdekedja.	Varumärkesrisk	Ökade kostnader förbundet till leverantörsleden. Kompetensbrist försvårar omställningen och affärsmodellen riskerar att bli obsolet.	Besqab följer utveckling och ökade regulatoriska krav noggrant för att ta höjd för eventuell negativ påverkan på affärsmodellen.
• Fysisk risk			
Ökning av extremväder; höjda vattennivåer och översvämningar	Akut	Ökade vattenmängder och höga flöden som kan påverka byggnadens motståndskraft negativt.	Besqab hanterar platsspecifika eventuella klimatrisker från förvärvsprocessen genom fortsatt projektering och genomförande. Analyser av dagvatten och eventuella höga flöden görs från förvärv till tidiga skeden. Relevanta tekniska åtgärder identifieras och hanteras i genomförandeskede.
Skred, ras och andra förändringar kopplat till jordmån och massa	Systematisk	Osäkra markförhållanden som kan leda till fördyringar i projektering och tidiga skeden, såväl som dyra tekniska åtgärder i genomförande.	Besqab hanterar platsspecifika eventuella risker kopplat till massa från förvärvsprocessen genom fortsatt projektering och genomförande.
Övertemperaturer och temperaturförändringar	Systematisk	Förhöjda temperaturer inomhus påverkar inomhusmiljön negativt och påverkar bostädernas planlösning och funktionalitet samt kan försvåra försäljning.	Besqab hanterar eventuella övertemperaturer i samband med tidiga skeden och genomförande genom analys av solljus till eventuella tekniska åtgärder i genomförande.
• Möjligheter			
Ändrade kund- och investerarbehov och krav på hållbarhetsområdet gör Besqab attraktivt för investerare, kommuner och konsumenter.	Produkter/tjänster, marknader	Attraktiv produkt, ökade intäkter. Bättre krav i långivning och förmånligare finansiering. Större chans att vinna markanvisningar.	Löpande omvärldsbevakning och trendspaning inom de områden som har påverkan på affären. Detta driver en utvecklad produkt och förändrat erbjudande (se nedan).
Möjlighet att utveckla byggnader med en förändrad karaktäristik där andra grundfunktioner och egenskaper blir relevanta. Innovation och teknologi blir drivande och viktigt.	Resurseffektivisering, energi, produkter/tjänster, marknader och resiliens	Omställning mot ökade krav på området kopplat till energi, resurshushållning, biologisk mångfald och utsläpp. En utvecklad och förfinad produkt leder till positiva effekter för Besqabs varumärke och gör oss till en attraktiv partner inom flera intressentgrupper.	Denna möjlighet tas omhand internt i löpande affärsutveckling.

Risker och riskhantering

Strategiska risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Marknadsdynamik, konkurrens	Eventuell brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till rimligt pris på marknaden kan leda till svårigheter att hitta nya projektmöjligheter med rätt ingångsvärden.	Byggrättsportföljen möjliggör projektstarter som planerat under affärsplaneperioden. Sammanslagningen av Aros Bostad och Besqab har medfört att det nya gemensamma bolaget är i besittning av attraktiva och kompletterande byggrätter. Utöver Besqabs arbete med att förvärva och bibehålla en attraktiv byggrättsportfölj har bolaget etablerat en flexibel och erfaren projektorganisation med för-måga att anpassa projekten efter förutsättningarna, så som exempelvis högre byggrättspriser.
Marknadsdynamik, makroekonomiska faktorer	Globala geopolitiska händelser, ett osäkert omvärldsläge och osäkerhet på finansiella marknader (exempelvis konjunkturer, krig eller pandemi) kan påverka svensk ekonomi och därmed investeringsviljan samt bostadsmarknaden negativt.	Besqab har inte möjlighet att påverka geopolitiska händelser, varför hanteringen av dessa risker utgörs av bevakning och analys. De effekter av geopolitiska händelser som vi har att hantera redovisas under övriga risker, såsom exempelvis Ekonomiska läget.
Marknadsdynamik, framtidsscenarion	Ett osäkert omvärldsläge med ökade geopolitiska spänningar och konflikter påverkar Besqabs leveranskedjor och tillgången till råmaterial.	I upphandlingsskedet utför Besqab utvärderingar av potentiella leverantörer för att identifiera risker i förhållande till leveranskedjor samt material som tillhandahålls. Avseende de leverantörer som upphandlas sker löpande leverantörskontroller för att säkerställa Besqabs tillgång till material och råvaror. Därtill bevakas utvecklingen avseende det geopolitiska läget noggrant för att tillse att Besqab hanterar risker kopplat till leverantörsleden proaktivt.

Strategiska risker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Planering och resursallokering	Besqab har en snabb tillväxt vilket kan leda till en ökad arbetsbelastning för organisationen och därmed medföra risk för att verksamheten/projekten påverkas negativt.	Besqab strävar efter att anpassa rekryteringar utefter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt. Kompetensutvärdering och resursplanering är en del av det löpande årshjulet för HR, som behandlas vid ledningsgruppsmöten och, vid behov, styrelsemöten. Varje projekt har en projektansvarig med ansvar för projektets genomförande. Besqab arbetar kontinuerligt med att optimera resursanvändandet, exempelvis i grindmöten och erfarenhets-återföringsmöten.
HR, utveckling	Integrationen har inneburit förändringar i roller och arbetssätt, vilket skulle kunna innebära en risk att kompetent personal lämnar bolaget.	En långsiktig HR-strategi med syfte att identifiera, attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens för affären är ett komplement till affärsplanen. Chefer och ledning stöttas av HR-chef i kritiska frågor för att få engagerade medarbetare som utvecklas, trivs och rekommenderar Besqab som arbetsplats.
HR, företagskultur	Besqabs verksamhet och tillväxt kan medföra ökad arbetsbelastning, vilket leder till ökad psykosocial påfrestning (till exempel stress eller utbrändhet).	Organisationens välmående och arbetsbelastning följs genom pulsmätning varannan vecka i kombination med utförligare medarbetarsamtal varje halvår. Därtill sker löpande uppföljning gällande resursplanering för verksamheten. Resultaten av pulsmätningar lyfts i koncernledningsgrupp och operativ ledningsgrupp. Varje gruppchef ansvarar för att agera på resultaten från pulsmätningar i sin organisatoriska grupp, med stöd av HR-chef.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Likviditet, byggnadskreditiv	I det fall Besqab inte lyckas uppnå försäljningsgrad i tid för att erhålla byggkreditiv till projektet innebär det en finansiell risk.	Besqab har genom noggrann marknadsbearbetning och försäljnings- och prisstrategi verktyg för att uppnå försäljningskraven vid önskad tidpunkt. Genom marknadsanalys har bolaget möjlighet att innan projektstart bedöma projektets förutsättningar.
Likviditet, finansiering	Förändringar med kort varsel rörande bankernas krav för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.	Besqab arbetar kontinuerligt med att upprätthålla tät dialog med aktuella banker, exempelvis genom att proaktivt erbjuda presentationer av VD och CFO efter rapportsläpp eller andra stora händelser. Arbeta för att upprätthålla en god relation med alla storbanker för att möjliggöra alternativa finansieringskällor om ett befintligt banksamarbete skulle neka lån.

Operationella risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Projektutveckling, myndigheter och tillstånd	Att långdragna handläggningstider, överklaganden (till exempel för tillstånd och myndighetsbeslut) och processer hos kommuner och myndigheter försenar Besqabs projekt väsentligt.	I syfte att korta handläggningstiderna har Besqab tillsammans med ett antal konkurrenter tagit fram initiativet ”Bygg i Tid” med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndsprozesserna. Inom ramen för Bygg i Tid bedrivs dels påverkansarbete och dels kunskapsutbyte vilket syftar till att påverka kommuner och andra aktörer att underlätta bostadsbyggande. Vidare har Besqab säkerställt en hög intern kunskapsnivå beträffande tillståndsprozesserna i syfte att driva enskilda ärenden på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.
Projektutveckling, myndigheter och tillstånd	Att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut ej erhålls för projekt.	Risken kopplas främst till processen för detaljplaner och bygglov. Besqab för en dialog med kommuner i syftet att driva processer framåt och för att prissätta risken kopplat till detaljplanen samt arbetar kontinuerligt med att försöka förhandla fram villkorade avtal gällande transaktionens genomförande kopplade till detaljplan. Beträffande bygglovsprocessen sker ansökan om bygglov så tidigt som möjligt i processen för att minimera risken för tidsförskjutningar av projektet.



Operationella risker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Projektgenomförande, arbetsmiljö	Eventuella brister i arbetsmiljö vid byggprojekt och i förvaltningsfastigheter skulle kunna leda till olyckor.	I Besqabs egen organisation bedöms riskerna för olyckor eller långvarig ohälsa som relativt små. Större risker finns kopplat till byggprojekt och i entreprenörsleden. I Besqabs uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs och att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggentreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Besqab kravställer stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion och följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten. Det finns risker kopplat till Besqabs förvaltningsfastigheter även om dessa är betydligt mindre än i byggprojekten. Besqab har handlat upp extern förvaltning där en del i uppdraget är att rondera fastigheterna för att säkerställa en god arbetsmiljö och förebygga olyckor.

Hållbarhetsrisker

Besqab har integrerat hållbarhetsrisker i bolagets sedvanliga riskprocess och samtliga risker nedan hanteras inom ramen för den årliga riskutvärderingen. Riskerna listade nedan beskrivs ur såväl påverkansväsentlighet som finansiell väsentlighet. På sidan 41 redovisas klimatrelaterade risker i enlighet med Task force on climate related financial disclosures (TCFD).

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Energianvändning	Besqab har genom sin affärsmodell och som aktör i branschen en stor påverkan på energianvändning: Påverkan finns såväl i val av systemlösningar, men även genom energianvändning kopplat till materialtillverkning och vid produktion av byggnaden samt i nedströms driftskede. Energianvändning har en hög finansiell väsentlighet för bolaget och är såväl en regulatorisk risk som en potentiell varumärkesrisk. En dålig energieffektivitet i bolagets fastigheter kan ge försämrade lånevillkor, ökade kostnader vid kreditgivning samt göra bolaget mindre relevant för investerare och bostadsköpare.	Besqab kravställare energiklass B som grundkrav i alla projekt. Kraven kan vara skarpare än så beroende på kravställning från intressenter och kommuner, investerare och andra aktörer i värdekedjan. Energieffektivitet är en väsentlig aspekt som bevakas från förvärv och projektutveckling, vidare till genomförandefas och förvaltning. En utvärdering av systemlösning utifrån ett energieffektivitetsperspektiv görs i samtliga projekt, för att säkerställa bästa möjliga lösning i varje projekt.
Klimatpåverkan genom utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid vid tillverkning av byggmaterial, transporter, energianvändning och tjänsteresor ger upphov till en negativ påverkan på klimatet. Klimatpåverkan har en hög finansiell väsentlighet för bolaget och är en potentiell marknads- och varumärkesrisk. Uttalade krav på utsläppsnivåer finns från flertalet intressenter som banker i kreditgivning och kommuner och andra aktörer vid tillgång till presumtiv mark. De certifieringssystem som Besqab nyttjar omfattar också krav på klimatpåverkan.	Besqabs mål för minskad klimatpåverkan är i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen och därmed även Parisavtalet. Klimat effektivt byggande är ett av Besqabs fokusområden och målgränsvärden för klimatutsläpp finns fastslagna på bolaget. Målvärden finns för såväl flerbostadshus som småhus Nyckeltal följs löpande genom klimatberäkning och optimering av produkt genom projektprocessen tillsammans med övriga styrande nyckeltal. Kravställning i upphandling och löpande innovationsarbete internt för att förbättra arbetssätten kopplat till projektering och genomförande.

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Klimatrisk-anpassning	Infrastruktur och byggnader löper stor risk att drabbas av översvämningar, skogsbränder, höga temperaturer och andra klimatrelaterade risker. Besqab har påverkan på denna risk genom förvärv av mark och eller byggnader med platsspecifika risker, såväl som vid förvärv av projekt i olika handlingsskeden där produkten riskerar att ej ha optimerats utifrån klimatriskhänseende. Klimatrisikanpassning har en hög finansiell väsentlighet för bolaget då klimatrisk-resiliens är en viktig faktor för flertalet intressenter som investerare, kommuner och försäkringsbolag. Investeringar i minskad sårbarhet för klimatrisker kan bidra till att kostnaderna blir lägre än de som krävs för att återhämta sig från climateffekter som torka, översvämningar, skogsbränder eller värmeböljor.	Påverkan är stor i förvärvsfas och utvärdering av eventuella platsspecifika risker, såväl som fortsatt i projektutveckling och plan med fortsatt utvärdering av eventuella risker och adaptionsåtgärder för dessa. Klimatrisikanalyser upprättas i projekt och i samtliga förvärv som Besqab genomför i enlighet med EU-taxonomin. En identifiering av risker samt en konsekvensanalys följs av identifierade anpassningsåtgärder i respektive projekt. I projektgenomförande sker implementering av anpassningsåtgärder och dessa tas omhand i förvaltningsplan för fortsatt förvaltning.
Resurs- och materialanvändning	I samband med nyproduktion används en stor mängd material och resurser som ger upphov till negativ miljöpåverkan genom resursförbrukning. Flera av de områden som är i fokus för att öka cirkularitetsgraden kopplar till bygg- och fastighetsbranschen. Klimatrisikanpassning har en relativt hög finansiell väsentlighet för bolaget då krav på cirkularitet kan vara svåra att omsätta i projekten beroende på hur detaljplaner är utformade samt övriga regulatoriska krav som kan påverka möjligheten till återbruk och användning av recirkulerade material.	Besqab kravställer i sina kontrakt ett maxtak för avfall/BTA på 22 kilo såväl som en materialåtervinningsgrad på över 70 procent. Besqab arbetar med att löpande utveckla arbetet med cirkularitet, skärpa mål och nyckeltal samt öka fokus på biobaserade material, återbruk etc. Detta tas upp i såväl bolagets projekterings-anvisningar som i bolagets övriga hållbarhetsstrategier. Arbete bedrivs i olika nätverk och initiativ för att belysa utmaningar gällande detta i detaljplaneprocessen, övrigt kompetenshöjande arbete pågår på bolaget vad gäller materialval och cirkularitet.

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med arbetstagare uppströms i värdekedjan för material samt arbetstagare hos entreprenörer eller underentreprenörer i byggprojekt. Risken har en relativt hög väsentlig påverkan för Besqab som bolag i det fall oegentligheter skulle upptäckas, detta kan potentiellt sett ge såväl finansiella effekter som hävda avtal med entreprenör/leverantör med effekter på projekts framdrift, såväl som ge upphov till varumärkesrisker för bolaget.	Besqabs uppförandekod för leverantörer går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer krävställer att våra leverantörer ska arbeta i linje med tillämplig miljölagstiftning och biläggs alla avtal med bygg-entreprenörer och samarbetspartners. Besqab genomför löpande platsrevisioner i pågående projekt. Anonym rapportering vid misstanke om brott mot uppförandekoderna finns via ett visser-blåsansystem som går via oberoende part.
Arbetsmiljö	Ett bristfälligt arbetsmiljöarbete kan leda till sjukfrånvaro, personskador samt ge ekonomiska konsekvenser för framdriften i Besqabs projekt. Risken har relativt hög finansiell väsentlighet för Besqab som bolag då arbetsmiljörisker, beroende på typ och omfattning, kan generera effekter på bred front rent finansiellt.	Risken för olyckor eller långvarig ohälsa är relativt liten inom Besqabs tjänstemannaorganisation. Större risker finns kopplat till våra byggprojekt och i entreprenörsleden. I Besqabs uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs och att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs årliga platsrevisioner av byggentreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Besqab krävställer stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion och följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten.

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Påverkan biologisk mångfald	Risk för påverkan på biologisk mångfald igenom värdekedjan; genom materialtillverkning uppströms, förändrad markanvändning eller föroreningar som rubbar ekosystemen. Risken har finansiell påverkan genom att vara en omställningsrisk för bolaget vilket kan ge effekter såväl kopplat regulatoriska krav och certifieringskrav som en varumärkesrisk i det fall bolaget inte kan omhänderta kraven på området.	Biologisk mångfald är en av Besqabs väsentliga hållbarhetsaspekter och är integrerad från projektförvärv genom projektprocessen. En ekologirapport upprättas i projekten med identifierade åtgärder för att bevara och stärka den biologiska mångfalden i respektive projekt.
Otillbörliga affärsrelationer och korruption	Risk för korruption i bygg- och fastighetsbranschen. I samband med affärsrelationer finns också risk för otillbörlig påverkan och osund konkurrens. Risken har finansiell påverkan på Besqab genom varumärkesrisker och minskat förtroende såväl som risk för finansiell skada.	Uppsatta rutiner internt på bolaget, i såväl förvärvsprocessen, som inköpsprocessen som löpande uppföljning av leverantörer. Besqab krävställer arbete med antikorruption i sin uppförandekod för leverantörer samt genomför löpande kontroller på området.

Aktien

Besqab aktier 31 december 2025

Börsvärde 3,931 mdkr, varav 2,796 mdkr avser stamaktier. Marknadsplats: Nasdaq Stockholm.

Besqab AB har två aktieserier – stamaktie samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm efter listbyte från Nasdaq First North Growth Market 30 juni 2025.

