BESQAB

Delårsrapport januari – september 2026

Besqab AB (publ)

Q3

Ännu ett starkt kvartal med god försäljning och stigande lönsamhet

Q3 2026

Perioden januari–september [1)]

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 1 993,6 Mkr (1 844,6). Bruttoresultatet uppgick till 409,3 Mkr (285,8) och bruttomarginalen var 20,5 procent (15,5).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 266,5 Mkr (115,3) och rörelsemarginalen var 13,4 procent (6,3). Periodens resultat uppgick till 249,5 Mkr (104,0). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,68 kr (0,37).
- Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 56,2 procent (50,8), eget kapital uppgick till 3 289,5 Mkr (2 995,7) och balansomslutningen uppgick till 5 849,6 Mkr (5 901,7).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 2 925,8 Mkr (512,0), rörelseresultatet uppgick till 374,1 Mkr (–94,2). Periodens resultat uppgick till 357,0 Mkr (–105,5). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 2,85 kr (neg).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 394 (391).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 266 (105). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 524 (95).

Perioden juli–september [1)]

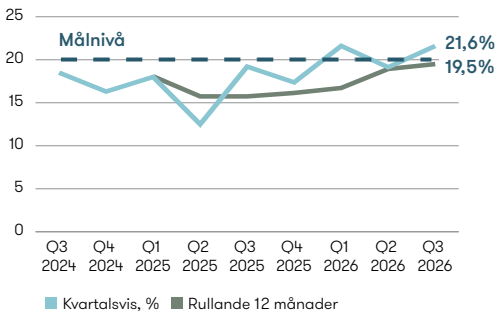
- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 652,1 Mkr (405,0). Bruttoresultatet uppgick till 141,1 Mkr (77,6) och bruttomarginalen var 21,6 procent (19,2).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 91,1 Mkr (30,4) och rörelsemarginalen var 14,0 procent (7,5). Periodens resultat uppgick till 86,4 Mkr (30,8). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,70 kr (0,09).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 1 485,9 Mkr (332,3) och rörelseresultatet uppgick till 210,1 Mkr (–14,4). Periodens resultat uppgick till 200,6 Mkr (–13,9). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,94 kr (neg).
- Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 56 procent (66).
- Antal sålda bostäder uppgick under perioden till 147 (94)
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 69 (28). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 267 (18).

Omslaget och denna bild visar Haga Heights, Stockholm

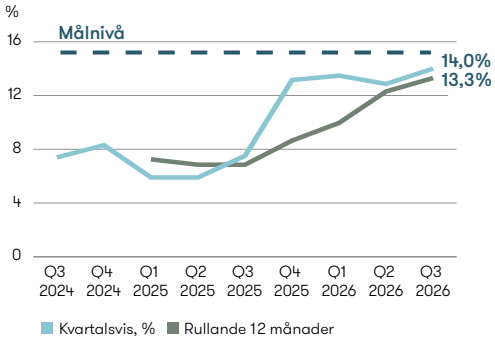
1) Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2025. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 35.

Måluppfyllelse, finansiella mål

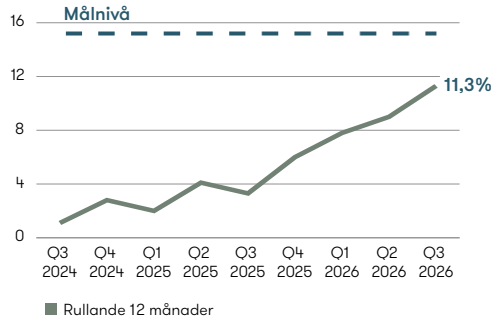
Bruttomarginal (Segment)



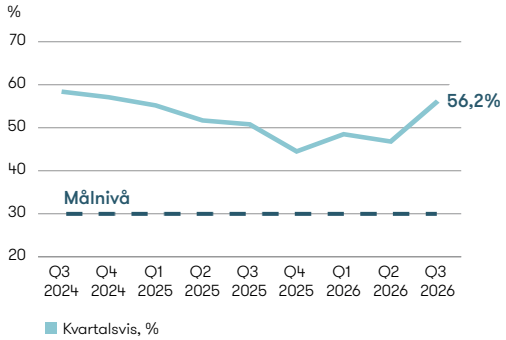
Rörelsemarginal (Segment)



Avkastning eget kapital (Segment)



Soliditet (IFRS)



Händelser i urval under tredje kvartalet

Överlämnade 383 färdigställda hyresrätter

Besqab överlämnade under kvartalet de tre sista etapperna av hyresrätter till kapitalförvaltaren Patrizia. Dessa sista etapper omfattade totalt 383 bostäder i Solna och Danderyd. Därmed avslutades produktionen av hyresrätter inom ramen för det försäljningsavtal med Patrizia som tecknades 2022.

HÖJDEN , VAXHOLM

Produktionsstart av 219 nya bostäder fördelade på 3 olika projekt

Efter ett mycket gott mottagande av marknaden produktionsstartades projektet Höjden i Vaxholm, ett premiumprojekt med 32 bostadsrätter i attraktivt läge centralt i Vaxholm, och projektet Haga Heights med 107 bostadsrätter i Hagastaden.

Dessutom produktionsstartades ett vårdboende i Nynäshamn med 80 bostäder där även hyresavtal tecknades med vårdgivaren Ersta diakoni.

Bostadsprojektet Hertha slutsålt

I juli såldes den sista av 76 bostadsrättslägenheter i projektet Hertha vid Invernesshöjden i Danderyd. Hertha består av mindre lägenheter om 1 eller 2 rum och kök. Huset är helt byggt i trä och är certifierat som Miljöbyggnad Silver. Projektet blev snabbt populärt och såldes slut på 1,5 år med god lönsamhet, lågt klimatavtryck (180 kgCO_2e/m² BTA), med vacker arkitektur och nöjda kunder.

Färdigställda bostäder

452

Sålda bostäder

147

Antal bostäder i säljstartade projekt

110

Bokade och sålda bostäder i ej produktionsstartade projekt

70

Nyckeltal

Projektutvecklingsrelaterade nyckeltal

Antal	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Sålda bostäder	394	391	147	94	508	505
Bokade bostäder vid periodens utgång	95	3	95	3	95	0
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	6	13	6	13	6	5
varav upptagna i balansräkningen	6	13	6	13	6	5
Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder	266	105	69	28	307	146
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	524	95	267	18	565	136
Produktionsstartade bostäder	503	520	219	–	739	756
Färdigställda bostäder	681	637	452	147	706	662
Bostäder i pågående produktion	1 488	1 455	1 488	1 455	1 488	1 666
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	56	66	56	66	56	62
Bostadsprojekt i projektportföljen, inkl. Wallin och pågående projekt	88	99	88	99	88	98
Byggrätter i projektportföljen, inkl. Wallin, exkl. pågående projekt	6 313	6 716	6 313	6 716	6 313	6 506

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Nettoomsättning	2 925,8	512,0	1 485,9	332,3	3 250,2	836,4
Rörelseresultat	374,1	–94,2	210,1	–14,4	376,6	–91,7
Periodens resultat	357,0	–105,5	200,6	–13,9	350,0	–112,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,85	–1,65	1,94	–0,34	2,57	–1,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,85	–1,65	1,94	–0,34	2,57	–1,93
Eget kapital	3 289,5	2 995,7	3 289,5	2 995,7	3 289,5	2 978,6
Balansomslutning	5 849,6	5 901,7	5 849,6	5 901,7	5 849,6	6 690,5
Soliditet,%	56,2	50,8	56,2	50,8	56,2	44,5
Avkastning på eget kapital	13,7	neg	13,7	neg	13,7	neg

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Nettoomsättning	1 993,6	1 844,6	652,1	405,0	2 972,2	2 823,2
Bruttoresultat	409,3	285,8	141,1	77,6	579,3	455,8
Bruttomarginal, %	20,5	15,5	21,6	19,2	19,5	16,1
Rörelseresultat	266,5	115,3	91,1	30,4	395,1	244,0
Rörelsemarginal, %	13,4	6,3	14,0	7,5	13,3	8,6
Periodens resultat	249,5	104,0	86,4	30,8	385,4	239,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,68	0,37	0,70	0,09	2,78	1,47
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,68	0,37	0,70	0,09	2,78	1,47
Eget kapital	3 930,7	3 601,5	3 930,7	3 601,5	3 930,7	3 727,4
Balansomslutning	5 362,9	5 419,2	5 362,9	5 419,2	5 362,9	5 492,0
Soliditet, %	73,3	66,5	73,3	66,5	73,3	67,9
Avkastning på eget kapital, %	11,3	3,3	11,3	3,3	11,3	6,0

Fortsatt hög efterfrågan stärker resultatet

Det tredje kvartalet präglades av en bra försäljning och ett tydligt förbättrat brutto- och rörelseresultat jämfört med föregående år. Med tre nya produktionsstarter och en stark byggrättsportfölj står vi väl positionerade på en bostadsmarknad som fortsätter att utvecklas positivt.

God försäljning på en fortsatt positiv bostadsmarknad
Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala fortsatte att utvecklas positivt under årets tredje kvartal och vi ser inga tecken på att den senaste tidens stigande marknadsräntor har påverkat våra kunders efterfrågan negativt.

Tvärtom ser vi att den trend med stigande efterfrågan på bostäder i attraktiva och centrala lägen som vi erfarit under våren har stärkts efter sommaren, drivet av den starka köpkraften som den rekordhöga nettoförmögenheten hos svenska hushåll medför.

Efterfrågan är särskilt god på nyproducerade bostäder, där omsättningen av bostäder fortsätter stiga samtidigt som utbudet minskar. Under de senaste 12 månaderna har bostadspriserna i Storstockholmsregionen stigit med cirka sju procent.

Nya produktionsstarter i attraktiva lägen
Under kvartalet produktionsstartade vi tre projekt med totalt 219 bostäder, vilket var något lägre än beräknat då ett projekt i Solna har skjutits fram till fjärde kvartalet på grund av försening i ett myndighetsbeslut.

I Hagastaden i Stockholms innerstad startade vi under kvartalet produktionen av Haga Heights med 107 bostadsrätter, ett projekt med höga boendekvaliteter i en helt ny stadsdel. På Norrberget i Vaxholm produktionsstartade vi Höjden med 32 bostadsrätter, det sista kvarteret i området.

I Nynäshamn påbörjades produktionen av ett nytt vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter, där vi har tecknat hyresavtal med Ersta diakoni som vårdgivare. Besqab har en lång erfarenhet av att utveckla vård- och omsorgsboenden till hög kvalitet och vi ser en stor efterfrågan inom detta segment, inte minst drivet av den demografiska utvecklingen med en växande andel äldre.

Under kvartalet färdigställdes totalt 452 enheter, vilket innebär att produktionsvolymen som planerat minskar något i kvartalet. En viktig milstolpe var överlämningen av de sista etapperna i den portfölj med hyresrättsprojekt som avyttrades till Patrizia 2022. Den första och andra etappen av Femöringen i Solna, med totalt 213 lägenheter, samt den tredje etappen av Inverness i Danderyd, med 170 lägenheter, överlämnades i enlighet med tidplan.

