ÅRSREDOVISNING

för

Besqab Holding XXI AB

Org.nr. 559315-1292

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Magnus Andersson, Styrelseledamot
2025-06-13

Besqab Holding XXI AB
Org.nr. 559315-1292

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av ägande i fastighetsbolag och därmed förenlig verksamhet.
Företagets säte är Danderyd

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	5 000	0
Resultat efter finansiella poster	-22 500	24 321 792	-14 817 500	-18 750
Soliditet (%)	24,71	20,24	0,16	1,25

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	63 750	24 321 792	24 485 542
Balanseras i ny räkning		24 321 792	-24 321 792	0
Årets resultat			-22 500	-22 500
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**24 385 542**	**-22 500**	**24 463 042**

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	24 385 542
Årets resultat	-22 500
	24 363 042
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	24 363 042
	24 363 042

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-22 500	-22 500
Summa rörelsekostnader		-22 500	-22 500
Rörelseresultat		-22 500	-22 500
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	24 344 292
Summa finansiella poster		0	24 344 292
Resultat efter finansiella poster		-22 500	24 321 792
Resultat före skatt		-22 500	24 321 792
Årets resultat		-22 500	24 321 792

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		300 000	300 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		98 574 984	120 574 984
Summa kortfristiga fordringar		98 574 984	120 574 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 000	100 000
Summa kassa och bank		100 000	100 000
Summa omsättningstillgångar		98 674 984	120 674 984
SUMMA TILLGÅNGAR		98 974 984	120 974 984

Besqab Holding XXI AB
Org.nr. 559315-1292

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 385 542	63 750
Årets resultat		-22 500	24 321 792
Summa fritt eget kapital		24 363 042	24 385 542
Summa eget kapital		24 463 042	24 485 542
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		74 511 942	96 489 442
Summa kortfristiga skulder		74 511 942	96 489 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 974 984	120 974 984

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 100 000	103 755 708
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-88 655 708
Utgående anskaffningsvärden	15 100 000	15 100 000
Ingående nedskrivningar	-14 800 000	-14 800 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	-14 800 000	-14 800 000
Redovisat värde	300 000	300 000

Övriga noter

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Besqab Projekt och Fastigheter AB, org nr 556345-6416, med säte i Danderyd.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Koncernredovisning upprättas av Besqab AB (publ), org nr 556699-1088, med säte i Danderyd.

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Danderyd

Magnus Andersson
Magnus Andersson

2025-05-14

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2025.

Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Besqab Holding XXI AB, org.nr 559315–1292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Besqab Holding XXI AB för 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Besqab Holding XXI ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Besqab Holding XXI AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: U40PQ-05PBL-9Z1HZ-NUI69-6CWTO-GCHZY

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Besqab Holding XXI ABför år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: U4DPQ-05PBL-9Z1H2-NUJ69-6CWTO-GCH7Y

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS OHLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 01d07ef2e25472[…]254abe2426272
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-15 13:39:40 UTC

Penneo dokumentnyckel: L4QPQ-SZ1H2-NUJ69-6CWTO-GCH7Y

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250627;20250630008188



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Eva Tagesson
Eva Tagesson

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008189



En ny ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala.

I mars 2024 gick Aros Bostadsutveckling AB och Besqab AB samman under namnet Besqab AB.

Tillsammans bygger vi ett bolag med tydligt kundfokus och starkt affärsmannaskap.

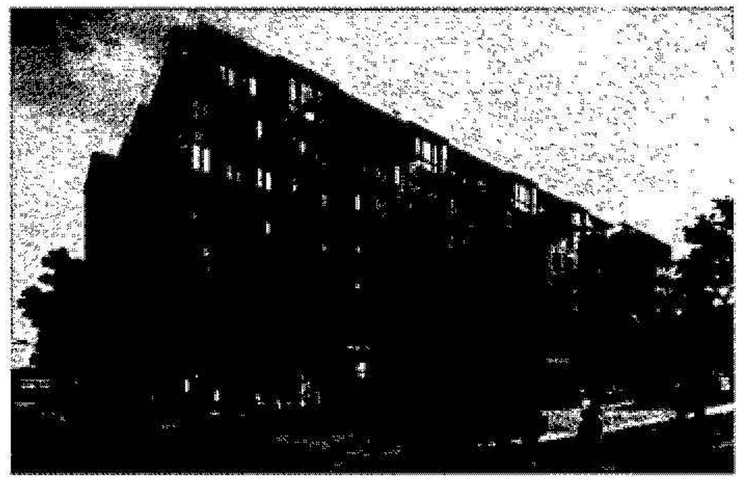
Tegelviken, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630081900

Innehållsförteckning







Verksamheten

Det här är Besqab	5
Vision, Mission och kärnvärden	6
Året i korthet	7
VD-ord	8
Affärsmodell	9
Marknad	10
Produkterbjudande	12
Projektutveckling	14
Pågående produktion	17
Försäljning	19
Byggrättsportföljen	21
Förvaltningsfastigheter	25

Hållbarhet

Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället	28
Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus	33
Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort	38
En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled	41
En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare	43

Risker, Aktie, Styrelse/Ledning

Risker och riskhantering	45
Aktien	51
Styrelseordförande har ordet	52
Styrelse och Ledning	53

Finansiell information

Segmentsredovising	56
Finansiella rapporter	60
Förvaltningsberättelse	61
Koncernens rapport över totalresultatet	64
Koncernens rapport över finansiell ställning	65
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	66
Koncernens rapport över kassaflöden	67
Koncernens noter	69
Moderföretagets resultaträkning	83
Moderföretagets balansräkning	83
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	84
Moderföretagets rapport över kassaflöden	84
Moderföretagets noter	86
Styrelsens och VDs undertecknande	89
Revisionsberättelse	90
Definition av nyckeltal	92
Övrig information	93

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 61 – 89.

Omslaget visar: Nivå Ateljé, Bromma

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008191

Vi driver förändring och bygger något nytt



Tegelwik, Stockholm

Verksamheten

Det här är Besqab	5
Vision, mission och kärnvärden	6
Året i korthet	7
VD-ord	8
Affärsmodell	9
Marknad	10
Produkterbjudande	12
Projektutveckling	14
Pågående produktion	17
Försäljning	19
Byggrättsportföljen	21
Förvaltningsfastigheter	25

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008192

Detta är Besqab

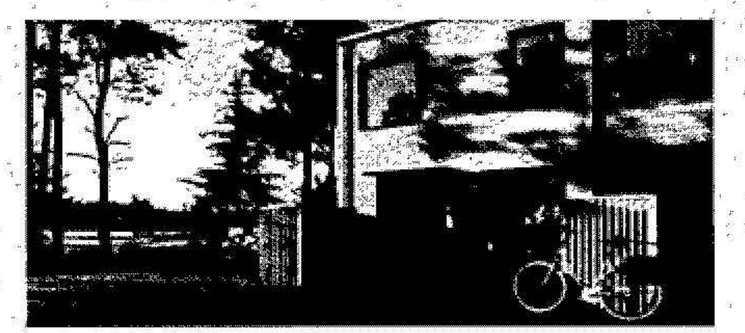
Kärnverksamhet

Utveckling av hållbara bostäder med hög kvalitet, till nöjda kunder, i attraktiva områden. Projektutveckling av bostadsrelaterad samhällsservice, för andras ägande eller egen förvaltning, är en kompletterande verksamhet vars storlek är beroende av rådande marknadsförutsättningar.

Geografi och målgrupp

Geografiskt verksamhetsområde är eftertraktade lägen i Storstockholm och Uppsala, med närhet till kommunikationer och rekreation.

Besqab utvecklar bostäder direkt till slutkonsument och till investerarmarknaden.



Projektutveckling

- Segmentet Projektutveckling utgör Besqabs kärnverksamheten
- Ansvar för hela processen – säkerställer kvalitet och trygghet för bostadsköpare och investerare
- Nära samarbete med kommuner, arkitekter och kunder för att säkerställa en relevant slutprodukt
- Produktion med egen platsledning eller externt upphandlad generalentreprenad



Förvaltningsfastigheter

- Segmentet Förvaltningsfastigheter är ett komplement till kärnverksamheten
- Färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice
- Exploateringsfastigheter med kassaflöden, vilka förvaltas i väntan på vidare utveckling
- Marknadsläget avgör om förvaltningsfastigheter ska behållas för kassaflöde eller avyttras

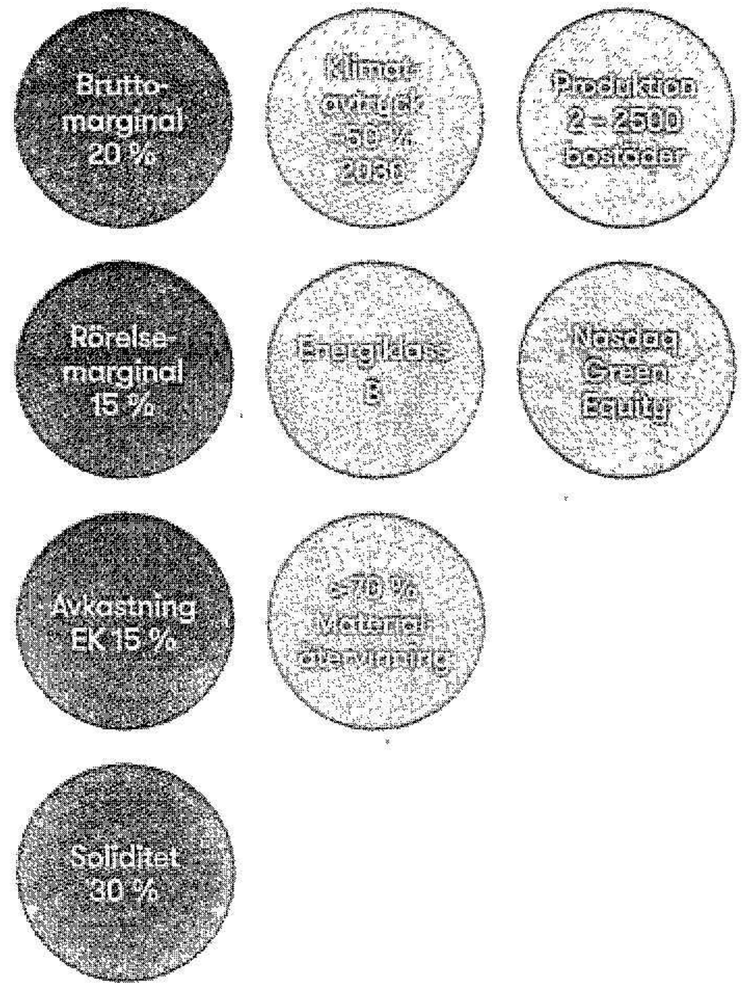
Bostadsprodukter

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

Styrkor

- Starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktig och lönsam tillväxt
- Strategi för att systematiskt minska klimatavtryck och möta högt ställda mål
- Framgångsrik försäljningsstrategi och förutsättningar för ökade produktionsvolymer

Långsiktiga mål



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008193



Fabriksparken T2, Sundbyberg

Vi driver förändring och bygger något nytt

Vår vision

Vår vision är ständig utveckling.

Vi ska vara den ledande bostadsutvecklaren som genom innovativa lösningar driver branschen framåt och bidrar till ett bättre samhälle.

Våra kärnvärden

Innovation • Ambition • Hållbarhet

Vår mission

Genom att utveckla hållbara bostäder av hög kvalitet i eftertraktade lägen skapar vi långsiktiga värden för våra kunder och investerare.

Vi utvecklar trygga och trivsamma områden med klimat- och resurseffektiva hus. Våra bostäder är välplanerade med hög kvalitet i arkitektur och utförande.

Ansvar för samhälle, miljö och klimat

Som bostadsutvecklare har vi stor påverkan på samhälle, miljö och klimat och därmed ett stort ansvar. Genom att mäta denna påverkan kan vi göra datadrivna och medvetna val. Vi blickar bakåt och tänker framåt, med kontroll på våra kostnader och intäkter.

Nöjda kunder

Vår ambition är att varje nytt projekt ska bli bättre än det senaste – för miljön, för människorna som ska bo där och för samhället runtomkring. Med leverans av utlovad produkt, i rätt tid och utan fel får vi nöjda kunder.

Fortsätta utveckla verksamheten

Vi ska ligga i framkant, oavsett om vi bygger hus, bolag eller samarbeten. Genom att vara ett lönsamt bolag kan vi fortsätta utveckla verksamheten, vara en eftertraktad samarbetspartner och arbetsgivare samt en attraktiv investering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630081941

Utveckling av hållbara bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder i attraktiva områden

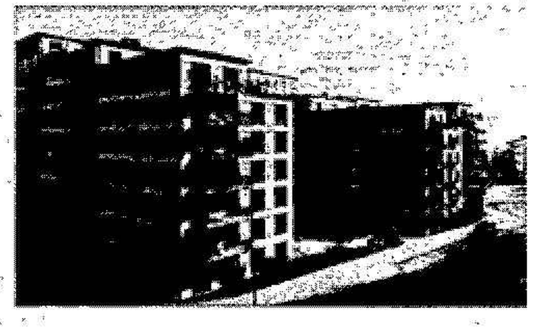
Händelser i urval 2024

Samgående Aros Bostad och Besqab

Den 31 januari offentliggjordes ett rekommenderat uppköpserbjudande från Besqab AB (då Aros Bostadsutveckling AB) till aktieägarna i Besqab Bostadsutveckling AB (då Besqab AB), med avsikten att slå samman bolagen. Den 15 mars fullföljdes erbjudandet med en slutlig anslutningsgrad om 99,2 procent.

Effekter av samgåendet:

- En större byggrättsportfölj, en utökad bredd av bostadsprodukter och förbättrade förutsättningar för stabila produktionsvolymer och kassaflöden över tid.
- Kostnadssynergier och nya affärsmöjligheter.
- En större balansräkning ger förbättrade förutsättningar att attrahera konkurrenskraftig finansiering.



Den 28 oktober överlämnades det första projektet i den portfölj med hyresrättsprojekt som såldes till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.

Nya attraktiva byggrätter

Under året förvärvades cirka 170 bostadsbyggrätter på Kungsholmen i Stockholm från Electrolux och cirka 100 nya byggrätter i Nacka från SBB och Genova. Besqab förvärvade även 60 byggrätter i Grisslinge, Värmdö kommun och tillträdde marken för Tegelwik på Södermalm i Stockholm.



Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	2024	2023
Sålda bostäder	280	56
Bokade bostäder	21	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	10	1
varav upptagna i balansräkningen	10	–
Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder	486	533
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	819	574
Produktionsstartade bostäder	368	561
Färdigställda bostäder	1 082	558
Bostäder i pågående produktion	1 572	1 182
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	77	87
Bostadsprojekt i projektportföljen	95	61
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	7 270	4 955

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	2024	2023
Nettoomsättning	2 240,7	1 432,7
Bruttoresultat	384,4	284,5
Bruttomarginal,%	17,2	19,9
Rörelseresultat	156,0	173,7
Rörelsemarginal, %	7,0	12,1
Periodens resultat	128,5	130,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,40	2,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,40	2,66
Eget kapital	3 585,0	2 096,4
Balansomslutning	5 382,0	2 603,8
Soliditet,%	66,6	80,5
Avkastning på eget kapital	5,1	3,0

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	2024	2023
Nettoomsättning	3 375,7	1 487,7
Rörelseresultat	61,8	209,4
Periodens resultat	41,0	168,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,45	3,43
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,45	3,43
Eget kapital	3 188,7	1 788,0
Balansomslutning	5 580,7	2 540,7
Soliditet,%	57,1	70,4
Avkastning på eget kapital	1,9	15,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008195

Magnus Andersson, VD:

Besqab i styrkeposition i en allt bättre marknad



2024 var ett händelserikt år för Besqab. Hur skulle du sammanfatta utvecklingen?
Det har varit ett transformativt år. Efter nästan tre år av svag marknadsutveckling ser vi nu att förtroendet för bostadsmarknaden i Storstockholm är tillbaka, med stigande bostadspriser och ökande försäljning. Besqab möter detta som en ny, starkare, aktör på marknaden. Efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab har vi arbetat strategiskt med organisationen, vår byggrättsportfölj och vårt erbjudande, vilket ger oss en solid grund att stå på när vi nu skalar upp produktionsvolymerna och driver fortsatt tillväxt med god lönsamhet.

Kan du ge några höjdpunkter från projektportföljen?
Intresset för Besqabs bostäder är stort och vi har säljstartat totalt tolv projekt under året. Den goda försäljningsutvecklingen ger oss möjlighet att fortsätta produktionsstarta nya bostadsprojekt. Under året produktionsstartade vi totalt 368 bostäder fördelat på sex bostadsprojekt i Vaxholm, Danderyd, Sundbyberg, Gröndal, Aspudden och Hägersten. Ett annat spännande projekt är Skeppskajen i Uppsala, där vi strax före jul startade försäljningen av både bostads- och äganderätter i ett centralt läge, vilket genererade ett stort intresse.

Hur har integrationsarbetet efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab fortskridit?
Integrationsprocessen har gått raskt framåt under året. Vi har kombinerat två bolag med kompletterande styrkor och vi ser att det börjar ge effekt. I intergrationsarbetet har vi arbetat målmedvetet med vår organisation, vår byggrättsportfölj, våra processer och vårt erbjudande för att skapa ett nytt Besqab. Vi håller på att lägga de sista pusselbitarna nu och vi kommer att slutföra integrationsarbetet under 2025.

Marknaden verkar ha vänt. Hur ser du på marknadsutvecklingen i Storstockholm?
Vi ser en tydlig återhämtning. Under 2024 steg bostadspriserna i Storstockholm med 7 procent och transaktionsvolymen ökade med 14 procent jämfört med 2023. Det finns fortfarande ett stort utbud av successionsbostäder, men efterfrågan på nyproducerade bostäder i attraktiva lägen ökar. Under de första månaderna 2025 har vi säljstartat sex nya bostadsprojekt, bland annat Fransyskan i Slakthusområdet och Tegelwik på Södermalm, och kan med glädje konstatera att det har byggts upp momentum på marknaden och att vi återigen kan "sälja på ritning". Denna positiva utveckling ser vi kan fortsätta de kommande åren, med en stabil tillväxt i både försäljning och bostadspriser.

Vad krävs för att bostadsutvecklare ska kunna lyckas i det nya marknadsläget?
De senaste åren har varit utmanande för branschen med ökade byggkostnader och pressade marginaler, men nu förändras spelplanen. Tre faktorer är särskilt viktiga för bostadsutvecklare som vill ta marknadsandelar i det nya marknadsläget. En byggrättsportfölj med attraktiv värdering och med tyngdpunkt i eftertraktade geografier och lägen. En effektiv organisation med framåtanda och finansiell styrka sett till både balansräkning och förmågan att generera stabila kassaflöden.

Hur har Besqab positionerat sig för att ta marknadsandelar framåt?
Besqab möter återhämtningen på marknaden med ett starkt utgångsläge. Vi har arbetat målmedvetet för att anpassa verksamheten efter marknadsläget, och redan genomfört nödvändiga justeringar. Genom samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab har vi skapat en ledande spelare på Storstockholms bostadsmarknad med ett brett produkterbjudande, ett långt framskridet hållbarhetsarbete för att minska vårt klimatavtryck. Vi har en omfattande byggrättsportfölj, motsvarande 7 270 byggrätter, med låga ingångsvärden i eftertraktade och socioekonomiskt starka områden.

Hur ser framtidsplanerna ut för 2025 och framåt?
Vi har god beredskap att starta nya projekt och kommer att fortsätta ta marknadsandelar och skala upp produktionsvolymerna i takt med att marknaden återhämtar sig. Vår målbild är att hålla minst 2 000 bostäder i pågående produktion i Storstockholm och Uppsala, och vi fortsätter att jobba mot våra finansiella mål: bruttomarginal på 20 procent, rörelsemarginal på 15 procent och en avkastning på eget kapital på 15 procent över en konjunkturcykel. Dessutom kommer vi under 2025 att slutföra integrationen efter samgåendet, och vår ambition är att flytta upp till Nasdaqs huvudlista under året.

Vi står starka och redo att bygga vidare på Besqabs position som en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala.

Stockholm mars 2025

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008196

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

Vår affärsmodell sträcker sig från analys och markförvärv över projektutveckling, projektgenomförande och försäljning till överlämning av färdiga bostäder.