Stamaktie

Antal aktier 103 570 025

Stängningskurs..... 27,00 kr

ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie serie B

Antal aktier 11 676 432

Stängningskurs..... 97,20 kr

ISIN..... SE0015195706

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. De största aktieägarna per den 31 december 2025 framgår i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

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

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

Preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. 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. De största aktieägarna per den 31 december 2025 framgår i tabellen till höger. Årsstämman 2025 beslutade om fyra kvartalsvisa utbetalningar av utdelning på preferensaktie B varav den sista återstår. Denna sista utbetalning sker den 4 juni 2026 med 1,87 kr per preferensaktie B. Avstämningsdag och utbetalningsdag för preferensaktieutdelning avseende efterföljande fyra kvartal fastställs vid årsstämman den 29 april 2026.

Aktieanalys

Besqab analyseras regelbundet av SEB Corporate Research och DNB Carnegie, genom avtal om så kallad uppdragsanalys.

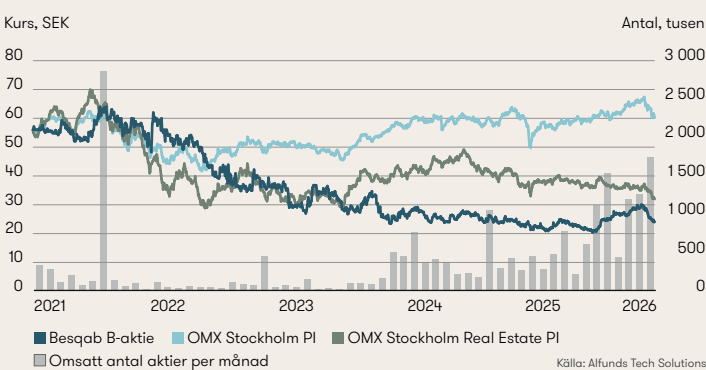
10 största aktieägarna

Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	kapital %	Röster %
1 Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 196 866	1 277 119	16,9	17,5
2 Alm Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
3 Vencom Capital	6 052 984	–	5,3	5,8
4 Samir Taha (inkl. bolag)	5 737 000	7 000	5,0	5,5
5 M2 Asset Management	5 332 416	1 702 170	6,1	5,3
6 Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
7 Per Rutegård (inkl. bolag)	4 847 776	5 863	4,2	4,6
8 Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
9 Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
10 Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	362 316	3,4	3,4
Övriga	30 240 325	7 806 483	33,0	29,6
Totalt	103 570 025	11 676 432	100,0	100,0

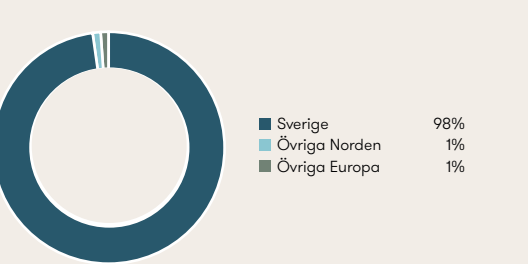
Ägarstorleksfördelning per 31 december 2025

Innehav,aktier	Antal aktieägare	Stam-aktier	Preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)	Snittantal aktier	Marknadsvärde(KSEK)
1–500	4 222	2 551 46	250 883	0,4	0,3	120	31 275
501–1 000	507	158 558	217 784	0,3	0,2	742	25 450
1 001–5 000	717	778 472	853 520	1,4	0,8	2 276	103 981
5 001–10 000	145	596 531	451 745	0,9	0,6	7 229	60 016
10 001–15 000	61	395 031	353 742	0,6	0,4	12 275	45 050
15 001–20 000	28	276 955	225 332	0,4	0,3	17939	29 380
20 001–	166	101 109 332	9 323 426	95,8	97,4	665 258	3 636 189
Summa	5 846	103 570 025	116 764 32	100	100		3 931 340

Kursutveckling och omsättning Besqab 16 juni 2021 till 27 mars 2026



Geografisk ägarfördelning



Bolagsstyrningsrapport 2025

En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för aktieägare och intressenter.

Bolagsstyrningen inom Besqab ska skapa förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, tydliggöra roll och ansvarsfördelningen mellan lednings- och kontrollorganen och säkerställa ägarnas möjlighet att hävda sina intressen gentemot ledningsorganen. Bolagsstyrningen syftar till att skapa en god dialog med ägare och kapitalmarknad. En bra bolagsstyrning borgar också för ett effektivt beslutsfattande, vilket ökar chanserna att nya affärsmöjligheter tillvaratas.

Besqab AB (publ) är moderbolag i Besqab-koncernen och ett publikt aktiebolag vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Denna rapport om bolagsstyrning har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), årsredovisningslagen och aktiebolagslagen och avser räkenskapsåret 2025. Bolagsstyrningsrapporten är granskad av bolagets revisor, men utgör inte en del av den formella årsredovisningen.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Besqabs högsta beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman, där årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse läggs fram, behandlas bolagets utveckling. Beslut fattas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, ersättning till styrelse och revisorer samt val av styrelse och revisorer för

tiden fram till nästa årsstämma. Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 hölls onsdagen den 7 maj 2025 kl. 10:00 hos Baker McKenzie Advokatbyrå på Vasagatan 7 i Stockholm. På årsstämman närvarade 26 aktieägare, personligen eller via ombud, vilka representerade cirka 37 procent av kapitalet och cirka 39 procent av rösterna.

Årsstämman 2025 fattade bland annat beslut om följande:

- Vinstutdelning till ägare av preferensaktier av serie B med 1,875 kronor per preferensaktie med utdelning vid fyra tillfällen.
- Omval av styrelseledamöterna Johan A. Gustavsson, Per Rutegård, Samir Taha, Sara Mindus, Olle Nordström, Andreas Philipsson och Zdravko Markovski samt nyval av Louise Eklund samt omval av Per Rutegård till styrelsens ordförande.
- Val av revisor Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Gabriel Novella som huvudansvarig revisor, för tiden intill nästa årsstämma.
- Fastställande av arvode om 380 000 kronor (350 000 kronor föregående årsstämma) till envar av styrelseledamöterna och 760 000 kronor (600 000 kronor föregående årsstämma) till styrelseordförande.
- Fastställande av arvode till revisor enligt godkänd räkning.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Protokoll och ytterligare information från årsstämman 2025 finns tillgängligt på Besqabs webbplats.

Aktierna och aktieägarna

Enligt Besqabs bolagsordning ska antalet aktier i bolaget vara lägst 100 000 000 och högst 400 000 000. Bolaget har aktier utgivna i två aktieslag, dels stamaktier, dels preferensaktier serie B. Aktiekapitalet i Besqab uppgick vid årsskiftet till 2 304 929,14 kronor fördelat på 115 246 457 aktier (varav stamaktier uppgick till 103 570 025 st. och preferensaktier serie B till 11 676 432 st.), med ett kvotvärde om 0,02 kronor. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktier serie B medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt vad som framgår av bolagsordningen. Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Varje stamaktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje preferensaktie medför en tiondels röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget.

Det finns inga bestämmelser i Besqabs bolagsordning som begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Per den 31 december 2025 hade Besqab 5 846 aktieägare. Aktieägarna ALM Equity samt ägargruppen familjen Nordström representerade vardera mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Läs mer om Besqabs aktie och ägare på sidan 47.

Valberedningen

Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa underlag för stämmans behandling av dessa ärenden.

Utöver att till årsstämman föreslå styrelsens sammansättning har valberedningen till uppgift att lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter och eventuell ersättning för kommitté- eller utskottsarbete samt val och arvodering av revisor samt eventuella procedurfrågor för kommande valberedning.

Valberedningen ska bestå av fem ledamöter, av vilka fyra ska utses av bolagets röstmässigt största aktieägare vid utgången av tredje kvartalet och den femte ska vara styrelseordföranden. För det fall att styrelsens ordförande är en av de fyra största aktieägarna ska denne i egenskap av aktieägare ställa sin plats till förfogande och nästkommande aktieägare ska erbjudas rätten att utse en ledamot till valberedningen. Utgångspunkten är att den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren utses till valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande ska aldrig vara valberedningens ordförande. Namnen på ledamöterna, tillsammans med namnen på de aktieägare de företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på de kända röstetalen omedelbart före offentliggörandet.

Valberedningen inför årsstämman 2025 bestod av Johan Nordström för Familjen Nordström (inklusive bolag), Fredrik Arpe för ALM Jumbo AB, Carl Svernlöv för Vencom Capital AB, Svante Jonsson för Samir Taha

(inklusive Sultanen Invest AB) samt Per Rutegård i egenskap av styrelsens ordförande. Valberedningen valde Johan Nordström till sin ordförande. Uppgifter om valberedningens sammansättning har funnits tillgängliga på Besqabs webbplats sedan den 30 oktober 2024 och ingen ersättning har utgått för arbete i valberedningen. Offentliggörande av valberedningens förslag sker senast i samband med kallelse till årsstämma.

Avvikelse från Koden

Bolaget har under räkenskapsåret 2025 följt Koden utan några avvikelser.

Styrelse

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Vid styrelseval föreslår valberedningen ledamöterna, vilka väljs av årsstämman för ett år i taget. Besqabs bolagsordning innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Styrelsens sammansättning

Aktieägarna beslutade på årsstämman 2025 att Besqabs styrelse ska bestå av åtta ledamöter. Omval skedde av styrelseledamöterna Johan A. Gustavsson, Per Rutegård, Samir Taha, Sara Mindus, Olle Nordström, Andreas Philipsson och Zdravko Markovski samt nyval av Louise Eklund. Årsstämman valde Per Rutegård till styrelseordförande.

Av ledamöterna kan Per Rutegård samt Samir Taha anses vara beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men oberoende i förhållande till större aktieägare. Louise Eklund och Olle Nordström kan anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, men beroende i förhållande till större aktieägare. Övriga ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare. Vidare uppgifter om styrelsens ledamöter lämnas på sidan 53.

I arbetet med styrelsens sammansättning tillämpar valberedningen den policy för mångfald som Koden förordar. Det innebär att styrelsen gemensamt ska representera sådan kompetens, erfarenhet och bakgrund som är ändamålsenlig med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och andra relevanta förhållanden. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska säkerställa att bolagets operativa arbete och ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsens främsta uppgifter, förutom att utse VD, är att fastställa bolagets övergripande mål och strategiska inriktning, godkänna större investeringar/förvärv, godkänna väsentliga förändringar i bolagets/koncernens organisation samt fastställa centrala policyer och riktlinjer. Därtill ska styrelsen löpande följa den ekonomiska utvecklingen.

Styrelsen ansvarar även för att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter samt att rutinerna för intern styrning och kontroll är säkerställda.

Revisionsutskott

Bolagets revisionsutskott utses av bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst tre. En majoritet av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst en av dessa ledamöter ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare och minst en ledamot av utskottet ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet består av Samir Taha, Olle Nordström och Johan A. Gustavsson med Olle Nordström som ordföranden.

Revisionsutskottet har till uppgift att öka kvaliteten på bolagets och koncernens revision samt öka kvaliteten, tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella rapportering, riskhantering och dess finansiella riskexponering. Styrelsen ska årligen anta en arbetsordning för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har sammanträtt sex gånger under 2025 och samtliga ledamöter har deltagit på samtliga möten.

Ersättningsutskott

Bolagets ersättningsutskott utses av bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst tre. Styrelsen utser även ordförande i utskottet, varvid styrelsens ordförande kan utses till ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ledamöterna består av Per Rutegård, Johan A. Gustavsson och Sara Mindus med Per Rutegård som ordföranden.

Ersättningsutskottet har till uppgift att bland annat bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet följer och utvärderar även tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om. Ersättningsutskottet har sammanträtt fyra gånger under 2025 och samtliga ledamöter har deltagit på samtliga möten.

Investeringsutskott

Investeringsutskottet utses av bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst tre. Investeringsutskottet består av Samir Taha, Per Rutegård och Zdravko Markovski med Samir Taha som ordföranden. Investeringsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om nya investeringsobjekt, tilläggsinvesteringar, avyttringar och produktionsstarter. Investeringsutskottet ska på styrelsemöten, genom VD, informera styrelsen om potentiella nya

investeringsobjekt, tilläggsinvesteringar, avyttringar samt produktionsstarter. Investeringsutskottet ska tillse att styrelsen tillställs erforderligt underlag för att fatta beslut om de ärenden som beretts inom investeringsutskottet. Investeringsutskottet har sammanträtt tio gånger under 2025 och samtliga ledamöter har deltagit på samtliga möten.

Utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter

För att säkerställa att styrelsen uppfyller erforderliga krav på ett fungerande och effektivt styrelsearbete sker årligen en utvärdering av styrelsens arbete och dess ledamöter. Under 2025 har styrelsen, genom styrelseordförandes försorg, genomfört en digital utvärdering av styrelsens arbete. Det sammanställda resultatet av utvärderingen diskuterades gemensamt i styrelsen vid ett styrelsemöte och har även redovisats för valberedningen. Utvärdering sker också fortlöpande av VD:s och bolagsledningens arbete. Frågan behandlas i styrelsen minst en gång per år, varvid ingen person från bolagsledningen närvarar.

Ordförandes ansvar

Ordförande leder styrelsens arbete och har det övergripande ansvaret för att det är välorganiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden följer bolagets löpande utveckling för att säkerställa att den fastställda strategiska inriktningen följs. Härvid har ordförande fortlöpande kontakt med bolagets VD. Det är VD:s ansvar att styrelsen erhåller rapportering om Besqabs verksamhet, till exempel utvecklingen av Besqabs resultat, likviditet, försäljning samt större projekt och andra viktiga händelser.

Styrelsens arbete 2025

Styrelsen ska mellan två årsstämmor hålla minst fem ordinarie styrelsesammanträden, varav ett konstituerande styrelsesammanträde och ett så kallat bokslutssammanträde. Under 2025 har Besqabs styrelse sammanträtt, fysiskt samt via styrelsemöten per capsulam, sammanlagt 26 gånger. Av dessa har fyra styrelsemöten genomförts i samband med offentliggörandet av bolagets delårsrapporter. Ordinarie styrelsemöten har en återkommande struktur med stående huvudpunkter på dagordningen såsom en verksamhetsrapport innehållandes uppdateringar gällande marknad, ekonomi, organisation, projektuppföljning, väsentliga händelser och verksamhetsutveckling. Styrelsen har även beslutat om bland annat investeringar i exploateringsfastigheter, åtaganden avseende projektfinansiering samt produktionsstarter. Informationsmaterial och beslutsunderlag inför respektive styrelsemöte utsänds normalt en vecka före varje möte.

Under 2025 har Johan A. Gustavsson, Per Rutegård, Samir Taha, Andreas Philipsson och Zdravko Markovski deltagit på samtliga 26 styrelsemöten, Sara Mindus har deltagit på 25 styrelsemöten, Olle Nordström har deltagit på 24 styrelsemöten och Louise Eklund har deltagit på 18 styrelsemöten. Notera att Louise Eklund valdes in i styrelsen på årsstämman den 7 maj 2025. Alexander Alm-Pandeya, som var ledamot i bolaget fram till årsstämman 2025, deltog på åtta möten under 2025.

Styrelsens sekreterare är bolagets chefsjurist. Ledande befattningshavare, och andra anställda inom Besqab, har i särskilda frågor deltagit i styrelsemöten som föredragande. Bolagets revisor deltar i regel vid två sammanträden per år.

Koncernledning

Besqabs koncernledning sammanträder minst en gång per månad och leder bolagets verksamhet i enlighet med såväl interna som externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering till styrelsen om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om Besqabs koncernledning lämnas på sidan 54.

Revisorer

Besqabs externa revisor utses av årsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska bolagets årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

Revisor nomineras av valberedningen och väljs av stämman på ett år. Årsstämman 2025 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att till revisor för tiden intill nästa årsstämma välja Ernst & Young AB, med auktoriserad revisor Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för Besqabs interna styrning och kontroll, vilket regleras i aktiebolagslagen. Styrelse och VD har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen baseras på den övergripande kontrollmiljö som styrelsen och ledningen har etablerat. Denna innefattar bland annat den kultur och de värderingar som styrelse och ledning kommunicerar och verkar utifrån. Viktiga komponenter i kontrollmiljön är organisationsstruktur samt ansvar och befogenheter som är klart definierade och kommunicerade på samtliga nivåer i organisationen.

Styrelsen reviderar och fastställer årligen bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för VD, bolagets affärsplan samt gör en översyn över koncernens policydokument inklusive intern och extern uppförandekod. Koncernen har därtill fastställt processer och riktlinjer gällande bland annat intern kontroll för finansiell rapportering ("IKFR"), krishantering och arbetsmiljö. Dessa styrdokument lägger grunden för god intern kontroll.

Riskhantering

Riskhantering är en integrerad del av bolagets operativa och strategiska arbete och genomsyrar bolagets gällande processer och rutiner. Ett riskbaserat förhållningssätt ska tillämpas av bolagets styrelse, ledning och anställda. Besqab genomför årligen en koncernövergripande riskanalys i syfte att identifiera, värdera samt begränsa riskerna kopplade till verksamheten och dess potentiella påverkan. Arbetet ämnar säkerställa att identifierade risker faller inom verksamhetens riskprofil samt ge en rimlig grad av säkerhet för verksamhetens måluppfyllelse.

Avseende de risker som identifieras som höga risker upprättas åtgärdsplaner för att eliminera alternativt reducera dessa risker. Besqab ska, i samband med den koncernövergripande riskanalysen, även beakta hur bolaget påverkar människa och miljö såväl som hur hållbarhetsfrågorna kommer att påverka bolaget rent finansiellt. Riskhantering på bolagsnivå kopplat till hållbarhet sker även i samband med TCFD-rapportering (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) samt i framtagande och kommande årlig översyn av väsentlighetsanalys för Besqab. För en närmare beskrivning av Besqabs riskhantering se sidorna 42–46.