Den totala produktionsvolymen uppgick därmed vid kvartalets utgång till 1 488 bostäder, inklusive de två projekt som bedrivs under premiumvarumärket Wallin. Vi arbetar fokuserat mot vår målsättning om minst 2 000 bostäder i pågående produktion, vilket förväntas kunna nås under 2027. Vår bedömning är fortsatt att antalet produktionsstarter för helåret kommer att vara i linje med föregående år.

En mer fokuserad byggrättsportfölj
Under kvartalet ingick vi avtal med ALM Equity om att avstå från tillträde av de åtta kvarvarande projekten i den byggrättsportfölj som förvärvades 2022. Tidplanerna och genomförandemöjligheten bedömdes fortfarande för osäkra för de cirka 800 byggrätterna som ingick i projekten. Därmed kommer heller ingen riktad nyemission av aktier av göras, vilket var den ursprungliga överenskommelsen. Vi kan nu i stället prioritera byggrättsförvärv med högre genomförbarhet och därmed stärka förutsättningarna för ökade produktionsvolymer under kommande år.

Förbättrat resultat och stigande marginaler
Nettoomsättningen steg jämfört med samma kvartal 2025 men sjönk något jämfört med föregående kvartal till följd av färre produktionsstarter. Bruttoresultatet uppgick till 141 miljoner kronor, motsvarande en bruttomarginal om 21,6 procent, och rörelseresultatet uppgick till 91 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 14,0 procent. Det är en tydlig förbättring jämfört med jämförelsekvartalet och ett resultat av en god intjäning i projektverksamheten i kombination med en fortsatt god kostnadsdisciplin. Särskilt glädjande är att flera av de projekt vi nu har i produktion är förvärvade under de senaste 18 månaderna vilket påvisar vår förmåga att förvärva byggrätter till priser som medger fortsatt starka projektmarginaler.

Vårt arbete med att minska kapitalbindningen, korta ledtiderna och öka kapitaleffektiviteten i projekten fortsätter. Avkastningen på eget kapital stärktes ytterligare i kvartalet och uppgick till 11,3 procent enligt segmentsredovisningen på rullande 12 månader, jämfört med 3,3 procent motsvarande period föregående år. Under kvartalet har vi även fortsatt med återköp av egna stamaktier och har per balansdagen förvärvat 1 554 583 stamaktier.

Positiva framtidsutsikter
Tredje kvartalet visar att vi fortsätter i rätt riktning. Vi har en stabil försäljning, stigande lönsamhet och fler projekt i produktion i attraktiva lägen. Vi ser en fortsatt hög efterfrågan på bostäder i vår kärngeografi och vi bedömer att sista kvartalet kommer att vara starkt med flera säljstartade projekt som nu förbereds för produktionsstart.

Efter riksdagsvalet i september går Sverige in i en ny mandatperiod. Oavsett vilken regering som tillträder är min förhoppning att den fortsätter att driva en aktiv bostadspolitik med fokus på att korta ledtiderna i plan- och byggprocessen och skapa långsiktiga och stabila spelregler för bostadsmarknaden. Vi ser fram emot en konstruktiv och nära dialog med beslutsfattarna när de är på plats för att branschen ska få rätt förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande.

Stockholm, oktober 2026
Magnus Andersson

Besqabs affärssegment

Projektutveckling

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

Projektutveckling

	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Nettoomsättning, Mkr	1 989,3	1 813,3	2 959,7	2 783,7
Bruttomarginal, %	20,4	14,2	19,4	15,3
Rörelseresultat, Mkr	264,0	86,8	391,1	213,9
Rörelsemarginal, %	13,3	4,8	13,2	7,7
Redovisat värde exploateringsfastigheter och bostäder under produktion, Mkr	741,4	1 697,8	741,4	1 621,6

1 488 bostäder i pågående produktion
Vid periodens utgång hade Besqab 21 projekt i pågående produktion, med totalt 1 488 bostadsenheter fördelat på nio kommuner. Av dessa utgjordes 91 procent av flerbostadshus och nio procent av småhus och vårdboende. Under tredje kvartalet produktionsstartades tre projekt med totalt 219 bostäder. Fem projekt med sammanlagt 452 enheter färdigställdes under kvartalet.

Målsättning om minst 2 000 bostäder i produktion
Besqabs målsättning är att ha minst 2 000 bostadsenheter i pågående produktion, vilket koncernledningen ser som rimligt att uppnå under 2027. En tredjedel av byggrättsportföljen har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger beredskap att successivt öka antalet produktionsstarter.

"Besqab använder två olika modeller för genomförande av bostadsprojekten: generalentreprenad och delad entreprenad med egen platsledning. Genomförandemodell väljs i tidigt projekteringsskede utifrån projektets risk och organisationens erfarenhet av liknande projekt."

Klintbacken – ägarlägenheter vid vattnet

Järla sjö, Nacka

Klintbacken är ett infill-projekt bestående av ett punkthus och ett lamellhus som anpassar sig i både färg och form till den befintliga bebyggelsen och känns självklart på platsen. Klintbacken består av 55 ägarlägenheter om 1–5 rum och kök, precis ovanför Järla sjö i Nacka med närhet till både natur, vatten och staden. Här underlättas vardagen med en extra gemensam tvättstuga, gästlägenhet, bastu och praktiskt skafferi i köken. Projektet har en planerad säljstart i början av 2027.

Arkitekt Lis Kjaer, Larsson Arkitekter.

Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet förvaltningsfastigheter är ett komplement till kärnverksamheten och omfattar färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice. Utifrån marknadsläget avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för att generera kassaflöde eller avyttras.

I Besqabs affärsmodell ingår en ständig utvärdering av hur kapitalet ska användas för att ge högst avkastning till aktieägarna. Till följd av att Besqab under andra kvartalet utökade sin andel i Wallin och därmed konsoliderar Wallins balansräkning i koncernredovisningen tillkom Wallins förvaltningsfastighet som är belägen vid Nytorget på Södermalm i centrala Stockholm. Fastigheten omfattar 1 297 kvm bostadsyta och 335 kvm lokalyta.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Hyresintäkter [1]	4,2	31,3	12,4	39,5
Driftnetto [1]	2,5	28,5	4,1	30,1
Värdeförändring realiserad och orealiserad	–	14,9	3,4	18,3
Fastighetsvärde	167,0	292,8	167,0	292,4
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	167,0	292,8	167,0	292,4
varav förvaltningsfastigheter under produktion	–	–	–	–

1) Hyresintäkter och driftsnetto avser den avyttrade fastigheten Syrénbersån i Uppsala fram till frånträdet under första kvartalet 2026 samt Wallins förvaltningsfastighet från och med konsolideringen under Q2 2026.

Försäljning

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

147 sålda bostäder i kvartalet
Under kvartalet såldes 147 bostäder på bindande avtal, fördelat på 112 bostäder i pågående produktion, 2 bostäder i avslutad produktion och 33 bostäder i ännu ej produktionsstartade projekt. Den totala andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens utgång till 56 procent. I färdigställda projekt var endast sex bostäder osålda vid periodens utgång.

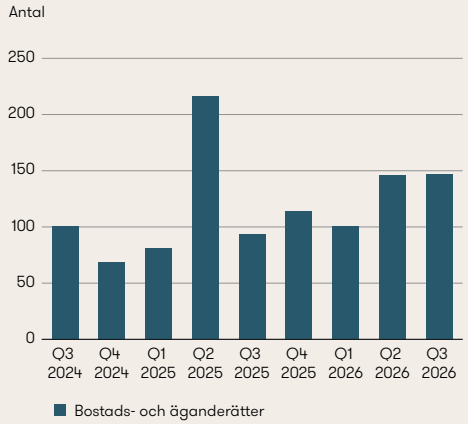
Fastighetsrelaterade nyckeltal, pågående eller färdigställda projekt

Antal	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Sålda bostäder under perioden	394	391	147	94	508	505
Bokade bostäder vid periodens utgång	95	3	95	3	95	0
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion vid periodens utgång, %	56	48	56	48	56	46

Hög efterfrågan på Besqabs bostäder

Efterfrågan är hög på Besqabs bostäder. Som ett exempel besökte mer än hundra personer visningen av projektet Haga Heights under eventet Hagastadens dag i september. I samma kvarter planeras i början av nästa år en säljstart av det kommande projektet Haga Vista, som blir ett projekt med 134 ägarlägenheter. Totalt har Besqab hittills i år säljstartat 744 bostäder.

Sålda bostäder



Legal struktur

Sålda bostäder Q3 2026

Varav helägda projekt	93%
Varav projekt i JVn	6%
Varav projekt i fonder	1%

Försäljningsgrad

Bostäder i pågående produktion Q3 2026

Sålda	52%
Osålda	44%
Bokade	4%

Pågående produktion

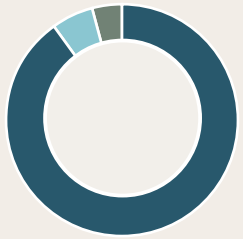
Siffran för respektive projekt hänvisar till karta på sidan 10

	Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %	Kategori	Antal byggrätter	BOA + LOA	Produktionsstart	Estimerat färdigställande
1	Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, brf	76	2 541	Q4 2024	Q3 2026
2	Sjöstråket	Upplands Väsby	Helägt	100	Småhus, brf	32	3 728	Q2 2025	Q3 2026
3	Viggby Ängar etapp 4	Täby	Helägt	100	Småhus, brf	15	2 243	Q2 2025	Q4 2026
4	Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
5	Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	4 956	Q1 2025	Q4 2027
6	Berghällen	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	38	3 301	Q2 2025	Q2 2027
7	Tegelwik	Stockholm	JV Alfa Development	50	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q4 2027
8	Skeppskajen Kv 4A Kornbryggan	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, brf	47	4 373	Q2 2025	Q4 2027
9	Skeppskajen Kv 4C Havrepiren	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, Ägarrätt	51	2 745	Q2 2025	Q4 2027
10	Fransyskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	122	10 009	Q2 2025	Q2 2028
11	Skeppskajen Kv 4B Rågslussen	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, brf	111	7 948	Q2 2025	Q1 2029
12	Kellhagen	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	166	10 983	Q4 2025	Q4 2028
13	Storgården	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	70	4 092	Q4 2025	Q3 2028
14	House of Nelly	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	6 579	Q2 2026	Q2 2028
15	Vetekvarnen	Uppsala	Helägt	100	Lägenheter, Ägarrätt	93	5 357	Q2 2026	Q3 2029
16	Podium	Nacka	Helägt	100	Lägenheter, brf	46	4 083	Q2 2026	Q3 2028
17	Wallin - Ellensvik	Nacka	Wallin Bostad	60	Lägenheter, brf	27	2 850	Q1 2026	Q3 2027
18	Wallin - Branten	Stockholm	Wallin Bostad	60	Lägenheter, brf	36	3 982	Q1 2026	Q2 2027
19	Heights	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	107	7 539	Q3 2026	Q3 2028
20	Höjden	Vaxholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	32	3 278	Q3 2026	Q1 2029
21	Humlan	Nynäshamn	Helägt	100	Vårdboende	80	5 551	Q3 2026	Q4 2028
	Summa					**1 488**	**109 868**		

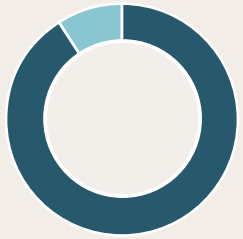
● Projekt i produktion ● Wallinprojekt[1)]

1) Från och med Q2 2026 uppgår Besqabs ägarandel i Wallin till 60% och konsolideras därmed i sin helhet i Besqabkoncernen.