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

Lönsamma projekt och nöjda kunder uppnås genom att leverera den bästa produkten utifrån kundgruppens och platsens förutsättningar, följt av strukturerat och resurseffektivt projektgenomförande i total- eller delad entreprenad beroende på projektets förutsättningar.

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

Kritiska framgångsfaktorer

1.	2.	3.	4.	5.
Utveckla ett attraktivt erbjudande	**Säkra proaktiv och kreativ finansiering av verksamheten**	**Säkra strategiska byggrätter**	**Leverera affärsmässig projektutveckling och produktion**	**Sälja bostäder i rätt takt till rätt pris med en positiv kundresa**
Tydlig positionering av kunderbjudande för respektive marknads- och kundsegment	Effektiva investeringskanaler, partnerskap och finansieringsmodeller	Proaktiv identifiering och förvärv av rätt byggrätter i linje med portföljmål och kunderbjudande	Tydligt strukturerat och effektivt genomförande av projektet med en hållbar och lönsam resurshantering som möter marknadens behov	Nå slutsålt och tillträtt vid färdigställande genom nära samarbeten med projekten, optimal säljstyrning och kunden i fokus

Möjliggörare

6. **Datadrivet beslutsfattande**
Beslut och prioriteringar baserade på datadrivna interna och externa insikter om marknad, kunder och projekt

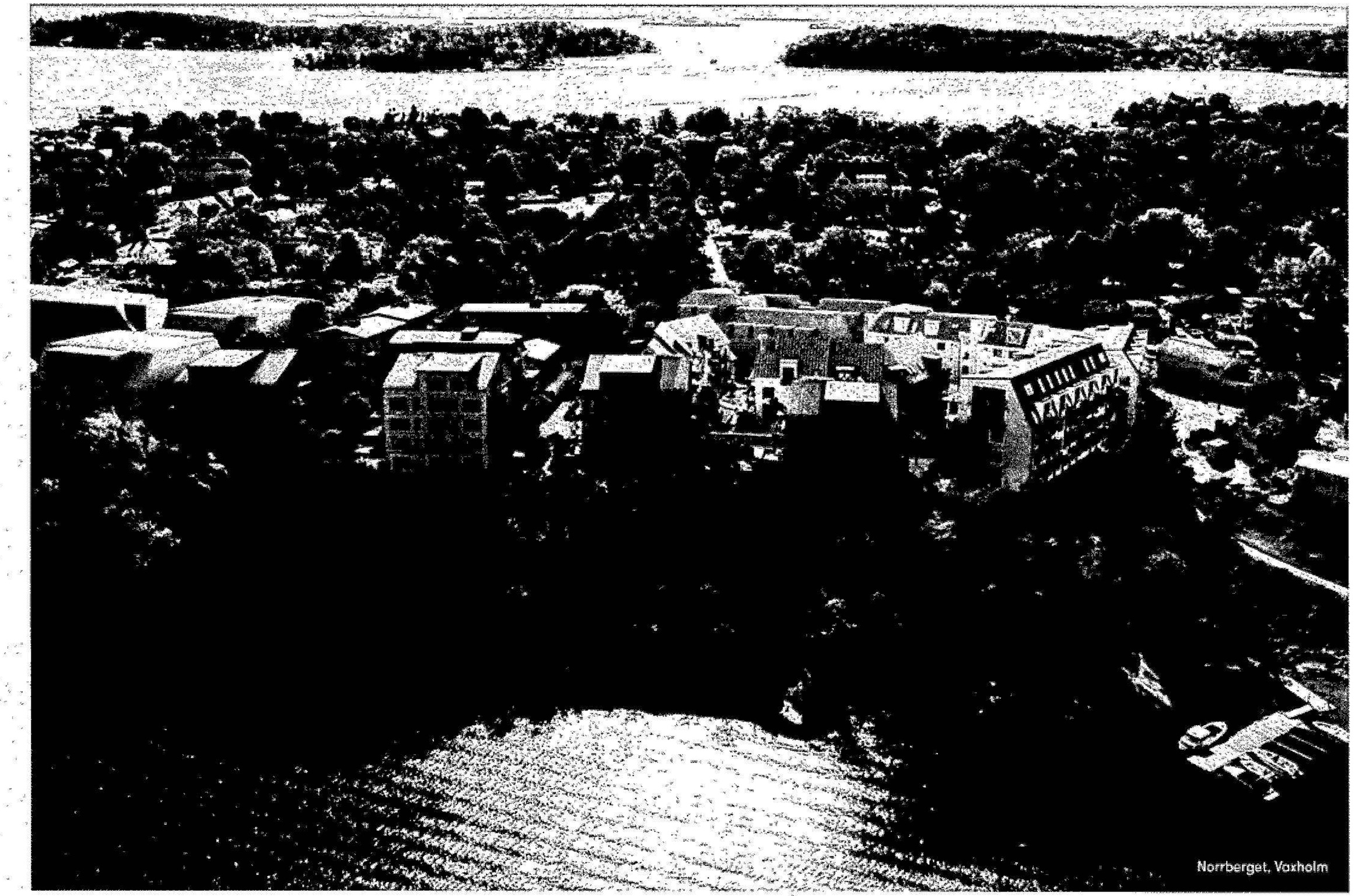
7. **Kostnadseffektiva högkvalitativa stödfunktioner och system**
Säkra stödfunktioner som effektivt garanterar kostnadsoptimerad affärsnära stöttning

8. **Dynamisk kultur som attraherar, utvecklar och behåller rätt talang**
En familjär arbetsplats, genomsyrad av affärsmannaskap och mod

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008197

Vi kan vår marknad och väljer våra bostadslägen med omsorg



Norrberget, Vaxholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008198

Goda förutsättningar för en starkare bostadsmarknad under 2025 och framåt

Besqab har en analysavdelning inom organisationen, vilken kontinuerligt genomlyser byggrättsportföljen och stöttar koncernledningen med analyser inför beslut om förvärv och projektstarter.

Återhämtning under 2024

De obalanser som byggdes upp i världsekonomin under coronapandemin resulterade i en snabbt ökande inflation från hösten 2021, vilken förstärktes i och med Rysslands anfallskrig mot Ukraina. För att stävja inflationen höjde världens centralbanker styrräntorna med sjunkande reallöner och markant högre bostadsräntor som följd.

Centralbankerna har i stort lyckats med sitt uppdrag och inflationen har nu kommit ned mot 2 procent i både Sverige och övriga EU. Den låga inflationen har inneburit att reallönerna i Sverige återigen stiger sedan början på 2024. Under början på 2025 ses dock vissa tendenser till ökad inflationstakt i Sverige. Riksbanken har successivt sänkt styrräntan från 4,0 procent i maj 2024 till 2,25 procent i slutet av januari 2025.

Stigande bostadspriser

Sjunkande räntor och stigande reallöner har inneburit en positiv marknadsutveckling med stigande bostadspriser under 2024. I Stockholms län har bostadsrättspriserna stigit med ca 7 procent under 2024 enligt Mäklarstatistik och Booli. Den stärkta bostadsmarknaden visas också av att omsättningen på successionsmarknaden under 2024 var cirka 20 procent högre i Stockholms län jämfört med 2023.

Utbudet på andrahandsmarknaden har varit fortsatt stort men viss tendens till minskat utbud har kunnat ses i slutet av 2024. Det stora utbudet trots ökad omsättning kan till viss del bero på att stigande bostadspriser gjort att fler bostäder läggs ut till försäljning.

Förväntningar om fortsatt återhämtning

SEB:s Boprisindikator visar att allmänheten har en positiv syn på bostadsmarknaden, med en stor majoritet som tror att bostadspriserna kommer att vara högre om 12 månader jämfört med idag. Det är en positiv indikator för nyproduktionsmarknaden där kunderna ofta fattar köpbeslut långt innan tillträdet till bostaden.

Bankernas makroprognoser för 2025 och 2026 visar på starkare konjunktur med tillväxt och reallöneökningar. Förutom reallöneökningar påverkas hushållens ekonomi positivt av skattesänkningar. Erfarenheten visar att utvecklingen av disponibel inkomst och räntenivåer har en stor betydelse för utvecklingen av bostadspriser. Affärsbankerna och analysföretaget Evidens bedömer att bostadspriserna kommer att stiga markant under både 2025 och 2026 samtidigt som Riksbanken bedöms behålla styrräntan på nuvarande nivå.

Under februari och mars 2025 har osäkerheten ökat rörande global ekonomi och geopolitik samtidigt som räntorna bedöms ligga något högre under 2025 och 2026 jämfört med prognoser gjorda för någon månad sedan. Sammantaget bedöms det inte ha någon avgörande betydelse för tillväxt, reallöner och bostadspriser, men situationen kräver vaksamhet.

Sammanställning av makroprognoser, % (publicerade januari 2025)

	BNP		Arbetslöshet		Reallön (Timlön – KPIF)		Styrränta, slutet år	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
Swedbank	2,0	3,0	8,4	8,0	1,5	1,6	2,0	2,0
SEB	2,2	3,1	8,7	8,3	1,6	1,5	2,0	2,0
Nordea	1,3	2,8	8,4	7,9	1,7	1,9	2,0	2,0
Handelsbanken	1,9	2,7	8,3	7,9	1,8	1,6	2,25	2,25

Prognoser från november 2024 – januari 2025, %

	Bostadspriser	
	2025	2026
SBAB	6,6	4,5
Swedbank	5,0	7,0
SEB	5,0	5,0
Handelsbanken	6,0	6,5
Evidens	8,0	8,0

”Låg inflation och räntesänkningar möjliggör återigen försäljning av nyproduktion långt före inflyttning.”

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008199

Produkterbjudandet består av funktionella bostäder och klimateffektiva byggnader i attraktiva områden

Besqabs "produkter" omfattar de enskilda bostäderna - som kan vara lägenheter, småhus eller del av särskilt boende - samt byggnaderna och tillhörande gård eller närområde.

För alla typer av produkter planeras och projekteras för ett klimateffektivt byggande och tillgängliga stadsmiljöer med attraktiva och gröna bostadsområden som främjar trygghet, hälsa och inkludering. Byggnaderna ska vara klimat- och resurseffektiva och hålla över lång tid, sett till både arkitektur, funktion och materialval.

Nära dialog med intressenter

Lokala marknadsförutsättningar, det vill säga projektets läge och betalningsviljan hos målgruppen, styr vilken produkt som erbjuds på platsen. För att kunna utveckla attraktiva produkter och erbjudanden har Besqab en nära dialog med kunderna för att förstå vad som värdesätts i bostaden och under kundresan. Vidare krävs ett nära samarbete med kommuner, arkitekter och andra aktörer för att säkerställa en relevant slutprodukt.

Repetera bra lösningar

Varje plats är unik, men där det är möjligt återanvänds lösningar som varit lyckade i tidigare projekt. En högre grad av repetition minskar risken för fel och skapar skalfördelar i inköpsprocessen. Ett exempel är inom småhusprojekten, där planlösningar kan återanvändas och skapa en mer standardiserad produkt. Där det är möjligt planeras för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket.

Få tillval

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



Lilla Hall, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008200

→ Produkterbjudande

Ett bredare produktsegment

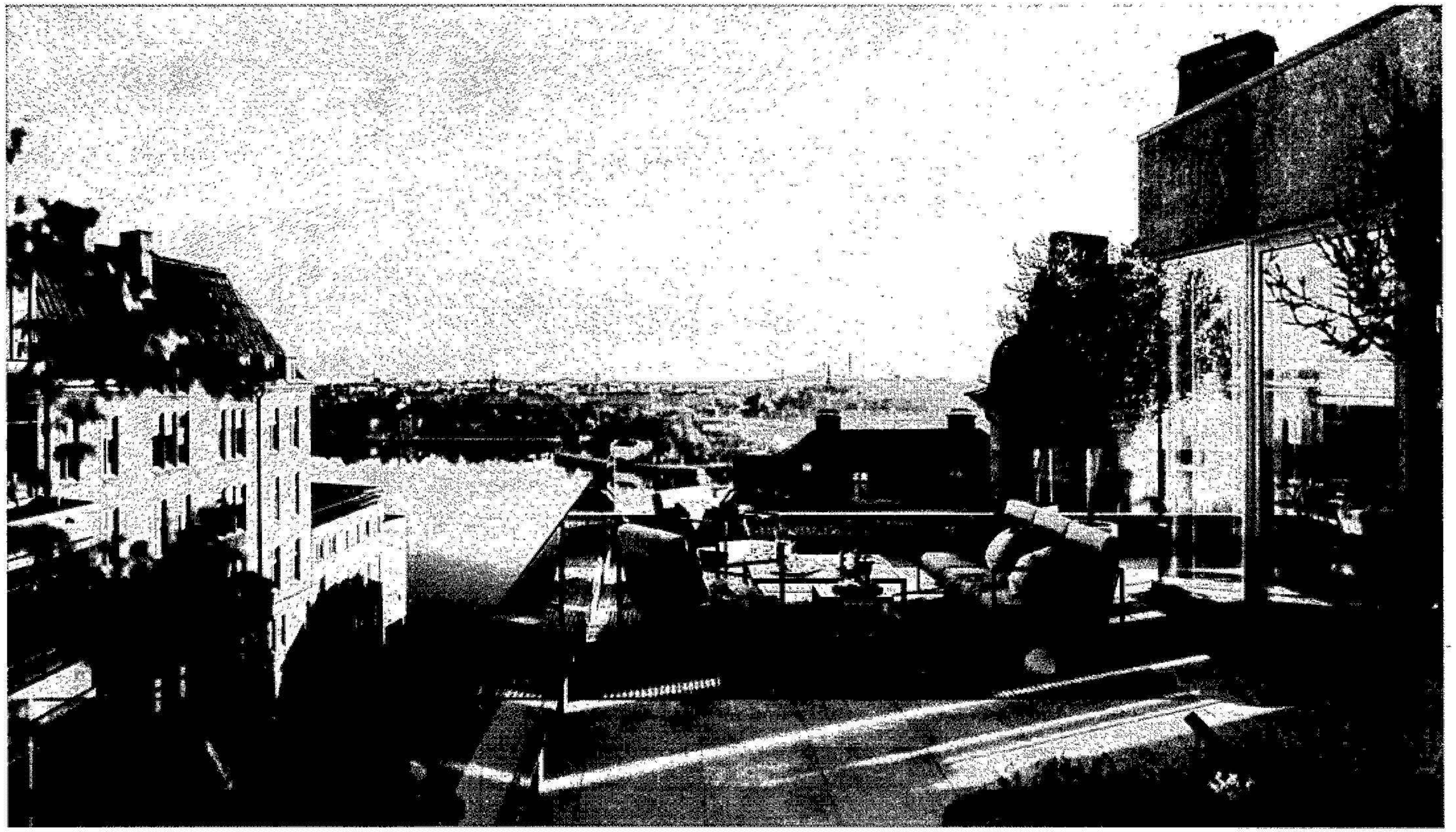
Besqab fokuserar på mellan- till övre mellansegmentet på bostadsmarknaden. Efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab omfattar produkterbjudandet ett bredare segment sett till både produkt och geografi.

Delägarskap i Wallin

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

På Erstagatan i Stockholm utvecklar Wallin bostadsprojektet Ersta/25. Projektet rymmer 25 bostäder präglade av omsorgsfull design med spatiösa ytor, högt i tak och sinnliga detaljer. →

Wallin



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008201

Affärssegmentet Projektutveckling spänner över hela värdekedjan, från analys och markförvärv till överlämning av färdiga bostäder

Projektutveckling omfattar utveckling av bostäder åt privatkonsumenter och utveckling av hyresrätter eller bostadsrelaterad samhällsservice för eget ägande eller försäljning till investerare.

Verksamheten spänner över hela kedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering, produktion och överlämning. Besqab arbetar alltid enligt samma process, oavsett projektets storlek, prisnivå eller läge. Genom att ta ansvar för hela processen säkerställs kvalitet och trygghet för bostadsköpare och investerare.

Beslut om nästa steg i projektet fattas vid grindmöten, vilket säkerställer delmål i leveransen och erfarenhetsåterföring mellan olika projekt. Eftersom Besqab äger hela projektprocessen från markköp till överlämning till kund, kan affären och produkten anpassas till den rådande marknaden.

Projektutveckling har två kundgrupper

- **Privatkonsument**
  Den största affären där bostads- och äganderätter utvecklas och säljs till bostadskonsumenter.
- **Investerarmarknaden**
  Utveckling av hyresrätter eller bostadsrelaterad samhällsservice åt investerarmarknaden.

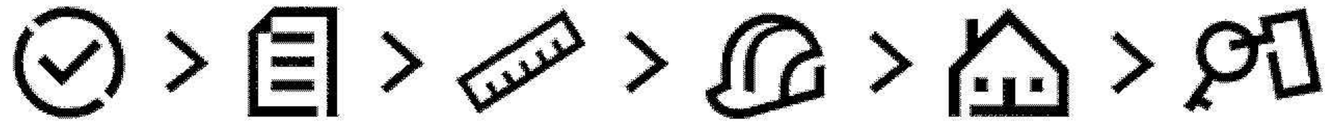
Mål:

- Målsättning om cirka 2 000 – 2 500 enheter i pågående produktion över tid
- Bruttomarginal >20 %



Grönskan, Gröndal

Projektutvecklingsprocessen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008202

→ Projektutveckling

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

Analys och förvärv

Besqab arbetar metodiskt för att hitta nya projekt-möjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna skapa värde genom aktivt planarbete. I analys- och förvärvsfasen undersöks möjligheter och risker utifrån parametrar som närhet till kommunikationer, service, rekreationsområden, klimatrisker samt utvärdering av möjlig produkt och antal byggrätter, kompletterat med en marknadsanalys som tar hänsyn till efterfrågan, befintligt utbud och betalningsvilja. Utifrån analysen avgörs om projektet har förutsättningar att leverera en relevant och kvalitativ bostadsprodukt och samtidigt uppfylla avkastningskraven.

Inför varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Utöver arkitektur och funktionella aspekter hanteras frågor som närmiljö, klimat, tillgänglighet och trygghet.

Planprocess och projektutveckling

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form, med en tidsperiod från något enstaka år till flera år. I ett första steg undersöks förutsättningarna utifrån den fysiska platsen och planbestämmelser. Utöver arkitektur och funktion hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet. I takt med att projektet närmar sig färdig detaljplan och bygglov fortsätter arbetet med detaljplanering och projektering av programhandling.

”Utöver arkitektur och funktion hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet.”

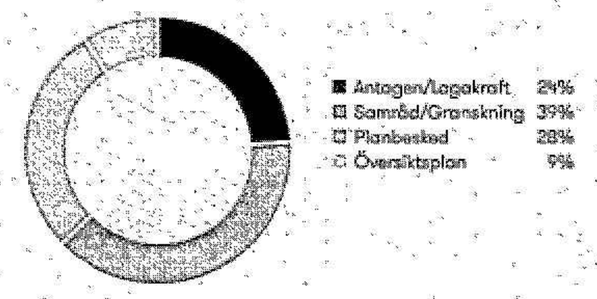
Jämn produktionsvolym

För att få maximal utväxling på organisationen, och uppnå en jämn vinstavräkning, eftersträvas en jämn produktionsvolym. Ett centralt nyckeltal för den operativa styrningen är antalet enheter i pågående produktion, med målsättningen att det ska ligga mellan 2 000 till 2 500 enheter löpande över tid. För att bibehålla den volymen krävs produktionsstarter i takt med färdigställande. Det krävs vidare att byggrättsportföljen kontinuerligt fylls på med nya byggrätter i olika planskeden.

Förvärv under 2024

- Fastigheten Mörtnäs 1:587 i Värmdö kommun förvärvades i juli. Den omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelade på flerbostadshus och radhus.
- I december förvärvades byggrätter för cirka 100 nya bostäder, samt 75 parkeringsplatser, i Nacka genom en bolagsaffär med SBB och Genova.
- I december förvärvades även 170 bostadsbyggrätter på Kungsholmen, Stockholm. Förutsatt erhållet bygglov kommer projektet att produktionsstartas under slutet av 2025, med bedömt färdigställande under 2028.
- Den 11 december tillträddes marken för projektet Tegelwik på Södermalm, vilket kommer att omfatta 93 lägenheter i bostadsrättsform samt två lokaler. Projektet genomförs som ett joint venture, med ALFA Development som kapitalpartner.