Kontrollmiljö och kontrollaktiviteter

Den interna kontrollen bygger på ansvars- och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordning för utskotten, instruktion till VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen, uppförandekod (intern/extern) och antagna policyer. Besqabs processer och system är vidare utformade i en kontrollmiljö som består av bland annat företagskultur, organisationsstruktur, rapporteringsvägar, modell för riskanalyser samt procedurer för övervakning av intern kontrollsystemet. Andra interna riktlinjer och instruktioner är också av vikt för den interna kontrollen. VD ansvarar för att övervaka att gällande styrdokument efterlevs samt att erforderliga åtgärder vidtas för kontroll, riskhantering och uppföljning av verksamheten.

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centralt både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt för Besqabs identifiering av väsentliga processer kopplat till IKFR. För samtliga identifierade väsentliga IKFR-processer tillämpar bolaget processkartor samt risk- och kontrollmatriser för att säkerställa att processerna återspeglar Besqabs arbetssätt och att angivna kontroller och kontrollbevis eliminerar alternativt reducerar aktuell risk till acceptabel nivå.

Besqab har som målsättning att kontinuerligt utveckla arbetssätt och processer inom bolaget. Vidare genomförs årligen en granskning av samtliga IKFR-processer för att säkerställa att kontrollerna bedöms som effektiva samt ändamålsenliga. Resultatet av utvärderingen redovisas i koncernledningen, revisionsutskottet samt styrelsen.

Information och kommunikation

Besqabs externa och interna information ska ges vid rätt tidpunkt och vara korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig samt målgruppsanpassad i den finansiella rapporteringen. Intern information och kommunikation som uppkommer genom Besqabs riskhantering och interna kontrollarbete återkopplas till koncernledning, VD och styrelse som underlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Uppföljning

Besqabs koncernledning upprättar månadsrapporter till styrelsen avseende den operativa verksamheten, innehållandes bland annat likviditetsprognoser, upparbetad försäljningsgrad samt information om projekt i pågående produktion. Koncernledningen upprättar även kvartalsvisa finansiella rapporter som styrelsen tar del av för att bevaka koncernens utveckling, resultat, finansiella ställning och måluppfyllnad. Uppföljningen syftar bland annat till att säkerställa effektiviteten i processerna.

Internrevision

Styrelsen har gjort bedömningen att Besqab, utöver befintliga processer och funktioner för intern styrning och kontroll, inte har behov av att inrätta en separat funktion för internrevision. Styrelse och koncernledning genomför uppföljning och har bedömt att kontrollnivån uppfyller bolagets behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom Besqab.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 1 januari 2025 – 31 december 2025 på sidorna 48–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor

Gabriel Novella

Per Rutegård, Styrelseordförande

”Tajmingen för att fortsätta Besqabs tillväxtresa är helt rätt.”



Det gångna året har präglats av ett tydligt fokus: att befästa Besqabs position som Stockholmsregionens ledande bostadsutvecklare, med förmågan att skapa lönsam tillväxt genom hela marknadscykeln.

Starkt rustade inför nästa fas

Besqab har arbetat metodiskt utifrån affärsplanen och står nu starkt rustat inför nästa fas. Integrationen har genomförts enligt plan och ledningen har gjort ett förträffligt arbete med att bygga vidare på de processer och den kultur som krävs för långsiktig framgång. Från styrelsens sida känner vi stor trygghet med att bolaget kommer fortsätta leverera enligt affärsplanen, med den planerade upprampningen 2026–2027.

Lokala lägesfaktorer är avgörande

Efter flera kvartal av fallande priser under 2022–2024 har bostadsmarknaden i Storstockholm under 2025 gått in i en återhämtningsfas med stigande priser. Att tala om bostadsmarknaden som ett enhetligt fenomen ger dock en felaktig bild, då lokala lägesfaktorer är avgörande. Trots en utmanande marknad på vissa håll har vi under vintern sett en närmast het successionsmarknad i centrala Stockholm.

Tack vare Besqabs starka balansräkning och goda finansieringsmöjligheter har vi under året kunnat förvärva flertalet projekt med korta genomförandetider i centrala lägen i Stockholm – projekt som sällan kommer ut på marknaden under bättre marknadsförhållanden. Besqab är därmed väl positionerat i attraktiva citylägen och kan erbjuda ett alternativ till succes-

sionsmarknadens krav på snabba beslut. Bankrelationerna har stärkts ytterligare under året, vilket ger god tillgång till finansieringsmöjligheter. Sammantaget skapar detta förutsättningar för att nå produktions- och lönsamhetsmålen för perioden.

Utvecklas med lönsamhet i fokus

Besqab är ett entreprenörsdrivet bolag som ska växa och utvecklas med lönsamhet i fokus. Under innevarande år kommer styrelsens arbete med att utforma affärsplanen för 2028–2030 att intensifieras. Som ledande aktör kommer vi att fortsätta utmana oss själva, köpa rätt mark, ligga i framkant inom projektutveckling och produktutbud samt våga tänka och agera utanför boxen. AI och digitala lösningar kommer att spela en central roll i effektiviseringen av våra processer och i ett smartare resursutnyttjande.

Ett viktigt fokusområde framåt är hur vi möter den demografiska utvecklingen – inte minst den växande äldre befolkningen där behovet av moderna och ändamålsenliga boenden ökar kraftigt. Besqab har lång erfarenhet av att utveckla bostäder för äldre och bygggrätsportföljen omfattar mycket attraktiva projektmöjligheter inom detta segment.

Andra viktiga frågor på agendan är att mitigera cykikaliteten i bostadsrättsmarknaden, genom att titta på kompletterande affärer och produkter, och att arbeta nära kapitalmarknaden för att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet.

Fortsatt tillväxtresa

Tajmingen för att fortsätta Besqabs tillväxtresa är helt rätt. Vi har en jättefin projekt- och bygggrätsportfölj, en god finansiell position och en marknad som utvecklar sig i rätt riktning. Makroekonomin förbättras, bostads-

bristen kvarstår och efterfrågan i våra kärnmarknader är både fundamental och långsiktig.

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till våra medarbetare, ledning, styrelse, partners och inte minst våra aktieägare. Tillsammans bygger vi bostäder – och ett bolag – som står sig över tid.

Stockholm, mars 2025

Fem grundstenar för att positionera Besqab 2026

- Ett brett produkterbudande, ett långt framskridet hållbarhetsarbete och ett tydligt tillväxtcase.
- En omfattande bygggrätsportfölj med drygt 6 500 bygggrätter i eftertraktade områden och med bra ingångsvärden.
- En affärsmässig och effektiv organisation med tydliga skalfördelar, redo att öka produktionsvolymerna.
- Stark försäljningsstrategi som möjliggör projektstarter enligt plan. Endast 5 osålda bostäder i färdigställda projekt vid årets slut - fokus kan läggas på nya projekt- och försäljningsstarter.
- Starka kassaflöden och en solid balansräkning, vilket ger finansiell flexibilitet.

Styrelse



Per Rutegård

Styrelseordförande

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostadsutveckling), styrelsens ordförande sedan 2023

Född: 1972

Utbildning: Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom), Vrije Universitet i Bryssel

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av fastighets- och finansbranschen, medgrundare av Aros Bostadsutveckling. Tidigare uppdrag som styrelseordförande för Mine Storage International AB

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Revelop AB och Vidden Bostad AB.

Innehav: Privat eller via bolag 4 847 776 stamaktier 5 863 preferensaktier serie B

Ej oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Oberoende i förhållande till större aktieägare.



Louise Eklund

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2025

Född: 1980

Utbildning: Civilekonom med kandidatexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet och fastighetsmäklare med examen i fastighetsförmedling, Malmö högskola

Arbetslivserfarenhet: Styrelseledamot i NORER AB, egen konsultfirma inom bland annat fastighetsrådgivning. COO vid Klöver AB, 2022–2024. Olika befattningar inom ALM Equity-koncernen, 2007–2022. Fastighetsmäklare vid Svensk Fastighetsförmedling Danderyd, 2002–2005.

Innehav: Privat eller via bolag 859 stamaktier 1 519 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



Johan A Gustavsson

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostadsutveckling)

Född: 1963

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen. Medgrundare av Aros Bostadsutveckling. Grundare samt ordförande i Vencom Group, Albator, Fulmar, Hermius och närstående bolag. Tidigare uppdrag utgörs bland annat av styrelseordförande i Hop Lun International Ltd samt Naturkompaniet AB.

Andra väsentliga uppdrag: Medgrundare och styrelseordförande i Teneo.ai AB (publ),

Innehav: Privat eller via bolag 6 059 984 stamaktier

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning samt till större aktieägare.



Zdravko Markovski

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2015 (dåvarande Besqab)

Född: 1964

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, KTH

Arbetslivserfarenhet: Tidigare uppdrag som styrelseledamot i Castellum AB och Backastad AB. VD och koncernchef för Svevia AB. Mångårig erfarenhet av bostads- och fastighetsutveckling samt byggverksamhet i ett flertal ledande befattningar i JM AB, bland annat affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling, JM Produktion och JM Bostad Stockholm.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Rikshem AB.

Innehav: 18 698 stamaktier och 1 246 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning samt till större aktieägare.



Sara Mindus

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2017 (dåvarande Besqab)

Född: 1972

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Advokat och delägare Hannes Snellman Advokatbyrå 2009–2017, biträdande jurist och advokat Advokatfirman Vinge 1997–2009.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och VD i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i K-Fast Holding AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Colibri Ventures AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.

Innehav: 77 910 stamaktier 5 193 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning samt till större aktieägare.



Olle Nordström

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2015 (dåvarande Besqab)

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Arbetslivserfarenhet: Styrelseordförande i Besqab 2015–2024, partner Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Grippen AB

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Skirner AB och styrelseledamot i Tilia Fastigheter AB.

Innehav: Familjen Nordström privat eller via bolag 18 196 866 stamaktier 1 277 119 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



Andreas Philipson

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2016 (dåvarande Besqab)

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Grundare och senior rådgivare TAM Group AB, tidigare VD TAM Group AB 2004–2021, VD Catena AB 2011–2013, VD Tyréns Temaplan 2006–2007, VD Temaplan AB 1999–2004, fastighetsdirektör Närkebro AB 1997–1998.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i TAM Group AB, dotterbolag inom TAM Group och Stendörren Fastigheter AB.

Innehav: 20 776 stamaktier 1 384 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning samt till större aktieägare.



Samir Taha

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostadsutveckling)

Född: 1970

Utbildning: Ekonomiexamen från Uppsala Universitet, diplomerad Planner från RMI Berghs

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, medgrundare av Aros Bostadsutveckling. Tidigare Senior Consultant på Arthur Andersen. Idag aktiv som privatinvestor inom Tech och PropTech. Partner och Senior Advisor för investeringsplattformen PropTech Farm.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Nordic LEVEL Group (publ) samt Awardit AB (publ).

Innehav: 5 737 000 stamaktier 7 000 preferensaktier serie B

Ej oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

Ledning



Magnus Andersson
VD
Född: 1972
Anställd sedan: 2016, VD sedan 2017
Utbildning: Civilingenjör - Luleå Tekniska Universitet
Civilekonom - Stockholms Universitet, Ledarskapsutbildning - IMD, Lausanne, Schweiz
Arbetslivserfarenhet: VD Aros Bostadsutveckling, COO Oscar Properties, VD Skanskas Bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien
Innehav: 607 554 stamaktier
6 057 preferensaktier serie B
34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026
150 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Hanna Bodbacka
Hållbarhetschef
Född: 1981
Anställd sedan: 2022
Utbildning: Kandidatexamen i konstvetenskap - Uppsala Universitet
Arbetslivserfarenhet: Hållbarhetschef Aros Bostadsutveckling, Verksamhetscontroller Statens fastighetsverk, Seniorkonsult och utvecklingsansvarig Goodpoint AB, egen konsultverksamhet inom affärs- och verksamhetsutveckling med fokus på integrering av hållbarhet
Innehav: 5 000 teckningsoptioner serie 2023/2026
15 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Emmy Fredenklo
Chefsjurist
Född: 1992
Anställd sedan: 2022
Utbildning: Juristexamen - Stockholms Universitet
Arbetslivserfarenhet: Chefsjurist och Bolagsjurist Aros Bostadsutveckling, Chefsjurist Tessin Nordic Holding AB (publ), Biträdande jurist Skierfe Advokatfirma, Biträdande jurist Roschier Advokatbyrå med inriktning mot fastighetstransaktioner.
Innehav: 34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026
9 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



David Johansson
COO
Född: 1972
Anställd sedan: 2023
Utbildning: Civilingenjör - KTH, Executive Management Program IFL - Handelshögskolan Stockholm
Arbetslivserfarenhet: COO/vice VD Aros Bostadsutveckling, Projektchef Humlegården Fastigheter, Regionchef Fastighets AB Balder
Innehav: 4 000 stamaktier
34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026
70 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Anna Slätteby
Chef Marknad och Försäljning
Född: 1975
Anställd sedan: 2008–2013, 2017–
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård, tidigare befattningar på Besqab, bl a projektledare och affärschef
Innehav: 1 971 stamaktier
130 preferensaktier serie B
7 500 teckningsoptioner 2024/2027



Magnus Sundell
CFO
Född: 1967
Anställd sedan: 2024
Utbildning: Civilekonom - Uppsala Universitet
Arbetslivserfarenhet: Finansansvarig och riskchef på GE Real Estate i Norden, CFO och vice VD på Sten-dörren Fastigheter och Offentliga Hus.
Innehav: 44 218 stamaktier
70 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Sara Vesterlund
Chef Affärsutveckling
Född: 1976
Anställd sedan: 2025
Utbildning: Civilingenjör - KTH
Arbetslivserfarenhet: Asset Manager och Investment Manager på AP Fastigheter, Director på Pangea Property Partners, Deputy Head of Capital Markets på Cushman & Wakefield, Deputy Head of Capital Markets på JLL.
Innehav: –

Skapar långsiktiga värden för kunder och investerare

Finansiell information

Årsredovisning	
IFRS – Finansiell rapportering	56
Styrelsens och VD:s undertecknande	86

Revisionsberättelse	87
---------------------	----

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 56–86



Podium, Nacka

Årsredovisning

Koncernen	Sid
Förvaltningsberättelse	57
Koncernens rapport över totalresultat	60
Koncernens rapport över finansiell ställning	61
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	62
Koncernens rapport över kassaflöden	63
Koncernens noter	66

Moderbolaget	Sid
Moderbolagets resultaträkning	64
Moderbolagets balansräkning	64
Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital	65
Moderbolagets rapport över kassaflöden	65
Moderbolagets noter	66

Koncernen och moderbolaget	Not	Sid
1	Redovisningsprinciper	67
2	Segmentredovisning	69
3	Bedömningar och uppskattningar	71
4	Nettoomsättning	71
5	Försäljnings- och administrationskostnader	72
6	Arvode till revisorer	72
7	Leasing	72
8	Anställda och personalkostnader	73
9	Finansiella intäkter och kostnader	74
10	Skatt på årets resultat	75
11	Immateriella anläggningstillgångar	75
12	Förvaltningsfastigheter	75
13	Nyttjanderättstillgångar	76
14	Inventarier	76
15	Andelar i koncernföretag	76
16	Andelar i intresseföretag och joint ventures	78
17	Andelar i bostadsrättsföreningar	79
18	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	79
19	Långfristiga fordringar	79
20	Finansiella tillgångar och skulder	79

Not		Sida
21	Exploateringsfastigheter	80
22	Bostäder under produktion	80
23	Finansiella risker	80
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82
25	Likvida medel	82
26	Eget kapital	82
27	Aktierelaterade ersättningar	82
28	Långfristig upplåning	82
29	Övriga avsättningar	83
30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83
31	Räntebärande skulder	83
32	Avstämning finansiella skulder	83
33	Tilläggsupplysningar för kassaflöden	83
34	Tillgångar som innehas för försäljning	84
35	Transaktioner med närstående	84
36	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	84
37	Förvärv	85
38	Händelser efter balansdagen	85
39	Förslag till vinstdisposition, moderbolaget	85

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Besqab AB (publ) 556699-1088 har upprättat följande årsredovisning och koncernredovisning.

Verksamheten

Bolaget Besqab AB (”Besqab” eller ”koncernen”) har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Besqab har som affärsidé att utveckla bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen samt att med ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapa en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt investerare och därmed ha möjlighet att utveckla bolaget vidare. Delar av Besqabs verksamhet bedrivs i intresseföretaget Aros Bostad IV AB samt i Joint Ventures (JV) med tillhörande dotterbolag. Besqab har ett betydande men ej bestämmande inflytande över Aros Bostad IV samt för JV gäller gemensamt bestämmande inflytande.

Väsentliga händelser under året

Kapitalmarknaden

- Byte av lista för stam- och preferensaktie från Nasdaq First North till Nasdaq Stockholm i juni.

Förvärv

- Under året genomfördes förvärv av byggrätter för cirka 480 nya bostäder i Stockholm, Nacka och Solna. Ytterligare 230 byggrätter för äldreboende och bostäder adderades till byggrättsportföljen genom markanvisningar i Nynäshamn och Solna.

Produktion

- Totalt startades 756 nya bostäder under 2025, fördelat på elva projekt i sex olika kommuner.

Kapitalmarknaden

- Försäljning: Besqab sålde 505 bostäder på bindande avtal under 2025. Vid årets slut var endast fem bostäder i pågående produktion osålda.