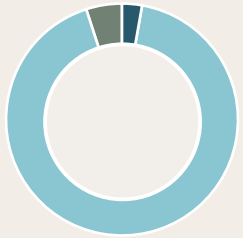
Fördelning pågående produktion per 30 september 2026



Legal struktur
- Helägt 90%
- Joint Venture/Fond 6%
- Wallin Bostad 4%

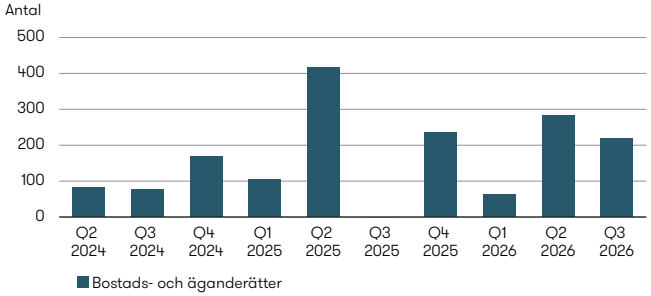


Upplåtelseform
- Bostadsrätter 91%
- Äganderätter 9%

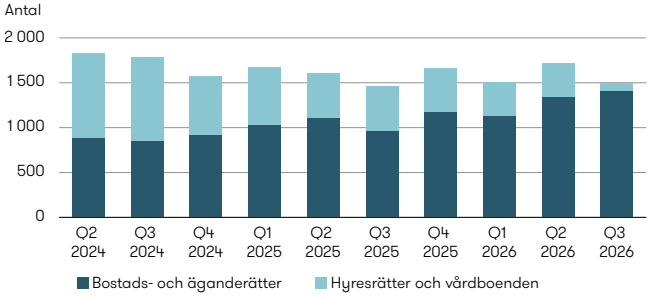


Småhus / flerbostadshus
- Småhus 3%
- Flerbostadshus 92%
- Vårdboende 5%

Produktionsstartade bostäder



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



Byggrätter

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

Besqabs byggrättsportfölj, exklusive bostäder i produktion, omfattar 6 313 byggrätter fördelat på 67 framtida bostadsprojekt i 19 kommuner i Storstockholm och Uppsala inklusive 1 062 byggrätter i Wallin som från och med andra kvartalet 2026 konsolideras i Besqabkoncernen.

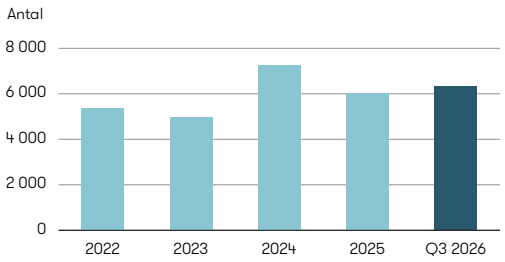
Byggrätterna är belägna i attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala, varav 69 procent i Stockholm stad med närförort. 67 procent av byggrätterna har antingen en lagakraftvunnen detaljplan eller är i gransknings- och samrådsprocessen.

Ekelund Pampas

Solna

Besqab blir en betydande del av stadsutvecklingsprojektet intill vattnet vid Ulvsundasjön i Solna. En urban oas med kombination av storstad och vatten. Detaljplanen har antagits och planen möjliggör cirka 800 nya bostäder och kontor där Besqabs andel blir cirka 450 bostäder. Besqab ingick avtal om förvärv av byggrätterna från HSB Bostad år 2020 och har därefter, genom ett samägt exploateringsbolag, utvecklat detaljplanen tillsammans med Solna stad. De cirka 450 byggrätterna för bostäder ingår i den första etappen av Ekelundsområdet som ligger i Solnas Västra skogen. De första bostadskvarteren beräknas kunna produktionsstartas under 2028.

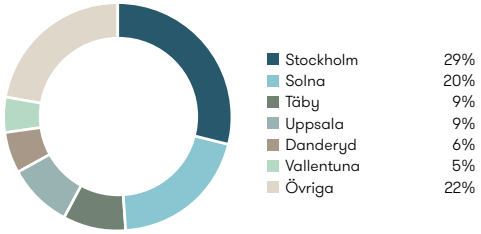
Antal byggrätter under senaste fem åren[1)]



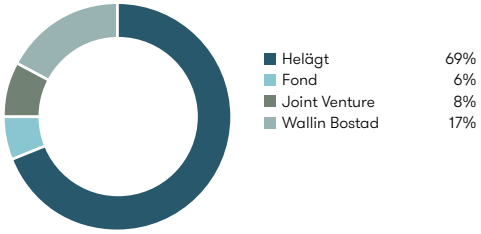
1) Åren 2022–2023 omfattar enbart Aros Bostads byggrätter och från och med Q2 2026 ingår 100% av Wallins byggrättsportfölj.

Av de 6 313 byggrätterna är 1 171 tillträdda och upptagna i balansräkningen per 30 september 2026.

Kommun, kvm ljus BTA

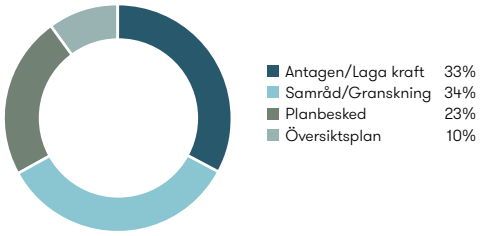


Legal struktur, kvm ljus BTA

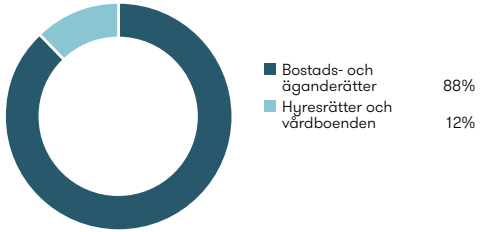


SPECIFIKATION
SAMTLIGA PROJEKT
SID 33–34

Projektstatus, kvm ljus BTA



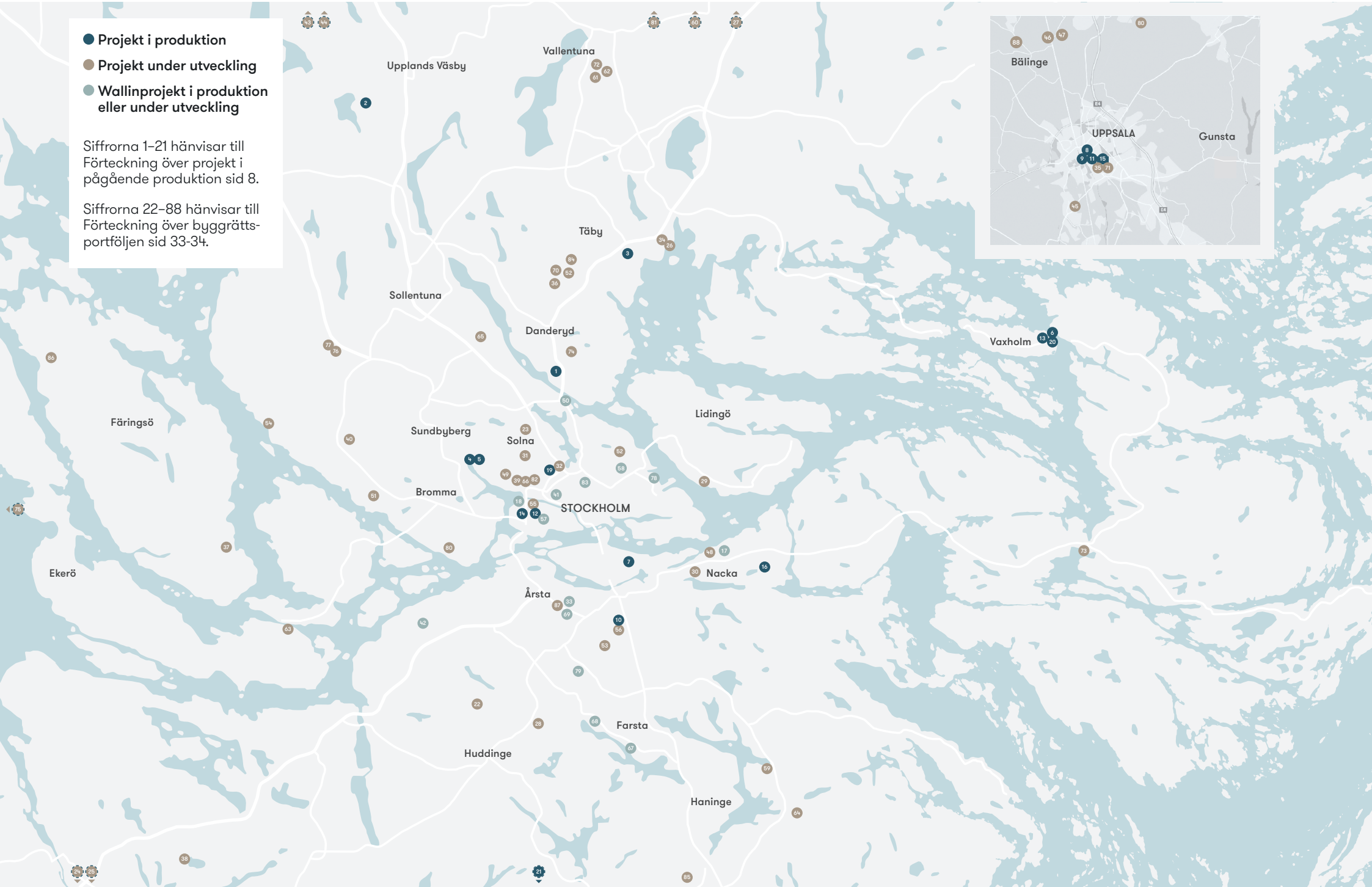
Upplåtelseform, kvm ljus BTA



- **Projekt i produktion**
- **Projekt under utveckling**
- **Wallinprojekt i produktion eller under utveckling**

Siffrorna 1–21 hänvisar till Förteckning över projekt i pågående produktion sid 8.

Siffrorna 22–88 hänvisar till Förteckning över byggrätts-portföljen sid 33-34.



Hållbarhet och organisation

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

Miljö och klimatpåverkan
Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Sedan 2024 arbetar Besqab med att sänka klimatavtrycket i linje med uppsatt trappa med målgränsvärden. Klimattrappan är baserad på år för bygglov, och har omfattningen A1–A5, dvs går i linje med lagen för klimatdeklaration. Besqabs klimattrappa innebär att mål sätts på år för bygglov. För 2026 innebär det ett målvärde för flerbostadshus på 240 kgCO_2e/BTA respektive 90 kgCO_2e/BTA för småhus.