Projektstatus, kvm ljus BTA



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008203

Pågående produktion

Projektportfölj per 31 december 2024

Namn	Kommun	Fond/ Joint Venture/ Egen Regi	Besqabs andel, %	Kategori	Antal bostäder	BOA + LOA	Produktions-start	Estimerat färdigställande
Viggby Ängar etapp 2	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	46	3 921	Q2 2022	Q1 2025
Tallbacken småhus södra	Huddinge	JV Frentab	51	Småhus, brf	15	1 950	Q2 2022	Q1 2025
Ella Allé	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q1 2025
Nivå	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	251	17 429	Q1 2022	Q1 2025
Ekerövallen etapp 3	Ekerö	Egen regi	100	Småhus, brf	22	2 695	Q3 2023	Q2 2025
Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	Aros Bostad IV/ JV Frentab	10	Lägenheter, hr	156	7 998	Q4 2022	Q2 2025
Ceremonimästaren	Stockholm	Egen regi	100	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q2 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q2 2025
Lilla Häll	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Viggby Ängar etapp 3	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q2 2026
Utsikten	Vaxholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	30	2 955	Q3 2024	Q2 2026
Hertha	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, brf	76	2 541	Q4 2024	Q2 2026
Femöringen Järva Krog	Solna	Egen regi	100	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Aspudden	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	47	3 750	Q3 2024	Q3 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Egen regi	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Tegelwik	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q3 2027
Summa					1 572[1]	106 376		

1) Varav 650 hyresrätter och 922 bostadsrätter.



Under 2024 produktionsstartade Besqab sex nya projekt med 368 bostäder

I dessa nybyggnadsprojekt ingår bland annat produktionen av **Herthas 76 bostadsrättslägenheter i Danderyd.** Huset består uteslutande av mindre lägenheter om ett till två rum och kök. Projektet är nyttjanderättsupplåtelse i bostadsrätt och innebär att boende har möjlighet att hyra ut sin lägenhet under längre tid till exempel i uthyrningssyfte. Byggnationstotalentreprenad för uppförandet av huset.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008204

→ Projektutveckling

Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva perioden, omfattar projektering, markarbeten och byggnation. Besqab arbetar både med genereralentreprenader (där ett externt byggföretag tar det övergripande entreprenadansvaret gentemot Besqab) och med så kallad delad entreprenad (där Besqabs personal leder produktionen och upphandlar underleverantörer på underentreprenad).

Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess. I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till garantibesiktning är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.



Val av produktionsmetod

Produktionsmetod väljs utifrån projektets förutsättningar och risk. Under projekteringen tas aktiva val utifrån till exempel markens beskaffenhet, ljudnivå från omgivningen och olika hållbarhetsparametrar. Småhus projekteras oftast för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. För större och mer komplexa projekt som kräver en tyngre stomme görs andra val för att minska klimatpåverkan, såsom att använda grön betong.

Stark genomförandekompetens

Besqab har stark genomförandekompetens och kan utföra projekt i egen regi genom delad entreprenad med egen produktionsledning. I vissa fall har projektet en storlek eller komplexitet som kräver extern kompetens och då upphandlas genomförandet av externa parter på generalentreprenad.

Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten, inom den egna organisationen såväl som med externa entreprenörer.

Norrberget Utsikten, Vaxholm

Under september påbörjades produktionen av projektet **Utsikten, vilket är den andra etappen av Norrberget i Vaxholm.** Utsikten omfattar 30 bostadsrättslägenheter, fördelade på fyra punkthus i ett sjönära läge. Totalt omfattar Norrberget cirka 230 nya bostäder, högt placerade med utsikt över Vaxholmsfjärden.

Utsikten uppförs genom delad entreprenad under Besqabs ledning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008205

→ Projektutveckling

Aspen (Stockholm)
Produktionsstartat Q3 2024

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



Hemmaplan (Uppsala)
Färdigställt Q2 2024

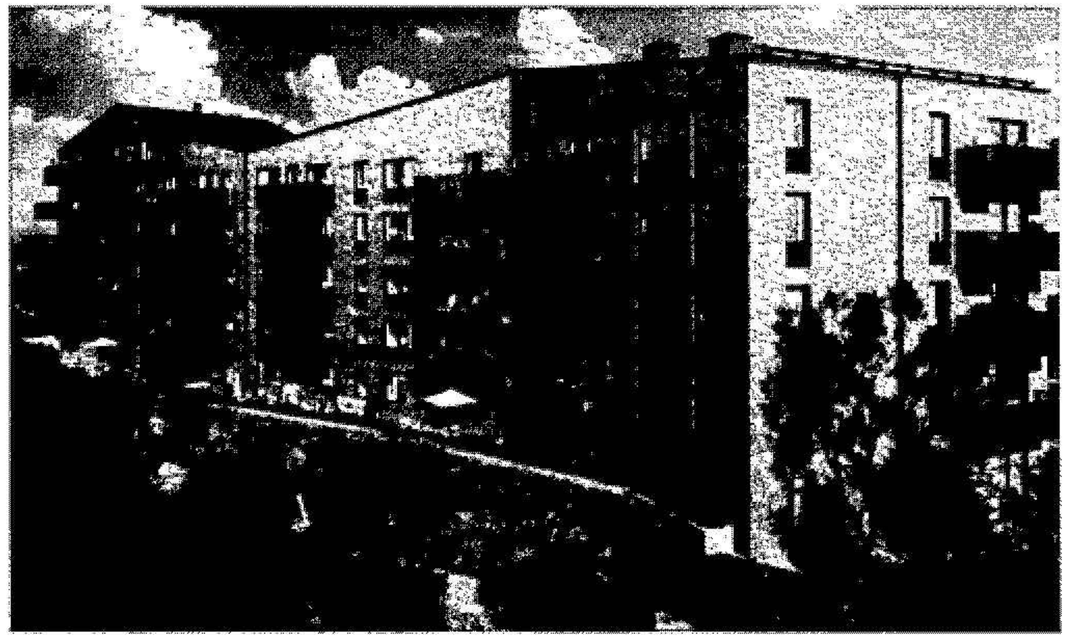
Hemmaplan är ett Svanencertifierat hyresrättsprojekt i det trivsamma området Kapellgärdet i Uppsala. Bostäderna är utformade med höga krav på miljön, bra läge och effektiv planlösning. De 146 bostäderna är fördelade på tre hus om 5-7 våningar. Besqab har även uppfört ett äldreboende och en förskola i samma kvarter, för att gynna gemensamt socialt umgänge.





Tegeltornen (Sundbyberg)
Produktionsstartat Q2 2024

Tegeltornen utgör den tredje och sista delen av Fabriksparken där husen är utformade för att reflektera platsens historiska industribyggnader. Tegeltornen omfattar 164 ljusa och funktionella lägenheter. De första två etapperna, T2 (färdigställt Q2 2024) och T1 (färdigställt Q4 2024), omfattar ett kvarter med totalt ca 190 lägenheter runt en grön gård samt fyra stadsradhus i tre plan.



Boston (Stockholm)
Färdigställt Q2 2024

Midsommarkransen är känt för sin småstadskaraktär med lokala mysiga butiker för mat, kläder och inredning. Här har Besqab uppfört bostadsrättsprojektet Boston som omfattar 47 lägenheter med balkong eller terrass, från ettor till fyror. Projektets utformning och tegelfasader smälter väl in i omgivningarnas karaktär.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008206

Målet är att varje projekt ska ligga rätt i försäljningsgrad i förhållande till projektets tidplan

Systematiskt försäljningsarbete

Besqab arbetar med en strukturerad process för försäljning och marknadsföring, vilket säkerställer en trygg affär för köparen. Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs.

Den vedertagna modellen på marknaden för nyproduktion är försäljning före produktionsstart, så kallad "försäljning på ritning". Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Utifrån varje enskilt projekts förutsättningar sätts en försäljningsstrategi med delmål, i nära samarbete med projekt- och finansteam. Målet är att varje projekt ska ligga rätt i försäljningsgrad i förhållande till projektets tidplan. Försäljningstakten anpassas för att få största möjliga avkastning utifrån projektets marknadsförutsättning.

Anpassningsbar försäljningsmodell

Vid ett sämre marknadsläge eller i en nedåtgående bostadsmarknad är det svårare att sälja före produktionsstart, då det innebär större risk för köparna. Försäljningsmodellen anpassas, tidsmässigt och med antal enheter som läggs ut till marknaden, men alltid med samma systematiska arbetssätt.

I en uppåtgående marknad ökar intäkten närmare inflyttning. Vid en befintlig finansieringslösning, god marknadskännedom och ett särskilt attraktivt projekt kan det vara ekonomiskt fördelaktigt att starta försäljningen efter produktionsstart för att öka intäkten under avvägd riskbedömning.

Trygghet för köpare och säljare

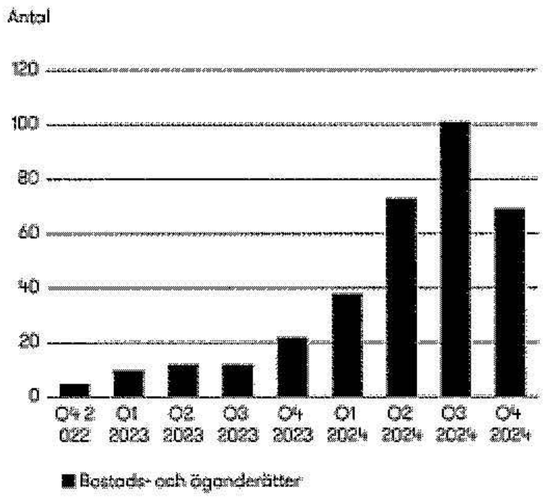
Bostadsrättsköpare genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Besqab erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering.

Varierat utbud

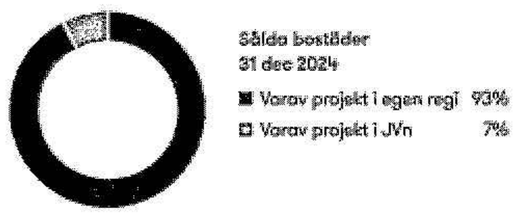
Besqab för en nära dialog med kunderna för att förstå vad de värdesätter i bostaden och i boendemiljön. Det ger underlag att utveckla attraktiva kunderbjudanden som bidrar till nöjda kunder, ökad försäljning och högre intäkter.

Vid utveckling av större projektområden delas projekten in i försäljningsetapper eller varieras i storlek, pris och utförande för att nå flera målgrupper. Exempel på sådana områden är till exempel Viggby Ängar i Täby där bostadsrätter och hyresrätter kompletteras med radhus. Ett annat exempel är Skeppskajen i Uppsala där Besqab säljstartade tre olika delprojekt i december 2024. Bostäder i både ägande- och bostadsrättsform togs emot väl av marknaden.

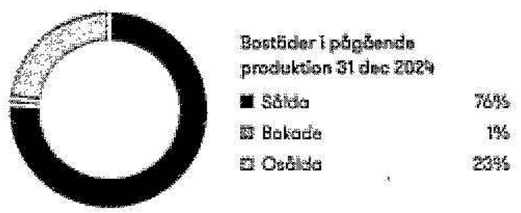
Sålda bostäder



Legal struktur



Försäljningsgrad



Fastighetsrelaterade nyckeltal 31 dec

	2024	2023
Antal sålda bostäder under året	280	56
Antal bokade bostäder i pågående produktion vid årets slut	21	0
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	87
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	61	60

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008207

Tre frågor till Anna Slåtteby, Chef marknad och försäljning

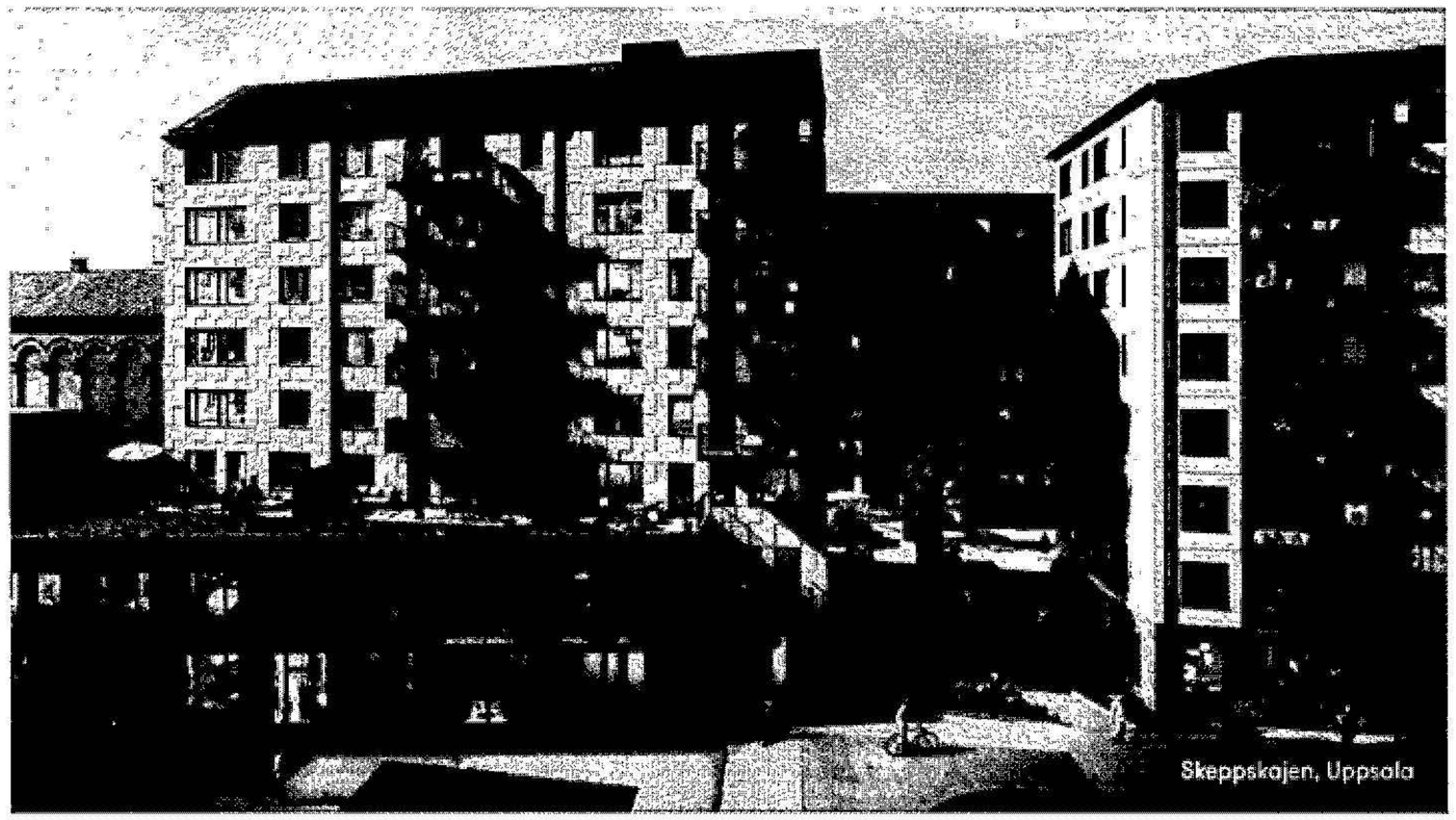


Anna Slatteby

• Hur skulle du beskriva Besqabs marknads- och försäljningsstrategi?
Strategin innebär i korthet att varje projekt ska vara slutsålt och tillträtt vid färdigställande. Utifrån projektets förutsättningar sätts en plan med delmål, för att nå rätt försäljning i förhållande till projektets skede. Vårt uppdrag är att skapa attraktiva och eftertraktade bostäder, men det är också att skapa ett lönsamt bolag så att vi kan fortsätta en framgångsrik bostadsutveckling.

• Vad menas med rätt försäljningstakt?
Vi har olika projektspecifika delmål, vilka kan bero på krav på försäljningsnivå för en finansieringslösning, eller att försäljningen sker i en föränderlig marknad. Det är ett medvetet val att inte sälja slut på alla bostäder vi har i produktion på en gång. Vi vill sälja bostäderna till aktuellt marknadspris och vid den tidpunkt där det ger bäst resultat, vilket i en uppåtgående marknad kan innebära större försäljning närmare inflyttning.

• Vad är det som är speciellt för Besqabs strategi jämfört med andra utvecklare på marknaden?
Vårt systematiska arbetssätt och nära kontakt med kunderna ger oss förutsättningar att lyckas med vår bearbetning av marknaden. Vi har ett starkt strukturkapital, bra verktyg och erfarna medarbetare som vet i vilket skede av projektet, eller vid vilka förutsättningar i marknaden, som verktygen ska användas. Vi säkerställer en väl upparbetad intressentbas före säljstart och därefter arbetar vi strukturerat med försäljningen av varje enskilt bostadsobjekt.



Skeppskajen, Uppsala

Nöjda kunder

En god kundrelation byggs genom hela kundresan, från första kontakt och vidare fram till garantibesiktningen två år efter färdigställande.

Besqab deltar årligen i branschmätningen för NKI (Nöjd Kund Index) som utförs av Prognoscentret. Under åren 2021, 2022 och 2023 vann Besqab utmärkelsen om branschens nöjdaste kunder.

För NKI 2024 landade Besqab över branschsnittet men strax nedanför topp tre för det sammanräknade resultatet, med ett resultat på 75. Det är ett bra resultat som innebär mycket nöjda kunder.

För året 2024 fick Besqab NKI-värdet 80 för pålitlighet, vilket var branschens högsta resultat. Målet är inställt på att återigen bli topp tre för det totala resultatet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008208

Byggrättsportföljen utvärderas ständigt för att nå bästa möjliga resultat för Besqab

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

Besqabs strategi är att inneha en byggrättsportfölj motsvarande sex års produktionsstarter. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion.

Stark byggrättsportfölj

Byggrättsportföljen uppgick vid årets slut till 7 270 kvalitativa byggrätter i Storstockholm och Uppsala. Av de 7 270 byggrätterna var 2 616 upptagna i balansräkningen per 31 december 2024.

Byggrätterna är vanligen utvecklingsbar mark för framtida produktion av bostads- och äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder, men kan i vissa fall vara utvecklingsbara byggnader. Cirka en fjärdedel av byggrätterna i Besqabs portfölj har färdiga detaljplaner som vunnit laga kraft och resterande del är byggrätter i pågående detaljplaneprocesser eller där planarbetet ännu inte påbörjats.

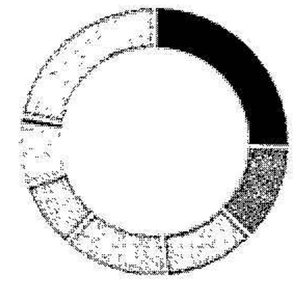
Kontinuerlig utvärdering

Byggrättsportföljen utvärderas kontinuerligt genom bedömning av intäkter, kostnader och möjlig tidpunkt för projektstart i olika marknadsscenarion. Arbetet med byggrättsportföljen omfattar både förvärv av nya projektmöjligheter som passar portföljen geografiskt och tidsmässigt, samt försäljningar av ej prioriterade byggrätter. Som en riktlinje behöver cirka 1 000 enheter förvärvas per år under affärsplaneperioden för att upprätthålla önskad produktionsnivå.