Antal bostäder	2025	2024
Sålda bostäder	505	280
Bokade bostäder	0	21
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	62	77
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	136	819
Bostäder i pågående produktion	1 666	1 572

1) Intäkt redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Kommentarer till koncernens resultat

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 836,4 Mkr (3 375,7). Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Förvaltningsarvoden uppgick till 7,3 Mkr (18,1) under året. Hyresintäkter uppgick till 43,8 Mkr (34,7).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 104,5 Mkr (182,6) och bruttomarginalen var 12,5 procent (5,4). Nettoomsättningen uppgick till 836,4 Mkr (3 375,7). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter. Kostnader för produktion och drift uppgick till -731,9 Mkr (-3 193,1). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -91,7 Mkr (61,8). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -209,2 (-226,4). Minskningen i försäljnings- och administrationskostnader hänför sig till de synergieffekter som samgåendet med tidigare Besqab har medfört. Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perioden till 13,0 Mkr (19,2) och avser i huvudsak vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder i projekt där Besqab är delägare.

Resultat efter finansiella poster

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

Skatt

Inkomstskatten uppgick till 11,3 Mkr (0,9) och avser till största del uppskjuten skatt som har återförts i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -112,5 Mkr (41,0). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -1,93 kr (-0,51).

Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7). Under 2025 har en förvaltningsfastighet omklassificerats till Tillgångar som innehas för försäljning. Avtal om försäljning tecknades under 2025 och affären slutfördes i januari 2026.

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

Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion

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

Övriga omsättningstillgångar

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

Likvida medel

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

Eget kapital

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

Finansiering

Räntebärande skulder per 31 december 2025 uppgick till 2 527,4 Mkr (1 720,5). Av de räntebärande skulderna var 2 382,3 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 0 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 145,1 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt. Räntebärande skulder som ingår i skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning uppgick till 188,1 Mkr (-). Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen. Vid periodens utgång uppgick de totala räntebärande skulderna till 2 715,5 Mkr (1 720,5). Beaktat likvida medel om 294,4 Mkr (463,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 2 421,1 Mkr (1 257,1).



Flerårsöversikt

Flerårsöversikt koncernen – IFRS

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	836,4	3 375,7	1 479,3	22,6
Resultat efter finansiella poster	−142,1	3,3	168,3	−62,6
Resultat per aktie	−1,93	−0,51	3,43	−1,59
Rörelsemarginal, %	neg	1,8	14,1	neg
Balansomslutning	6 690,5	5 580,7	2 540,7	2 693,5
Soliditet, %	44,5	57,1	70,4	58,1

Flerårsöversikt moderbolaget – IFRS

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13,4	18,1	31,8	63,8
Resultat efter finansiella poster	−39,6	−75,8	−46,1	−76,0
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Besqab genomför projekt i egen balansräkning, i fonden Aros Bostad IV samt i JVN, vilka har kapitalstarka och välrenommerade privata investerare och institutioner som ägare. Besqab har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 december 2025 uppgick till 44,5 procent.

Koncernen har en stark och diverserad byggrättsportfölj som förväntas stå sig väl under kommande år. Besqab har ett långsiktigt mål att soliditeten ska ligga över 30 procent, vilket koncernen med god marginal överträffar för året.

Koncernens verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och Besqabs finansiella ställning kan påverkas i varierande utsträckning. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det väsentligt att beakta såväl möjligheter till resultattillväxt som de riskfaktorer som finns för verksamheten.

På sidorna 42–46 redogörs för de risker som bedöms som väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling samt hur de hanteras.

Strategiska risker

Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt, vilket i förlängningen kan försämra bostadsrättens attraktivitet som produkt och därmed försäljningsgraden i projekten. Därutöver kan politiska och ekonomiska beslut på den svenska marknaden få en motsvarande negativ effekt. Riskerna hanteras främst genom omvärldsbevakning och åtgärder för att skapa en attraktiv och trygg bostadsrättsaffär för slutkunden.

En ytterligare risk för verksamheten är brist på attraktiv mark till rimligt pris på marknaden, vilket bland annat hanteras genom Besqabs proaktiva förvärvsstrategi och nya affärsplan. Därutöver har ett stort antal byggrätter förvärvats genom portföljförvärvet från ALM Equity. Se vidare sidan 42 gällande strategiska risker.

Finansiella risker

Koncernen är beroende av externa parter för finansiering/refinansiering och det är därmed väsentligt för Besqab att ha tillgång till en varierad och god sammansättning av externa finansieringskällor. Villkoren förenade med finansieringar, till exempel byggnadskreditiv eller checkkrediter, är till stor del beroende av det generella ekonomiska läget på marknaden. Finansieringsförutsättningarna, till exempel ränteläget, påverkar lönsamheten i projekten, bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation samt bostadsrättsköparnas möjlighet att erhålla bostadslån. Se mer om finansiella risker på sidan 43 och i not 23.

Operativa risker

Riskerna i projekten är främst relaterade till tidplan, kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster samt risken för likviditetsproblem hos motparter. Risken hanteras genom att projektupphandlingar utförs av erfarna projektchefer i enlighet med Besqabs inköpsprocess.

Risk finns även att planarbetet försenas, att detaljplaner inte godkänns eller att långa handläggningstider hos myndigheter väsentligen försenar projekt, se vidare sidorna 43–44 gällande operationella risker.

Hållbarhetsrisker

Besqab identifierar och analyserar risker knutna till hållbarhetsområdet i projekten på såväl strategisk som operationell nivå. På sidorna 45–46 redovisas hållbarhetsrisker det vill säga risker som beskriver bolagets påverkan på miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter samt antikorruption. I riskhante-ringsavsnittet på sidan 41 redovisas även klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Disclosures).

Hållbarhet

Besqab har genom bolagets affärsmodell och produkterbjudande stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Hållbarhetsfrågan är affärskritisk och bolaget arbetar löpande med att fullt ut integrera hållbarhet i affärsmodellen och samtliga processer. Besqab tar fram affärsplaner där hållbarhet ingår, den nuvarande affärsplanen löper 2022–2025. Hållbarhetsstrategin omfattar tre fokusområden; Miljö och klimat, Trygghet, säkerhet och hälsa samt Det sunda bolaget med mål på lång respektive kortare sikt. Inom Miljö och klimat ryms mål för att minska utsläppen i verksamheten, en förflyttning mot en cirkulär ekonomi, biologisk mångfald och klimatriskhantering. Trygghet, säkerhet och hälsa omfattar arbetet med säkra byggarbetsplatser, sund inomhusmiljö och trygga och inkluderande bostadsområden. Det sunda bolaget omfattar arbetet med sunda leverantörsled samt en god företagskultur med nöjda medarbetare. Mål och nyckeltal på hållbarhetsområdet följs upp löpande på bolaget i koncernledning och i styrelse. För mer information om Besqabs arbete med hållbarhet, se sidorna 30–41.

Ersättningsriktlinjer till ledande befattningshavare

Riktlinjerna ska bidra till att skapa förutsättningar för Bolaget att rekrytera och behålla kompetenta och engagerade ledande befattningshavare för att framgångsrikt kunna genomföra Bolagets affärsstrategi och tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Riktlinjerna ska vidare bidra till god etik och företagskultur samt främja en ökad intressegemenskap mellan Bolagets ledande befattningshavare och aktieägare. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas eller ändras efter Riktlinjernas antagande och omfattar ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare.

Enligt Riktlinjerna ska ersättning till ledande befattningshavare bestå av fast grundlön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Det samman-tagna ersättnings- och förmånspaketet ska vara konkurrenskraftig och ta hänsyn till individens kvalifikationer och erfarenheter.

Bolaget tillämpar två modeller för rörlig ersättning: kortsiktiga årliga incitamentsprogram samt långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. De aktierelaterade incitamentsprogrammen beslutas separat av bolagsstämman och omfattas därför inte av Riktlinjerna.

Styrelsen beslutar årligen om kortsiktig rörlig ersättning ska erbjudas. Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara prestationskriterier fastställda av styrelsen och utformas för att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga värdeskapande. För VD kan den kortsiktiga rörliga ersättningen uppgå till högst motsvarande nio månadslöner. Bolaget har under 2025 följt Riktlinjerna och inga avsteg från Riktlinjerna har gjorts. Vidare har inga avvikelser gjorts från den beslutsprocess som enligt Riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten upprättats som en separat rapport utanför förvaltningsberättelsen och framgår av sidorna 48–51.

Styrelse

Besqabs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Vid styrelseval föreslår valberedningen ledamöterna, vilka väljs av årsstämman för ett år i taget. Besqabs bolagsordning innehåller inte några bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Information om styrelsen finns på sidan 53 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–51.

Aktier och ägare

Besqab har två aktieserier; stamaktie samt preferensaktie serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm.

Totalt antal stamaktier vid årets utgång uppgick till 103 570 025 och antal preferensaktier uppgick till 11 676 423, motsvarande ett aktiekapital om 2 304 929 kronor. Kvotvärdet för aktierna var 0,02 kronor.

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie och varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie.

Aktieägare per 31 december 2025	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 196 866	1 277 119	16,9	17,5
ALM Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	6 052 984	–	5,3	5,8
Samir Taha, via bolag	5 737 000	7 000	5,0	5,5
M2 Asset Management	5 332 416	1 702 170	6,1	5,3
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 847 776	5 863	4,2	4,6
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	362 316	3,4	3,4
Övriga	30 240 325	7 806 483	33,0	29,6
Totalt	103 570 025	11 676 432	100	100

Se mer om aktier och ägare på sidan 47.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 29 april 2026 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,88 kronor och varannan gång till 1,87 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2026.

Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till totalt 87 573 240 kronor baserat på 11 676 432 utestående preferensaktier per 31 december 2025. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	–712 972 416
Överkursfond	3 473 451 382
Årets resultat	–32 995 695
Fria vinstmedel	2 727 483 271

Disponeras så att	
till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	
till preferensaktieägare utdelas (7,50 kronor per aktie)	87 573 240
i ny räkning överföres	2 639 910 031
Totalt	2 727 483 271

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2025 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderbolaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	4, 7	836,4	3 375,7
Kostnader för produktion och drift		-731,9	-3 193,1
Bruttoresultat		104,5	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8	-209,2	-226,4
Övriga intäkter		-	86,3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		13,0	19,2
Rörelseresultat		-91,7	61,8
Finansiella intäkter	9	8,8	13,7
Finansiella kostnader	9	-59,2	-72,1
Resultat efter finansiella poster		-142,1	3,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-1,3	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		19,6	36,8
Resultat före skatt		-123,8	40,1
Inkomstskatt	10	11,3	0,9
Periodens resultat		-112,5	41,0
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		-112,5	41,0
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-112,5	40,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,6
Periodens totalresultat		-112,5	41,0
Resultat per aktie, kr			
Före utspädning	26	-1,93	-0,51
Efter utspädning	26	-1,93	-0,51

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Varumärke	11	120,0	120,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		120,0	120,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	–	736,4
Nyttjanderättstillgångar	13	27,6	42,8
Inventarier	14	5,4	3,8
Summa materiella anläggningstillgångar		33,0	783,0
Finansiella tillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	16	427,3	429,3
Andelar i bostadsrättsföreningar	17	42,6	42,6
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	0,5	0,5
Långfristiga fordringar	19	24,7	25,2
Summa finansiella tillgångar		495,1	497,7
Summa anläggningstillgångar		648,1	1 400,7
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter 1)	21	810,1	1 473,8
Bostäder under produktion 1)	22	3 640,9	1 467,7
Färdigställda bostäder		30,0	18,4
Kundfordringar	20, 26	350,7	71,6
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4	0,0	22,5
Fordringar hos intresseföretag	20	193,4	59,7
Övriga kortfristiga fordringar	20	399,8	529,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 24	30,7	73,7
Likvida medel	20, 25	294,4	463,4
Tillgångar som innehas för försäljning	34	292,4	–
Summa omsättningstillgångar		6 042,4	4 180,0
SUMMA TILLGÅNGAR		6 690,5	5 580,7

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	2,3	2,3
Övrigt tillskjutet kapital		3 441,2	3 451,2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		–468,8	–268,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 974,7	3 184,8
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	3,9
Summa eget kapital		2 978,6	3 188,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	29	21,2	13,9
Uppskjutna skatteskulder	11	18,2	32,9
Långfristiga leasingskulder	20	17,8	8,9
Skulder till kreditinstitut	20, 23, 28	0,0	179,0
Långfristiga räntebärande skulder	20, 23, 28	101,5	101,5
Övriga långfristiga skulder	23	18,7	20,5
Summa långfristiga skulder		177,5	356,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 23, 31	2 425,9	653,4
Övriga avsättningar	23, 29	0,0	6,4
Leverantörsskulder	20, 23	106,3	146,7
Förskott från kunder		13,9	4,0
Räntebärande skulder	23, 31	–	786,6
Kortfristiga leasingskulder	20	10,5	33,1
Övriga kortfristiga skulder	20, 23	558,9	207,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 23, 30	230,8	198,1
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	34	188,1	–
Summa kortfristiga skulder		3534,4	2 035,3
Summa skulder		3 711,9	2 392,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 690,5	5 580,7

1) Omklassificering har gjorts avseende 2024 med ett belopp uppgående till 408,4 Mkr, där Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten fördelats på Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion enligt samma fördelning som tillämpas 2025, se not 21 och 22.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Årets resultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Årets totalresultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-93,5	-	-93,5
Transaktion minoritet	-	-	-	-0,6	-0,6
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 454,0	-	-	1 455,1
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 452,7	-93,5	-0,6	1 359,6
Utgående eget kapital 31 december 2024	2,3	3 451,2	-268,7	3,9	3 188,7
Ingående eget kapital 1 januari 2025	2,3	3 451,2	-268,7	3,9	3 188,7
Årets resultat	-	-	-112,5	-	-112,5
Årets totalresultat	-	-	-112,5	-	-112,5
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-87,6	-	-87,6
Nyemission justering	-	-10,0	-	-	-10,0
Summa transaktioner med ägare	-	-10,0	-87,6	-	-97,5
Utgående eget kapital 31 december 2025	2,3	3 441,2	-468,8	3,9	2 978,6

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-91,7	61,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1,0	1,4
Realisationsresultat		-	-8,3
Resultat från andelar i intresseföretag		-13,0	19,2
Övrigt		-10,3	-2,5
Erhållen ränta		8,8	21,7
Erlagd ränta		-37,7	-77,9
Erhållen utdelning		-	123,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-142,9	139,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-214,3	199,7
Förändring av rörelseskulder		430,3	-1 206,5
Förändring av exploateringsfastigheter och bostäder under produktion		-1 566,7	1 570,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 493,6	702,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	37	-	505,8
Avyttringar av dotterbolag	33	202,3	217,4
Investering i intresseföretag		14,6	-207,2
Investering i materiella anläggningstillgångar		-	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		216,9	484,6
Finansieringsverksamheten			
Nyemission justering		-10,0	-
Upptagna lån	32	1 747,2	976,4
Amortering av lån	32	-541,9	-1 857,1
Utbetald utdelning		-87,6	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 107,7	-962,4
Årets kassaflöde		-169,0	224,5
Likvida medel vid årets början		463,4	238,9
Likvida medel vid årets slut		294,4	463,4

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		13,4	18,1
Övriga rörelseintäkter		63,5	28,2
Rörelsens intäkter		76,9	46,3
Personalkostnader	8	-37,3	-71,2
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-51,2	-51,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14	-0,4	-0,3
Rörelsens kostnader		-88,9	-123,2
Rörelseresultat		-12,0	-76,9
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-35,9	-17,3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	39,6	28,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31,3	-10,4
Resultat från finansiella poster		-27,6	1,1
Resultat efter finansiella poster		-39,6	-75,8
Koncernbidrag		6,6	9,8
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-33,0	-66,1
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-33,0	-66,1

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Varumärken	11	120,0	120,0
Summa immateriella anläggningstillgångar		120,0	120,0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	3,7	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar		3,7	1,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	2 179,1	2 179,6
Fordringar hos koncernföretag		0,0	657,6
Andelar i intresseföretag	16	16,0	15,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0,5	0,5
Andra långfristiga fordringar	19	24,3	24,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 219,9	2 877,3
Summa anläggningstillgångar		2 343,6	2 298,9
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1,8	0,3
Fordringar hos koncernföretag		1 048,3	395,4
Fordringar hos intresseföretag		3,5	20,7
Övriga fordringar		75,9	51,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	22,6	23,8
Summa kortfristiga fordringar		1 152,1	491,5
Kassa och bank	25	33,5	135,6
Summa omsättningstillgångar		1 185,6	627,1
SUMMA TILLGÅNGAR		3 529,2	3 626,0

Mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	2,3	2,3
Summa bundet eget kapital		2,3	2,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 473,5	3 483,4
Balanserad vinst eller förlust		-713,0	-559,3
Årets resultat		-33,0	-66,1
Summa fritt eget kapital		2 727,5	2 858,0
Summa eget kapital		2 729,8	2 860,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1,0	2,9
Skulder till koncernföretag		727,3	698,7
Skulder till intresseföretag		0,0	5,0
Övriga skulder		59,6	50,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	11,5	8,8
Summa skulder		799,4	765,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 529,2	3 626,0

Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital

Mkr	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 jan 2024	1,3	1 585,0	-25,6	1 560,6
Justering ingående balans	-	-	0,5	0,5
Omföring resultat föregående år	-	-25,6	25,6	0,0
Årets resultat	-	-	-66,1	-66,1
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat		-25,6	-40,4	-66,1
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-93,5	-	-93,5
Avslutad nyemission	-	-	-	-
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-1,3
Tvingande konvertibel	-	-	-	-
Inlösen konvertibel	1,0	1 459,2	-	1 460,2
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 364,3	0,0	1 365,3
Utgående eget kapital 31 dec 2024	2,3	2 923,6	-65,6	2 860,3
Ingående eget kapital 1 jan 2025	2,3	2 923,6	-65,6	2 860,3
Omföring resultat föregående år	-	-65,6	65,6	-
Årets resultat	-	-	-33,0	-33,0
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	32,60	-33,0
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-87,5	-	-87,5
Nyemission justering	-	-10,0	-	-10,0
Summa transaktioner med ägare	-	-97,5	-	-97,5
Utgående eget kapital 31 dec 2025	2,3	2 760,5	-33,0	2 729,8

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12,0	-76,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0,4	0,0
Nedskrivningar	-	-17,3
Erhållen ränta	0,3	0,0
Erlagd ränta	-1,6	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12,9	-96,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	3,6	-216,2
Förändring av rörelseskulder	8,0	526,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,3	213,6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-23,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,6	-1,9
Förvärv av intresseföretag och joint ventures	-0,6	-4,5
Lån till koncernföretag	-	59,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3,2	30,0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission justering	-10,0	-
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-27,7
Utbetald utdelning	-87,6	-81,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97,6	-109,3
Årets kassaflöde	-102,1	134,3
Likvida medel vid årets början	135,6	1,3
Likvida medel vid årets slut	33,5	135,6

Redovisningsprinciper och noter

Koncernen och moderbolaget

Not	Sid
1	Redovisningsprinciper
2	Segmentredovisning
3	Bedömningar och uppskattningar
4	Nettoomsättning
5	Försäljnings- och administrationskostnader
6	Arvode till revisorer
7	Leasing
8	Anställda och personalkostnader
9	Finansiella intäkter och kostnader
10	Skatt på årets resultat
11	Immateriella anläggningstillgångar
12	Förvaltningsfastigheter
13	Nyttjanderättstillgångar
14	Inventarier
15	Andelar i koncernföretag
16	Andelar i intresseföretag och joint ventures
17	Andelar i bostadsrättsföreningar
18	Övriga långfristiga värdepappersinnehav
19	Långfristiga fordringar
20	Finansiella tillgångar och skulder

Not	Sid
21	Exploateringsfastigheter
22	Bostäder under produktion
23	Finansiella risker
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
25	Likvida medel
26	Eget kapital
27	Aktierelaterade ersättningar
28	Långfristig upplåning
29	Övriga avsättningar
30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
31	Räntebärande skulder
32	Avstämning finansiella skulder
33	Tilläggsupplysningar för kassaflöden
34	Tillgångar som innehas för försäljning
35	Transaktioner med närstående
36	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
37	Förvärv
38	Händelser efter balansdagen
39	Förslag till vinstdisposition, moderbolaget

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Besqab AB ("Besqab"), organisationsnummer 556699-1088 och dess dotterföretag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norra Stationsgatan 69, 104 30 Stockholm. Årsredovisningens innehåll blev klart den 31 mars 2026.

Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 april 2026.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder. Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. Belopp redovisas i miljoner kronor (Mkr), om inget annat anges. Den period som avses är 1 januari 2025 – 31 december 2025 för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden utgivna av Rådet för finansiell rapportering. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen redovisas dessa i slutet av redovisningsprinciperna. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som är godkända för tillämpning från 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Det finns inga nya eller ändrade standarder och tolkningar som är godkända för tillämpning från 2026 och senare som bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare och gäller också för jämförelseinformation. Bolaget arbetar för närvarande med att identifiera vilka effekter införandet av IFRS 18 kommer att ha på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 kommer inte ha någon påverkan på redovisning och värdering av koncernens transaktioner utan endast påverka koncernens utformning och presentation av de finansiella rapporterna inklusive de finansiella räkningarna och noterna.

Konsolidering

Utifrån tillämpningen IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en

bostadsrättsförening har Besqab bedömt att bostadsrättsföreningen ska konsolideras. Bedömningen är att det är bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Besqab. Intäkten redovisas då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Besqab fastigheten som en omsättningstillgång under posten Bostäder under produktion. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Besqabs finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Besqab och bostadsrättsföreningen elimineras.

Andelar intresseföretag och joint ventures

Som intresseföretag och joint ventures redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Aktieinnehav i intresseföretag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Redovisning av intäkter

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och således resultat för projektutveckling av bostäder redovisas vid en viss tidpunkt när slutkunden tillträder bostaden. Vid projektutveckling avseende småhus med äganderätt, bostadsrätter samt lägenheter med äganderätt som säljs till slutkunder uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Tidpunkten bedöms vara när slutkunden tillträder bostaden. Kunden betalar köpeskilling och kontraktssumma, förutom handpenning, vid tillträde/leverans. Kunden anses därmed ej ha kontroll över fastigheten före tillträdet. Prestationsåtagandet uppfylls först vid överlämnandet av bostaden till kunden vilket även är den tidpunkt när kunden får kontroll över fastigheten. För bostadsrätter, lägenheter med äganderätt samt småhus med äganderätt redovisas nedlagda kostnader med avdrag för fakturering som Bostäder under produktion i balansräkningen under projektets gång fram tills dess att kontrollen övergår till kunden vilket infaller då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

Intäkterna består av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. 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.

Intäkter uppdragsavtal

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande vilket omfattar projektledning i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning redovisas intäkter i takt med utförd prestation. Storleken av ersättningen regleras i uppdragsavtal. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd plan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Kostnaden för avgifterna redovisas i den period som kostnaden uppstår, och efter fullföljd betalning har koncernen inte några ytterligare förpliktelser att betala ytterligare avgifter. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggs i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa denna plan som förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom försäkring i Alecta redovisas därför som avgiftsbestämd plan, varför ingen redovisning av förmånsbestämda pensioner i koncernen sker enligt Projected Unit Credit Method. En del av koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner har säkerställts genom att avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt nedlagda utvecklingskostnader före produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Bostäder under produktion

Vid produktionsstart omrubriceras redovisat värdet på exploateringsfastigheterna från exploateringsfastigheter till bostäder under produktion. Bostäder under produktion innefattar därmed samtliga nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden. Redovisning sker i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. I anskaffningskostnaden för pågående bostadsprojekt ingår såväl direkta som skälighetsandel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av bostäder tillförs anskaffningsvärdet.

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning**Avsättningar****Avsättningar för garantiåtaganden**

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättningar belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. På skuldsidan återfinns övriga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar

Koncernen innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringars förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Besqab har i dagsläget inga finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

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.

Leasing

Besqabs leasingavtal omfattar leasingavtal avseende de lokaler i vilka Besqab bedriver sin verksamhet, samt bilar på leasingkontrakt. I egenskap av leasetagare redovisas nyttjanderätt (tillgång) och leasingskuld (skuld) hänförligt till samtliga leasingavtal med undantag för leasingavtal som är kortare än tolv månader och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. När ett avtal ingås görs bedömningen om avtalet är eller innehåller ett leasingavtal. Ett avtal är eller innehåller ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Vid anskaffningstillfället värderas leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde som motsvarar skulden justerat för eventuella betalda leasingavgifter med mera. För beräkningen används i första hand leasingavtalets implicita ränta och om den inte kan fastställas så används den marginella låneräntan

Moderbolaget redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhet- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 ”Redovisning för juridisk person”. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Leasingavtal

I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 och samtliga leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingavtal som även innehåller icke-leasingkomponenter redovisas även dessa komponenter enligt förenklingsregeln som leasingavgifter.

Dotterföretag och intresseföretag samt joint ventures

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. Moderbolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen.

I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-dec 2025	Not	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier							
Projektutveckling Bostad		2 783,7	–	–	2 783,7	–1 998,5	785,2
Hysesintäkter		–	39,5	–	39,5	4,4	43,9
Förvaltningsarvode		–	–	–	–	–	–
Övrigt		–	–	–	–	7,3	7,3
Nettoomsättning		2 783,7	39,5	–	2 823,2	–1 986,9	836,4
Kostnader för produktion och drift		–2 358,0	–9,4	–	–2 367,4	1 635,5	–731,9
Bruttoresultat		425,7	30,1	–	455,8	–351,4	104,4
Försäljnings- och administrationskostnader	5	–212,5	–	–	–212,5	3,3	–209,2
Övriga intäkter		–	–		–	–	
Resultat andelar intresseföretag		0,7	–	–	0,7	12,3	13,0
Rörelseresultat		213,9	30,1	–	244,0	–335,8	–91,7
Finansnetto		–44,8			–44,8	–5,5	–50,3
Resultat efter finansiella poster		169,1	30,1	–	199,2	–341,3	–142,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		–	18,3	–	18,3		19,6
Resultat före skatt		169,1	48,4	–	217,5	–341,3	–123,8
Skatt		–	–	22,4	22,4	–11,1	11,3
Årets resultat		169,1	48,4	22,4	239,9	–352,4	–112,5
Tillgångar							
Tillgångar som innehas för försäljning	34	–	292,4	–	292,4	0,0	292,4
Övriga anläggningstillgångar	11, 13, 14	–	–	1 150,1	1 150,1	–501,9	648,2
Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion		1 621,7	–	–	1 621,7	2 829,3	4 450,9
Övriga tillgångar			–	2 428,0	2 428,0	–1 128,9	1 299,1
Summa tillgångar		1 621,7	292,4	3 578,0	5 492,0	1 198,5	6 690,5
Eget kapital och skulder							
Eget kapital		–		3 727,4	3 727,4	–748,8	2 978,6
Långfristiga skulder		–	175,7	–	175,7	1,8	177,5
Kortfristiga skulder		–		1 588,9	1 588,9	1 945,5	3 534,4
Summa eget kapital och skulder		–	175,7	5 316,3	5 492,0	1 198,5	6 690,5

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. 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 intäktsredo-
visas över tid utan vid en tidpunkt i samband med tillträdet.



NOT 2 Segmentsredovisning, fortsättning

Jan-dec 2024	Not	Projektutveckling	Förvaltnings- fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier							
Projektutveckling Bostad		1 982,8	–	–	1 982,8	1 263,4	3 246,2
Hysesintäkter		–	22,5	–	22,5	12,2	34,7
Förvaltningsarvode		18,1	–	–	18,1	–	18,1
Övrigt		74,8	–	142,5	217,3	–140,6	76,7
Nettoomsättning		2 075,7	22,5	142,5	2 240,7	1 135,0	3 375,7
Kostnader för produktion och drift		–1 845,3	–5,4	–	–1 856,3	–1 336,8	–3 193,1
Bruttoresultat		224,8	17,1	142,5	384,3	–201,8	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	5	–200,5	–	–	–200,5	–25,9	–226,4
Övriga intäkter		–	–	–	–	86,4	86,4
Resultat andelar intresseföretag		–27,9	–	–	–27,9	47,1	19,2
Rörelseresultat		–3,6	17,1	142,5	156,0	–94,2	61,8
Finansnetto		–47,7	–14,5	–	–62,2	3,7	–58,4
Resultat efter finansiella poster		–51,3	2,6	142,5	93,8	–90,5	3,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		–	36,8	–	36,8	–	36,8
Resultat före skatt		–51,3	39,4	142,5	130,6	–90,5	40,1
Skatt		–	–2,0	–	–2,0	2,9	0,9
Årets resultat		–51,3	37,4	142,5	128,6	–87,6	41,0
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	12	–	759,7	–	759,7	–	759,7
Övriga anläggningstillgångar	11, 13, 14	1 126,1	–	–	1 126,1	–485,1	641,0
Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion		1 293,2	–	–	1 293,2	1 648,3	2 941,5
Övriga tillgångar		–	–	2 203,0	2 203,0	–964,3	1 238,6
Summa tillgångar		2 419,3	759,7	2 203,0	5 382,0	198,9	5 580,8
Eget kapital och skulder							
Eget kapital		–	–	3 585,0	3 585,0	–396,3	3 188,7
Långfristiga skulder		–	–	348,5	348,5	–	348,5
Kortfristiga skulder		–	418,9	1 029,6	1 448,5	595,1	2 043,6
Summa eget kapital och skulder		–	418,9	4 963,1	5 382,0	198,8	5 580,8



NOT 3 Bedömningar och uppskattningar

Upprättande av finansiella rapporter och tillämpning av redovisningsstandarder kräver att koncernledningen gör bedömningar samt använder uppskattningar och antaganden. Dessa uppskattningar, bedömningar och hänförliga antaganden grundar sig på historisk erfarenhet, förväntningar på framtida händelser men även på andra faktorer som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

- Bostadsprojekt, Intäktsredovisning samt bedömning av bestämmande inflytande
- Exploateringsfastigheter
- Klassificering av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv
- Värdering av Förvaltningsfastigheter
- Avsättning för garantiåtagande

Bostadsprojekt (Intäktsredovisning samt bedömning bestämmande inflytande)

Besqab har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Besqab har gjort bedömningen, utifrån rådande tolkning av tillämpad redovisningsprincip, att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under det som anses utgöra produktionsfasen. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför till dess att slutkunderna har tillträtt och produktionen därmed avslutas. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna. Vid projektutveckling avseende bostadsrätter, lägenheter med äganderätt samt småhus med äganderätt som säljs till slutkunder uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Tidpunkten bedöms vara när slutkunden tillträder bostaden. Besqab har därmed gjort bedömningen att intäkterna ska redovisas vid denna tidpunkt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Besqab prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Klassificering av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. 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.

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden görs för förmodade framtida kostnader i koncernens projekt. Beräkningen baseras på individuella uppskattningar utifrån projektets kalkylerade kostnader, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

Hållbarhets- och miljörisker

För hållbarhets- och miljörisker se beskrivning och analys på sidorna 45–46.

Klimatrelaterade risker

Besqab hanterar klimatrisker inom ramen för sedvanlig riskprocess och rapporterar utöver hållbarhetsrisker även i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Financial Disclosures). Detta omfattar såväl fysiska risker som delas in i akuta och kroniska samt omställningsrisker som är förbundet med omställning till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp. Bolaget har integrerat klimatrisker i affärsmodellen, från förvärv vidare till projektutveckling och projektgenomförande. Besqab ser en stor möjlighet att genom de produkter vi erbjuder bidra till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp. För en fullständig redovisning av de risker och möjligheter som är mest väsentliga för eventuell påverkan på finansiell rapportering, se sidan 41 i redovisningen. De punkter och överväganden som är mest direkt påverkade av klimatrelaterade frågor är:

- Förvärvsprocessen där mark och byggnader kan omfattas av omställningsrisker kopplat till fysiska klimatrisker; vilket kan ha finansiell påverkan i genomförandeskedet samt förvaltningssskedet och rendera ökade produktionskostnader för eventuella anpassningsåtgärder och på sikt riskerar att leda till försämrade villkor i kreditgivning samt förhöjda försäkringspremier. Hållbarhet, och därmed även klimatrisker, är integrerat i förvärvsprocessen.

- Projekteringsprocessen och utveckling av energi- och klimateffektiva fastigheter för att säkerställa ett långsiktigt värde på fastigheterna för kommande förvaltning, såväl som att öka möjligheterna till förbättrade villkor i kreditgivning och göra bolaget mer relevant för investerare och bostadsköpare. Riktlinjer för styrning av väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i projektprocessen, från förvärv och projektutveckling vidare till projektering, inköp och genomförande.
- Finansieringsprocessen där hållbarhetskrav av olika slag förs fram av flertalet av bolagets intressentgrupper såsom banker, investerare, kommuner och slutkunder. Besqab ser att denna risk är hanterad genom ett systematiskt hållbarhetsarbete igenom projektprocessens samtliga faser, och relevanta nyckeltal och hållbarhetsaspekter är integrerade i bolagets styrning.

NOT 4 Nettoomsättning

Koncernen	2025	2024
Vinstavräkning projekt	783,1	3 246,2
Förvaltningsarvode	7,3	18,1
Intäkter från avtal med kunder	790,4	3 264,3
Hyresintäkter	43,8	34,7
Övrigt	2,2	76,7
Nettoomsättning	836,4	3 375,7

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning avseende Projektutveckling. Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Förvaltningsarvoden avser projektledning. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

Avtalstillgångar som rubriceras som upparbetade ännu ej fakturerade i balansräkningen

	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	22,5	23,9
Förändring upparbetade intäkter förvaltningsarvoden	–22,5	–1,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,0	22,5

Upparbetade intäkter är kopplade till projektledningsarvoden. Arvoden ökar med antal projekt.

NOT 5 Försäljnings- och administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	113,0	85,9	37,3	71,2
Övriga externa kostnader	84,1	135,7	51,2	51,7
Avskrivningar	12,1	4,8	0,4	0,3
Försäljnings- och administrationskostnader	209,2	226,4	88,9	123,2

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

NOT 6 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	5,2	6,4	5,2	4,4
Annan revisionsverksamhet	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	0,2	1,3	0,2	0,9
Totalt	5,4	7,7	5,4	5,3

NOT 7 Leasing

Leasegivare

Koncernens leasingavtal omfattar i huvudsak hyra för vård- och omsorgsfastigheter. Generellt för dessa avtal gäller långa löptider. Dessa uthyres enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal vilka har varierande uppsägningstider och löptider. Avtalens löptider överstiger den tid som Besqab avser som innehavstid. Hyresavtalen innehåller indexreglering av framtida hyresintäkter och vissa andra variabla intäkter.