Inverness 3 och Femöringen produktionsstartades innan Besqab hade klimatmål i samtliga startade projekt. Glimten var ett av Besqabs första småhusprojekt med klimatkrav med målvärde 110 kg/co_2e/BTA, där resultatet i projektet såväl som övriga småhusprojekt har legat till grund för fortsatta optimeringsåtgärder i småhusprodukten. Aspen hade målvärde 260 kgCo_2e/BTA och klarar därmed det målvärde som sattes upp för projektet.

Hållbarhetsmål

KLIMAT-AVTRYCK, %[1]	ENERGI-KLASS	MATERIAL-ÅTERVINNING, %	AVFALL/BTA MAX, KG
Netto noll 2045	B	>70	22

1) Klimattrappans målvärde för projekt med bygglovsår 2026 är 240 kgCO_2e/BTA för flerbostadshus och 90 kgCO_2e/BTA för småhus.

Besqab gör löpande prognoser på klimatutsläpp på samtliga projekt i portföljen, och följer upp detta löpande genom projektprocessen.

Besqab strävar efter att ständigt minska och effektivisera energianvändningen, samt att öka andelen energi från förnybara källor. I projekten kravställs energiklass B. Tre av fyra avslutade projekt under innevarande kvartal uppnådde energiklass B, Aspen hade ej det kravet med i projektering men innehar ett energiprestandatal i linje med krav i Svanen, dvs –15% mot BBR-krav.

Resurs- och materialanvändning är i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Utfallen inom avfall i avslutade projekt visar att Besqab fortsatt har arbete att göra med minimering av avfallsmängder i projekten.

Trygghet, säkerhet och hälsa
Alla som arbetar för Besqab ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är en självklarhet. Besqab har en nollvision avseende allvarliga olyckor på byggarbetsplatserna och genomför löpande oannonserade drog- och alkoholkontroller i projekten, för att säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl anställda som anlitad arbetskraft. Under kvartalet har tre drog- och alkoholkontroller genomförts. En allvarlig olycka har rapporterats under perioden.

Besqabs målsättning är att miljöcertifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer och en kvalitetssäkrad byggprocess. Under kvartalet har två projekt certifierats med Svanen: Aspen och Femöringen.

En attraktiv arbetsplats
Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och de ska erbjudas en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats. Målet är friska och nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats. Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 119, varav 57 kvinnor och 62 män.

Avslutade projekt under kvartalet

Projekt	Klimatpåverkan kgCO_2/BTA	Energi-klass	Avfall kg/BTA	Material-återvinnings-grad, %	Certifiering
Inverness 3	37	B	29,2	29	Svanen
Glimten	116	B	40	63	Svanen
Femöringen	279	B	32	–	Svanen
Aspen	251	C	26	60	Svanen

GLIMTEN, STOCKHOLM

ASPEN, STOCKHOLM

Certifieringar i kvartalet:
- Aspen, Svanen Licensnummer 3089 0124
- Femöringen, Svanen Licensnummer 3089 0216

Besqabs vinstavräkningsmodell

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. I ett typiskt Besqabprojekt utgör förvärvskostnad av mark en stor andel av projektets totala kostnadsmassa.

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 det bokförda värdet av marken i den upparbetade kostnad som resultatförs i samband med projektstart.

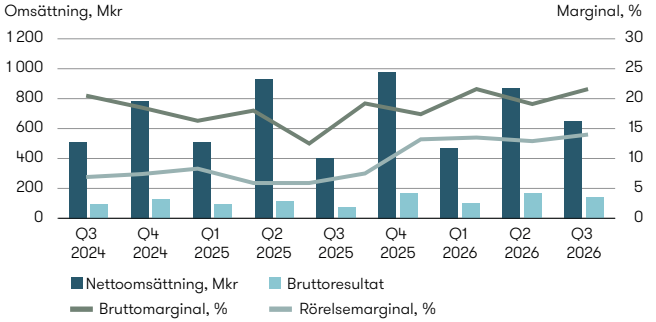
Hög omsättning och lägre bruttomarginal första kvartalet vid projektstart
Vinstavräkningsprincipen innebär att Besqab intäktsredovisar ett belopp som motsvarar den resultatförda kostnaden plus en förväntad projektmarginal, som i projektets tidiga fas innehåller reserveringar för risker. Dessa riskavsättningar minskar typiskt sett under projektets löptid i takt med att osäkerheten om projektkostnader 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.

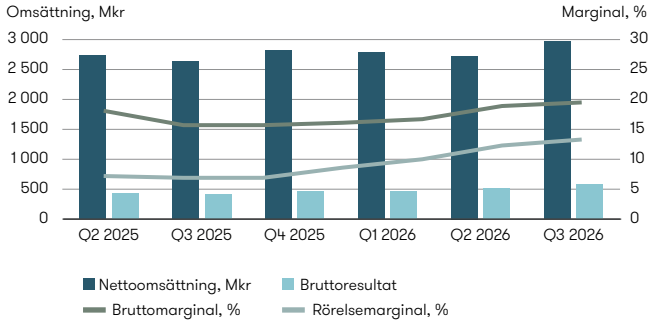
På koncernnivå blir detta särskilt tydligt under enskilda kvartal med många projektstarter, såsom Q2 och Q4 2025, jämfört med kvartal med få eller inga projektstarter, såsom Q3 2025. Sett över rullande 12 månaders snitt blir denna effekt mindre tydlig. Se grafer nedan för illustration.

HERTHA, DANDERYD

Omsättning och vinstavräkning per kvartal



Omsättning och vinstavräkning rullande 12 månader



Finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter

På sidorna 14–24 framgår koncernens finansiella rapporter såsom de rapporteras i enlighet med de redovisningsprinciper som framgår under not 1 till denna rapport och som beskrivs i ytterligare detalj under not 1 till Årsredovisning 2025. Den finansiella rapporteringen är framtagen i enlighet med IFRS och skiljer sig från segmentsredovisningen bland annat genom att pågående bostadsutvecklingsprojekt konsolideras i koncernen fram till den tidpunkt där mer än 50 procent av bostädernas slutkund tillträtt bostaden. I praktiken innebär det att intäkter från bostadsutvecklingsprojekt redovisas i koncernens resultaträkning i samband med att slutkunden tillträder bostaden och projektet avkonsolideras i koncernen, vilket i normalfallet sker i projektets slutfas.

Segmentsredovisning

Finansiell information som benämns "Segmentsredovisning" baseras på de principer som används för ledningens interna uppföljning av rörelsens segment. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt under projektets successiva genomförande. (se vidare under not 2 till denna rapport och not 2 i Årsredovisning 2025). På sidorna 25–28 i denna delårsrapport redovisas sammandrag av koncernens resultat-, balans- och kassaflödesräkningar i enlighet med segmentsredovisningen.

SKEPPSKAJEN, UPPSALA

IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Nettoomsättning	3	2 925,8	512,0	1 485,9	332,3	3 250,2	836,4
Kostnader för produktion och drift		–2 405,7	–446,4	–1 220,8	–314,8	–2 691,2	–731,9
Bruttoresultat		**520,1**	**65,6**	**265,1**	**17,5**	**559,0**	**104,5**
Försäljnings- och administrationskostnader	4	–149,3	–163,1	–48,2	–45,8	–195,4	–209,2
Övriga intäkter		41,6	–	–5,6	–	41,6	–
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		–38,3	3,3	–1,2	13,9	–28,6	13,0
Rörelseresultat		**374,1**	**–94,2**	**210,1**	**–14,4**	**376,6**	**–91,7**
Finansiella intäkter		6,5	7,1	1,1	1,3	8,2	8,8
Finansiella kostnader		–28,5	–49,1	–6,0	–13,4	–38,6	–59,2
Resultat efter finansiella poster		**352,1**	**–136,2**	**205,2**	**–26,5**	**346,2**	**–142,1**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		–	–1,3	–	–	–	–1,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		–	16,2	–	16,2	3,4	19,6
Resultat före skatt		**352,1**	**–121,3**	**205,2**	**–10,3**	**349,6**	**–123,8**
Inkomstskatt		4,9	15,8	–4,6	–3,6	0,4	11,3
Periodens resultat		**357,0**	**–105,5**	**200,6**	**–13,9**	**350,0**	**–112,5**
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		**357,0**	**–105,5**	**200,6**	**–13,9**	**350,0**	**–112,5**
Periodens resultat hänförligt till							
Moderföretagets aktieägare		359,9	–105,5	221,2	–13,9	352,9	–112,5
Innehav utan bestämmande inflytande		–2,9	–	–20,6	–	–2,9	–
Periodens totalresultat		**357,0**	**–105,5**	**200,6**	**–13,9**	**350,0**	**–112,5**
Resultat per aktie, kr							
Före utspädning		2,85	**–1,65**	1,94	**–0,34**	2,57	–1,93
Efter utspädning		2,85	**–1,65**	1,94	**–0,34**	2,57	–1,93
Antal aktier, st							
Preferensaktier		11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		103 270 732	103 570 025	102 696 244	103 570 025	103 347 956	103 570 025
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		103 270 732	103 570 025	102 696 244	103 570 025	103 347 956	103 570 025

Finansiell utveckling under perioden januari – september 2026

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 520,1 Mkr (65,6) och bruttomarginalen var 17,8 procent (12,8). Nettoomsättningen uppgick till 2 925,8 Mkr (512,0). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Under perioden har 524 stycken bostäder vinstavräknats. Av dessa avsåg 383 stycken färdigställda hyresrättslägenheter i Viggbyholm och Solna som överlämnades till köparen Patrizia under perioden.

Kostnader för produktion och drift uppgick till –2 405,7 Mkr (–446,4). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 374,1 Mkr (–94,2). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till –149,3 (–163,1). Minskningen i försäljnings- och administrationskostnader hänför sig till de synergieffekter som samgåendet med tidigare Besqab har medfört. Under perioden har en negativ goodwill om 41,6 Mkr redovisats som en övrig intäkt i samband med att Wallin övergått från att redovisats som ett intressebolag till att redovisats som ett dotterbolag. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg erlagt vederlag. Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perioden till –38,3 Mkr (3,3). I resultat från andelar i intressebolag ingår ett resultat om –47,2 Mkr avseende att Wallin övergått från att redovisats som intressebolag till att redovisats som dotterbolag och att intressebolagsandelarna i Wallin i samband med detta har avyttrats redovisningsmässigt.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 352,1 Mkr (–136,2). Finansnettot uppgick till –22,0 Mkr (–42,0) under perioden.

Periodens resultat

Inkomstskatten uppgick till 4,9 Mkr (15,8) och avser till största del uppskjuten skatt som har återförts i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Periodens resultat uppgick till 357,0 Mkr (–105,5). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 2,85 kr (–1,65).