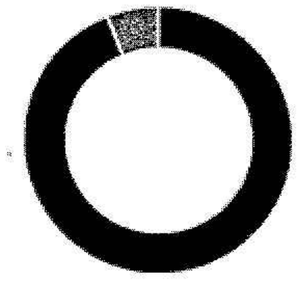


Solna Centrum med Solna Estrad och Solna Parad

Kommun, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



Under 2024 har Besqab färdigställt projekten Solna Parad och Solna Estrad om totalt 178 bostadsrättslägenheter i Solna Centrum. Bostäderna, som är ritade av BAU, är fördelade på ettor till sexor med fri utsikt över Solnavägens alléprydda stadsgata. I oktober 2024 sålde Besqab resterande del av utvecklingsområdet, motsvarande 195 byggrätter, till Alecta Fastigheter. Försäljningen medförde ett likviditetstillskott om 300 miljoner kronor, vilka ska investeras i andra bostadsprojekt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008209

Byggrättsportföljen

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Egen regi	82	6678	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Norrberget	Vaxholm	Egen regi	130	13 400	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Glimten	Stockholm	Egen regi	20	3 540	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Ormsta	Täby	Egen regi	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Åbyholm radhus	Vallentuna	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Fransyskan	Stockholm	Egen regi	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjöstråket	Upplands Väsby	Egen regi	30	4 150	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Guldkoggen	Gotland	Egen regi	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Kalkataljén	Södertälje	Egen regi	10	960	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjövillan	Södertälje	Egen regi	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Skeppskajen	Uppsala	Egen regi	600	50 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Viggby Ängar brf 4	Täby	Egen regi	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Kellgrensgatan	Stockholm	Egen regi	170	14 900	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	–	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2025
Saltängen	Nacka	Egen regi	55	5 400	Brf	Granskning	Q4 2025
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	Q1 2026
Brobyholm	Strängnäs	Egen regi	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Granskning	Q3 2026
Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	Egen regi	135	12 600	Brf	Samråd	Q3 2026
Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	3 500	Brf	Granskning	Q3 2026
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	Q4 2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	150	17 500	Brf	Samråd	Q4 2026
Ekudden	Nacka	Egen regi	50	4 500	Äganderätt	Granskning	Q4 2026
Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	150	13 100	Brf	Planbesked	Q4 2026
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	Q4 2026
Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Vårdbostäder	Laga kraft	2027
Stureby	Stockholm	Egen regi	50	4 580	Brf	Planbesked	2027

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Åkeshov	Stockholm	Egen regi	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2027
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap	130	9 600	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2027
Gunsta	Stockholm	Egen regi	95	14 690	Brf	Samråd	2027
Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Brf	Planbesked	2027
Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Egen regi	40	3 600	Brf	Samråd	2027
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Högernäs Strand etapp 3	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	2027
Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2027
Rönninge	Salem	Egen regi	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2027
Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	80	7 100	Brf	Planbesked	2027
Ubby	Vallentuna	Egen regi	75	10 000	Brf	Planbesked	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	50	7 400	Brf	Planbesked	2027
Liljeholmen	Stockholm	Egen regi	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2027
Fabrikärvägen	Nacka	Egen regi	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Solna Huvudsta	Solna	Egen regi	300	26 500	Brf/hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	200	16 500	Brf	Planbesked	2028
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2028
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke	50	4 500	Brf	Planbesked	2028
Tunadalen Bromma	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Planbesked	2028
Förmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2028
Kungsberga	Ekerö	Egen regi	50	4 300	Brf	Samråd	2028
Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2028
Solsätra	Haninge	JV Bonava	50	7 700	Brf	Planbesked	2028
Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	65	2 770	Brf	Samråd	2028

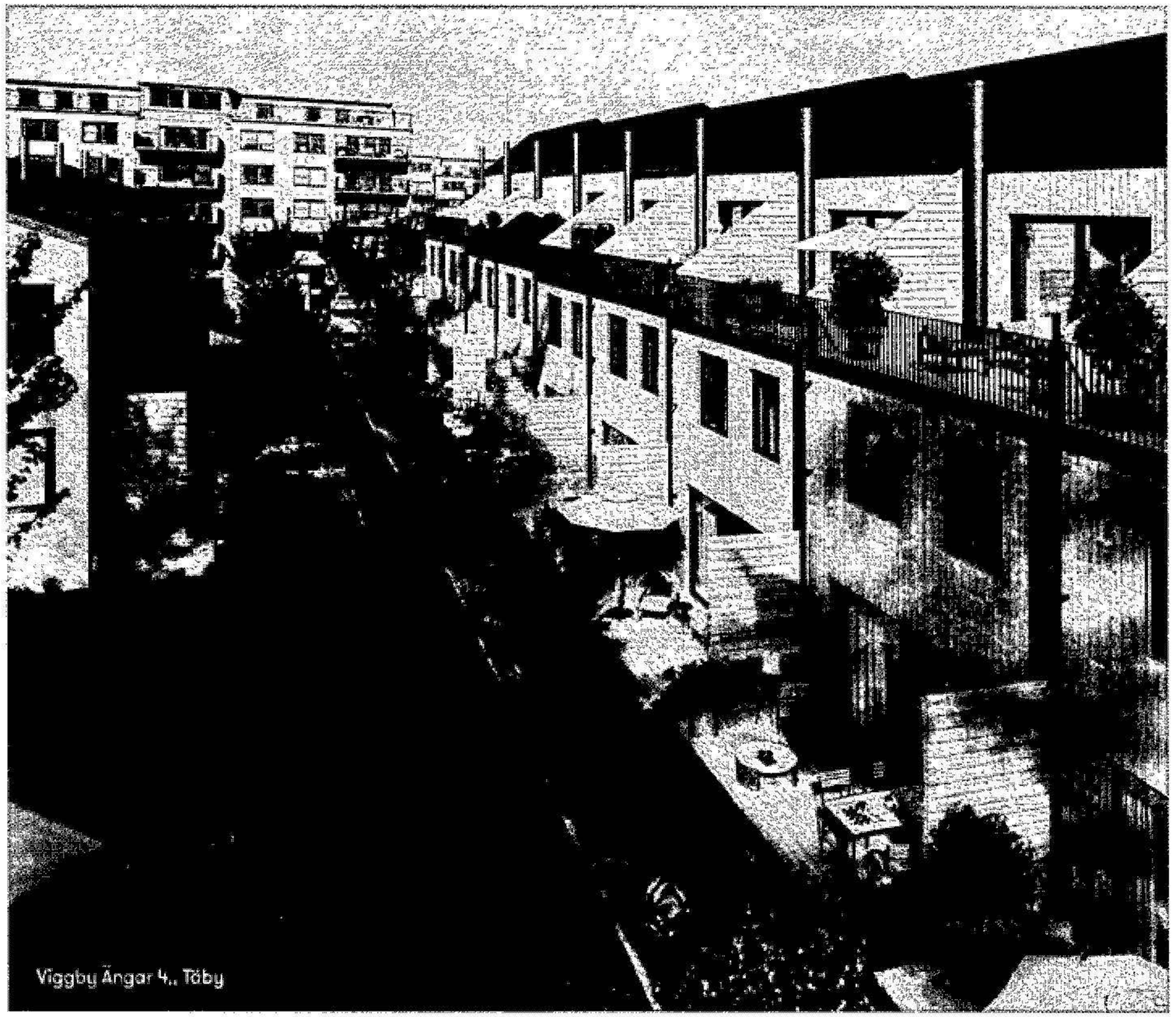
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008210

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Bällinge I	Uppsala	Egen regi	60	8 500	Brf	Samråd	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	95	10 000	Brf	Samråd	2028
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	40	2 780	Brf	Samråd	2028
Roslags Näsby	Täby	Egen regi	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pompas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2029
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Egen regi	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	110	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Egen regi	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Summa byggrätter exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin			6 781	638 468			
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	37	3 907	Brf	Laga kraft	2025
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	0	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2027
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	55	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3 012	Brf	Planbesked	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hyresrätt	Antagen/ Lagakraft	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hyresrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa* byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			489	43 412			

*Avser Besqabs andel av antalet byggrätter, baserat på finansiell andel.

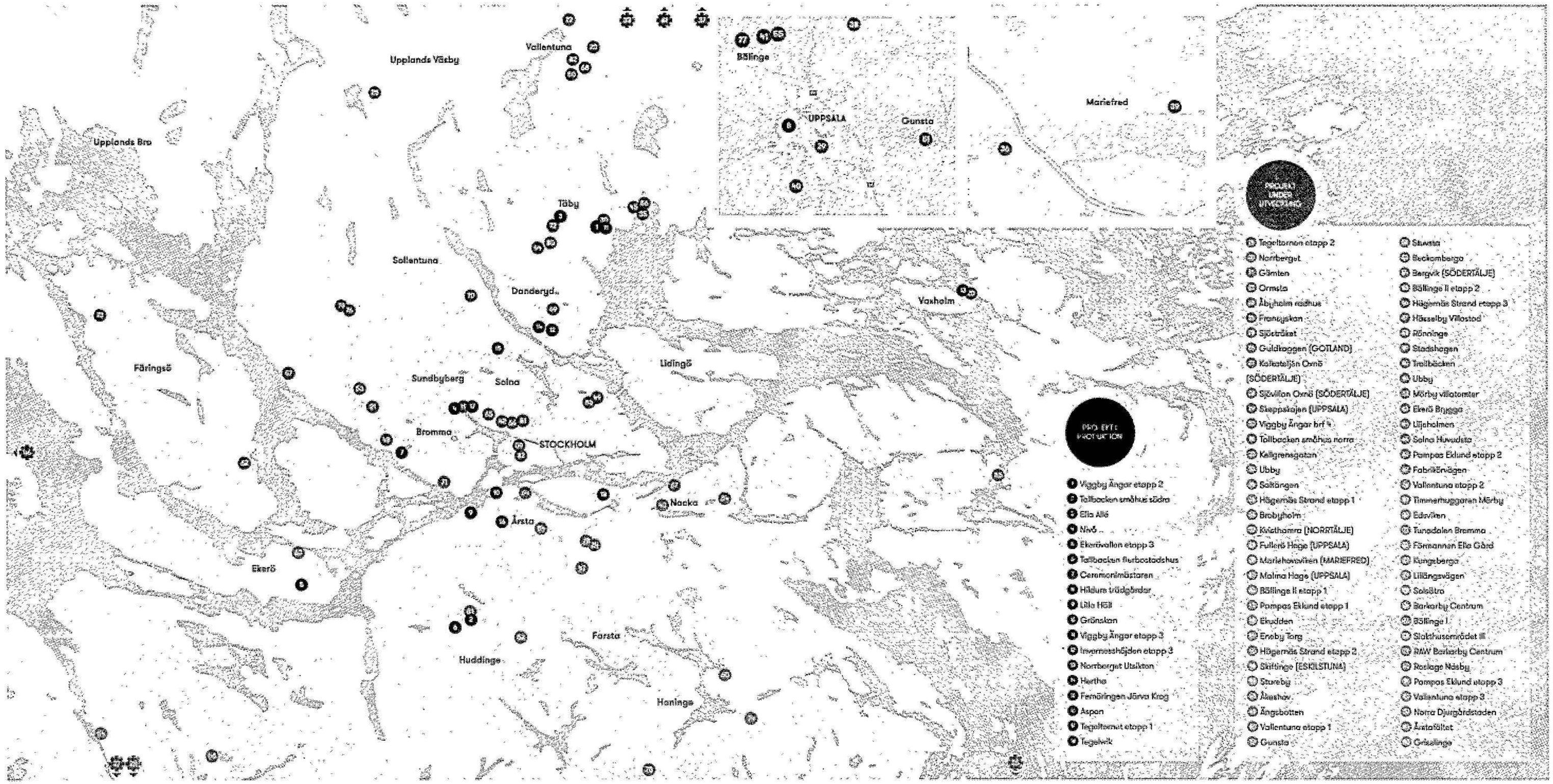
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT	7 270	681 880



Viggby Ängar 4,, Täby

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008211



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008212

Affärssegmentet Förvaltnings-fastigheter är ett komplement till kärnverksamheten

Förvaltningsbeståndet omfattar färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice samt exploateringsfastigheter. Utifrån marknadsläget avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för kassaflöde eller avyttras.

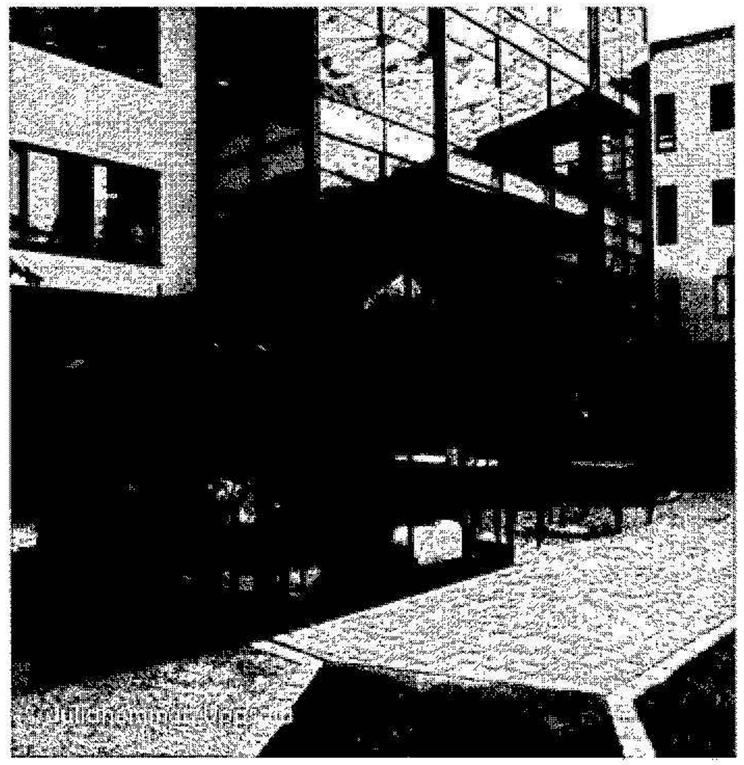
Besqab har ett bestånd av egenutvecklade produkter som hyresrätter eller samhällsservice i form av äldreboende, vårdboende, förskolor eller LSS-boenden.

Maximera avkastning på eget kapital

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

Nära samarbete med hyresgästen

För egenproducerade vårdboenden och övrig samhällsservice ingår Besqab avtal med en kommersiell hyresgäst innan produktionen startar. Utvecklingen sker i nära samarbete med kommuner, privata vårdgivare eller annan tilltänkt hyresgäst. Detta för att säkerställa att de färdigställda fastigheterna är utformade för hyresgästens behov samtidigt som förvaltningen och driften optimeras utifrån fastighetens användning. En framgångsrik uthyrning och effektiv förvaltning ger stabila kassaflöden över tid.



Hemmaplan/Kapellgärdet, Uppsala



Hemmaplan/Kapellgärdet, Uppsala

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008213

Ultuna Trädgårdsstad - en helt ny stadsdel



Ultuna Trädgårdsstad, Uppsala





I Ultuna Trädgårdsstad i Uppsala har Besqab utvecklat en helt ny stadsdel med mer än 700 nya bostäder i en levande boendemiljö som innehåller flertalet olika boendeformer.

Ultuna Trädgårdsstad omfattar bostadsrätter, lägenheter och radhus, småhus, hyresrätter och vårdboendet Juliahemmet. Samtliga bostäder i området är certifierade enligt Svanen. Bostäderna har uppförts med höga krav på en god inomhusmiljö med välplanerade och funktionella planlösningar. Stora balkonger och uteplatser fungerar som ett extra rum i bostaden och ökar tillgängligheten till naturen utanför.

Området är utformat för att främja rörelse i vardagen med bebyggelsen i kvarter vilket skapar skyddade gårdar och bra förutsättningar för barn att röra sig tryggt mellan husen. Här finns grönskande planteringar och generösa ytor för utevistelse med lekplatser, grillplatser, gemensamhetsodling och växthus som bjuder in till samvaro. Ett exempel på en smart lösning är avloppsvärmeväxlaren som återvinner värmen i avloppsvattnet till energi för att antingen värma upp huset eller varmvattnet.

←Under 2024 slutfördes utvecklingen av området genom 137 hyreslägenheter i projektet Syrénbersån.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008214

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

Hållbarhet

Hållbarhetsstyrning	28
Medverkan i externa initiativ och organisationer	30
Klimatbokslut 2024	31
Klimateffektivt byggande	33
Energieffektiva byggnader	35
Resurs- och materialanvändning	37
Bostäder med god inomhusmiljö	37
Bevara och stärka den biologiska mångfalden	38
Levande och trygga bostadsmiljöer	40
Säkra byggarbetsplatser utan skador	41
Sunda och rena leverantörsled	42
Ökad andel grön finansiering	42
HR och organisation	43
Intervju med hållbarhetschefen	44



Årsta Ljusa, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008215

Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället

Besqab har stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Genom att integrera hållbarhetsstyrning i processer kan risker omhändertas och minimeras och möjligheter tas till vara. På så sätt kan Besqab bidra positivt till såväl platsen, miljön som samhället med bostäderna.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Besqab ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och under 2024 har ett intensivt arbete genomförts där styrning av väsentliga hållbarhetsaspekter slagits fast i det nya bolaget. Detta har innefattat styrning på strategisk nivå som olika typer av styrande dokument, såväl som anvisningar och rutiner kopplat till projektprocessens olika delar.

Besqabs styrelse fastställer årligen övergripande policyer och styrdokument som rör hållbarhetsområdet; hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy och uppförandekod för leverantörer. Under 2024 har styrelse och revisionsutskott även varit involverade i arbetet med CSRD. Styrelsen beslutar även Besqabs riskpolicy där den övergripande riskprocessen är beskriven, i vilken hållbarhetsrisker inklusive klimatrisker är integrerade. Besqabs VD är ytterst ansvarig för riskhantering och hållbarhetsarbete på bolaget.

Uppföljning och översyn

Besqabs koncernledning där hållbarhetschef ingår följer löpande upp hållbarhetsstrategin och målsättningar på området. Hållbarhetschefen ansvarar för att redovisa uppföljning av hållbarhetsmålen samt föreslå nya mål och ta fram arbetssätt på övergripande nivå som sedan implementeras i den operativa verksamheten. Ansvar för hållbarhetsarbetet i verksamheten följer Besqabs linjeorganisation och hållbarhet följs upp löpande i de forum där projekten följs upp. Hållbarhet är integrerat i samtliga strategiska och operativa processer som förvärvsprocessen, projektprocessen samt inköpsprocessen. I samband med beslut om förvärv ingår hållbarhet, exempelvis klimatriskanalys, som en del i Due Diligence-processen. Uppföljning av kritiska punkter i hållbarhetsstyrningen sker löpande i de forum där projekten följs upp, och strategiska nyckeltal, som klimatavtryck, har inkorporerats i underlag för beslut.

Besqabs styrelse får löpande återrapportering om Besqabs hållbarhetsarbete där klimat ingår som en väsentlig del av strategin.

Projekt verksamhetsledningssystem

I samband med samgåendet av Aros Bostad och Besqab har stort arbete genomförts med att upprätta en styrmodell för det nya bolaget, med tydliga funktions- och rollbeskrivningar. Besqabs olika processer har gåtts igenom med vidhängande styr- och stöddokument, med fokus på listbytet. Inom ramen för detta arbete har utvecklingsarbete bedrivits kopplat till såväl anvisningar, som kontraktsmallar och andra typer av dokument på bolaget. För hållbarhetsarbetet har detta inneburit framtagande och beslut av policydokument på hållbarhetsområdet, såväl som anvisningar och riktlinjer kopplat till de väsentliga hållbarhetsaspekter som Besqab styr och löpande följer upp.

Svanenmärkning Nya Byggnader

Under 2024 inledde Besqab arbetet med upprättande av en grundlicens för Svanen Nya Byggnader (generation 4 av Svanens kriteriedokument). Sedan tidigare innehar Besqab en grundlicens för Svanen generation 3 för småhus, flerbostadshus och byggnader för skola och förskola. Besqab ser Svanencertifiering som en garant för att byggnadens påverkan på människa och miljö granskas ur ett livscykelperspektiv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008216

Hållbarhetsstrategi och långsiktiga mål

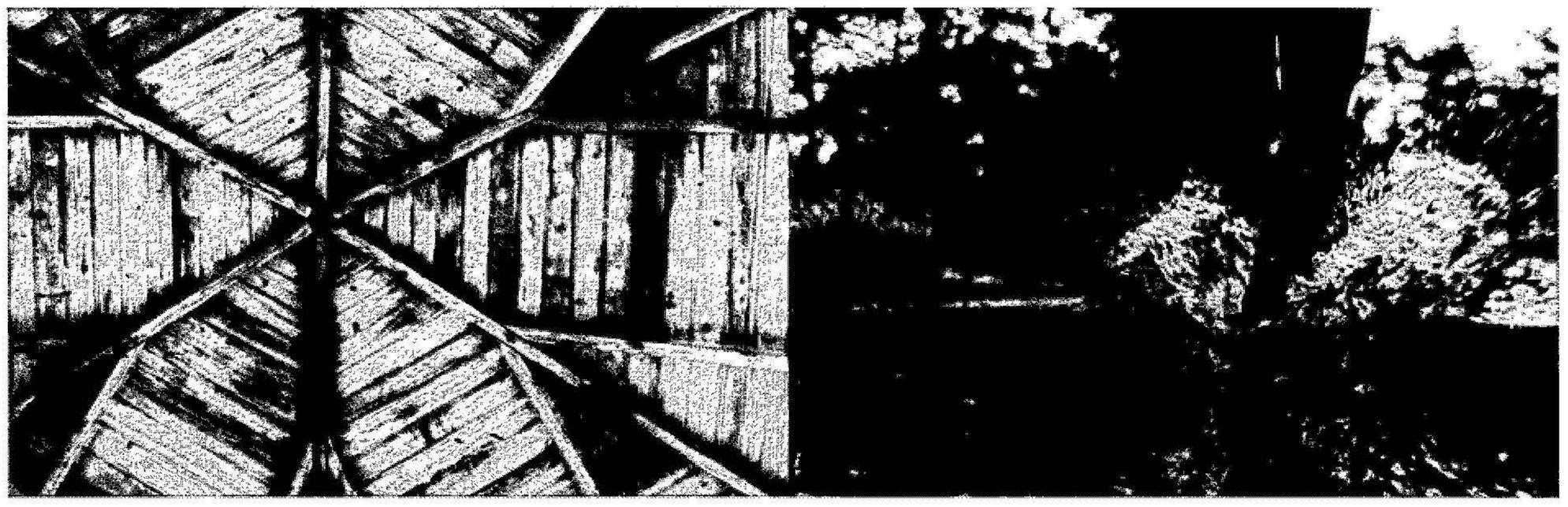
Besqab tar fram treåriga affärsplaner där hållbarhet och klimat ingår. Den nuvarande affärsplanen löper 2024–2027. Såväl Besqabs affärsplan som hållbarhetsstrategi beslutas av styrelsen och dessa dokument ligger till grund för verksamhetens arbete på området.