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

NOT 7 Leasing forts.

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Inom 1 år	1,3	9,5
År 2	–	7,9
År 3	–	7,9
År 4	–	7,9
År 5	–	7,9
Senare än 5 år	–	49,4
Summa	1,3	90,6
Årets minimileaseintäkter	20,1	7,9
Årets variabla intäkter	0,0	2,4
Summa	20,1	10,3

Leasetagare – Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Utvecklingsfastigheter ¹⁾	Byggnader ²⁾	Inventarier ³⁾
Ingående anskaffningsvärde	23,3	21,5	7,9
Avgående nyttjanderätter	–23,3	–	–
Tillkommande nyttjanderätter	–	14,9	4,2
31 december 2025	–	36,4	12,1

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–6,3	–3,6
Årets avskrivningar	–	–6,7	–4,3
31 december 2025	–	–13,0	–7,9
Utgående redovisat värde	–	23,4	4,2
Ingående anskaffningsvärde	–	–	–
Genom förvärv	23,3	8,2	7,5
Avgående nyttjanderätter	–	–	–3,9
Tillkommande nyttjanderätter	–	13,3	4,3
31 december 2024	23,3	21,5	7,9

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–	–
Avgående nyttjanderätter	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–6,3	–3,6
31 december 2024	–	–6,3	–3,6
Utgående redovisat värde	23,3	15,2	4,3

- 1) Avser tomrätt för exploateringsfastighet vilken koncernen hyr ut till extern part
2) Byggnader innefattar de lokaler vari koncernen har sitt huvudkontor samt lokalkontor
3) Inventarier utgörs främst av bilar

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen	2025	2024
Avskrivning på nyttjanderätter	11,0	9,9
Räntekostnader för leasingskulder	1,2	1,4
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal ¹⁾	3,7	4,6
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	0,0	0,0

1) Avser i huvudsak korttidsleasingavtal för bodar vid etableringar i pågående produktion.

Det totala kassautflödet uppgick till 21,6 (18,1) mkr.

Löptidsanalys leasingskulder

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Inom 1 år	10,5	10,5
År 2	10,5	5,4
År 3	7,3	3,2
År 4	–	3,2
År 5	–	–
Senare än 5 år	–	23,3

Klassificeras som:

Långfristiga skulder	17,8	8,9
Kortfristiga skulder	10,5	33,1

Moderbolaget

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2025	2024
Inom 1 år	7,8	4,3
Mellan 1 år och 5 år	15,7	9,8
Senare än 5 år	–	–
Totalt	23,4	14,2

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 7,2 Mkr (5,9).

NOT 8 Anställda och personalkostnader

	2025		2024	
	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Koncernen	110	41	122	44
Koncernen totalt	110	41	122	44
Moderbolaget	10,0	28	38	55
Moderbolaget totalt	10,0	28	38	55

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt sociala kostnader till styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Koncernen				
Styrelse och ledande befattningshavare	18,8	5,9	31,3	10,8
pensionskostnader	3,5	0,9	–	3,9
Övriga anställda	90,0	29,8	73,4	27,1
pensionskostnader	14,5	3,3	–	11,2
Koncernen totalt	126,8	39,9	101,8	53,0
varav pensionskostnader	18,0	4,2	–	15,1
Moderbolaget				
Styrelse och ledande befattningshavare	12,6	3,9	24,6	8,1
pensionskostnader	2,3	0,5	–	1,5
Övriga anställda	12,4	4,4	24,4	9,8
pensionskostnader	1,5	0,3	–	3,2
Moderbolaget totalt	28,8	9,1	49,1	22,6
varav pensionskostnader	3,8	0,8	–	4,7

Ledande befattningshavare inkluderar styrelsen samt verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Pensioner

Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner inklusive löneskatt uppgick till 22,2 Mkr (15,1).

I moderbolaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderbolagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner exkl löneskatt uppgick till 4,6 Mkr (4,7).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	31 dec 2025	31 dec 2024
Andel kvinnor i styrelsen, %	25	12
Andel män i styrelsen, %	75	88
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	57	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	43	50

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
2025					
Styrelseordförande					
Per Rutegård	0,8	–	–	0,1	0,9
Styrelseledamöter					
Olle Nordström	0,4	–	–	0,1	0,5
Zdravko Markovski	0,4	–	–	0,1	0,5
Johan A. Gustavsson	0,4	–	–	0,1	0,5
Sara Mindus	0,4	–	–	0,1	0,5
Louise Eklund	0,3	–	–	–	0,3
Alexander Alm-Pandeya	0,1	–	–	–	0,1
Andreas Philipson	0,4	–	–	–	0,4
Samir Taha	0,4	–	–	0,2	0,6
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	4,5	1,1	2,1	–	7,7
Övriga ledande befattningshavare, 7 st	10,0	2,4	2,0	–	14,4
Totalt	18,1	3,5	4,1	0,7	26,4

Med övrig ersättning uppgående till totalt 0,7 Mkr avses arvoden för arbete i utskotten. Se även not 35 Transaktioner med närstående.

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
2024					
Styrelseordförande					
Per Rutegård	0,7	–	–	2,0	2,7
Styrelseledamöter					
Olle Nordström	0,3	–	–	–	0,3
Zdravko Markovski	0,3	–	–	–	0,3
Johan A. Gustavsson	0,5	–	–	0,1	0,6
Sara Mindus	0,3	–	–	–	0,3
Alexander Alm-Pandeya	0,2	–	–	–	0,2
Andreas Philipson	0,2	–	–	–	0,2
Samir Taha	0,4	–	–	0,5	1,0

Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	4,7	1,2	5,2	–	11,1
Övriga ledande befattningshavare, 10 st	13,3	2,7	2,4	0,1	18,5
Totalt	21,0	3,9	7,5	2,8	35,3

NOT 8 Anställda och personalkostnader forts.

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 370 tkr (2025 års lönenivå). VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som fastställs utifrån årligen definierade mål. Den rörliga ersättningen ska enligt riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare uppgå till maximalt nio månadslöner. Därutöver gör Besqab varje månad pensionspremieavsättningar till VD:s pensionsförsäkring. Anställningsavtalet kan sägas upp av Bolaget med iakttagande av tolv månaders uppsägningstid och av VD med en uppsägningstid om sex månader.

Vid uppsägning från endera part har Besqabs rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Besqabs lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Besqab som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad.

Övriga ledande befattningshavarna har möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus på upp till fyra månadslöner per år, vilka fastställs utifrån årligen definierade mål. För övriga ledande befattningshavare uppgår uppsägningstiden till sex månader eller den längre uppsägningstid som följer av lagen om anställningsskydd. Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Optionsprogram 2023/2026 som beslutades på årsstämman 2023 samt optionsprogram 2024/2027 som beslutades på årsstämman 2024. Optionsprogrammen riktar 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. Incitamentsprogrammen beskrivs närmare i Not 25 Aktierelaterade ersättningar.

NOT 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter från tillgångar redovisade enligt upplupet anskaffningsvärde	8,1	13,7	0,3	–
Koncernintern ränteintäkt	–	–	39,3	28,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,7	–	–	0,0
Summa finansiella intäkter	8,8	13,7	39,6	28,7
Räntekostnader från tillgångar redovisade enligt upplupet anskaffningsvärde	–47,5	–68,0	–1,6	
Nedskrivning av övriga värdepappersinnehav	–		–	–1,7
Räntekostnader till koncernföretag	–		–29,7	–8,0
Övriga finansiella kostnader	–11,7	–4,1	–	–0,7
Summa finansiella kostnader	–59,2	–72,1	–31,3	–10,4

NOT 10Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-0,1	-0,1	-	-
Uppskjuten skatt	11,4	1,1	-	-
Redovisad skatt	11,3	0,9	-	-
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-123,8	40,1	-33,0	-66,1
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	25,5	-8,3	6,8	13,6
Skatteeffekt avseende ej aktiverat underskottsavdrag	-21,8	-29,3	0,6	-10,0
Upplösning av uppskjuten skatt hänförligt till avyttringar	17,0	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-29,3	-64,3	-7,4	-3,7
Ej skattepliktiga intäkter	19,9	102,8	0,0	0,0
Redovisad skatt	11,3	0,9	-	-
Effektiv skattesats, %	-	2,2	-	-

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Redovisad skatt är en intäkt varpå effektiv skattesats inte redovisas. Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2025 är 20,6 (20,6) procent. Ej är skattepliktiga intäkter avser främst avyttring av näringsbetingade andelar. Ej avdragsgilla kostnader består främst av avsättningar och nedskrivningar. Koncernbolagen har skattemässiga underskott. En bedömning av när i tiden den uppskjutna skatten ska realiseras har gjorts. Inga ytterligare skattemässiga underskott har aktiverats i balansräkningen under året då osäkerhet råder om när i tiden dessa underskott kan nyttjas mot skattepliktiga intäkter.

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	-	21,1
Bostäder under produktion	4,4	-
Immateriell anläggningstillgång	24,7	24,7
Nyttjanderättstillgångar ¹⁾	5,7	8,8
Övrigt	0,6	-
Tillgångar som innehas för försäljning	1,8	-
Summa uppskjutna skatteskulder	37,2	54,6
Uppskjutna skattefodringar		
Pensionskostnader	0,0	0,0
Skattemässigt underskottsavdrag	13,1	12,6
Leasingskulder ¹⁾	5,8	8,6
Övrigt	-	0,5
Summa uppskjutna skattefodringar	18,9	21,7
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	18,2	32,9

1) Netto redovisas i de finansiella rapporterna

Moderbolaget

Moderbolaget har ingen aktiverad uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 316,4 Mkr (33,0) i koncernen och 22,3 Mkr (22,5) i moderbolaget.

Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 11Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen och moderbolaget	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	120,0	-
Nyanskaffningar	-	-
Genom förvärv	-	120,0
Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120,0	120,0

Tillgången avser varumärket som identifierades i samband med förvärvet av tidigare Besqab. Varumärket Besqab är ett starkt varumärke som har använts under lång tid i branschen. Företagsledningens avsikt är att detta varumärke ska användas under en icke tidsbestämd period. Ärligen görs en nedskrivningsprövning av tillgången för att fastställa dess återvinningsvärde. Värdet fastställs genom att diskontera framtida prognostiserade investeringar i varumärket vilket är prognostiserat till 1 procent av omsättningen. Den 5-åriga bostadsobligationsräntan per årsskiftet används som diskonteringsränta. Antagande om evig tillväxt med 2 procent har tillämpats.

NOT 12Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående verkligt värde	759,7	-
Förvärvad verksamhet, se not 34	-	900,5
Orealiserade värdeförändringar	19,6	36,8
Investeringar och förvärv	0,6	125,8
Avyttringar	-487,5	-303,3
Omföring till tillgångar som innehas till försäljning	-292,4	-
Utgående verkligt värde	0,0	759,7

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2025 till 0 Mkr (759,7). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 19,6 Mkr (36,8) Mkr. Under perioden har avyttring skett av Sarahemmet samt Kapellgården och i samband med detta uppstod en realiserad värdeförändring om -1,3 Mkr. Det enda kvarvarande färdigställda hyresprojektet i portföljen, Syrénbersån i Uppsala med 137 lägenheter, såldes under det fjärde kvartalet med tillträde i januari 2026. Denna fastighet klassificeras i balansräkningen som anläggningstillgångar som innehas för försäljning, se not 34.

NOT 13 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	52,7	–
Årets anskaffningar	19,1	17,6
Genom förvärv	–	39,0
Försäljningar/utrangeringar	–23,3	–3,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48,5	52,7
Ingående avskrivningar	–9,9	–
Årets avskrivningar	–11,0	–9,9
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–20,9	–9,9
Utgående redovisat värde enligt plan	27,6	42,8

NOT 14 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	5,2	1,2	3,1	1,2
Nyanskaffningar	2,7	1,6	2,7	1,9
Genom förvärv	–	2,4	–	–
Utrangeringar	–1,2	–	–1,2	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6,7	5,2	4,6	3,1
Ingående avskrivningar	–1,4	–1,2	–1,5	–1,2
Årets avskrivningar	–1,0	–0,2	–0,4	–0,3
Utrangeringar	1,1	0,0	1,0	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1,3	–1,4	–0,9	–1,5
Utgående redovisat värde	5,4	3,8	3,7	1,6

NOT 15 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	2 179,6	650,7
Årets anskaffningar	–	1 522,2
Transaktionskostnader	–0,5	24,0
Tillskott till dotterföretag	35,9	–
Nedskrivningar	–35,9	–17,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 179,1	2 179,6
Utgående redovisat värde	2 179,1	2 179,6

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Bokfört värde 31 dec 2025	Bokfört värde 31 dec 2024
Besqab Bostadsutveckling AB	556693-8881	Stockholm	1 528,0	1 528,5
Aros Bostad Invest AB	556704-5207	Stockholm	30,1	30,1
Besqab Garanti AB	559450-8300	Stockholm	0,1	0,1
Besqab Bostad Förvaltning AB	559037-7759	Stockholm	2,1	2,1
Jumbo Holding AB	559381-3966	Stockholm	618,8	618,8
Summa			2 179,1	2 179,6

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag	556345-6416	Stockholm
Besqab Holding XIII AB	559137-2338	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXI AB	559175-9500	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXII AB	559175-9534	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXIII AB	559175-9542	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXIV AB	559175-9559	Stockholm
Besqab Bostadsmark XX AB	559181-8843	Stockholm
Besqab Holding IV AB	556838-6584	Stockholm
Besqab Strandängarna VI AB	556838-6436	Stockholm
Besqab Projektutveckling Aktiebolag	556347-6927	Stockholm
Besqab Holding V AB	556838-6576	Stockholm
Besqab Holding VI AB	556838-6600	Stockholm
Besqab Omsorgsbostäder Riddersvik AB	556838-6485	Stockholm
Aktiebolaget Vasahem	556331-5257	Stockholm
Besqab Holding VII AB	556971-2697	Stockholm
Besqab Holding VIII AB	556971-2689	Stockholm
Besqab Bostadsmark VI AB	556975-0168	Stockholm
Besqab Förvaltning Aktiebolag	556347-6844	Stockholm
Besqab Bostadsmark VIII AB	559052-8443	Stockholm
Besqab Bostadsmark IX AB	559052-7817	Stockholm
Besqab Holding X AB	559084-9443	Stockholm
Besqab Bostadsmark XI AB	559084-9450	Stockholm

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Besqab Bostadsmark XII AB	559084-9468	Stockholm
Besqab Holding XI AB	559091-3959	Stockholm
Besqab Mark Aktiebolag	556347-6851	Stockholm
Besqab Bostadsmark XV AB	559103-6701	Stockholm
Besqab Holding XII AB	559115-7747	Stockholm
Besqab Holding XIV AB	559181-8835	Stockholm
Besqab Holding XV AB	559204-2674	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXIX AB	559204-2740	Stockholm
BESQAB HOLDING IX AB	559030-8168	Stockholm
Besqab Basbostäder Aktiebolag	556402-4015	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXVII AB	559204-2682	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXVIII AB	559204-2732	Stockholm
Besqab Omsorgsbostäder Solna C AB	559230-5485	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXXI AB	559230-4413	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXXII AB	559230-5501	Stockholm
Besqab Holding XVI AB	559240-9246	Stockholm
Besqab Holding XVII AB	559241-3552	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXXIX AB	559262-0917	Stockholm
Besqab Omsorgsbostäder Ekerö AB	559262-0842	Stockholm
Besqab Holding XVIII AB	559263-7986	Stockholm
RAW Property AB	559169-7452	Stockholm
RAW Holding AB	559193-8666	Stockholm
Besqab Holding XIX AB	559264-0162	Stockholm
Besqab Syrénbersån AB	559268-3295	Stockholm
Besqab Stjärnan 8 i Norrtälje AB	556978-0165	Stockholm
Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB	556750-3460	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXXV AB	559275-7511	Stockholm
Besqab Bostadsmark XXXVII AB	559275-7545	Stockholm
Besqab Holding XX AB	559273-5509	Stockholm
Besqab Holding XXI AB	559315-1292	Stockholm
Besqab Holding XXII AB	559315-1300	Stockholm
Huddinge Lönnen 5 AB	559322-9536	Stockholm
Besqab Bostadsmark I AB	559352-3433	Stockholm
Besqab Bostadsmark LI AB	559352-3474	Stockholm
Besqab Bostadsmark LII AB	559352-3318	Stockholm
Besqab Holding XXIII AB	559352-3516	Stockholm
Besqab Bostäder AB	559364-6317	Stockholm
Besqab Bostadsmark LVI AB	559364-6259	Stockholm
Besqab Holding XXIV AB	559358-4526	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Klippsvalan i Fullerö Hage	769634-1994	Uppsala
Besqab Bostadsmark LVIII AB	559138-4358	Stockholm
Schlyter 3 Förvaltning AB	559051-4096	Stockholm