IFRS, forts.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter		167,0	292,8	–
Andelar i intresseföretag och joint venture		295,5	509,5	470,3
Övriga anläggningstillgångar		78,2	42,7	57,8
Summa anläggningstillgångar		**660,7**	**965,0**	**648,1**
Exploateringsfastigheter[1)]		952,3	930,8	810,1
Bostäder under produktion[1)]		3 091,7	2 940,1	3 640,9
Färdigställda fastigheter		50,4	96,2	30,0
Övriga kortfristiga fordringar[1)]		561,5	498,7	974,6
Likvida medel		533,1	470,9	294,4
Tillgångar som innehas för försäljning		0,0	–	292,4
Summa omsättningstillgångar		**5 189,0**	**4 936,7**	**6 042,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 849,6**	**5 901,7**	**6 690,5**

1) Omklassificering har gjorts avseende 30 september 2025 där Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten fördelats på Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion enligt samma fördelning som tillämpas 31 december 2025 och framåt.

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 210,5	2 991,8	2 974,7
Innehav utan bestämmande inflytande		79,0	3,9	3,9
Summa eget kapital		**3 289,5**	**2 995,7**	**2 978,6**
Övriga långfristiga avsättningar		50,7	37,3	39,5
Räntebärande skulder	8	93,0	179,0	101,5
Övriga långfristiga skulder		51,1	128,9	36,5
Summa långfristiga skulder		**194,8**	**345,2**	**177,5**
Kortfristiga avsättningar		2,0	–	0,0
Räntebärande skulder	8	1 862,5	2 073,7	2 425,9
Övriga kortfristiga skulder		500,8	487,1	920,4
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		–	–	188,1
Summa kortfristiga skulder		**2 365,3**	**2 560,8**	**3 534,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 849,6**	**5 901,7**	**6 690,5**

IFRS, forts.

Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (120,0) och består av varumärke.

Förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2026 till 167,0 Mkr (292,8) och innefattar förvaltningsfastigheten som tillkom vid det utökade ägandet i Wallin när Wallinkoncernen konsolideras.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 295,5 Mkr (509,5) och består av andelar i de joint venture och fonder som Besqab är delägare i. Förändringen är hänförlig till resultatandelar och tillskott till intressebolagen samt att Wallin övergått från att redovisas som ett intressebolag till att redovisas som ett dotterbolag.

Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion

Exploateringsfastigheter uppgick till 952,3 Mkr (930,8) 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 3 091,7 Mkr (2 940,1) och avser nedlagda utgifter för mark- och entreprenadkostnader i pågående produktion av bostäder som ännu inte har tillträtts av slutkunden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 561,5 Mkr (498,7) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 533,1 Mkr (470,9).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2026 till 3 289,5 Mkr (2 995,7) varav 79,0 Mkr (3,9) avser innehav utan bestämmande inflytande. Bolaget har under perioden återköpt 1 554 583 stamaktier om totalt 42,6 Mkr. Förändringen i innehav utan bestämmande inflytande består till all väsentlighet av att Wallin från och med andra kvartalet 2026 konsolideras som ett dotterbolag i koncernen. Soliditeten var 56,2 procent (50,8).

Finansiering

Räntebärande skulder per 30 september 2026 uppgick till 1 955,5 Mkr (2 252,7). Av de räntebärande skulderna var 1 736,5 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion, 93,0 Mkr finansiering förvaltningsfastigheter och resterande 126,0 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion avser huvudsakligen 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 1 955,5 Mkr (2 252,7). Beaktat likvida medel om 533,1 Mkr (470,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 422,4 Mkr (1 781,8).

IFRS, forts.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 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**
Ingående eget kapital 1 januari 2026	**2,3**	**3 441,2**	**–468,8**	**3,9**	**2 978,6**
Periodens resultat	–		359,9	–2,9	357,0
Årets totalresultat	**–**	**–**	**359,9**	**–2,9**	**357,0**
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	–87,6	–	–87,6
Personaloptionsprogram	–	–	6,0	–	6,0
Återköp aktier	–	–	–42,6	–	–42,5
Minoritet	–	–	–	78,0	78,0
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**–124,1**	**78,0**	**–46,1**
Utgående eget kapital 30 september 2026	**2,3**	**3 441,2**	**–233,0**	**79,0**	**3 289,5**

IFRS, forts.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	374,1	–94,2	210,1	–14,4	376,6	–91,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar och nedskrivningar	8,2	0,8	0,3	0,5	8,4	1,0
Realisationsresultat	–216,3	–	–188,9	78,8	–216,3	–
Resultat från andelar i intresseföretag	38,3	–3,3	1,2	–13,8	28,6	–13,0
Negativ goodwill	–41,6	–	5,7	–	–41,6	–
Övrigt	–2,6	–2,1	–5,1	–3,1	–10,8	–10,3
Erhållen ränta	6,5	7,1	1,1	1,3	8,2	8,8
Erlagd ränta	–37,8	–49,5	–18,3	–12,6	–26,0	–37,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**128,8**	**–141,2**	**6,1**	**36,7**	**127,1**	**–142,9**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	447,3	147,1	350,7	496,4	85,9	–214,3
Förändring av rörelseskulder	64,2	–10,6	–112,9	–804,3	505,1	430,3
Förändring av exploateringsfastigheter	–604,1	–940,5	–258,1	–228,9	–1 230,3	–1 566,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**36,2**	**–945,2**	**–14,2**	**–500,1**	**–512,2**	**–1 493,6**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	32,8	–	–	–	32,8	–
Avyttring av dotterbolag	391,9	202,3	330,1	58,8	391,9	202,3
Investering i intresseföretag	31,9	–34,3	11,6	–	80,8	14,6
Investering i övriga anläggningstillgångar	–6,7	6,4	–6,2	5,1	–13,1	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**449,9**	**174,4**	**335,5**	**63,9**	**492,4**	**216,9**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	–	–	–	–	–10,0	–10,0
Personaloptionsprogram	6,0	–	6,0	–	6,0	–
Upptagna lån	855,6	1 012,6	226,1	626,8	1 590,2	1 747,2
Amortering av lån	–1 000,9	–168,6	–409,9	–147,2	–1 374,2	–541,9
Återköp av egna aktier	–42,6	–	–39,6	–	–42,6	–
Utbetald utdelning	–65,6	–65,7	–21,8	–21,9	–87,5	–87,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–247,4**	**778,3**	**–239,1**	**457,7**	**82,0**	**1 107,7**
Periodens kassaflöde	**238,7**	**7,5**	**82,2**	**21,5**	**62,2**	**–169,0**
Likvida medel vid periodens början	**294,4**	**463,4**	**450,9**	**449,4**	**470,9**	**463,4**
Likvida medel vid periodens slut	**533,1**	**470,9**	**533,1**	**470,9**	**533,1**	**294,4**

Kommentarer till kassaflöde – IFRS

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 36,2 Mkr (–945,2). Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda utgifter i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 449,9 Mkr (174,4) och innefattar till största del avyttring av dotterbolag.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –247,4 Mkr (778,3). Upptagna lån under perioden hänförs främst till byggnadskreditiv i bank för finansiering av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –1 000,9 Mkr (–168,6) avser till största del färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen. Bolaget har under perioden återköpt 1 554 583 stamaktier om totalt 42,6 Mkr. Under perioden har även utbetalning skett av tidigare beslutad utdelning till preferensaktieägarna om totalt –65,6 Mkr.

Finansiella rapporter

Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Intäkter	28,3	22,7	8,1	13,0	82,6	76,9
Administrationskostnader	–43,4	–71,9	–15,2	–18,1	–60,5	–88,9
Rörelseresultat	**–15,1**	**–49,2**	**–7,1**	**–5,1**	**22,1**	**–12,0**
Resultat från andelar i koncernföretag	–170,8	–	–110,0	–	–206,6	–35,9
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21,3	23,3	6,4	8,3	37,6	39,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	–8,6	–20,0	–0,8	–6,7	–20,0	–31,3
Resultat efter finansiella poster	**–173,2**	**–45,9**	**–111,5**	**–3,5**	**–166,9**	**–39,6**
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	6,6	6,6
Skatt på periodens resultat	–	–	–	–	–	–
Periodens resultat	**–173,2**	**–45,9**	**–111,5**	**–3,5**	**–160,3**	**–33,0**

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 179,1	2 179,1	2 179,1
Övriga anläggningstillgångar	165,5	162,0	164,5
Summa anläggningstillgångar	**2 344,6**	**2 341,1**	**2 343,6**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	890,1	1 237,2	1 048,3
Övriga fordringar	126,9	51,9	103,8
Kassa och bank	119,7	37,5	33,5
Summa omsättningstillgångar	**1 136,7**	**1 326,6**	**1 185,6**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 481,3**	**3 667,7**	**3 529,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2,3	2,3	2,3
Fritt eget kapital	2 429,9	2 724,6	2 727,5
Summa eget kapital	**2 432,2**	**2 726,9**	**2 729,8**
Skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	969,8	862,4	727,3
Övriga skulder	79,3	78,4	72,1
Summa skulder	**1 049,1**	**940,8**	**799,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 481,3**	**3 667,7**	**3 529,2**

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden uppgick till –15,1 Mkr (–49,2). Periodens resultat uppgick till –173,2 Mkr (–45,9).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per den 30 september 2026 till 2 344,6 Mkr (2 341,1) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2026 till 2 432,2 Mkr (2 726,9). Skulderna uppgick vid samma tidpunkt till 1 049,1 Mkr (940,8).

Finansiella rapporter

Koncernens noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivits i Besqab AB:s årsredovisning för 2025.

Intäkter

Projektutveckling av bostäder

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

Avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningen under produktionsfasen fram till den tidpunkt då mer än 50 procent av de slutliga bostadsköparna har tillträtt sina bostäder. Intäkter från försäljning av bostadsprojekt redovisas då övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisas fastigheten som en omsättningstillgång under posten 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.

Särskilt om segmentsredovisningen

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

Nya redovisningsstandarder 2026 och framåt

Nya eller ändrade standarder och tolkningsuttalanden som börjat gälla 2026 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 och gäller också för jämförelseinformation. Den största förändringen som IFRS 18 medför är en mer standardiserad uppdelning av resultatet i obligatoriska huvudkategorier: Rörelsen, Investeringar, Finansiering, Inkomstskatt och avvecklad verksamhet. Bolaget har identifierat vilka effekter införandet av IFRS 18 kommer att ha på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 kommer inte ha någon väsentlig påverkan på värderingen av koncernens transaktioner utan endast påverka koncernens utformning och presentation av de finansiella rapporterna inklusive de finansiella räkningarna och noterna. Den väsentligaste förändringen som Besqab identifierat är att Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture flyttas ut från rörelseresultatet och istället presenteras i den obligatoriska huvudkategorin Investeringar.