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

Förberedelse för kommande regulatoriska krav

Under 2024 har Besqab påbörjat implementeringen av den nya EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Detta direktiv, som trädde i kraft den 5 januari 2023, syftar till att modernisera och stärka reglerna kring social och miljömässig information som företag måste rapportera samt transparensen för jämförbarhet mellan bolag. Besqab följer utvecklingen av CSRD med anledning av det besked som kom i slutet av februari, då EU-ommissionen föreslog flera lättnader kring de centrala hållbarhetslagarna CSRD, CSDDD samt taxonomin.

Under 2024 genomförde Besqab en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med de nya kraven inom CSRD och ESRS och arbete med GAP-analys samt säkerställande av rapportering av obligatoriska datapunkter pågår och kommer att fortsätta under 2025. Principen för CSRD att stärka rapporteringen, transparens och jämförbarhet är något som Besqab står bakom, oaktat eventuell förändring på EU-nivå.



Fokusområden och långsiktiga hållbarhetsmål

Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

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

Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

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

En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled

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

En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082217

Medverkan i externa initiativ och organisationer

Besqab undersöker löpande intressanta samarbetsinitiativ på hållbarhetsområdet för att öka den interna kompetensen såväl som att bidra till branschens samlade kompetens. Nedan några av de branschinitiativ som bolaget är anslutet till.

Klimatarena Stockholm

Klimatarena Stockholm är ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län, med finansiering från europeiska regionala utvecklingsfonden (ERUF). Syftet är att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län. Besqab har medverkat på forum för hållbarhetschefer samt ett möte med arbetsgruppen för cirkulär planering vars syfte är att främja en planprocess som möjliggör och främjar resurseffektivitet och cirkulärt byggande.

Cradlenet

Cradlenets vision är att Sverige senast år 2035 har en cirkulär ekonomi på plats, som förutsättning för att nå det nationella klimatmålet för 2045. Det är ett nätverk som driver omställningen mot cirkulär ekonomi genom att anordna öppna och kostnadsfria nationella seminarier och informationsspridning via olika typer av sociala kanaler. Cradlenet arbetar också med politisk påverkan för att skynda på omställningen.

Fossilfritt Sverige

Besqabs hållbarhetsstrategi är linjerad med Bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft där utsläppen av växthusgaser ska visa en tydligt minskad trend till 2025.

Besqab har ställt sig bakom Fossilfritt Sveriges ambition och är en ansluten aktör.

HS30

I Hållbart Stockholm 2030 samlas aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på än större allvar.

Uppsala klimatprotokoll

Uppsala klimatprotokoll samlar företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som vill göra konkreta framsteg för ett klimatomställt Uppsala. Arbete sker genom kontinuerlig dialog, samarbetsprojekt och gemensamma mål som följs upp varje år. I dagsläget har Klimatprotokollet 45 medlemmar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008218

Klimatbokslut 2024 i enlighet med GHG-protokollet

Helhetsbild över Besqabs årliga utsläpp

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

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

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

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

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

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

Fördelning av utsläpp

Fördelningen av utsläpp mellan scope 1–3 beror på vilken kontrollansats (Financial eller Operational) som används. Det innebär att utsläpp klassificeras som direkta utsläpp om företaget äger eller har ekonomisk kontroll över aktiviteten som genererar utsläppet.

Om en verksamhet äger bilar allokeras utsläppen till scope 1, medan man allokerar utsläppen till scope 3 om man som i Besqabs fall leasar bilar. Köpt energi som hamnar i scope 2 avser energi där Besqab står på avtalet med energileverantören. Besqab använder sig av kontrollansatsen Financial control vilket ger resultatet att utsläpp i Besqabs verksamhet allokeras till scope 2 och scope 3.

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

Systemgränser

Besqab inkluderar samtliga kategorier i GHG-protokollet som är relevanta för verksamheten, dvs där utsläpp finns. I scope 1 och 2 baseras beräkningarna på specifik data. I scope 3 baseras beräkningarna på såväl specifik data som schablon- och spendberäkningar. Jämfört med föregående år har andelen specifik data ökat ytterligare. Dataunderlaget har förbättrats avsevärt genom att detaljerade klimatberäkningar har genomförts i 13 av 14 avslutade byggprojekt under 2024. Redovisning av klimatpåverkan enligt GHG-protokollet ska ingå i CSRD-redovisningen, där scope 1, scope 2 och väsentliga kategorier i scope 3 ska ingå, med motivering till vilka man utesluter.

Resultat

De totala utsläppen för Besqab år 2024 uppgår till 52 390 ton Co2e. De totala utsläppen för Besqab är betydligt högre än 2023, den största anledningen till det är sammanslagningen mellan Aros Bostad och Besqab. Mängden färdigställd BTA har också ökat med 134 procent jämfört med 2023.

Årets klimatbokslut visar att totala utsläpp från scope 1-3, per byggd BTA, minskat från 656 kgCo2e 2023 till 594 kgCo2e 2024. Utsläpp från driftenergi och avfallshantering per såld BTA, har minskat kraftigt, från 326 kgCo2e/BTA 2023 till 242 kgCo2e/BTA 2024. Årets klimatbokslut visar därigenom att Besqab tillför samhället nya byggnader till ett lägre utsläpp per BTA än föregående år.

		ton Co2e		
Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2024	Metod för beräkning (2024)
Scope 1	Direkta utsläpp	0	0	0
	Köldmedieläckage	0	0	N/a
	Ägda fordon	0	0	N/a
Scope 2	Indirekta utsläpp, Energi	94	224	
	Energi	94	224	Specifik data
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp [1]	24 692	52 166	
	3.1 Inköpta varor och tjänster	27	393	Spendberäkningar
	3.2 Kapitalvaror	9 820	25 506	Specifik data
	3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp	28	41	Specifik data
	3.5 Avfall från verksamhet	4	0,03	Specifik data
	3.6 Tjänsteresor	4	62	Specifik data
	3.7 Arbetspendling	37	72	Schablondata
	3.8 Uppströms uthyrda tillgångar	5	9	Specifik data
	3.11 Användning av sålda produkter	8 767	16 301	Specifik data
	3.12 Avfallshantering av sålda produkter	1 178	2 653	Schablondata
	3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	0	18	Specifik data
	3.15 Investeringar	4 822	7 109	Specifik data
		24 786	52 390	

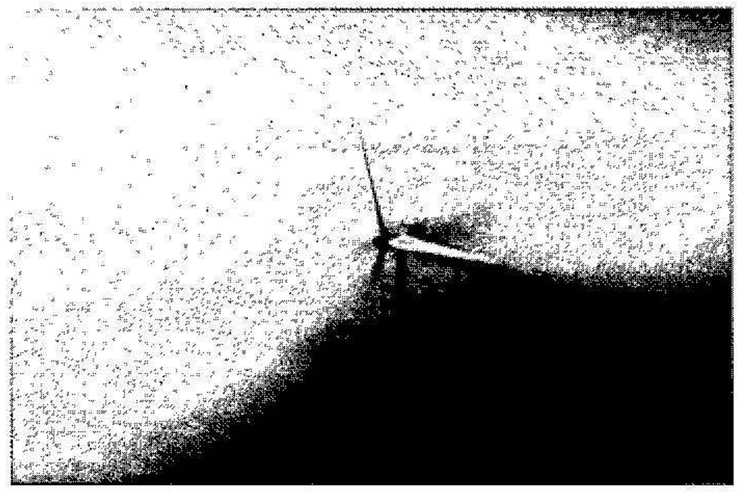
1) Kategori 3.4 Uppströms transport ingår i kategori 3.2, kategori 3.9 Nedströms transporter ingår i 3.12. Bearbetning av såld produkt är ej relevant.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008219

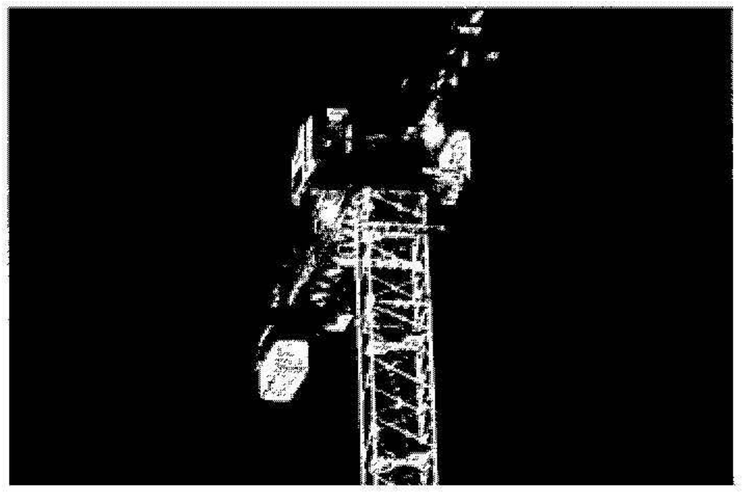
→ Klimatbokslut

Scope 2 | Uppströms



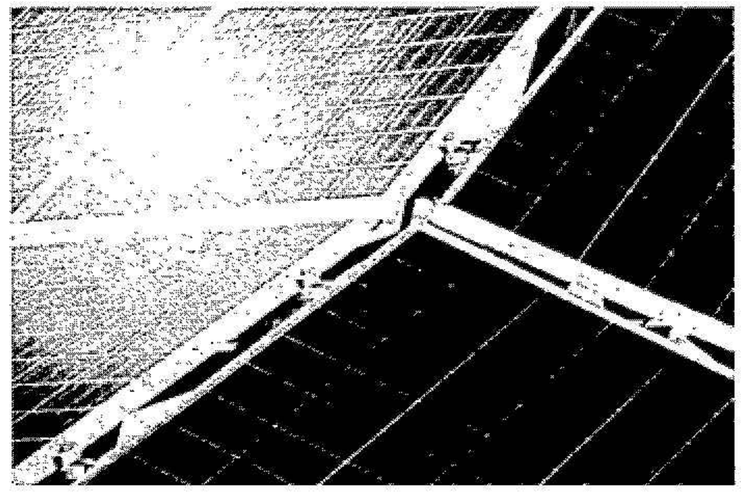
I scope 2 allokeras utsläpp från köpt energi, såsom köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Besqab har valt att beräkna utsläppen med metoden location mixed där emissionsvärden från en genomsnittlig energimix används. Detta är ett aktivt beslut från Besqabs sida då metoden på ett bättre sätt visar faktisk påverkan och utslag av effektiviseringar. Utfallet i scope 2 blir därigenom högre än det skulle ha varit om metoden market based skulle ha använts.

Scope 3 | Uppströms



Den stora påverkande posten uppströms i scope 3 är 3.2 Kapitalvaror där byggmaterial och bränsleanvändning i de olika bostadsprojekt som bolaget genomför ingår. Besqab har under året färdigställt 14 nybyggnadsprojekt, 13 av projekten har klimatberäknats med projektspecifik data där tio av dessa projekt beräknats i omfattningen som förväntas komma 2027 i klimatdeklarationen; dvs där byggdel 1-8 och 10 ingår. Tre av projektens klimatberäkning har baserats på klimatdeklarationens lagstadgade omfattning. Ett projekt saknade en projektspecifik klimatberäkning och har därför beräknats med schablonutsläppsvärden som KTH tagit fram. I schablonberäkningen inkluderas stomme, grund, installationer, invändiga ytskikt och fast inredning.

Scope 3 | Nedströms



De stora påverkande posterna nedströms är kategori 3.11, 3.12 och 3.15. I kategori 3.11 Användning av sålda produkter; energianvändning i byggnadernas driftfas, metoden som används tar hänsyn till marginaleffekter och när på dygnet energin används, vilket ger ett högre utsläppsvärde än att räkna med schabloner. Metoden tar även hänsyn till vilket fjärrvärmenät byggnaderna tillhör. Besqab har valt en konservativare kurvanpassning för framtida energinätets klimatpåverkan än vad som föreslås av branschpraxis. För mer information om Besqabs arbete med klimatpåverkan kopplat till energianvändning se sid 35 Energieffektiva byggnader. Utöver detta står kategori 3.12 Avfallshantering av sålda produkter och utsläpp relaterade till byggnaders slutskede för en betydande del av påverkan nedströms. Kategori 3.15 står för en stor del av utsläppen då de utsläpp som härrör från projekt som genomförs i Joint Ventures redovisas här. För 2024 är det tre projekt med olika hög ägarandel som genomförts i JV.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008220

Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus

Klimateffektivt byggande

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Minska våra utsläpp och vår miljöpåverkan	–25% 2025 (260 kg Co2e/BTA resp 100 kg Co2e/BTA)	332 kg Co2e/BTA flerbostadshus
	–50% 2030 (160 kg Co2e/BTA resp 65 kg Co2e/BTA)	137 kg Co2e/BTA småhus

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Under 2024 har ett stort arbete bedrivits internt för att skärpa kravställning, öka kompetensen internt och få bättre stöd och verktyg för att kunna arbeta med klimatavtrycket i projekten löpande. Flera delar är kritiska i detta arbete, däribland datadrivet beslutsfattande, materialminimering och optimering, öka mängden biobaserat material samt återbrukat och återvunnet material.

Klimatberäkning som beslutsunderlag

Som ett led i datadrivet beslutsfattande, och för att ha klimatberäkningar som beslutsunderlag igenom projektprocessen, slöt Besqab under 2024 ett ramavtal med Plant för genomförande av klimatberäkningar. Klimatberäkningarna genomförs för att förstå bolagets faktiska påverkan och för att kunna ta aktiva beslut i relevanta skeden, vilket sedan redovisas på ett tydligt och transparent sätt. Bra underlag för klimatberäkningar och tillgång till robust data är en viktig del i Besqabs fortsatta arbete med att minska klimatpåverkan samt att integrera hållbarhet i beslutsfattande och uppföljning på projekt- såväl som på bolagsnivå.

Intern kompetenshöjning

En förutsättning för klimateffektivt byggande är en intern kompetenshöjning. Detta omfattar arbete med innovation och nya material för projekteringsledare och projektchefer, men även kopplat till upphandling där en skarpare kravställning på klimatområdet är av stor vikt. Under året har interna utbildningar i hållbarhet genomförts för flertalet funktioner på Besqab. Inom ramen för ramavtalet med Plant finns även möjlighet till rådgivning, vilket ytterligare stärkt kunskapen i projektorganisationen.

Genomsnittligt klimatavtryck/BTA i projekt

Som en del i arbetet med intern kompetenshöjning samt Besqabs ambition att redovisa nyckeltal på resan mot ett minskat klimatavtryck genomfördes under året klimatberäkningar i samtliga projekt som avslutats under 2024. Projekten omfattar flerbostadshus och småhus med olika typer av byggsystem, och beräkningarna har gjort det möjligt att för första gången redovisa ett genomsnittligt klimatavtryck/BTA. Resultatet ligger inte i linje med Besqabs ambition framåt, men har varit viktigt för förståelsen kring byggsystem och formfaktor, och vad som krävs för att bygga flerbostadshus och småhus som går i linje med Besqabs ambitioner på klimatområdet. De redovisade nyckeltalen för flerbostadshus respektive småhus ska också läsas i skenet av projekt där det generellt sett saknats klimatkrav över huvudtaget. På nästa sida beskrivs Besqabs nya strategier för att minska utsläpp och klimatpåverkan systematiskt genom projektprocessen.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082221

Nya Besqabs strategi för lägre utsläpp

Bygg- och anläggningssektorn står för cirka 20 procent av Sveriges klimatutsläpp. Klimatpåverkan kommer främst från tillverkning av material och produkter samt från utsläpp relaterade till energianvändningen i driftskede. I Besqabs affärsplan för 2024–2027 identifierades ett antal strategiska områden för arbetet med klimateffektivitet, vilka redovisas nedan.

Fastslagen klimattrappa

En kritisk framgångsfaktor som identifierades i affärsplanen var att slå fast en klimattrappa med kravnivåer för projekt som projekteras från år 2025-2030 för att säkerställa linjering med bolagets strategi för klimatminskning. En klimattrappa slogs fast i Q4 2024, vilken kravställer ett specifikt målvärde som gäller för det år projekten fått bygglov.

För 2025 är Besqabs målsättning att minska klimatavtrycket i bolagets projekt med 25 procent, där fokus ligger på byggskede (A1-A5). Bolagets klimattrappa i dagsläget är beslutad utifrån systemgräns för Förordning (2021:789) om klimatdeklaration för byggnader. När utökad omfattning beslutas kan trappan komma att justeras.

Nytt arbetssätt för klimatberäkningar

I Besqabs affärsplan identifierades en kritisk framgångsfaktor för hållbarhetsarbetet; vikten av ett fastslaget arbetssätt för klimatberäkningar på bolaget i givna skeden av projektprocessen. I samband med beslut av en klimattrappa i Q4 beslutades därför även ett nytt arbetssätt för klimatberäkningar genom projektprocessen. Klimatberäkningar ska genomföras i projekten i samband med programhandling, systemhandling och bygghandling. I de fall projekten genomförs som totalentreprenad ska ett målvärde på klimatavtryck som verifierats i systemhandling gå med i förfrågningsunderlaget till entreprenörer.

Målvärden och ambitioner framåt

Besqabs mål för 2025 är 100 kgCo2e/BTA för småhus och 260kgCo2e/BTA för flerbostadshus. Detta motsvarar för flerbostadshus nivå Miljöbyggnad Guld i Miljöbyggnad 4.0, och en minskning på cirka 20 procent. För småhus har kravet skärpts gentemot Miljöbyggnad Guld, där Besqab satt 100 som mål, medan Miljöbyggnad kravställer 110 kgCo2e/BTA. Besqab ser småhusprodukten som en produkt där vi har stora möjligheter att klimatoptimera då man utgår ifrån typhus med förutbestämda byggdelar. I optimeringar som pågår ser vi en möjlighet att komma ner under målvärdet redan idag med rätt byggsystem och ingående komponenter. Förutsättningen är en noggrann projektering och att materialoptimera löpande.

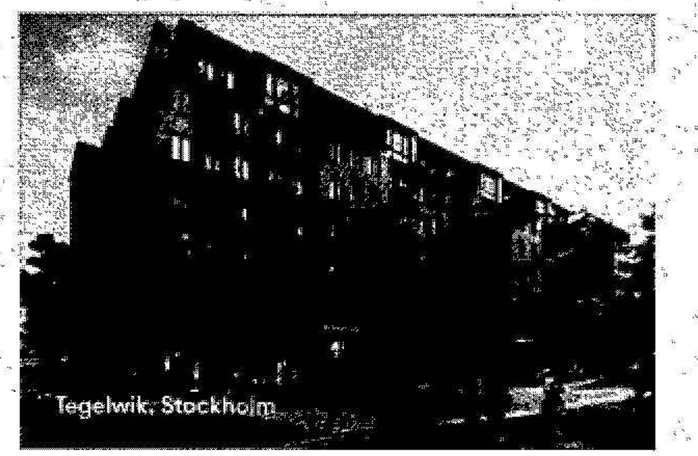
Upphandling som verktyg

Upphandling och inköp är strategiska verktyg för att klara klimatomställningen och främja innovation. Besqab behöver ställa tydliga klimatkrav och efterfråga och premiera lösningar med låg klimatpåverkan samt hög resurs- och energieffektivitet ur ett livscykelperspektiv. En systematisk uppföljning av klimatkrav lägger grunden för erfarenhetsåterföring och skapar förutsättningar för att avsedd klimatreduktion realiseras. Under 2024 har arbetet med att skärpa kraven på klimatområdet kopplat till upphandling och leverantörskedjan fortsatt. Kravställning kopplat till produktspecifika EPD:er (miljövarudeklaration) för att säkerställa beräkningar med hög andel produktspecifik data har skärpts.