NOT 15 Andelar i koncernföretag, forts

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Bostadsrättsföreningen Staven 9	769630-5742	Stockholm
Besqab Management AB	559516-1661	Stockholm
Besqab Havrepiren AB	559066-8835	Stockholm
Besqab Holding XXV AB	559530-9831	Stockholm
Besqab Kornbryggan AB	559066-9080	Stockholm
Besqab Rågslussen AB	559066-8694	Stockholm
Besqab Bostadsmark LVIV AB	559546-3380	Stockholm
Besqab Bostadsmark LVV AB	559547-3611	Stockholm
Besqab Bostadsmark LVVI AB	559547-3678	Stockholm
Besqab Bostadsmark LVVII AB	559547-3652	Stockholm
Luxbacken Mark AB	559505-9923	Stockholm
Besqab Holding XXVI AB	559572-3312	Stockholm
Besqab AB (publ)	556699-1088	Stockholm
AOS Holding I AB	556715-4058	Stockholm
Aros Bostad III AB	556944-2121	Stockholm
Aros Bostadskapital 12 AB	559001-9187	Stockholm
Aros Bostadskapital 27 AB	559351-7765	Stockholm
Aros Bostadskapital 7 AB	556853-0934	Stockholm
Aros Bostadskapital 8 AB	556970-5428	Stockholm
Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB	556824-8313	Stockholm
Besqab Bostadskapital 100 AB	559312-0875	Stockholm
Besqab Bostadskapital 101 AB	559312-0883	Stockholm
Besqab Bostadskapital 20 AB	559139-6501	Stockholm
Besqab Bostadskapital 22 AB	559187-7559	Stockholm
Besqab Bostadskapital 23 AB	559164-7473	Stockholm
Besqab Bostadskapital 24 AB	559298-4016	Stockholm
Besqab Bostadskapital 25 AB	559302-2097	Stockholm
Besqab Bostadskapital 26 AB	559349-7570	Stockholm
Besqab Bostadskapital 28 AB	559352-7525	Stockholm
Besqab Bostadskapital 29 AB	559354-2466	Stockholm
Besqab Femöringen 2 AB	559336-2741	Stockholm
Besqab Femöringen 3 AB	559336-2758	Stockholm
Besqab Femöringen Holding AB	559342-1885	Stockholm
Besqab Hyresbostäder AB	556913-5295	Stockholm
Besqab Vallentuna AB	559261-3052	Stockholm
Betan Utvecklings AB	556914-3042	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Andelsägare 1 AB	559438-0783	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Andelsägare 2 AB	559438-0791	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Andelsägare 3 AB	559438-0809	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Fastighets AB	559473-7420	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Holding AB	559438-0767	Stockholm
Blåslampan i Sundbyberg Projekt AB	559438-0775	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1	769642-2240	Sundbyberg

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 2	769642-2398	Sundbyberg
Bostadsrättsföreningen Viggby ängar 1	769638-0786	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Viggby ängar 3	769638-7427	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Viggby ängar 4	769638-7401	Täby
E Viggby Ängar Fastighets AB	559373-3503	Stockholm
Edsviken Fastighet Halsringen 1 AB	559100-9161	Stockholm
Edsviken Fastighet Halsringen 4 AB	559112-5264	Stockholm
Edsviken Projekt AB	559353-6815	Stockholm
Fastighet 3 Av Räcksta 2:3 AB	559351-5058	Stockholm
Grisslinge Fastighetsutveckling AB	559053-9424	Stockholm
Grisslinge Strand AB	559486-8779	Stockholm
Herrjärva Försäljnings AB	559139-6477	Stockholm
Nockebyn Projekt 2 AB	559164-7622	Stockholm
Nockebyn Projekt Holding AB	559164-7606	Stockholm
Saro Projekt AB	556715-4033	Stockholm
Slakthusgränd Projekt 1 AB	559308-0673	Stockholm
Targabågen AB	559110-1463	Stockholm
Viggby Ängar Andelsägare 1 AB	559453-4454	Stockholm
Viggby Ängar Holding AB	559388-5394	Stockholm
Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB	556852-1537	Stockholm
Viggbyholm Utvecklings AB	556854-3887	Stockholm
Karrén Holding AB	559521-5137	Stockholm
Ballongberget Holding AB	559518-3731	Stockholm
Ballongberget Projekt AB	559518-3749	Stockholm
Ballongberget Andelsägare 1 AB	559518-3756	Stockholm
Ballongberget Andelsägare 2 AB	559518-3764	Stockholm
Ballongberget Andelsägare 3 AB	559518-3772	Stockholm
Fransyskan Karrén 1 AB	559525-2262	Stockholm
Fransyskan Karrén 2 AB	559525-2270	Stockholm
Fransyskan Karrén 3 AB	559525-2288	Stockholm
Fransyskan Styckdetaljen 1 AB	559526-0737	Stockholm
Fransyskan Styckdetaljen 3 AB	559530-0277	Stockholm
Fransyskan Styckdetaljen 2 AB	559541-2387	Stockholm
Fransyskan Styckdetaljen 4 AB	559541-2957	Stockholm
Besqab Bostadskapital 102 AB	559551-0545	Stockholm
Jumbo Andelsägare 1 AB	559384-1454	Stockholm
Jumbo Andelsägare 2 AB	559384-1462	Stockholm
Parkvillorna i Rönninge Holding AB	559432-8428	Stockholm
Mörby Villatomter Fastighets AB	559384-1314	Stockholm
Besqab Ordlistan Holding 2 AB	559352-7103	Stockholm
Besqab Ordlistan Holding 1 AB	559352-7087	Stockholm
Mörby Villatomter Holding AB	559384-1306	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Rönninge	769631-9578	Salem

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte
Lillängsvägen Fastighets AB	559384-1298	Stockholm
Ekerö Bryggga Fastighet AB	559384-1355	Stockholm
Kalkateljén Fastighets AB	559384-1389	Stockholm
Lillängsvägen Holding AB	559384-1280	Stockholm
Södermalm Fastigheter AB	559001-6316	Stockholm
Kungsberga Fastighets AB	559384-1447	Stockholm
Tyska Botten Holding AB	559333-7487	Stockholm
Besqab Åbyholm Holding AB	559453-4462	Stockholm
Åbyholm Fastighets 2 AB	559161-0612	Stockholm
Sjövillan Fastighets AB	559384-1405	Stockholm
Besqab Ekerö Holding AB	559219-4558	Stockholm
Ekerö Bryggga Holding AB	559384-1348	Stockholm
Parkvillorna Holding AB	559005-4275	Stockholm
Rissne Gård Holding AB	559232-4361	Stockholm
Kalkateljén Holding AB	559384-1371	Stockholm
Rockstan Holding 2 AB	556949-3959	Stockholm
Rockstan Holding 1 AB	556949-4007	Stockholm
Guldvaggen Holding AB	556683-3108	Stockholm
Södermalm Holding AB	556989-2796	Stockholm
Ormsta Fastighets AB	559384-1330	Stockholm
Sjövillan Holding AB	559384-1397	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Räcksta glimten	769627-4161	Stockholm
Eds Allé Holding AB	559105-4845	Stockholm
Solsätra Holding AB	559385-0745	Stockholm
Gällsta Holding AB	559219-4517	Stockholm
K-berga Holding AB	559384-1439	Stockholm
Ormsta Holding AB	559384-1322	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Sjöstråket	769633-6044	Upplands Väsby
Bostadsrättsföreningen Guldvaggen	769615-0643	Gotland
Bostadsrättsföreningen Tellus C3	769631-9453	Upplands Väsby
Rockstan Jumbo Parkering AB	559493-0900	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Berghällen i Vaxholm	769641-5285	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Grönskan i Gröndal	769641-9204	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Aspen i Aspudden	769642-0244	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Utsikten i Vaxholm	769640-9312	Vaxholm
Bostadsrättsföreningen Stora Fransyskan	769642-9492	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Lilla Fransyskan	769642-9849	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Rågslussen	769642-7181	Uppsala
Bostadsrättsföreningen Kornbryggan	769642-5656	Uppsala
Bostadsrättsföreningen Kellhagen	769643-0391	Stockholm
Bostadsrättsföreningen Stationshuset i Solna	769643-4351	Solna

NOT 16 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående redovisat värde	429,3	165,8	15,3	10,8
Årets förvärv	–	8,0	–	–
Genom förvärv	–	151,4	–	–
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat efter skatt	13,0	44,7	–	–
Årets utdelning	–76,3	–127,8	–	–
Kapitaltillskott	61,3	187,2	0,7	4,5
Utgående redovisat värde	427,3	429,3	16,0	15,3

Innehav i intresseföretag och joint ventures	Huvudsaklig aktivitet	31 dec 2025		31 dec 2024	
		Andel, %	Redovisat värde	Andel, %	Redovisat värde
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	–2,3	20	–
Aros Sundbyberg Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,6	13,6	51,6	8,8
Ekelund Pampas Exploatering AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	15,9	50	15,3
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	15,9	50	1,1
Snättringe Norra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	29,6	51,0	29,6
Snättringe Södra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	10,6	51,0	15,5
Bälinge Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	30,3	50	7,6
K-torp 474 AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	11,9	50	11,9
Passionsfrukten 3 Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	116,5	50	179,9
Byggnadsfirman Erik Wallin Aktiebolag	Fastighetsinvestering och utveckling	50	130	50	123,4
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	1,0	50	1,0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	0,6	33	0,6
Ångkvarnen AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	47,2	50	23,1
NVB Beckomberga KB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	–8,5	33	–3,5
Tipton Brown AB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	15,0	33	15,0
Totalt			427,3		429,3

För samtliga innehav gör Besqab en analys för att bedöma vilken typ av inflytande som föreligger, bestämmande inflytande redovisas som dotterföretag, betydande inflytande redovisas som intresseföretag och gemensamt inflytande redovisas som joint venture. För de innehav som klassificeras som joint ventures men där Besqab innehar mer än 50 procent av andelarna har bedömning gjorts att beslut kring innehavet kräver enighet mellan parterna samt att Besqab är exponerat för rörlig avkastning. Således bedöms gemensamt bestämmande inflytande föreligga och innehaven utgör joint ventures.

Besqab klassificerar innehaven som intresseföretag som redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Finansiell information i sammandrag, baserat på IFRS redovisningsstandard, och avstämmning mot de redovisade värdena i koncernens finansiella rapporter framgår för väsentliga innehav nedan.

Innehav i intresseföretag	Passionsfrukten 3 Holding AB		Byggnadsfirman Erik Wallin AB	
	2025	2024	2025	2024
Anläggningstillgångar		–	246,9	219,8
Omsättningstillgångar	415,3	370,0	149,1	98,2
Avsättningar	–	–	–3,9	–0,4
Långfristiga skulder	–173,6	–	–165,6	–107,8
Kortfristiga skulder	–8,8	–10,1	–17,2	–17,1
Eget kapital	232,9	359,9	209,3	192,7
varav eget kapital hänförligt till Besqabs ägarandel	116,5	179,9	130,0	123,4
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	116,5	179,9		123,4
Intäkter	–	–	13,8	2,5
Kostnader	–0,1	–0,1	–16,8	–14,3
Finansiella intäkter	–	–	20,8	1,2
Finansiella kostnader	–	–	–4,4	–1,1
Resultat före skatt	–0,1	–0,1	13,4	–11,7
Skatt	–	–	–	–
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	–0,1	–0,1	13,4	–11,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–0,1	–0,1	13,4	–11,7
Besqabs andel av resultatet	–0,1	–0,0	6,7	–5,9

Under året har utdelning erhållits från Passionsfrukten 3 Holding AB uppgående till 71,3 Mkr. Från övriga intresseföretag och joint ventures har utdelning erhållits om totalt 5,0 Mkr.

Det finns inga begränsningar vad gäller intresseföretagens eller joint ventures förmåga att överlåta medel i form av aktieutdelning.

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav

Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

Koncernen	2025	2024
Intäkter	126,5	157,7
Kostnader	–49,1	–115,4
Resultat	77,4	42,4

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Finansiella anläggningstillgångar	49,6	48,6
Anläggningstillgångar	9,7	80,3
Omsättningstillgångar	1 952,3	2 169,1
Långfristiga skulder	–450,3	–255,2
Kortfristiga skulder	–664,1	–307,6
Nettotillgångar	897,2	1 735,2

NOT 17 Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	42,6	0
Årets anskaffningsvärde	–	42,6
Utgående anskaffningsvärde	42,6	42,6

Avser andelar i bostadsrättsföreningar där Besqab hyr ut lägenheter på långsiktiga hyresavtal.

NOT 18 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	0,5	0,5	0,5	0,5
Årets nedskrivningar	–	–	–	–0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,5	0,5	0,5	0,5

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser 10 procent ägarandel i Ängsbotten Fastighetsutveckling AB.

NOT 19 Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärden	25,3	26,6	24,3	25,6
Årets nedskrivningar	–	–	–	–
Återbetalning handpenning	–	–1,3	–	–1,3
Övrigt	–0,6	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24,7	25,3	24,3	24,3

Andra långfristiga fodringar avser främst handpenning erlagd för kommande tillträden av exploateringsfastigheter.

NOT 20 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen 31 dec 2025	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	–	350,7	350,7
Fordringar hos intresseföretag	–	193,4	193,4
Övriga kortfristiga fordringar	–	399,8	399,8
Upplupna intäkter	–	19,3	19,3
Likvida medel	–	294,4	294,4
Totalt	–	1 257,6	1 257,6
Skulder i balansräkningen			
Långfristig skulder till kreditinstitut	–	–	–
Långfristig räntebärande skulder	–	101,5	101,5
Långfristiga leasingskulder	–	17,8	17,8
Övriga långfristiga skulder	–	18,7	18,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	2 425,9	2 425,9
Leverantörsskulder	–	106,3	106,3
Kortfristiga leasingskulder	–	10,5	10,5
Räntebärande skulder	–	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	–	558,9	558,9
Upplupna kostnader	–	230,8	230,8
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	188,1	188,1
Totalt	–	3 658,5	3 658,5

Koncernen 31 dec 2024	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	–	71,6	71,6
Fordringar hos intresseföretag	–	59,7	59,7
Övriga kortfristiga fordringar	–	529,2	529,2
Upplupna intäkter	–	57,5	57,5
Likvida medel	–	463,4	463,4
Totalt	–	1 181,4	1 181,4
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	179,0	179,0
Långfristig räntebärande skulder	–	101,5	101,5
Övriga långfristiga skulder	–	20,5	20,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	653,4	653,4
Leverantörsskulder	–	146,7	146,7
Leasingskulder	–	8,9	8,9
Räntebärande skulder	–	786,6	786,6
Övriga kortfristiga skulder	–	240,1	240,1
Upplupna kostnader	–	198,1	198,1
Totalt	–	2 334,9	2 334,9

Värdering finansiella tillgångar och skulder

Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än tolv månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

NOT 21 Exploateringsfastigheter

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	1 473,8	1 219,8
Årets förändring	615,7	3 122,0
Omklassificering	–	–408,4
Överfört till Bostäder under produktion	–1 279,4	–2 459,6
Utgående anskaffningsvärde	810,1	1 473,8
Utgående redovisat värde	810,1	1 473,8

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden. Vid produktionsstart omrubriceras värdet på fastigheterna och aktiverade utvecklingskostnader från exploateringsfastigheter till bostäder under produktion. Omklassificering har gjorts avseende 2024 med ett belopp uppgående till 408,4 Mkr, där Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten fördelats på Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion enligt samma fördelning som tillämpas 2025.

NOT 22 Bostäder under produktion

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	1 467,7	656,8
Årets förändring	893,8	402,5
Omklassificering	–	408,4
Överfört från exploateringsfastigheter	1 279,4	0
Utgående anskaffningsvärde	3 640,9	1 467,7
Utgående redovisat värde	3 640,9	1 467,7

Vid produktionsstart omrubriceras värdet på fastigheterna och aktiverade utvecklingskostnader från exploateringsfastigheter till bostäder under produktion. Bostäder under produktion innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden. Omklassificering har gjorts avseende 2024 med ett belopp uppgående till 408,4 Mkr, där Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten fördelats på Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion enligt samma fördelning som tillämpas 2025.

NOT 23 Finansiella risker

Besqabs verksamhet influeras av olika omvärldsfaktorer. Dessa faktorerers effekter på bolagets resultat samt finansiella ställning kan styras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av strategisk vikt att balansera möjligheter till en positiv resultatutveckling med ett tydligt förhållningssätt till hur bolaget bör hantera rådande riskfaktorer. De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom makroekonomisk utveckling och bostadsefterfrågan. Dessutom utsätts Besqab för ett antal finansiella risker som bland annat är kopplade till bolagets likviditet och lånefinansiering av befintlig verksamhet. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, kvantifiera, granska samt begränsa riskerna kopplat till bolagets befintliga verksamhet.

Besqab utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker: kreditrisk, marknadsrisker (till exempel ränterisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen har inrättat en funktion för riskhantering som ska övervaka att koncernens finanspolicy efterlevs och tillse att den uppdateras om det är påkallat med hänsyn till inträffade händelser i koncernen. Målsättningen är att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen är exponerad för kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likvida medel placeras hos kreditvärdig storbank, i svenska penningmarknadsfonder alternativt i svenska statsskuldsväxlar vilket minimerar kreditrisken kopplad till likvida medel.

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar, se not 20.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 20–30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för förfallna men ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

Åldersanalys	31 dec 2025	31 dec 2024
Ej förfallna kundfordringar	343,2	53,0
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	1,8	17,3
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0,4	1,1
Förfallna kundfordringar >90 dagar	5,4	0,1
Redovisat värde	350,7	71,6

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är och som är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernen har viss ränterisk då viss upplåning sker via kreditinstitut.