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan–sep 2026	Projektutveckling	Förvaltnings-fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 982,2	–	–	1 982,2	924,8	2 907,0
Hyresintäkter	7,1	4,3	–	11,4	0,0	11,4
Övriga intäkter	–	–	–	–	7,4	7,4
Nettoomsättning	**1 989,3**	**4,3**	**–**	**1 993,6**	**932,2**	**2 925,8**
Kostnader för produktion och drift	–1 582,5	–1,8	–	–1 584,3	–821,4	–2 405,7
Bruttoresultat	**406,8**	**2,5**	**–**	**409,3**	**110,8**	**520,1**
Försäljnings- och administrationskostnader	–151,4	–	–	–151,4	2,1	–149,3
Övriga intäkter	–	–		–	41,6	41,6
Resultat andelar intresseföretag	8,6	–	–	8,6	–46,8	–38,3
Rörelseresultat	**264,0**	**2,5**	**–**	**266,5**	**107,8**	**374,1**
Finansnetto	–22,0			–22,0	–0,0	–22,0
Resultat efter finansiella poster	**242,0**	**2,5**	**–**	**244,5**	**107,7**	**352,1**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	–	–		–
Resultat före skatt	**242,0**	**2,5**	**–**	**244,5**	**107,7**	**352,1**
Skatt och bokslutsdispositioner	–	5,2	–	5,0	–0,1	4,9
Periodens resultat	**242,0**	**7,7**	–	**249,5**	**107,7**	**357,0**
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	167,0	–	167,0	–	167,0
Övriga anläggningstillgångar	–	–	1 020,4	1 020,4	–526,8	493,7
Exploateringsfastigheter /Bostäder under produktion	741,4	–		741,4	3 302,6	4 044,0
Övriga tillgångar	–	–	3 434,1	3 434,1	–2 289,1	1 145,0
Summa tillgångar	**741,4**	**167,0**	**4 454,5**	**5 362,9**	**486,7**	**5 849,6**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 930,7	3 930,7	–641,1	3 289,5
Långfristiga skulder	–	–	197,1	197,1	–2,4	194,8
Kortfristiga skulder	–	–	1 235,1	1 235,1	1 130,2	2 365,2
Summa eget kapital och skulder	–	–	**5 362,9**	**5 362,9**	**486,7**	**5 849,6**

Koncernens noter, forts.

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Jan–sep 2025	Projektutveckling	Förvaltnings-fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt IFRS
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 813,3	–	–	1 813,3	–1 340,6	472,8
Hyresintäkter	–	31,3	–	31,3	–	31,3
Förvaltningsarvode	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	7,9	7,9
Nettoomsättning	**1 813,3**	**31,3**	**–**	**1 844,6**	**–1 332,6**	**512,0**
Kostnader för produktion och drift	–1 556,0	–2,8	–	–1 558,8	1 112,4	–446,4
Bruttoresultat	**257,3**	**28,5**	**–**	**285,8**	**–220,2**	**65,6**
Försäljnings- och administrationskostnader	–165,3	–	–	–165,3	2,2	–163,1
Övriga intäkter	–	–		–	–	
Resultat andelar intresseföretag	–5,2	–	–	–5,2	8,5	3,3
Rörelseresultat	**86,8**	**28,5**	**–**	**115,3**	**–209,4**	**–94,1**
Finansnetto	–42,0			–42,0	–0,0	–42,0
Resultat efter finansiella poster	**44,8**	**28,5**	**–**	**73,3**	**–209,5**	**–136,1**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	14,9	–	14,9	–	14,9
Resultat före skatt	**44,8**	**43,4**	**–**	**88,2**	**–209,5**	**–121,2**
Skatt	–	15,8	–	15,8	–	15,8
Periodens resultat	**44,8**	**59,2**	**–**	**104,1**	**–209,5**	**–105,4**
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	–	292,8		292,8	–	292,8
Övriga anläggningstillgångar	–	–	1 172,0	1 172,0	–499,8	672,2
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 697,8	–		1 697,8	2 126,2	3 824,0
Övriga tillgångar	–	–	2 256,6	2 256,7	–1 144,1	1 112,6
Summa tillgångar	**1 697,8**	**292,8**	**3 428,6**	**5 419,1**	**482,5**	**5 901,7**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	–	–	3 601,5	3 601,5	–605,8	2 995,7
Långfristiga skulder	–	347,6	–	347,6	–2,5	345,1
Kortfristiga skulder	–	–	1 470,0	1 470,0	1 090,8	2 560,7
Summa eget kapital och skulder	–	**347,6**	**5 071,4**	**5 419,1**	**482,5**	**5 901,7**

Not 3 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Vinstavräkning projekt	2 908,6	470,3	3 221,4	783,1
Förvaltningsarvoden	6,1	6,0	7,4	7,3
Intäkter från avtal med kunder	**2 914,7**	476,3	**3 228,8**	**790,4**
Hyresintäkter	9,8	34,1	19,5	43,8
Övrigt	1,3	1,6	1,9	2,1
Nettoomsättning	**2 925,8**	**512,0**	**3 250,2**	**836,4**

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

Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Personalkostnader	86,3	85,8	113,5	113,0
Övriga externa kostnader	51,0	68,5	66,6	84,1
Avskrivningar	12,0	8,8	15,3	12,1
Försäljnings- och administrationskostnader	**149,3**	**163,1**	**195,4**	**209,2**

Koncernens noter, forts.

Not 5 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Optionsprogram 2026/2029 som beslutades på årsstämman 2026, samt optionsprogram 2024/2027 som beslutades på årsstämman 2024. Syftet med optionsprogrammen, som riktades till samtliga anställda i koncernen, är att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner. Optionspremien erlades till ett vid tidpunkten beräknat marknadsvärde.

Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2026/2029 är 30,88 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärvas vid fullt nyttjande är 1 644 000 stycken. Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption i program 2024/2027 är 34,43 kronor och det maximala antalet nya aktier som kan förvärvas 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 2 333 876 stycken och antalet röster med 2 333 876 stycken. Aktiekapitalet skulle öka med 46 677 kronor.

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

Not 6 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

Not 7 Verkligt värde på finansiella instrument

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

Not 8 Räntebärande skulder

Per den 30 september 2026 uppgick totala räntebärande skulder till 1 955,5 Mkr (2 527,4), fördelade enligt nedan.

	Redovisat värde	
Belopp i Mkr	**30 sep 2026**	**31 dec 2025**
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	1 736,5	2 382,3
Finansiering förvärv förvaltningsfastigheter	93,0	–
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	24,5	43,6
Finansiering förvärv exploateringsfastighet	101,5	101,5
Summa räntebärande skulder	**1 955,5**	**2 527,4**

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i Mkr	**30 sep 2026**	**31 dec 2025**
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 046,5	1 973,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	649,0	724,4
Summa ställda säkerheter	**1 705,5**	**2 707,4**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser	447,2	574,9
Borgensförpliktelser tecknade förvärvsavtal	817,5	1 017,5
Fullgörandegarantier	–	0,5
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	2,1
Övrigt[1)]	23,6	43,4
Summa eventualförpliktelser	**1 290,1**	**1 638,4**

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

Borgensförbindelser avser till största del borgen för ingångna kontrakt och åtaganden i koncernföretag och intresseföretag.

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

Koncernens noter, forts.

Not 10 Förvärv

Förvärv av Byggnadsfirman Erik Wallin AB

11 maj 2026 förvärvades ytterligare 10 procent av andelarna i Byggnadsfirman Erik Wallin AB, varvid bolaget övergick från att redovisas som intressebolag till att konsolideras som dotterbolag i Besqabs koncernredovisning. Den totala ägarandelen uppgår efter förvärvet till 60 procent.

Negativ goodwill om 41,6 Mkr har uppstått då det implicita verkliga värdet på bolaget (195,0 Mkr) understiger verkligt värde på identifierbara nettotillgångar (236,6 Mkr). verkligt värdejusteringar består i huvudsak av förvaltnings- och exploateringsfastigheter. Negativ goodwill har redovisats som övrig intäkt i koncernens resultaträkning.

Innehav utan bestämmande inflytande om 40 procent har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och uppgår till 78,0 Mkr. Värderingen baseras på köpeskillingen för de förvärvade andelarna.

Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 40 procent och har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten med tillämpning av full goodwill-metoden.

Förvärvad verksamhet, Belopp i Mkr	11 maj 2026
Förvaltningsfastigheter	117,7
Övriga anläggningstillgångar	262,3
Exploateringsfastigheter	144,3
Kortfristiga fordringar	3,4
Likvida medel	52,3
Summa förvärvade tillgångar	**580,0**
Uppskjuten skatteskuld	4,1
Långfristiga skulder	310,0
Kortfristiga skulder	**53,1**
Summa övertagna skulder	**367,2**
Bokfört värde nettotillgångar	**212,8**
Förvärvsanalys, Mkr	
Vederlag 60% av aktierna	**117,0**
Innehav utan bestämmande inflytande 40% av aktierna	**78,0**
Totalt vederlag 100% av aktierna	**195,0**

Mkr	11 maj 2026
Bokfört värde nettotillgångar	**212,8**
Verkligt värde justeringar	**23,8**
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	**236,6**
Negativ goodwill	–41,6
Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde	
Kontant del av köpeskilling	–19,5
Förvärvad kassa	52,3
Summa nettokassaflöde	**32,8**

Sedan förvärvstidpunkten har Wallin bidrag med en omsättning om 1,8 Mkr och -8,0 Mkr i koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett i början av räkenskapsåret 2026 uppskattar Besqab att Wallin skulle ha bidragit till en omsättning om totalt 6,0 Mkr och ett resultat efter skatt om -6,5 Mkr.

Not 11 Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet och den marknad bolaget är verksamt på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Besqab är främst exponerat för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

Finansiering

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

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

Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB fakturerat ett arvode till Besqab uppgående till 0,9 Mkr (1,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2026. Per Rutegård kontrollerar bolaget PRP Management AB och styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant i bolaget.

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

Not 12 Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Besqab överlämnade den första och andra etappen av hyresrättsprojektet Femöringen i Solna med totalt 213 hyresbostäder och den tredje etappen av hyresrättsprojektet Inverness i Danderyd med 170 hyresrätter till köparen Patrizia. Tillträdet sker i enlighet med tidplan.

Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Nettoomsättning	1 993,6	1 844,6	652,1	405,0	2 972,2	2 823,2
Kostnader för produktion och drift	–1 584,3	–1 558,8	–511,0	–327,4	–2 392,9	–2 367,4
Bruttoresultat	**409,3**	**285,8**	**141,1**	**77,6**	**579,3**	**455,8**
Försäljnings- och administrationskostnader	–151,4	–165,3	–48,4	–47,4	–198,6	–212,5
Resultat från andelar i intresseföretag	8,6	–5,2	–1,6	0,2	14,4	0,7
Rörelseresultat	**266,5**	**115,3**	**91,1**	**30,4**	**395,1**	**244,0**
Finansiella intäkter	6,4	7,1	1,1	1,3	13,7	14,3
Finansiella kostnader	–28,4	–49,1	–5,6	–13,5	–38,4	–59,1
Resultat efter finansiella poster	**244,5**	**73,3**	**86,6**	**18,2**	**370,4**	**199,2**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–1,3	–	–	–	–1,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	16,2	–	16,2	3,4	19,6
Resultat före skatt	**244,5**	**88,2**	**86,6**	**34,4**	**373,8**	**217,5**
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	6,7	6,7
Inkomstskatt	5,0	15,8	–0,2	–3,6	4,9	15,7
Periodens resultat	**249,5**	**104,0**	**86,4**	**30,8**	**385,4**	**239,9**
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare	239,3	104,0	93,8	30,8	375,2	239,9
Innehav utan bestämmande inflytande	10,2	–	–7,4	–	10,2	0,0
Periodens totalresultat	**249,5**	**104,0**	**86,4**	**30,8**	**385,4**	**239,9**
Resultat per aktie, kr						
Före utspädning	1,68	0,37	0,70	0,09	2,78	1,47
Efter utspädning	1,68	0,37	0,70	0,09	2,78	1,47
Antal aktier, st						
Preferensaktier	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432	11 676 432
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	103 270 732	103 570 025	102 696 244	103 570 025	103 347 956	103 570 025
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	103 270 732	103 570 025	102 696 244	103 570 025	103 347 956	103 570 025
Totalt antal utestående stamaktier	**102 015 442**	**103 570 025**	**102 015 442**	**103 570 025**	**102 015 442**	**103 570 025**

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 409,3 Mkr (285,8) och bruttomarginalen var 20,5 procent (15,5). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 1 993,6 Mkr (1 844,6). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Kostnader för produktion och drift uppgick till –1 584,3 Mkr (–1 558,8).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 266,5 Mkr (115,3) och rörelsemarginalen var 13,4 procent (6,3). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till –151,4 (–165,3).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 244,5 Mkr (73,3). Finansnettot uppgick till –22,0 Mkr (–42,0) under perioden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 249,5 Mkr (104,0). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,68 (0,37). Uppskjuten skatt har återförts i samband med avyttringen av förvaltningsfastigheter.

Segmentsredovisning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	120,0	120,0	120,0
Förvaltningsfastigheter	167,0	292,8	–
Andelar i intresseföretag och joint venture	383,1	569,7	533,0
Övriga anläggningstillgångar	517,3	482,3	497,1
Summa anläggningstillgångar	**1 187,4**	**1 464,8**	**1 150,1**
Exploateringsfastigheter	741,4	738,4	806,1
Bostäder under produktion	–	959,4	815,5
Övriga kortfristiga fordringar	2 991,9	1 919,9	2 240,4
Likvida medel	442,2	336,7	187,5
Tillgångar som innehas till försäljning	–	–	292,4
Summa omsättningstillgångar	**4 175,5**	**3 954,4**	**4 341,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 362,9**	**5 419,2**	**5 492,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 838,6	3 597,6	3 723,5
Innehav utan bestämmande inflytande	92,1	3,9	3,9
Summa eget kapital	**3 930,7**	**3 601,5**	**3 727,4**
Övriga långfristiga avsättningar	53,0	39,8	37,7
Räntebärande skulder	93,0	179,0	101,5
Övriga långfristiga skulder	51,1	128,9	36,5
Summa långfristiga skulder	**197,1**	**347,7**	**175,7**
Kortfristiga avsättningar	14,3	12,3	12,3
Räntebärande skulder	772,1	906,0	870,5
Övriga kortfristiga skulder	448,7	551,7	518,0
Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	–	188,1
Summa kortfristiga skulder	**1 235,1**	**1 470,0**	**1 588,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 362,9**	**5 419,2**	**5 492,0**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital, 1 januari	**3 723,5**	**3 581,1**	**3 581,1**
Periodens resultat	239,3	104,0	239,9
Återköp aktier	–42,6	–	–
Nyemission justering		–	–10,0
Personaloptionsprogram	6,0	–	–
Utdelning	–87,6	–87,5	–87,5
Utgående eget kapital	**3 838,6**	**3 597,6**	**3 723,5**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital, 1 januari	**3,9**	**3,9**	**3,9**
Periodens resultat	10,2	–	–
Transaktion minoritet	78,0	–	–
Utgående eget kapital	**92,1**	**3,9**	**3,9**
Totalt utgående eget kapital	**3 930,7**	**3 601,5**	**3 727,4**

Segmentsredovisning

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 120,0 Mkr (120,0) och består av värdet av varumärke.

Förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 september 2026 till 167,0 Mkr (292,8) och innefattar förvaltningsfastigheten som tillkom vid det utökade ägandet i Wallin när Wallinkoncernen konsolideras i koncernredovisningen.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 383,1 Mkr (569,7) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 517,3 Mkr (482,3) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter och Bostäder under produktion
Redovisat värde för Exploateringsfastigheter uppgick till 741,4 Mkr (738,4) 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 – Mkr (959,4) och avser nedlagda kostnader i pågående produktion av hyresrätter.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 442,2 Mkr (336,7).

Övriga omsättningstillgångar
Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 2 991,9 Mkr (1 919,9) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2026 till 3 930,7 Mkr (3 601,5). Bolaget har under perioden återköpt 1 554 583 stamaktier om totalt 42,6 Mkr. Soliditeten var 73,3 procent (66,5).

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 865,1 Mkr (1 085,0). Beaktat likvida medel om 442,2 Mkr (336,7) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 422,9 Mkr (748,3).

Segmentsredovisning

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jul–sep 2026	jul–sep 2025	okt 2025–sep 2026	jan–dec 2025
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	266,5	115,3	91,1	30,4	395,2	244,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	8,2	0,8	0,8	0,8	8,4	1,0
Realisationsresultat	–1,7	–	–	74,0	–1,7	–
Resultat från andelar i intresseföretag	–8,6	–24,7	1,5	–2,8	–20,8	–36,9
Övrigt	1,6	–7,6	19,7	–3,9	–5,8	–15,0
Erhållen ränta	6,4	7,1	1,1	1,3	13,6	14,3
Erlagd ränta	–36,0	–49,7	–16,2	–12,8	–27,4	–41,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**236,4**	**41,2**	**98,0**	**87,0**	**361,5**	**166,3**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	–766,7	390,1	–734,6	605,2	–1 598,5	–441,7
Förändring av rörelseskulder	221,8	19,2	105,3	–455,8	206,9	4,3
Förändring av exploateringsfastigheter	208,3	–968,3	466,8	–603,4	790,8	–385,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–100,2**	**–517,8**	**–64,5**	**–367,0**	**–239,3**	**–656,9**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av dotterbolag	32,8	–	–	–	32,8	–
Avyttringar av dotterbolag	331,2	202,3	326,6	34,3	331,2	202,3
Investering i intresseföretag	31,7	–34,2	11,6	–	80,0	14,1
Investering i övriga anläggningstillgångar	–6,5	–	–6,5	–	–6,5	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**389,2**	**168,1**	**331,7**	**34,3**	**437,5**	**216,4**
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	–	–	–	–	–10,0	–10,0
Personaloptionsprogram	6,0	–	6,0	–	6,0	–
Upptagna lån	305,7	345,5	110,0	294,2	372,0	411,8
Amortering av lån	–237,7	–19,7	–232,9	–9,4	–330,5	–112,4
Återköp av egna aktier	–42,6	–	–39,6	–	–42,6	–
Utbetald utdelning	–65,6	–65,6	–21,8	–21,8	–87,6	–87,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–34,3**	**260,2**	**–178,3**	**263,0**	**–92,7**	**201,8**
Periodens kassaflöde	**254,7**	**–89,5**	**88,9**	**–69,7**	**105,5**	**–238,7**
Likvida medel vid periodens början	**187,5**	**426,2**	**353,3**	**406,4**	**336,7**	**426,2**
Likvida medel vid periodens slut	**442,2**	**336,7**	**442,2**	**336,7**	**442,2**	**187,5**

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta uppgick till –36,0 Mkr (–49,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –100,2 Mkr (–517,8) under perioden. Förändringen av exploateringsfastigheter är hänförlig till förvärv och nedlagda kostnader i pågående projekt.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 389,2 Mkr (168,1).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –34,3 Mkr (260,2) vilket främst är hänförligt till upptagna lån under perioden avseende projekt som uppförs i egen balans. Bolaget har under perioden återköpt 1 554 583 stamaktier om totalt 42,6 Mkr. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt –65,6 Mkr till preferensaktieägarna.

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den 22 oktober 2026

Per Rutegård
Styrelseordförande

Louise Eklund
Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Pär Warnström
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Besqab AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Revisors granskningsrapport

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

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Besqab AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar sidorna 14-24. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

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

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

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

Stockholm den 23 oktober 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

IFRS-redovisning	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Nettoomsättning, Mkr	1 485,9	708,1	731,8	324,4	332,3	93,9	85,8	512,4
Rörelseresultat, Mkr	210,1	114,2	49,8	2,5	–14,4	–27,2	–52,6	56,0
Resultat före skatt, Mkr	205,2	105,2	41,7	–2,5	–10,3	–43,7	–67,3	53,2
Periodens resultat, Mkr	200,6	105,4	51,1	–7,0	–13,9	–23,6	–68,0	47,6
Rörelsemarginal, %	14,1	16,1	6,8	0,8	neg	neg	neg	10,9
Avkastning på eget kapital, %	13,7	1,6	neg	neg	neg	neg	neg	6,0
Soliditet, %	56,2	46,8	48,5	44,5	50,8	51,7	55,2	57,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	167,0	167,0	–	–	292,8	276,5	760,3	759,7
Exploateringsfastigheter, Mkr	952,3	900,1	1 006,3	810,1	930,8	2 141,7	932,7	1 473,8
Bostäder under produktion, Mkr	3 091,7	3 851,6	3 229,8	3 640,9	2 940,1	1 276,7	2 226,6	1 467,7
Likvida medel, Mkr	533,1	450,9	476,9	294,4	470,9	449,4	337,5	463,4
Eget kapital, Mkr	3 289,5	3 122,5	3 029,6	2 978,6	2 995,7	3 009,0	3 120,6	3 188,7
Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	1 862,5	2 430,8	2 151,0	2 425,9	2 073,7	1 575,8	1 484,2	1 440,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	–14,2	82,4	–32,0	–548,4	–500,1	–219,2	–225,9	702,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	335,5	38,1	76,3	42,5	63,9	136,4	–25,9	484,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	–239,1	–146,5	138,2	329,4	457,7	194,7	125,9	–962,4
Periodens kassaflöde, Mkr	82,2	–26,0	182,5	–176,5	21,5	111,9	–125,9	224,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,94	0,64	0,28	–0,28	–0,34	–0,44	–0,87	0,28
Eget kapital per stamaktie, kr	20,0	17,9	17,9	17,5	17,8	17,8	18,9	20,4
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,3	1,5	1,2	1,5	1,2	1,3	1,2	1,2