Ett systematiskt arbete med klimatavtryck

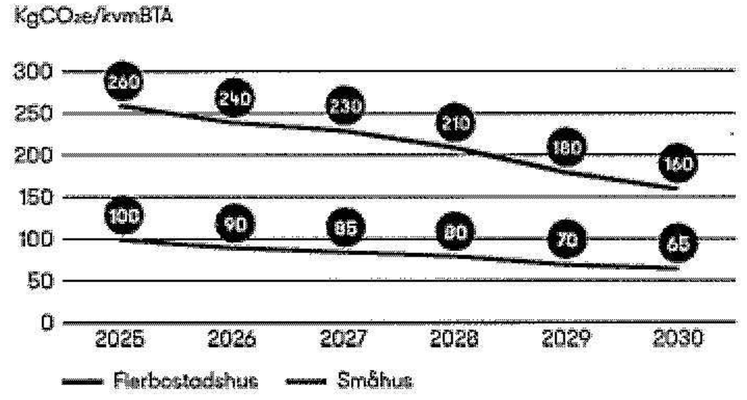
Projektet Tegelwik på Södermalm genomfördes i enlighet med det nya arbetssättet för klimatberäkningar på Besqab. I programhandlingsskede genomfördes en klimatberäkning som redovisade ett resultat på 281 kg Co2e/BTA. I samband med denna identifierades ett antal åtgärder för att komma ner under målgränsvärdet på 260 kgCo2e/BTA.

Med genomförda åtgärder identifierades en klimatbesparing på 59,9 kg/BTA och ett totalt klimatavtryck på 221 kgCo2e/BTA. Ett målvärde på 225 kgCo2e/BTA har satts upp i projektet, som går för Miljöbyggnad Guld på indikator Klimatpåverkan.



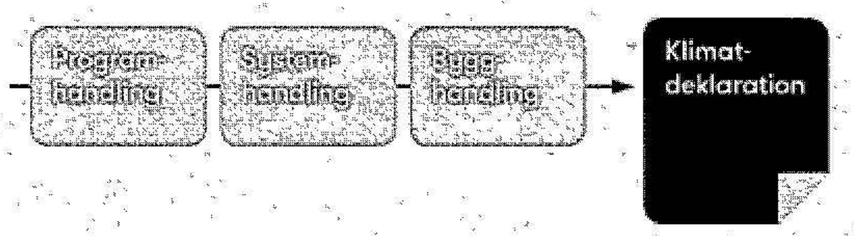
Tegelwik, Stockholm

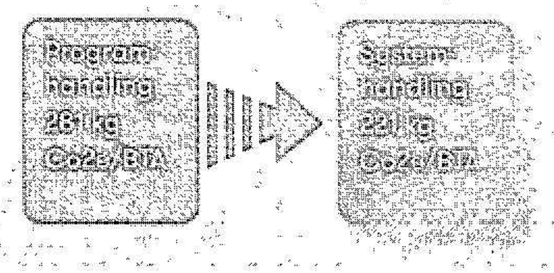
Målgränsvärden för klimatavtryck, baserat på år för bygglov



Nytt arbetssätt för klimatberäkningar på Besqab

Klimatberäkningar ska genomföras i projekten i samband med programhandling, systemhandling och bygghandling. I de fall projekten genomförs som totalentreprenad ska ett målvärde på klimatavtryck som verifierats i systemhandling gå med i förfrågningsunderlaget till entreprenörer.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008222

Energieffektiva byggnader

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Energieffektiva byggnader mål	Energiklass B (> 50 - ≤ 75 procent av kravet för en ny byggnad)	Besparing kWh jfr BBR (primärenergital) Flerbostadshus –30% Småhus –25%[1] Energiprestanda viktat snitt Flerbostadshus 55 kWh/m2 Småhus 71 kWh/m² [2]

1) För 2023 redovisades flerbostadshus och småhus sammanslaget, då med en besparing på 14%

2) För 2023 redovisades flerbostadshus och småhus tillsammans, då med viktat snitt 66 kWh/m2

Tydliga mål för energieffektivitet

Energifrågan är i fokus för Besqab, både ur ett energieffektivitetsperspektiv såväl som klimatperspektiv. För att minska de totala utsläppen måste bygg- och fastighetssektorn förbättra byggnaders energiprestanda och öka investeringarna i energieffektivitet. Besqab har som mål och kravställning energiklass B i de projekt som genomförs, i somliga projekt är kraven även hårdare satta utifrån kommuners egna krav.

En klar förbättring av energiprestanda

Jämfört med föregående år redovisar Besqab ett avsevärt mycket bättre snitt för energiprestanda än för 2024. I år redovisas detta nyckeltal separat för flerbostadshus respektive småhus då de är olika typer av produkter med olika krav på primärenergital kopplat till energiklass B.

Årets resultat för de projekt som Besqab slutfört är en besparing av primärenergital jämfört med nuvarande krav i BBR (Boverkets byggregler) på 30 procent för flerbostadshus respektive 25 procent för småhus, detta är att jämföra med 14 procent besparing för 2023 (då småhus och flerbostadshus redovisades sammanslaget). Detta beror på att fler projekt som avslutades under 2024 haft energiklass B som mål, samt att vissa byggnader haft ännu mer ambitiösa krav, till exempel Syrenbersån som ligger under 56 procent av BBR.

För de projekt som slutförts under 2024 redovisas energiklass i respektive projekt, besparing kWh/kvm jämfört med om projekten skulle ha uppförts i linje med krav i BBR samt total energiprestanda (viktat snitt) för samtliga projekt. Dessa nyckeltal syftar till att visa att Besqab levererar energieffektiva byggnader och bostäder. Primärenergitalet är omräknat till nuvarande krav då BBR-nivåerna i avslutade projekt ser olika ut, beroende på när bygglov utfärdades.

Flerbostadshus avslutade 2024

Primärenergital BBR29, kWh/m2	Projekt-beräkning	"BBR-byggnad" enligt dåvarande regelverk	Besparing	Nybyggnads krav BBR29	Energiklass
Boston	63	72	9	75	C
Ekerövallen etapp 2	85	101	16	95	C
Fullerö Berså	73	95	22	95	C
Invernesshöjden etapp 2	54	75	21	75	B
Nacka Strand Fabriken	66	75	9	75	C
Norra Djäknen omsorg	52	78	26	98	B
Skutan Eken	62	75	13	75	C
Solna Estrad	61	75	14	75	C
Solna Parad	52	75	23	75	B
Syrénbersån	37	75	38	75	B
Slottsparken Bro	62	95	33	95	B
T1 Fabriksparken	53	75	22	75	B
T2 Fabriksparken	56	75	19	75	B
Årsta Ljuva	40	75	35	75	B
Totalt viktat snitt	66	81	15	77	–
Besparing primärenergital Totalt jämfört med dåvarande krav, %			29		
Besparing primärenergital Totalt jämfört med nuvarande krav, %			30		

Småhus avslutade 2024

Primärenergital BBR29, kWh/m2	Projekt-beräkning	"BBR-byggnad" enligt dåvarande regelverk	Besparing	Nybyggnads krav BBR29	Energiklass
Ekerövallen etapp 2	85	101	16	95	C
Fullerö Berså	73	95	22	95	C
Slottsparken Bro	62	95	33	95	B
TOTALT, viktat snitt	71	96	25	95	B
Besparing primärenergital Totalt jämfört med dåvarande krav, %			26		
Besparing primärenergital Totalt jämfört med nuvarande krav, %			25		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008223

Energilösningars klimatpåverkan

Utöver energieffektivitet ser Besqab även till den klimatpåverkan som valda energilösningar har. Eftersom byggnaderna förväntas skapa utsläpp även i framtiden baserat på energianvändning, är detta något som är viktigt att ta hänsyn till vid projektering och val av systemlösning. Besqabs modell för beräkning av detta är tänkt att användas på två sätt; för att redovisa klimatpåverkan kopplat till energilösningar samt för att vara en parameter i beslutsunderlag och analys då projektering av systemlösning i olika projekt görs.

Metod för beräkning av klimatpåverkan

Idag är praxis vid beräkning av utsläpp i enlighet med GHG-protokollet att utgå ifrån raka utsläppsfaktorer kopplat till vald energikälla. Denna metod tar inte hänsyn till de så kallade marginaleffekterna, det vill säga konsekvensen av att el används ojämnt under året med högre användning på vintern vilket leder till att sämre energislag ur ett klimatperspektiv används.

Metoden som Besqab använder för att redovisa klimatpåverkan kopplat till energilösningar tar hänsyn till när i tiden byggnaden använder och/eller producerar el, värme och kyla såväl som energisystemens utveckling över tid. Det är konsekvensen av en förändring som analyseras. På så vis ska analys och val av systemlösning bidra till minskade utsläpp ur ett systemperspektiv. Detta angreppssätt är ett aktivt val då systemval i respektive projekt ger en varierande klimatpåverkan med hänsyn till marginaleffekter i energisystemet. Denna metod ger högre utsläpp på totalen i ett livscykelperspektiv då kilowattimmarna blir mer högvärda än den mer konventionella metoden där man räknar på raka utsläppsfaktorer. Metoden ligger även till grund för beräkning av kategori 3.11 i Besqabs klimatbokslut.

Beräkningen av framtida utsläpp utgår ifrån att dessa sjunker logaritmiskt kommande år. Denna minskning ligger i linje med de konservativa framtidsprognoser som IVL Svenska Miljöinstitutet (ett fristående och oberoende forskningsinstitut inom miljö och hållbarhet) redovisar för framtida utsläpp i Tidstegen.

Klimatpåverkan energianvändning

Beräknat över 50 års tid, med logaritmiskt avtagande utsläpp, beräknas de totala utsläppen på grund av energianvändning bli 15 516 ton Co2e. Den totala besparingen av Co2e kopplat till energianvändning jämfört med om byggnaden hade uppförts i linje med BBR-krav är 7 873 ton, vilket motsvarar 34 procent.

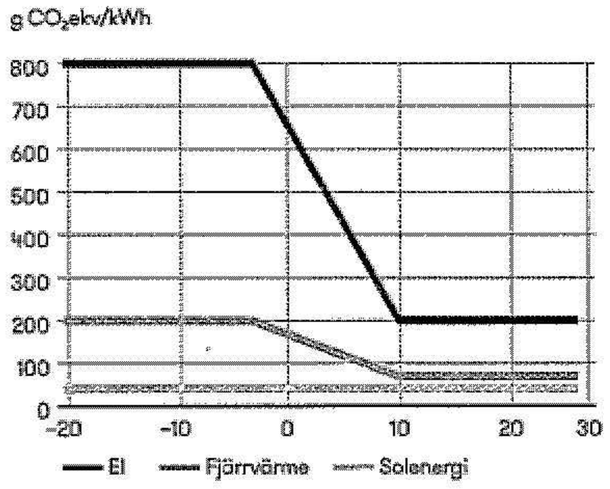
Här syns en markant minskning jämfört med föregående år, då besparingen låg på 20 procent. Detta beror på att fler projekt som avslutades under 2024 haft energiklass B som mål, samt att vissa byggnader haft ännu mer ambitiösa krav, tex Syrénbersån som ligger under 56 procent av BBR vilket kvalificerade projektet för investeringsstöd.

Avslutade projekt 2024

	ton CO_2e
Totala utsläpp[1], energianvändning driftskede	15 516
Besparing gentemot BBR-byggnad	7 873
Besparing jfr BBR-byggnad	**34%**

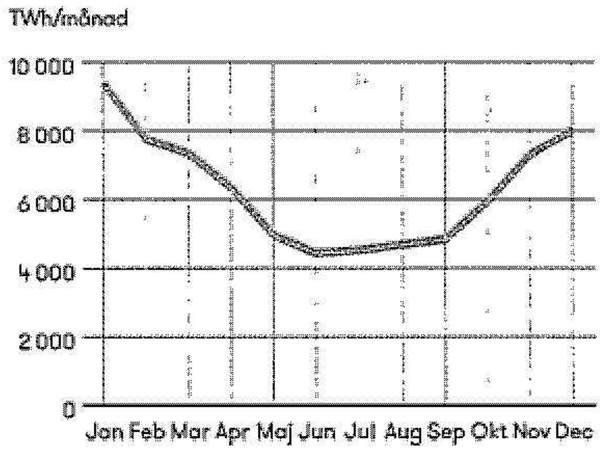
1) Till och med 2075

Klimatpåverkan per energislag beroende av utetemperatur



Beräknad klimatpåverkan per energislag beroende av utetemperatur. Notera att dessa är betydligt högre än de klimatpåverkansvärden som Boverket anger för dessa energislag. Detta beror till stor del på att de är baserade på marginaleffekter.

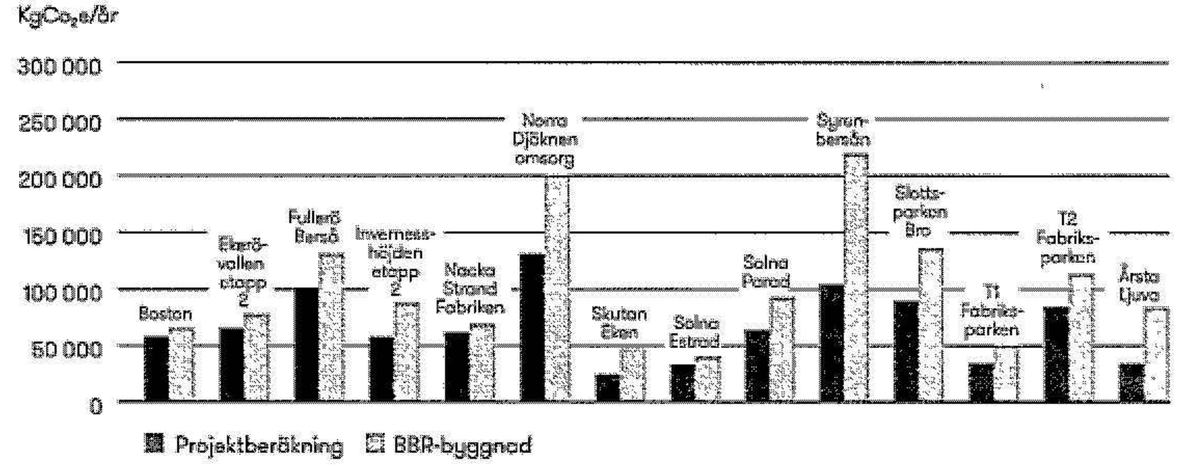
Elanvändning bostäder och service, 2024



Säsongsvariation av elanvändning i sektorn bostäder och service under 2024.

Källa: Statens energimyndighet

Klimatpåverkan energilösning i respektive projekt jämfört med BBR-byggnad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008224

→ Funktionella bostäder i sunda och klimateffektiva hus / Energianvändning och produktion

Resurs- och materialanvändning

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Minimerat avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden	<22 kg avfall/BTA >70% material-återvinningsgrad	Avfall flerbostadshus: 33,7 kg/BTA Avfall småhus: 37 kilo/BTA

Mot mer cirkulära flöden

I Besqabs hållbarhetsstrategi är ett av bolagets långsiktiga mål att minimera avfall och göra en förflyttning mot cirkulära flöden. Strategierna för att göra detta är flera; att minimera resursanvändningen och att minska användning av jungfruliga material. Likaså ska byggnader projekteras för demonterbarhet och flexibilitet samt om möjligt ska återbrukat material användas.

Målsättning är en material-återvinningsgrad som är högre än 70 procent och att mängden avfall inte ska överstiga 22 kg/BTA. Kravställningen har skärpts successivt, senaste gången under Q3 2024, varför det fortsatt kommer att vara projekt som färdigställs där kraven inte var lika skarpa och som påverkar utfallet på nyckeltalen under en tid framåt.

Fokus och skarpare krav

För 2024 redovisar Besqab ett genomsnittligt snitt på avfall/BTA på 33,7 kg för flerbostadshus respektive 37 kg i våra småhusprojekt. Då kravet på materialåtervinningsgrad ej fanns med i flertalet projekt som slutfördes under 2024 kan denna siffra inte aggregeras upp på bolagsnivå på ett tillförlitligt sätt till detta års redovisning.

Analys av 2024 års avfallsstatistik visar att ytterligare fokus på avfallsminimering behövs, där ett nära samarbete och dialog med platsledningen i respektive projekt är en viktig åtgärd, likaså att fokus ligger på avfallsminimering löpande i projekten exempelvis vid byggmöten. De nya skarpare kraven på såväl avfall/BTA och grad av materialåtervinning är infört i de nya AF-mallar som tagits fram i samband med integrationsarbetet av Aros Bostad och Besqab.

Ökad systematik för återbruk

Under 2024 integrerades återbruk tydligare i hållbarhetsstyrningen, och en riktlinje för detta arbete togs fram. För Besqab ligger den stora möjligheten till återbruk tidigt i kedjan, i projektutvecklingsfasen, genom inventeringar av de fastigheter som förvärvats, och som kommer att rivas i samband med lagakraftvunnen plan och ny bebyggelse på platsen. För att öka möjligheten till omhändertagande av befintligt material identifierades inledningsvis fyra fastigheter där en återbruksinventering ska genomföras.



Som ett led i detta har ett avtal knutits med Återbygget, ett bolag vars affärsmodell är att inventera, demontera och sälja återbrukat material. Under 2025 kommer återbruksinventeringarna att genomföras, på utpekade objekt. Resultatet av detta kommer att utvärderas och ligga till grund för fortsatt utveckling av arbetssätten på bolaget.

Bostäder med god inomhusmiljö

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Bostäder med god inomhusmiljö	Certifiera alla projekt	84% av enheter i pågående produktion går för certifiering

Certifiering som kvalitetsgarant

Besqab har som mål i bolagets affärsplan att certifiera alla bostadsprojekt. Sedan tidigare innehar Besqab en grundlicens för Svanen, Småhus, flerbostadshus och byggnader för skola och förskola generation 3 och under 2024 har arbetet med att lägga en systematik internt för en grundlicens även för Svanen Nya Byggnader dvs generation 4. Besqab ser Svanenmärkningen som ett effektivt verktyg för att säkerställa en kvalitetssäkrad byggprocess såväl som en garant för högt ställda krav på energianvändning, produkter och varor samt en rad innemiljöfaktorer.

Utöver Svanen genomför Besqab även projekt i andra licenssystem och under 2024 har två startats för en certifiering i Miljöbyggnad; Tegelwik på Södermalm samt Hertha i Danderyd. Besqab kommer även fortsatt att välja den certifiering som är lämplig vid varje vald tidpunkt.

Noggrant utvald inredning

Utöver certifieringssystem säkerställer Besqab påverkan knutet till inomhusmiljön genom vår inredningslinje för den fasta inredningen i de bostäder vi bygger. Inredningsvalen ska vara genomtänkta och funktionella, hålla över tid och vara lätta att underhålla. De ska även uppfylla höga hållbarhetskrav rörande inomhusmiljö, material- och resursanvändning, energi- och klimateffektivitet och leverantörskedjor.



Tegelwik, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082225

Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

Bevara och stärk den biologiska mångfalden

Långsiktigt mål

Väsentligt bidra till en ökad biologisk mångfald och klimatriskanpassade hus och områden.

Trygga, inkluderande områden och hälsosamma bostadsområden.

Ekosystemen bidrar med positiva effekter

Biologisk mångfald ska planeras in i stadsbilden. Genom att tillskapa vegetation, med kloka växtval, ska den biologiska mångfalden på platsen bibehållas och ökas. Utöver trivsel och hälsa bidrar ekosystemen med positiva effekter såsom luft- och vattenrening, skadedjursbekämpning och klimatreglering. I stället för slentrianmässigt hårdgjorda ytor skapas ekosystemtjänster och gröna ytor som gynnar skyfallsarbetet.