	Lånevolym	Snittränta	Årsränta
	2 715 997	5,32%	144 477
Sensitivitetsanalys:			
Grundscenario		5,32%	144 477
Stibor 90 + 1,0%		6,23%	169 337
Stibor 90 - 1,0%		4,40%	119 618

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Likviditetsrisken hanteras löpande genom kontinuerlig uppföljning av kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Koncernen framställer och arbetar löpande med en likviditetsplan för varje enskilt projekt och säkerställer likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. För att fullgöra sina förpliktelser kopplade till finansiella skulder nyttjar koncernen en checkräkningskredit.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen har i sådana fall möjlighet att finansiera färdigställandet av befintliga projekt via finansiering

NOT 23Finansiella risker, fortsättning

från andra investerare. På ett övergripande plan hanterar Besqab var tids rådande refinansieringsrisk genom att sträva efter god soliditet i kombination med att ha etablerade långsiktiga relationer med flera av de stora svenska affärsbankerna. Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	Koncernen 31 dec 2025	
	<12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	2 425,9	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	101,5
Övriga långfristiga skulder	–	18,7
Leverantörsskulder	106,3	–
Leasingskuld	10,5	17,8
Övriga kortfristiga skulder	558,9	–
Upplupen räntekostnad	14,5	–
Övriga upplupna kostnader	216,3	–
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	188,1	–
Totalt	3 520,5	138,0

Löptidsanalys	Koncernen 31 dec 2024	
	<12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	1 532,2	212,4
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	101,5
Övriga långfristiga skulder	–	20,5
Leverantörsskulder	146,7	–
Leasingskuld	–	8,9
Övriga kortfristiga skulder	240,1	–
Upplupen räntekostnad	5,7	–
Övriga upplupna kostnader	192,3	–
Totalt	2 117,2	343,3

Villkor och återbetalningstidpunkter	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde 31 dec 2025
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-10-07	5,51	19,3
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-10-07	4,57	5,3
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-31	8,71	150,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-30	4,76	4,9
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-30	8,96	160,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-31	7,50	19,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-15	5,46	270,6
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-08-10	4,76	31,2
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-12-14	4,51	144,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-06-21	4,76	153,6
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-11-28	4,76	129,8
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-08-17	4,76	43,5
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-10-30	4,42	51,7
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-06-30	4,42	33,2
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-15	5,71	511,9
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-09-19	5,01	142,5
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-03	3,76	85,6
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-03	3,76	85,3
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-12-03	3,76	8,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-09-30	4,66	212,0
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026-10-08	4,76	164,5
Räntebärande skulder till kreditinstitut som är hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning	SEK	2026-03-04	3,32	188,1
Övriga långfristiga räntebärande skulder	SEK	2027-04-04	5,00	101,5
Summa				2 715,5

Ovanstående räntebärande skulder innefattar skulder till kreditinstitut avseende byggkreditiv uppgående till 2 614,0 Mkr vilka klassificeras som kortfristig skuld.

Lånekovenant
Bolagets olika kreditgivare har ställt upp vissa sedvanliga villkor för utställda krediter, så kallade "Lånekovenant". Innebörden av en kovenant är att låntagaren förbinder sig att uppfylla vissa villkor vid en eller flera givna tidpunkter. Om kovenanterna inte infrias äger långivaren vanligtvis rätt att ändra lånevillkoren eller säga upp krediten till återbetalning. Tabellen nedan summerar Besqabs lånekovenant och hur bolaget uppfyllt dessa under året samt hur bolaget bedömer att lånekovenanterna uppfylls under innevarande period.

Sammanställning lånekovenant				
Kovenant	Kreditvolym, Mkr	Krav	Testperiod	Uppfyllt senaste mätpunkt
Soliditet	150	≥45%	Kvartalsvis	ok
Soliditet	160	>40%	Kvartalsvis	ok
Soliditet	1 141	>30%	Kvartalsvis	ok
Belåningsgrad (LTV)	52,7	<70%	Årsvis	ok
Belåningsgrad (LTV)	602	<65%	Kvartalsvis	ok
Koncernlikviditet	1 050	>100 mkr	Kvartalsvis	ok
Belåningsgrad (LTC)	1 492	<70%	Kvartalsvis	ok
Räntetäckningsgrad (ICR)	52,7	>1,25	Årsvis	ok

1) Bolagets bedömning är att samtliga kovenant kommer att uppfyllas de kommande 12 månaderna.

NOT 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Förutbetalda lokalhyror	–	1,1	–	–
Förutbetalda försäkringar	–	0,2	–	0,1
Upplupna intäkter	19,3	57,5	18,9	22,5
Övriga förutbetalda kostnader	11,4	14,9	3,7	1,2
Utgående redovisat värde	30,7	73,7	22,6	23,8

NOT 25 Likvida medel

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Kassa och bank	294,4	463,4	33,5	135,6
Utgående redovisat värde	294,4	463,4	33,5	135,6

NOT 26 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 1 januari 2024	53 098 026	8 497 950	1,2	1 998,5
Nyemission	47 686 423	3 178 482	1,0	1 452,6
Tvingande konvertibel	1 975 576	–	0,1	–0,1
Per 31 december 2024	103 570 025	11 676 432	2,3	3 451,1
Nyemission justering	–	–	–	–10,0
Per 31 december 2025	103 570 025	11 676 432	2,3	3 441,2

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 103 570 025 stamaktier (103 570 025) och 11 676 432 preferensaktier (11 676 432). Kvotvärdet uppgick till 0,02 kr (0,02 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som beslutas av årsstämman och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid bolagsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman. Utdelning ska ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning ska uppgå till 7,50 kronor per preferens-aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, till exempel aktieägartillskott eller överkurs vid aktieteckning.

NOT 27 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 nyckelperso-ner. 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 kro-nor 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 lösen-kursen för teckningsoptionerna (det vill säga teckningsoptionerna har inget realvärde).

NOT 28 Långfristig upplåning

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Förfallotidpunkt		
1–5 år från balansdagen	177,5	356,7
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	177,5	356,7

NOT 29 Övriga avsättningar

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Vid årets början	20,3	–
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	0,9	20,3
Vid årets slut	21,2	20,3
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	21,2	13,9
Kortfristig del (inom ett år)	0,0	6,4
Summa	21,2	20,3

NOT 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Upplupna löner	25,4	30,9	5,3	1,8
Upplupna sociala avgifter	6,5	0,8	2,5	0,6
Upplupna räntekostnader	14,5	6,1	–	–
Förutbetalda intäkter	4,1	3,7	–	–
Upplupna projektkostnader	121,2	128,9	–	–
Övriga upplupna kostnader	59,1	27,7	3,7	6,4
Utgående redovisat värde	230,8	198,1	11,5	8,8

Not 31 Räntebärande skulder

Per den 31 december 2025 uppgick totala räntebärande skulder i koncernen till 2 527,4 Mkr (1 720,5), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	2 382,3	1 151,2	–	–
Finansiering förvaltningsfastigheter	–	418,9	–	–
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	43,6	48,9	–	–
Finansiering förvärv exploateringsfastighet	101,5	101,5	–	–
Summa räntebärande skulder	2 527,4	1 720,5	–	–
Beviljad checkräkningskredit outnyttjad	60,0	60,0	60,0	60,0

NOT 32 Avstämning finansiella skulder

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheten	Kassaflöde från finansieringsverksamheten			Ej kassaflödespåverkande	31 dec 2025
	31 dec 2024				
Långfristiga räntebärande skulder	280,5	–179,0			101,5
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	1 440,0	1 384,0	–210,0		2 614,0
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 720,5	1 205,0	–210,0		2 7515,5

1) Inklusive räntebärande skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheten	Kassaflöde från finansieringsverksamheten			Ej kassaflödespåverkande	31 dec 2024
	31 dec 2023				
Långfristiga räntebärande skulder	329,0	–48,5	–		280,5
Kortfristiga räntebärande skulder ²⁾	190,6	–832,3	–2 081,7		1 440,0
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	519,6	–880,8	–2 801,7		1 720,5

2) Ej kassaflödespåverkande post består till största del räntebärande skulder som tillkom vid förvärvet av tidigare Besqab.

NOT 33 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

	Koncernen
	31 dec 2025
Försäljning av fastigheter via bolag	
Sålda tillgångar och skulder	
Förvaltningsfastigheter	459,5
Nyttjanderättstillgångar	23,3
Uppskjuten skattefordran	5,7
Projektfastigheter	57,3
Rörelsefordringar	0,4
Likvida medel	11,7
Uppskjuten skatteskuld	–2,7
Låneskulder	–221,2
Leasingskulder	–23,3
Rörelseskulder	–81,0
Realisationsresultat	–1,3
Summa	228,4
Erhållen köpeskilling aktier	228,4
Reversfordran	–14,0
Totalt erhållen likvid	214,4
Avgår: likvida medel i avyttrade bolag	–11,7
Försäljning av fastigheter via bolag	202,3

NOT 34 Tillgångar som innehas för försäljning

	Koncernen	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Förvaltningsfastighet	294,4	–
Summa tillgångar som innehas för försäljning	294,4	–
Skulder direkt hänförliga till tillgångar klassificerade som innehav till försäljning		
Skulder till kreditinstitut	188,1	–
Summa skulder hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning	188,1	–

Tillgångar som innehas för försäljning redovisas till överenskommet fastighetsvärde med avdrag för försäljningskostnader. Under 2025 har en förvaltningsfastighet klassats om till Tillgångar som innehas för försäljning. Avtal om försäljning av dotterbolag har tecknats under 2025 med tillträde i januari 2026. Tillgången som har klassificerats som innehav för försäljning hör till segmentet förvaltningsfastigheter.

NOT 35 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Transaktioner med nyckel-personer i ledande ställning i koncernen				
Försäljning av varor/tjänster	–	–	–	27,3
Inköp av varor/tjänster	1,5	3,5	1,4	–
Övrigt	–	–	–	8,8
Fordran på balansdagen	–	–	–	1 053,0
Skuld på balansdagen	–	–	–	698,7
Transaktioner med intresse-företag och joint ventures				
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	–	10,4	–	10,4
Inköp av varor/tjänster	–	–	–	–
Fakturerade kostnader	–	53,9	–	3,2
Fordran på balansdagen	193,5	59,7	3,5	20,7
Skuld på balansdagen	0,2	–	–	–

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens Not 8 Anställda och personalkostnader. Utöver de nedan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari till 31 december 2025.

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1,3 Mkr (2,0) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2025. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–31 december 2025, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr (0,5) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,9). Styrelseleda-moten Johan A. Gustavsson har, genom Vencom AB, fakturerat bolaget 0,0 Mkr (0,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2025. Styrelseledamoten Zdravko Markovski har, genom ZM & Co AB, fakturerat bolaget 0,1 Mkr (–) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2025.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se Not 8 Anställda och personalkostnader.

Transaktioner med intressebolag och joint ventures har skett på marknads-mässiga villkor.

NOT 36 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 973,0	1 669,0	–	–
Företagsinteckningar	10,0	10,0	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	724,4	974,7	648,9	648,9
Fordringar hos dotterbolag	–	924,6	–	–
Summa ställda säkerheter	2 707,4	3 578,3	658,9	658,9
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	574,9	243,2	3 455,5	1 234,8
Borgen förpliktelser tecknade förvärvsavtal	1 017,5	–	1 017,5	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	0,5	1,6	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,1	–	–
Övrigt ¹⁾	43,4	17,7	–	–
Summa eventualförpliktelser	1 638,4	264,6	4 473,0	1 234,8

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

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

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

Besqab AB (publ) hade borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag samt joint ventures om totalt 3 455,5 Mkr per den 31 december 2025 (1 234,8).

Besqab AB (publ) är från tid till annan inblandat i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personal-frågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

NOT 37

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 Bostadsutveckling AB mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB. Den 15 mars 2024 offentliggjorde Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB att bolaget fullföljde erbjudandet efter att ha erhållit accepter från aktieägare i tidigare Besqab AB (publ) motsvarande cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster. Efter den förlängda acceptperioden har Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB totalt erhållit accepter för 45 905 298 aktier, motsvarande cirka 99,2 procent av det totala antalet aktier och röster i tidigare Besqab AB (publ). Utbetalning av vederlag för accepter slutfördes 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 Bostadsutveckling AB 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 Bostadsutveckling nettoomsättning från förvärvstillfället till den 31 december 2024 ökade med 2 828,9 Mkr och resultat efter skatt med 178,9 Mkr. Om förvärvet hade genomförts per den 1 januari 2024 hade koncernens nettoomsättning ökat med 3 634,1 Mkr och koncernens resultat efter skatt skulle ha påverkats negativt med 22,4 Mkr främst på grund av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i tidigare Besqab AB (publ) som genomfördes under första kvartalet 2024, men före 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	877,2
Nyttjanderättstillgång	23,3
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	510,6
Summa förvärvade tillgångar	5 919,1
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 383,8
Summa övertagna skulder	4 424,8
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,3
Förvärvsanalys (Mkr)	
Vederlag	1 452,8
Innehav utan bestämmande inflytande	50,6
Totalt vederlag	1 503,4
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Varumärke	120,0
Värdejusteringar	– 24,7
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	1 589,7
Negativ goodwill	–86,3
Förvärvarens påverkan på koncernens kassaflöde	
Kontant del av köpeskillning	–
Förvärvad kassa	510,6
Summa	510,6
Förvärvsrelaterade kostnader	–23,4
Nettokassaflöde	487,2

NOT 38

Händelser efter balansdagen

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

NOT 39

Förslag till vinstdisposition, moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 29 april 2026 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,87 kronor och varannan gång till 1,88 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2026. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till totalt 87 573 240 kronor baserat på 11 676 432 utestående preferensaktier per 31 december 2025.

Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	–712 972 416
Överkursfond	3 473 451 382
Årets resultat	–32 995 695
Fria vinstmedel	2 727 483 271

Disponeras så att	
till stamaktieägarna utdelas (0 kronor per aktie)	
till preferensaktieägarna utdelas (7,50 kronor per aktie)	87 573 240
i ny räkning överföres	2 639 910 031
Totalt	2 727 483 271

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2025 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderbolaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till koncernens räkningar med tillhörande noter.

Styrelsens och VD:s undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 mars 2026.
Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av vår elektroniska 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

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Vetekvarnen, Uppsala

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Besqab AB (publ), org.nr 556699–1088

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–86 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till,

årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av Exploateringsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernens exploateringsfastigheter uppgick per 31 december 2025 till 810 mkr och avser 12 procent av totala tillgångarnas värde. Exploateringsfastigheter är beloppsmässigt en av de mest väsentliga posterna i koncernens balansräkning. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet. Dessa redovisas som omsättningstillgång och värderas enligt IAS 2 varulager. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Exploateringsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Exploateringsfastigheter, se Not 21 Exploateringsfastigheter samt Not 1 Redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar granskning av förvärvskostnad för Exploateringsfastigheter och den värdering som upprättats. Vi granskar antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering samt känslighetsanalys på upprättad värdering. Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt att vi har granskat notupplysningarna.

Värdering av Bostäder under produktion

Beskrivning av området

Koncernens Bostäder under produktion uppgick per 31 december 2025 till 3 641 mkr och avser 54 procent av totala tillgångarnas värde. Bostäder under produktion är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. I balans-

posten ingår nedlagda kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet på ägda exploateringsfastigheter. Pågående arbeten värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat estimerade totala projektkostnader, kostnader i planerade projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Bostäder under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Bostäder under produktion, se Not 22 Bostäder under produktion samt Not 1 Redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar granskning av aktiverade nedlagda projektkostnader mot Bostäder under produktion.

Vi har stickprovsgranskat nedlagda kostnader i utvalda projekt, som är av betydande storlek eller utgör en väsentlig risk för bolaget.

Vi granskar antaganden och bedömningar avseende totala projektkostnader i projektprognoser samt modellen för värdering av balansposten. Vi har fört diskussioner tillsammans med bolagets controllers samt projektansvariga innefattande bedömningar, antaganden och uppskattningar i relaterade projektprognoser.

Slutligen granskas att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet i de finansiella rapporterna samt att vi har granskat notupplysningarna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–47, 52–55 och 90–91. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Revisionsberättelse fortsättning

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

- Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisionsberättelse fortsättning

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av ESEF-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Besqab AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har ESEF-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av ESEF-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Besqab AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta ESEF-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om ESEF-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att ESEF-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i ESEF-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgiggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att ESEF-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att ESEF-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i ESEF-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av ESEF-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Besqab ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 7 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 4 september 2006.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

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 av projekt i egen balans, proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag samt kostnader för drift av förvaltningsfastigheter.	Bruttoresultatet visar bolagets resultat innan avdrag för administrativa kostnader, finansnetto och skatt.
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 administrativa 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, före och efter utspädning.	Mäter vinst 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 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.

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

Årsredovisningen publicerades på Besqabs hemsida den 1 april 2026 klockan 07:00 (CEST).

Årsstämma i Besqab AB (publ) äger rum onsdagen den 29 april 2026. Kallelse till årsstämman offentliggjordes 27 mars 2026 och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Kommande informationstillfällen

Q1 2026	29 april 2026
Årsstämma	29 april 2026
Q2 2026	10 jul 2026
Q3 2026	23 okt 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 feb 2027

Utdelning på preferensaktie B

Utbetalning av fastställd utdelning till aktieägare som äger preferensaktie B sker den 4 juni 2026 med avstämningsdag den 1 juni 2026. Utdelning avseende efterföljande period fastställs vid årsstämman den 29 april 2026.

För ytterligare information:

Magnus Andersson, Verkställande direktör

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@besqab.se

Magnus Sundell, CFO

Telefon +46 70 602 76 75

E-post: magnus.sundell@besqab.se

Anna Åkerlund, IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@besqab.se

Besqab AB

Box 45100 | 104 30 Stockholm

Besöksadress: Norra Stationsgatan 69

Telefon: +46 8 409 415 68

www.besqab.se

www.besqabgroup.se/investerare



Haga Heights, Stockholm