Segmentsredovisning	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Nettoomsättning, Mkr	652,1	872,6	468,8	978,6	405,0	928,1	511,5	784,3
Rörelseresultat, Mkr	91,1	112,2	63,2	128,7	30,4	54,6	30,3	64,8
Resultat före skatt, Mkr	86,6	102,3	55,8	129,3	34,4	38,2	15,7	63,7
Periodens resultat, Mkr	86,4	102,4	60,8	135,9	30,8	58,2	15,0	58,8
Rörelsemarginal, %	14,0	12,9	13,5	13,2	7,5	5,9	5,9	8,3
Avkastning på eget kapital, %	11,3	9,0	7,8	6,0	3,3	4,1	2,0	2,8
Soliditet, %	73,3	64,6	71,8	67,9	66,5	66,9	67,9	66,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,70	0,61	0,38	1,10	0,09	0,35	–0,07	0,41
Eget kapital per stamaktie, kr	26,2	25,2	25,3	24,7	23,2	23,2	23,5	24,3
Aktiekurs vid periodens slut, kr	25,5	27,3	24,3	27,0	21,1	23,5	23,5	25,3
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,0	1,1	1,0	1,1	0,9	1,0	1,0	1,0

Försäljning och produktion	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Antal produktionsstartade bostäder, st	219	221	63	236	–	416	104	169
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 488	1 721	–	1 666	1 455	1 602	1 676	1 572
Antal sålda bostäder, st	147	146	101	114	94	216	81	69
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	56	62	64	62	66	64	80	77
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	6	2	5	13	10	7	10
varav upptagna i balansräkningen, st	6	6	2	5	10	7	10	21

Aktier

Besqab aktier 30 september 2026

Börsvärde ..... 3,7 mdkr varav 2,6 mdkr stamaktier
Marknadsplats..... Nasdaq Stockholm

Stamaktie
Antal aktier..... 103 570 025
Stängningskurs ..... 25,50 kr
ISIN SE0010547786

Preferensaktie serie B
Antal aktier..... 11 676 432
Stängningskurs ..... 98,00 kr
ISIN SE0015195706

Besqab AB har två aktieserier:
Stamaktie samt preferensaktie av serie B.
Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm.

Stamaktie
Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen på Besqabs stamaktie den 30 september 2026 var 25,50 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,6 miljarder kronor. Besqabs eget kapital enligt segmentsredovisningen hänförligt till moderbolagets ägare uppgick per balansdagen till 3 838,6 Mkr.

De största aktieägarna per den 30 september 2026 framgår i tabellen nedan.

Med avdrag för 1 554 583 stycken återköpta aktier uppgick antalet utestående stamaktier vid rapportperiodens slut till 102 015 442 stycken.

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.

Årsstämman 2026 beslutade att inte lämna utdelning på stamaktien till förmån för återinvestering av resurser i projektverksamheten samt i förvärv av nya projekt.

Största aktieägare per 30 september 2026

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	18 202 780	1 302 119	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	5 755 000	10 000	5,0%	5,5%
Per Rutegård, via bolag	4 855 276	-	4,2%	4,6%
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8%	3,9%
M2 Asset Management	3 813 106	1 546 071	4,7%	3,8%
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%
Ejderholmen Aktiebolag	3 123 940	1 090 000	3,7%	3,1%
Övriga	34 009 331	6 850 445	35,5%	33,1%
Totalt	**103 570 025**	**11 676 432**	**100,0%**	**100,0%**

Utdelning preferensaktie
Preferensaktie serie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Under perioden har 65,6 Mkr, av den på årsstämman beslutade utdelningen om totalt 87,6 Mkr, betalats ut till preferensaktieägarna.

Årsstämman den 29 april 2026 beslutade om följande datum för den kvartalsvisa utdelningen till innehavare av preferensaktie serie B.

Utbetalning sker genom Euroclear Sweden AB:s försorg följande datum:

Den 4 december 2026 (1,87 kr per preferensaktie)

Den 4 mars 2027 (1,88 kr per preferensaktie)

Den 4 juni 2027 (1,87 kr per preferensaktie)

Byggrättsportfölj

KARTA MED
SAMTLIGA PROJEKT
SE SID 10

Nr	Projekt	Kommun	Ägarform	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart [1]
22	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	Joint Venture	20	3 600	Brf	Laga kraft	2026
23	Ballongberget	Solna	Egen regi	119	11 194	Brf	Laga kraft	2026
24	Kalkataljén	Södertälje	Egen regi	10	960	Brf	Laga kraft	2026
25	Sjövillan	Södertälje	Egen regi	30	3 090	Äganderätt	Laga kraft	2026
26	Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	85	9 055	Brf	Laga kraft	2026
27	Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	72	4 977	Brf	Laga kraft	2027
28	Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Vårdbostäder	Samråd	2027
29	Fyrtornet	Lidingö	Joint Venture	89	9 024	Brf	Laga kraft	2027
30	Ekudden	Nacka	Egen regi	55	4 709	Äganderätt	Antagen	2027
31	Södra Hagalund	Solna	Joint Venture	400	34 000	Brf/hyresrätt	Laga kraft	2027
32	Heights etapp 2	Stockholm	Egen regi	134	11 324	Äganderätt	Laga kraft	2027
33	Årsta Etapp 1	Stockholm	Wallin Bostad	110	11 748	Brf	Laga kraft	2027
34	Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	39	4 501	Brf	Laga kraft	2027
35	Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Egen regi	288	19 531	Brf	Laga kraft	2027
36	Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	24	4 040	Brf	Samråd	2028
37	Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	40	2 750	Brf	Samråd	2028
38	Rönninge	Salem	Egen regi	48	5 800	Brf	Samråd	2028
39	Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	126	12 685	Brf	Granskning	2028
40	Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Samråd	2028
41	Hagastaden	Stockholm	Wallin Bostad	-	760	Kontor/lokal	Laga kraft	2032
42	Kråksätra	Stockholm	Wallin Bostad	47	6 020	Brf	Samråd	2028
43	Mälargården	Stockholm	Egen regi	26	3 812	Brf	Samråd	2028
44	Mälargården vård	Stockholm	Egen regi	71	5 477	Vårdbostäder	Samråd	2028
45	Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	4 400	Brf	Antagen	2028
46	Bälinge II etapp 1	Uppsala	Joint Venture	190	15 000	Äganderätt	Granskning	2028
47	Bälinge II etapp 2	Uppsala	Joint Venture	100	15 000	Brf	Granskning	2028
48	Fabrikörvägen	Nacka	Egen regi	90	8 805	Brf	Samråd	2029
49	Solna Huvudsta	Solna	Joint Venture	270	26 500	Brf	Översiktsplan	2029
50	Bergshamra	Solna	Wallin Bostad	17	2 800	Brf	Planbesked	2030
51	Åkeshov	Stockholm	Egen regi	44	3 471	Brf	Samråd	2029
52	Ängsbotten	Stockholm	Egen regi	80	9 461	Brf	Samråd	2029
53	Stureby	Stockholm	Egen regi	47	4 580	Brf	Planbesked	2029
54	Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Brf	Granskning	2029
55	Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
56	Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	100	9 835	Brf	Granskning	2029
57	Stadshagen etapp 2	Stockholm	Wallin Bostad	36	3 980	Brf	Laga kraft	2032
58	Hjorthagen	Stockholm	Wallin Bostad	80	8 400	Brf	Samråd	2029
59	Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	125	14 030	Brf	Planbesked	2030
60	Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	–	Äganderätt	Laga kraft	2029

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

Fortsättning nästa sida

Byggrättsportfölj, forts.

Nr	Projekt	Kommun	Ägarform	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd möjlig produktionsstart [1]
61	Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	50	13 750	Brf	Planbesked	2029
62	Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	100	10 000	Brf	Planbesked	2029
63	Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	47	7 400	Brf	Planbesked	2030
64	Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2030
65	Edsviken	Sollentuna	Joint Venture	45	4 260	Brf	Planbesked	2030
66	Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	204	19 892	Brf	Granskning	2030
67	Farsta strand	Stockholm	Wallin Bostad	74	6 730	Brf	Samråd	2030
68	Magelungen	Stockholm	Wallin Bostad	109	11 510	Brf	Samråd	2030
69	Årsta Etapp 4	Stockholm	Wallin Bostad	238	8 500	Hyresrätt	Antagen	2030
70	Roslags Näsby	Täby	Egen regi	64	7 196	Brf/hyresrätt	Planbesked	2030
71	Skeppskajen kv 10	Uppsala	Egen regi	125	10 024	Brf	Laga kraft	2030
72	Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	100	10 000	Brf	Planbesked	2030
73	Grisslinge	Värmdö	Egen regi	63	6 280	Brf	Antagen	2030
74	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2031
75	Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2031
76	Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	62	3 510	Brf	Granskning	2031
77	RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	35	2 802	Brf	Granskning	2031
78	Södra Värtan	Stockholm	Wallin Bostad	51	5 910	Brf	Samråd	2033
79	Örbyleden	Stockholm	Wallin Bostad	250	25 000	Brf/hyresrätt	Planbesked	2035
80	Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	2031
81	Ubby	Vallentuna	Egen regi	54	7 488	Brf	Planbesked	2031
82	Pampas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	128	12 169	Brf	Granskning	2032
83	Valhallavägen	Stockholm	Wallin Bostad	50	5 000	Brf	Planbesked	2035
84	Förmannen Ella Gård	Täby	Fond	362	32 400	Brf	Planbesked	2032
85	Solsätra	Haninge	Egen regi	50	7 700	Brf	Planbesked	2033
86	Kungsberga	Ekerö	Egen regi	48	6 400	Brf	Samråd	2035
87	Årstafältet	Stockholm	Egen regi	114	10 590	Brf	Granskning	2035
88	Bälinge I	Uppsala	Egen regi	59	8 500	Brf	Granskning	2035
	Byggrätter totalt inkl. Wallin			**6 313**	**605 300**			

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

Projekt under utveckling Wallinprojekt under utveckling [2]

2) Från och med Q2 2026 konsolideras Wallin i sin helhet.

Definition av nyckeltal

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

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

Alternativa nyckeltal	Definition	Syfte
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	Aktiekursen vid periodens utgång dividerat med eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna.	Aktiekurs genom eget kapital per aktie visar hur marknaden värderar bolaget i förhållande till dess bokförda värde.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägarna för de senaste tolv månaderna (rullande tolv månader)dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till stamaktieägarna under samma period.	Avkastning på eget kapital ger en bild av bolagets förmåga att generera avkastning på stamaktieägarnas investerade kapital.
Bruttomarginal [1]	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet före administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Bruttoresultat [1]	Nettoomsättning med avdrag för kostnader för produktion och drift för projekt i egen balans och proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat före administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, både helägda projekt och Besqabs proportionerliga andel av projekt i intresseföretag.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 100 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 100 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital.
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.
Resultat per aktie [2]	Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, utbetalt under året, i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier, före och efter utspädning.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Rörelsemarginal [2]	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet före finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat [1]	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen före finansiella poster och skatt.
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.

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.

NORRBERGET – HÖJDEN, VAXHOLM

Övrig information

Offentliggörande
Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2026 klockan 07:00 (CET).

Rapporten presenteras digitalt den 23 oktober 2026 kl 10:00 (CEST). Länk till presentationen på www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer/

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027
Q1 2027	29 april 2027
Q2 2027	8 juli 2027
Q3 2027	28 oktober 2027

För ytterligare information

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

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

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