Nya rutiner för styrning av påverkan

Under 2024 har Besqab fortsatt arbetet med att integrera biologisk mångfald i projektprocessen. Aspekten finns med redan från start genom förvärvsprocessens hållbarhetsutvärdering, vilken även omfattar klimatrisker. Rutin för framtagande av ekologirapport finns numera fastslagen, och arbetet implementeras löpande i projekten där detta inte tidigare varit ett krav. För de projekt som går för Svanen Nya Byggnader alternativt Miljöbyggnad 4.0 ingår detta arbete från början genom certifieringssystemen.

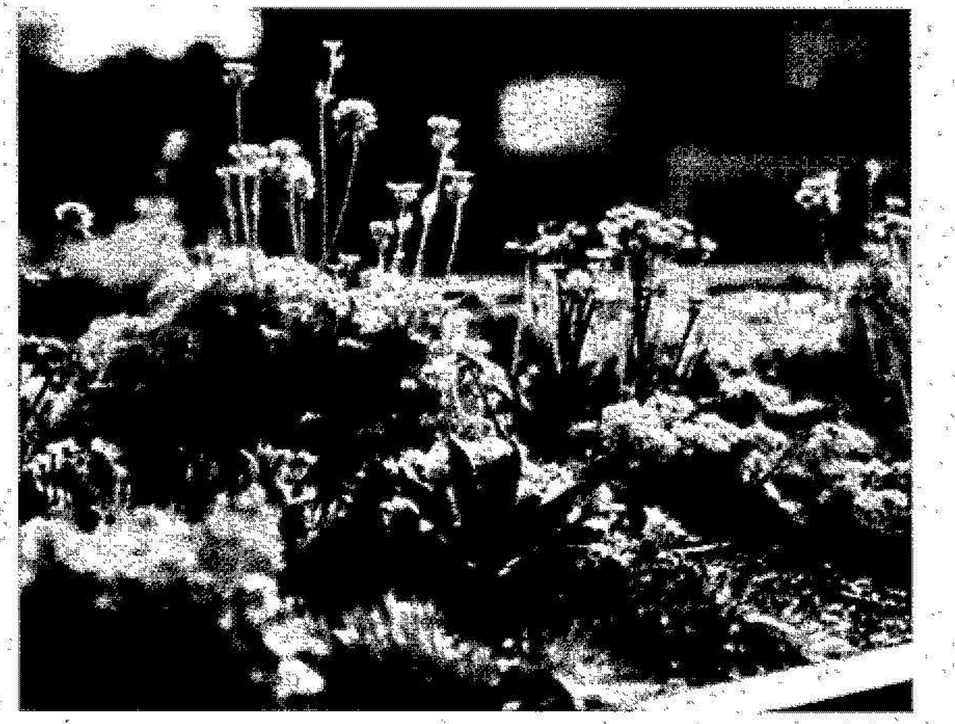
Arbetet med att integrera biologisk mångfald omfattar utöver ny rutin och mallar även bearbetning av bolagets projekteringsanvisningar, för att säkerställa åtgärder för att bevara och öka den biologiska mångfalden i projekten.

Behov av tydligare nyckeltal

Framåt ligger fokus på att ta fram bra nyckeltal för uppföljning av arbetet med biologisk mångfald. Det saknas idag ett konsensus i branschen kring solida nyckeltal på området för jämförbarhet och transparens. Arbete med frågan pågår dock i branschnätverk, vilket sannolikt kommer att ge god input i arbetet.

Biotoptak i Nacka

Vid uppförandet av projektet Nacka Strand, genomfördes åtgärder för att taken skulle bidra till en ökad biologisk mångfald; så kallade biotoptak. Utöver en ökad mängd djur och insekter som kan leva där bidrar taken till att dämpa trycket från regnvatten, skyddar mot vind och värme och renar luften och vattnet. Husets terrasser utformades med olika sektioner av trätrall, sedum och växtbädd av biotoptyp. Sammanlagt genomfördes ca 800m² med växtbädd av biotoptyp och den största sammanhängande ytan är på 280m².



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008226

→ Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

Klimatriskanpassade hus och områden

Rustat för ett förändrat klimat

Klimatförändringarna för med sig stora utmaningar. Besqab vill bygga bostäder och bostadsområden som är rustade för ett förändrat klimat. Besqab identifierar och analyserar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- som fastighetsnivå. Identifiering av klimatrisker på strategisk nivå är integrerat i den bolagsövergripande riskprocessen.

Klimatrisker är integrerat i styrningen

Identifiering och hantering av klimatrisker i respektive projekt följer bolagets interna projektprocess från förvärv till projektutveckling och genomförande. Klimatrisker såväl som övriga hållbarhetsaspekter med mål och mätetal hanteras på grindmöten inom ramen för projektprocessen.

Under 2024 har klimatriskarbetet fortsatt och ny riktlinje och mall för det löpande arbetet i projektprocessen har upprättats och följs upp i den fastslagna styrstrukturen för projekten internt på Besqab. Grunden i klimatriskarbetet utgår ifrån kravställda områden i EU:s taxonomi, något som numera även ingår i certifieringar som Svanen Nya Byggnader och Miljöbyggnad 4.0.

Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

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

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

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

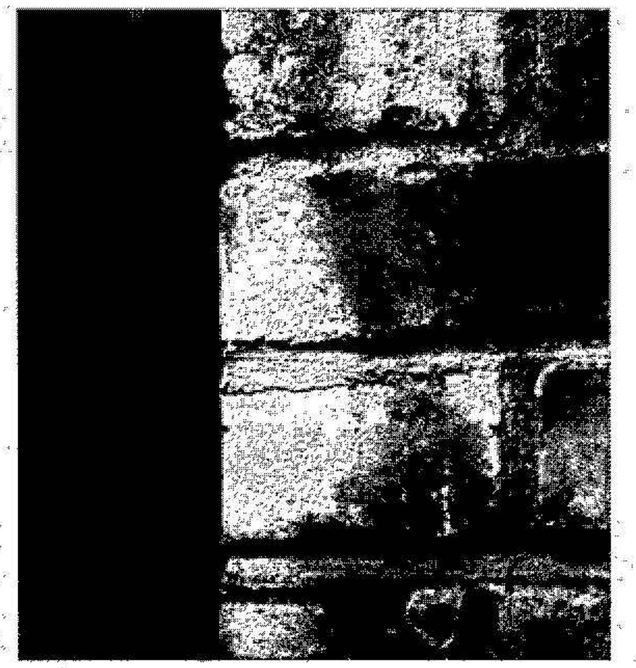
För de projekt som går för Svanen Nya Byggnader alternativt Miljöbyggnad 4.0 ingår detta arbete från början genom certifieringssystemen.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalys i projekt

På Besqab beaktats de klimatrisker som anges i Taxonomiförordningen, och en grundläggande analys görs i förvärvsfasen och går med i det underlag som ligger till grund för investering till styrelsen. Analysen baseras på öppen data från flertalet källor kopplat till de olika riskområdena. Besqab genomför analysen utifrån tre RCP-scenarior, det vill säga tre olika antaganden om växthusgasutsläppens utveckling.

Baserat på identifierade risker görs sedan för de risker som fått värderingen medel eller hög, en konsekvensanalys och identifiering av anpassningslösningar i aktuellt projekt. Klimatriskanalysen följer projektet genom projektprocessen och relevanta anpassningslösningar projekteras fram och genomförs i projektet.

Under 2024 har en ny riktlinje för klimatriskanalys samt anvisning och mall för arbetet tagits fram på Besqab.



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

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.	A Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	A Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	A Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sidorna 28–29, 39	Sidorna 46, 48, 50	Sidorna 28–29, 39	Sidorna 31-39
B Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	B Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	B Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	B Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.
Sidorna 28, 39	Sidorna 39, 50	Sidorna 28–29, 39	Sidan 31
	C Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	C Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	C Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.
	Sidan 50	Sidorna 39	Sidorna 29, 31-39

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008227

→ Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

Levande och trygga bostadsmiljöer

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden	Arbete pågår med nya målvärden och nyckeltal	

Mångfald, trygghet och inkludering

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

Projektprogrammet ger vägledning

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

Utveckling av nyckeltal

Det finns en gedigen styrning internt på bolaget på detta område, arbete pågår nu med att tydligare kunna mäta och följa upp trygghetsskapande insatser i projekten, för att på så vis kunna såväl målstyra samt följa upp på ett transparent och tydligt sätt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008228

En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparenta leverantörsled

Säkra byggarbetsplatser utan skador

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig	Inga olyckor	9 olyckor

En historiskt riskfylld bransch

En god arbetsmiljö, på samtliga arbetsplatser, är en strategiskt viktig fråga för Besqab som aktör i fastighetsbranschen och som attraktiv arbetsgivare. Byggbranschen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Besqab ska vara en trygg arbetsplats där medarbetarna mår bra, visar varandra respekt och samarbetar mot gemensamma mål.

Process för systematiskt arbetsmiljöarbete

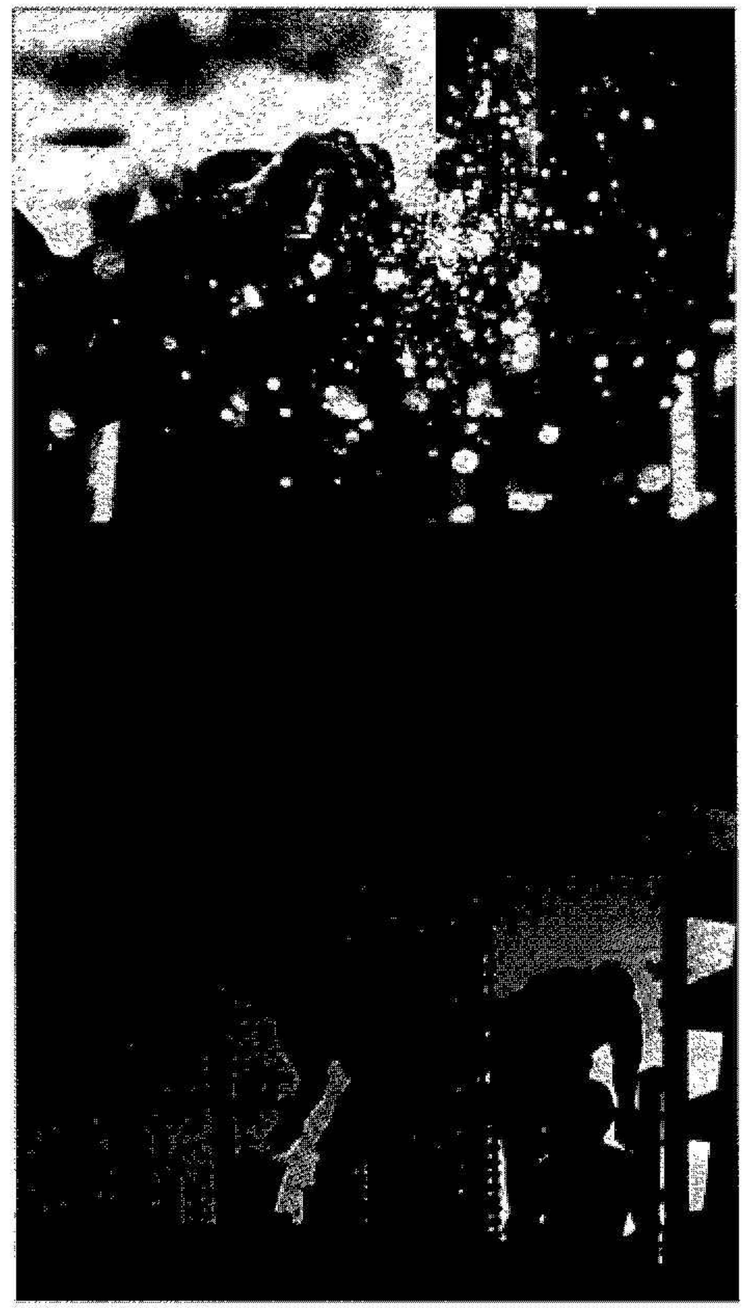
Arbetet med säkerhet och trygga arbetsplatser genomförs i enlighet med Besqabs process för systematiskt arbetsmiljöarbete där bolaget regelbundet riskbedömer och följer upp åtgärder. Besqab tar hänsyn till de organisatoriska, sociala och fysiska risker som kan uppkomma i eller i anslutning till vår verksamhet och har rutiner som beskriver hur det förebyggande arbetet bedrivs samt hur man ska agera om en kris eller olycka trots allt inträffar.

Nio olyckor under 2024

Under året har nio olyckor inträffat på våra byggarbetsplatser. Ingen av olyckorna resulterade i dödsfall, en olycka medförde sjukskrivning. Samtliga olyckor som inträffar utreds, med syftet att stärka säkerheten ytterligare och att förhindra att något sådant sker igen.

Uppföljning och rapportering

Besqab uppmuntrar en kultur där säkerhet och arbetsmiljö är en självklar del av det dagliga arbetet, och där medarbetare aktivt deltar i att rapportera och åtgärda risker. Arbetsmiljö är en återkommande punkt på agendan för flertalet av de forum för uppföljning av verksamheten som finns på Besqab, från koncernledning och vidare ner genom organisationen där särskilt fokus på frågan läggs på de möten som genomförs löpande i byggproduktionen, som byggmöten och skyddsronder med flera.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008229

→ En affärsmässig aktör med höga krav på säkerhet och transparens

Sunda leverantörsled

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Alla väsentliga leverantörer är granskade och godkända	Genomförda platskontroller med noll avvikelser	14 platskontroller, 0 avvikelser
	Genomförda alkohol- och drogtest med noll avvikelser	Alkohol- och drogkontroll har genomförts i 10 projekt, 3 avvikelser

Leverantörsuppföljning

Besqab har som mål att alla väsentliga leverantörer är kontrollerade och godkända enligt Besqabs kravspecifikation. Kontroller görs både i samband med ingående av avtal och löpande under avtalstiden. De innefattar ekonomisk ställning, kontroll av säkerhet och löpande bevakning av eventuella förändringar i motparters kreditvärdighet. Andra viktiga kontroller, såsom platsrevisioner och oannonserade drog- och alkoholtester på projektarbetsplatsen, genomförs under avtalstiden. Besqab utgår ifrån Bankinitiativets krav vilket innebär att platsrevisioner genomförs två gånger om året. Oannonserade drog- och alkoholtester genomförs minst en gång under produktionstiden.

Kontroller under produktionstid

Under 2024 har platskontroller genomförts i 14 av Besqabs pågående projekt, inga väsentliga avvikelser har noterats i dessa. Alkohol- och drogtester har genomförts i sammanlagt tio av Besqabs pågående byggprojekt. Under året har tre avvikelser uppkommit i dessa kontroller, vilka har hanterats med respektive arbetsgivare. Avvikelserna var alla relaterade till Besqabs underentreprenörsled. Framåt kommer revisionsplaner att läggas kvartalsvis för denna typ av kontroller, med syftet att öka frekvensen på kontrollerna för att säkerställa sunda och rena leverantörsled.

Uppförandekod och visselblåsning

Besqabs uppförandekod för leverantörer tecknas av kontraktspart i respektive byggentreprenad såväl som övriga leverantörer, exempelvis mäklare. Bolagets uppförandekod baseras på de tio principerna i FNs Global Compact samt den internationella arbetsorganisationens (ILOs) kärnkonventioner.

Brott mot uppförandekoden kan rapporteras anonymt genom Besqabs visselblåsartjänst, som är en extern tjänst och går till oberoende part. Inga ärenden inkom i systemet under 2024.

God beställarkompetens och dialog

Besqabs affärsmodell innebär att en stor del av värdekedjan ligger utlagd på olika typer av leverantörer. Detta ställer höga krav på en god beställarkompetens för att hantera identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter och styra den påverkan Besqabs verksamhet ger upphov till. Löpande arbete bedrivs därför för att uppdatera såväl kravställning i kontrakt som en intern kompetenshöjning på hållbarhetsområdet, då förutsättningar och lagkrav inom hållbarhet förändras snabbt.

Ökad andel grön finansiering

Långsiktigt mål	Mål	Utfall
Ökad andel grön och hållbarhetslänkad finansiering	Grönmärkt aktie Nasdaq Green Equity Designation	6/7 tecknade byggnadskreditiv under 2024 var gröna

Den gröna omställningen ger affärsfördelar

Besqab ser den gröna omställningen som en möjlighet att växa och en förutsättning för att möta regulatoriska krav. Hållbarhet ska integreras i bolagets arbetssätt och produkter vilket även medför möjligheter till en ökad andel grön finansiering samt även gröna bolån till bolagets kunder.

Under 2024 har 7 byggnadskreditiv tecknats, varav 6 stycken hade parametrar knutet till hållbarhet som en förutsättning, företrädesvis energieffektivitetskrav.

Green Equity

Under affärsplaneperioden är målsättningen att Besqab, i samband med listbyte från First North till huvudlistan på börsen, ska grönmärka aktien i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation. Denna stämpel är ett bevis på att ett bolags omsättning (över 50 procent) genereras av så kallade gröna aktiviteter, såväl som merparten av bolagets investeringar.

Ramverket utifrån vilket bedömningen görs är starkt knutet till EU:s taxonomi samt innebär fortsatt rapportering i enlighet med GHG-protokollet såväl som i linje med TCFD (Task Force for Climate Related Financial Disclosures). Likaså innebär det att Besqab ska tillhandahålla information om relevanta miljömål och nyckeltal samt kunna påvisa en omställning som går i linje med Parisavtalets mål.

↓ Under året tecknades sex byggnadskreditiv med hållbarhetsparametrar, bland annat för Ceremonimästaren.



Ceremonimästaren, Bromma

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008230

En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

HR och organisation

Långsiktigt mål	Målvärde (KPI)	Utfall 31 dec 2024
Ett inkluderande och jämställt bolag	Jämställdhet Albright 40/60	**Totalt Besqab** kvinnor 40% män 60% **Chefer** kvinnor 33% män 67% **Ledningsgrupp** kvinnor 50% män 50% **Styrelse** kvinnor 13% män 87%
Nöjda medarbetare som rekommenderar Besqab som arbetsplats	eNPs 50	–1 (–23) [1]
Kompetenta och engagerade ledare	Ledarskap	67 (69) [1]
Hög grad av påverkan och inflytande	Engagemang	66 (70) [1]

1) Siffror inom parentes avser den första mätningen genom Weekli i september 2024.

Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång och en kritisk framgångsfaktor för bolagets genomförandestrategi. Besqab ska vara en trygg och stimulerande arbetsplats där medarbetarna mår bra, visar varandra respekt och samarbetar mot gemensamma mål. Per den 31 december 2024 hade Besqab 111 personer anställda i organisationen, varav 40 procent kvinnor. 27 personer har chefspositioner, varav en tredjedel är kvinnor. Ledningsgrupp och styrelse består av åtta personer vardera.

Rekommendationsvilja

Det långsiktiga målet för medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS, är 50. Före sammanslagningen hade båda de ingående bolagen mycket hög rekommendationsvilja. Erfarenhet visar att organisationer kan uppfatta en integrationsprocess som påfrestande, med sammanslagning av arbetssätt och övertalighet. Medarbetarnas välmående och trivsel står högt på agendan för koncernledningen och HR-planeringen 2025 omfattar aktiviteter för att arbeta vidare med kultur, trivsel och värdegrund. Under ledning av HR-chefen bildades ett Ledarforum under hösten 2024, för att utveckla ledarskapet och ge möjlighet till stöd och utbyte av erfarenheter på chefsnivå.

Pulsmätning

Sedan september 2024 genomförs en pulsmätning i mätverktyget Weekli var fjortonde dag, vilken följs upp både på team- och ledningsnivå. Den första mätningen av eNPS i september visade –23 och mätningen i december visade –1. Samtliga långsiktiga mål mäts kontinuerligt vid pulsmätningen och riktvärden för målen kommer att beslutas av styrelsen under början av 2025. Medarbetarna har involverats i identifiering av kärnvärden och viktiga aspekter för trivsel och välmående. Samtliga medarbetare bjuds in till frukost med information från VD varje fredag, med möjlighet till fysisk närvaro på huvudkontoret eller digital närvaro från annan arbetsplats. Utöver Weekli och möten med närmaste chef finns möjlighet att anonymt maila förslag och frågor till koncernledningen.

Lika villkor

En harmonisering av ersättning och anställningsvillkor beslutades av styrelsen i december 2024 med fackliga förhandlingar och planerat genomförande under första kvartalet 2025. Ersättningspaketet omfattar fast lön, bonus för vissa befattningar med direkt resultatpåverkan, anslutning till kollektivavtal och förmåner såsom till exempel hälso- och sjukvård genom Sturebadets läkarmottagning.

Kompetensutveckling

Under hösten 2024 utvecklades Besqabs operativmodell och organisationsstrategier i samarbete med extern managementkonsult. Under kommande år fokuseras arbetet på vidare utveckling av önskad kultur utifrån Besqabs värdegrund och mål, samt strategi för kompetensförsörjning och utveckling utifrån affärsmålen och kritiska förmågor.

”Vi vill bygga en dynamisk kultur med engagerade och modiga medarbetare.”

Hälso- och friskvård

Besqab har ett avtal med Sturebadets läkarmottagning som leverantör av företagshälsovård med arbetsmiljö- och hälsoundersökningar. Samtliga anställda erbjuds hälsoundersökning, vart eller vartannat år beroende av ålderskategori. Den senaste undersökningen genomfördes 2022, då planenlig undersökning flyttades till 2025 på grund av samgåendet. Konsulter som arbetar för Besqab kan utnyttja avtalet till avtalat pris men på egen bekostnad. Besqab erbjuder även ett friskvårdsbidrag om 5 000 kronor per år och anställd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082311

Intervju med hållbarhetschef Hanna Bodbacka

• Vad tycker du är de tre mest prioriterade områdena för att driva hållbarhetsarbetet framåt?

Utveckling av förståelse internt är det absolut viktigaste. För vad som driver klimatavtrycket genom projektprocessen och var vår stora påverkan ligger. Det här har vi arbetat mycket med under integrationen och jag tycker att vi har skapat samsyn och förståelse.

Det andra är hur vi arbetar för att välja och skapa förutsättningar i projekten. Från planering i tidiga skeden, hur vi optimerar och väljer material, och vidare hela vägen över till genomförandet.

En tredje sak, som kanske låter futtig, är vikten av att arbeta med relevant och riktig data. Vi behöver arbeta oss bort från schabloner och använda produktspecifika EPD:er för att få riktiga underlag och skarpa värden att både arbeta med internt och redovisa externt.

• Besqab har kommunicerat ett målvärde på 260 kg CO2 per BTA för 2025, men för 2024 blev utfallet 337. Hur tänker du kring det?

Besqab har avslutat 14 projekt under 2024 och för första gången kan vi redovisa ett samlat klimatavtryck i alla projekt. Det är vi jättestolta över. Jag är inte bekymrad över att utfallet för 2024 landar på 337. Det här är projekt som inte hade några klimatkrav initialt och vi kommer släpa med oss siffror från sämre kravställning ett tag till.

Det viktiga framåt är att vi vet vilka åtgärder vi ska sätta in i projekten som pågår nu och planera rätt för de som ska starta. Vi bygger något nytt, med klimatkrav från start och med ett helt annat mindset - att sätta in fokus så tidigt som möjligt i projektprocessen.

• Du brukar prata om vikten av transparens, kan du utveckla det?

Ambitiösa mål är viktiga, men om vi ska likställa hållbarhetsmål med finansiella mål måste vi redovisa utfall och lära oss av resultatet. Bolag är generellt sett bra på att kommunicera målsättningar, men dåliga på att kommunicera vilket avtryck man har här och nu. Goda exempel ska lyftas, men vi måste våga visa resultatet även där det inte blev bra. Att vi lär oss av det vi gör och förbättrar oss – det är det som tar oss vidare, både som bolag och som bransch. Vi som arbetar med hållbarhet måste bli lika duktiga som de som arbetar med finansiell redovisning – med robusta siffror.

• Vad är du mest stolt över under det senaste året?

Vår interna utveckling. Vi har redan betat av två av våra tre mål som sattes i affärsplanen i maj 2024. Klimattrappa och arbetssätt för löpande klimatberäkningar genom projektprocessen är implementerat. Vi har kvar att arbeta vidare med upphandlingsprocessen. Projektorganisationen har börjat förhålla sig till hållbarhetsmål på samma sätt som till finansiella mål i projekten. Vi har naturliga diskussioner om optimering och materialval, vilka byggdelar som driver utsläpp och var, eller i vilket skede, vi ska sätta in åtgärder.

När hållbarhetsmålen är en parameter som vilken som helst - då är hållbarhet integrerat på riktigt. Det är en stor uppgift, men jag är otroligt imponerad över att vi varit mitt inne i en integration av två bolag där hållbarhetsfrågan verkligen fått genomslagskraft, det känns väldigt kul!



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008232

Risker och riskhantering

Strategiska risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Marknadsdynamik, konkurrens	Eventuell brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till rimligt pris på marknaden kan leda till svårigheter att hitta nya projektmöjligheter med rätt ingångsvärden.	Byggrättsportföljen möjliggör projektstarter som planerat under affärsplaneperioden. Sammanslagning av Aros Bostad och Besqab har medfört att det nya gemensamma bolaget är i besittning av ytterligare attraktiva och kompletterande byggrätter. Utöver Besqabs arbete med att förvärva och bibehålla en attraktiv byggrättsportfölj har bolaget etablerat en flexibel och erfaren projektorganisation med förmåga att anpassa projekten efter förutsättningarna, så som exempelvis högre byggrättspriser.
Marknadsdynamik, makroekonomiska faktorer	Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader (exempelvis konjunkturer, Finanskraschen 2008, pandemi) kan påverka bostadsmarknaden negativt.	Besqab har inte möjlighet att påverka geopolitiska händelser, varför hanteringen av dessa risker utgörs av bevakning och analys. De effekter av geopolitiska händelser som vi har att hantera redovisas under övriga risker, såsom exempelvis Ekonomiska läget.

Strategiska risker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Marknadsdynamik, politiska faktorer	Politiska och ekonomiska beslut från myndigheter och institutioner kan påverka bostadsköpares möjlighet till bostadsköp.	Besqab bevakar den politiska och ekonomiska utveckling som kan komma att påverka verksamheten, men har begränsade möjligheter att på egen hand påverka politiska och ekonomiska beslut. Påverkan bedrivs främst genom medlemsorganisationer, så som Stockholms Handelskammare. I syfte att förbereda organisationen på eventuella konsekvenser av förändrade möjligheter till bostadsköp arbetar Besqab bland annat aktivt med att skapa en diversifierad byggrättsportfölj, vilket breddar bolagets potentiella kunder. Besqab har etablerat en produktionsorganisation med förmåga till snabb anpassning till förändringar.
Planering och resursallokering	Besqab har en snabb tillväxt vilket kan leda till en ökad arbetsbelastning för organisationen och därmed medföra risk för att verksamheten/projekten påverkas negativt.	Besqab strävar efter att anpassa rekryteringar utefter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt. Kompetensutvärdering och resursplanering är en del av det löpande årshjulet för HR, som behandlas vid ledningsgruppsmöten och, vid behov, styrelsemöten. Varje projekt har en projektansvarig med ansvar för projektets genomförande. Besqab arbetar kontinuerligt med att optimera resursanvändandet, exempelvis i grindmöten och erfarenhetsåterföringsmöten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008233

Strategiska risker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Utsläpp av koldioxid	Utsläpp av koldioxid i värdekedjan kopplat till material, produktion, transporter och produktion och drift av byggnad ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.	Besqab arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket i projektprocessen – från förvärv till projektutveckling och genomförande – och för att minska klimatavtrycket i driftskedet för byggnaderna. Besqab styr frågan från affärsplan, hållbarhetsstrategi och hållbarhetspolicy vidare genom projekteringsanvisningar och riktlinjer i projekten. Miljö och klimat är ett fokusområde där mål finns på minskat klimatavtryck 2025 (–25 %), 2030 (–50 %) och klimatneutralitet till 2045.
HR, utveckling	En integration innebär förändringar i roller och utmaningar vilket skulle kunna innebära en risk att kompetent personal lämnar bolaget.	En långsiktig HR-strategi med syfte att identifiera, attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens för affären är ett komplement till affärsplanen. Chefer och ledning stöttas av HR-chef i kritiska frågor för att få engagerade medarbetare som utvecklas, trivs och rekommenderar Besqab som arbetsplats.
HR, företagskultur	Besqabs verksamhet och tillväxt kan medföra ökad arbetsbelastning, vilket leder till ökad psykosocial påfrestning (till exempel stress eller utbrändhet).	Organisationens välmående och arbetsbelastning följs genom pulsmätning varannan vecka i kombination med utförligare medarbetarsamtal varje halvår. Resultaten av pulsmätningar lyfts i koncernledningsgrupp och operativ ledningsgrupp. Varje gruppchef ansvarar för att agera på resultaten från pulsmätningar i sin organisatoriska grupp, med stöd av HR-chef.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Likviditet, byggnadskreditiv	I det fall Besqab inte lyckas uppnå försäljningsgrad i tid för att erhålla byggkreditiv till projektet innebär det en finansiell risk.	Besqab har genom noggrann marknadsbearbetning och försäljnings- och prisstrategi verktyg för att uppnå försäljningskraven vid önskad tidpunkt. Genom marknadsanalys har bolaget möjlighet att innan projektstart bedöma projektets förutsättningar.
Likviditet, finansiering	Förändringar med kort varsel rörande bankernas krav för att utge byggnadskreditiv kan försvåra finansieringen.	Besqab arbetar kontinuerligt med att upprätthålla tät dialog med aktuella banker, exempelvis genom att proaktivt erbjuda presentationer av VD och CFO efter rapportsläpp eller andra stora händelser. Arbete för att upprätthålla en god relation med alla storbanker för att möjliggöra alternativa finansieringskällor om ett befintligt banksamarbete skulle neka lån.
Finansiell rapportering	Stor komplexitet i regelverket för CSRD, eventuell avsaknad av erforderliga datapunkter eller otillräckliga rutiner för rapportering av nyckeltal skulle medföra en risk för att Besqab inte uppfyller kraven enligt CSRD (inklusive kravet på rapportering av EU:s taxonomi) avseende redovisning och revision av hållbarhetsdata i den finansiella rapporteringen.	Besqab har en plan för genomförande och implementering av CSRD som innefattar intern förståelse, framtagande av dubbel väsentlighetsanalys samt säkerställa rapportering inklusive roadmap för datainsamling och implementering i organisationen. Arbetet med en struktur för rapportering samt säkerställande av obligatoriska datapunkter kommer att fortsätta under 2025. Likaså pågår arbete på bolaget med en övergripande kompetensstrategi, där eventuellt behov av ytterligare kompetens kopplat till ökningen av regulatoriska krav kommer att ingå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008234

Operationella risker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Projektutveckling, myndigheter och tillstånd	Att långdragna handläggningstider, överklaganden (till exempel för tillstånd och myndighetsbeslut) och processer hos kommuner och myndigheter försenar Besqabs projekt väsentligt.	I syfte att korta handläggningstiderna har Besqab tillsammans med ett antal konkurrenter tagit fram initiativet "Bygg i Tid" med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndsprocesserna. Inom ramen för Bygg i Tid bedrivs dels påverkansarbete och dels kunskapsutbyte vilket syftar till att påverka kommuner och andra aktörer att underlätta bostadsbyggande. Vidare har Besqab säkerställt en hög intern kunskapsnivå beträffande tillståndsprocesserna i syfte att driva enskilda ärenden på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.
Projektutveckling, myndigheter och tillstånd	Att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut ej erhålls för projekt.	Risken kopplas främst till processen för detaljplaner och bygglov. Besqab för en dialog med kommuner i syftet att driva processer framåt och för att prissätta risken kopplat till detaljplanen samt arbetar kontinuerligt med att försöka förhandla fram villkorade avtal gällande transaktionens genomförande kopplade till detaljplan. Beträffande bygglovsprocessen sker ansökan om bygglov så tidigt som möjligt i processen för att minimera risken för tidsförskjutningar av projektet.
Projektgenomförande, kontroll och uppföljning	Eventuella brister i Besqabs entreprenad och byggprojekt gällande uppföljning och kontroll kring projektets hållbarhetsstandard skulle utgöra svårighet att möta kommande regulatoriska krav på hållbarhetsområdet.	Som del av projektprocessen upprättas en särskild hållbarhetsplan till respektive projekt. Hållbarhetsplanen syftar till att säkerställa att projektet når uppsatta hållbarhetsmål, utifrån projektspecifika förutsättningar. Hållbarhetsmålen är kommunicerade i affärsplanen.

Operationella risker, forts

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008235

Hållbarhetsrisker

Aros Bostad arbetar löpande med hållbarhetsrisker i strategisk såväl som operationell verksamhet. Nedan redovisas de risker som beskriver bolagets påverkan på områdena antikorruption, miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter. På sida 50 redovisas klimatrelaterade risker i enlighet med Task force on climate related financial disclosures (TCFD).

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Arbetsmiljö	Ett bristfälligt arbetsmiljöarbete kan leda till sjukfrånvaro och personskador samt ge ekonomiska konsekvenser.	Risken för olyckor eller långvarig ohälsa är relativt liten inom Besqabs tjänstemannaorganisation. Större risker finns kopplat till våra byggprojekt och i entreprenörsleden. I Besqabs uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs och att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggentreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Besqab kravställer stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion och följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten.

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid vid tillverkning av byggmaterial, transporter, energianvändning och tjänsteresor ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.	Besqab har som mål att minska utsläppen med 25 procent till 2025. Målet är i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen och därmed även Parisavtalet. Alla bostäder ska certifieras, vilket bland annat säkerställer en låg energianvändning vilket också påverkar utsläppen. Besqab har målgränsvärden för utsläpp som ska appliceras i alla projekt från och med 2025.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljörisker.	Besqabs uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Besqab kravställer användande av Byggvarubedömningen alternativt Sunda hus samt certifierar i enlighet med Svanen eller Miljöbyggnad, vilket säkerställer en sund inomhusmiljö i våra bostäder.
Resurs- och materialanvändning	I samband med nyproduktion används en stor mängd material och resurser som ger upphov till negativ miljöpåverkan genom resursförbrukning, uppkomst av avfall och utsläpp till luft.	Besqab kravställer i sina kontrakt ett maxtak för avfall/BTA på 22 kilo såväl som en materialåtervinningsgrad på över 70 procent. Under 2024 slogs de nya uppdaterade kraven fast och har kommunicerats internt.
Kundernas säkerhet och hälsa	Osunda material kan utgöra en risk för kunders/boendes hälsa och säkerhet.	Vid val av material ska hänsyn tas till både miljö och hälsa. Det säkerställs genom att alla materialval minst ska uppnå kravnivå accepteras i Byggvarubedömningen alternativt Sunda hus. Besqab certifierar enligt Svanen, vilket säkerställer sunda materialval i bostäder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008236

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material.	Besqabs uppförandekod för leverantörer går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer kravställer att våra leverantörer ska arbeta i linje med tillämplig miljölagstiftning och biläggs alla avtal med byggentreprenörer och samarbetspartners. Besqab genomför löpande platsrevisioner i pågående projekt. Anonym rapportering vid misstanke om brott mot uppförandekoderna finns via ett visselblåsarsystem som går via oberoende part.
Otrygghet	Risk att platser upplevs som otrygga för boende såväl som övriga medborgare.	Risken hanteras på projektbasis i dialog med ansvarig arkitekt i projektet samt omhändertas i vidare projektering. Under 2024 har en ny mall för projektprogram beslutats på Besqab där trygghet är ett av de områden som målstyrs i projekten.
Påverkan biologisk mångfald	Risk att Aros Bostads verksamhet, direkt eller indirekt, påverkar ekosystem negativt och skadar biologisk mångfald.	Biologisk mångfald är en av Besqabs väsentliga hållbarhetsaspekter. Under året har en riktlinje för biologisk mångfald tagits fram, vilken ska användas i samtliga projekt för att bevara och stärka den biologiska mångfalden.

Hållbarhetsrisker, forts

Risk	Beskrivning av risk	Hantering
Otillbörliga affärsrelationer och korruption	Risk för korruption i bygg- och fastighetsbranschen. I samband med affärsrelationer finns också risk för otillbörlig påverkan och osund konkurrens.	Uppsatta rutiner internt på bolaget, i såväl förvärvsprocessen, som inköpsprocessen som löpande uppföljning av leverantörer. Besqab kravställer arbete med antikorruption i sin uppförandekod för leverantörer samt genomför löpande kontroller på området.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008237

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

Riskhantering

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

Scenarioanalys

Besqabs scenarioanalys baseras på data från FNs klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP1 2,6 och RCP 8,5, både i ett kortsiktigt (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. Likaså har SMH:s data legat till grund för scenarioanalyser. Resultatet av analysen var att nedanstående risker och möjligheter identifierades.

Utgångspunkt

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

Omställningsrisker

Besqab har tagit flera beslut för att minska omställningsriskerna i verksamheten. Relevanta strategiska beslut som går i linje med detta är att i bolagets affärsplan för 2024-2027 kravställa byggande av hus med energiklass B. Utsläppen från byggprojekten ska minska med –25 procent till 2025 och –50 procent till 2030. För att uppnå detta och mer effektiv resurs användning och minskat avfall finns flertalet krav i projekteringsanvisning såväl som andra styrande dokument i projektverksamheten.

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

Fysiska risker

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

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

Möjligheter

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

Klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008238

Aktien

Besqab aktier 31 december 2024

Börsvärde	3,6 mdkr, varav 2,6 mdkr avser stamaktier
Marknadsplats	Nasdaq First North Growth Market

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

Stamaktie

Antal aktier	103 570 025
Stängningskurs	25,30 kr
ISIN	SE0010547786

Preferensaktie serie B

Antal aktier	11 676 423
Stängningskurs	82,80 kr
ISIN	SE0015195706

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. De största aktieägarna per den 31 december 2024 framgår i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

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

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

Preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. Preferensaktie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Årsstämman 2024 beslutade om fyra kvartalsvisa utbetalningar av utdelning på preferensaktie B varav den sista återstår. Denna sista utbetalning sker den 7 juni 2025 med 1,87 kr per preferensaktie B. Avstämningsdag och utbetalningsdag för preferensaktieutdelning avseende efterföljande fyra kvartal fastställs vid årsstämman den 7 maj 2025.

Aktieanalys

Besqab analyseras regelbundet av SEB, Carnegie och Kepler Chevreux genom så kallad Commissioned Research.

Största aktieägare per 31 december 2024

Aktieägare	Stamaktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	16,6	17,3
Alm Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,4	7,0
Samir Taha, via bolag	6 179 000	80 000	5,5	5,9
M2 Asset Management	5 310 416	1 834 923	6,2	5,2
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 793 276	51 356	4,1	4,5
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 554 919	306 949	3,4	3,4
Övriga	28 793 792	7 604 121	31,6	28,2
Totalt	103 570 025	11 676 432	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008239

Per Rutegård,
Styrelseordförande:

”Affärsmanna-skapet är nyckeln till Besqabs framgång”



Affärsmannaskap är nyckeln till Besqabs framgång. Genom att kombinera kommersiellt driv och entreprenörsanda med kundfokus och stark försäljningskultur bygger vi en ny marknadsledare med tydlig tillväxtstrategi.

Året 2024 inleddes med offentliggörandet av ett planerat samgående mellan Aros Bostad och Besqab – en affär som skulle förändra spelplanen för branschen. Den gemensamma organisationens affärsmässighet och snabbhet tillsammans med en diversifierad byggrättsportfölj i attraktiva lägen och marknadens bästa försäljningsstrategi ger förutsättningar för en skalbar verksamhet med bibehållen lönsamhet.

Väl positionerade i en uppåtgående marknad

Vi ser att bostadsmarknaden i Storstockholm har kommit tillbaka efter några utmanande år och att efterfrågan på nyproduktion i attraktiva områden ökar. När flyttkedjorna på marknaden kommer igång vet vi av erfarenhet att utvecklingen går fort. Under slutet av 2024 investerade vi i flera projektmöjligheter med mycket bra bostadslägen, vilka kan startas redan inom ett år. Att investera i mark med rätt förutsättningar avseende tid och ingångsvärden är avgörande för en framgångsrik bostadsutveckling. Besqab har gjort sin hemläxa, med justerade markvärden och ytterst få osålda bostäder i slutförda projekt. Vi är därmed väl positionerade för att möta den uppåtgående marknaden med fler projektstarter.

Affärsmässig organisation och effektiv styrning

I styrelsens ansvar ingår att säkerställa god bolagsstyrning och rätt organisation för uppdraget. Styrelsen har under året arbetat aktivt med att sätta en långsiktig strategi och säkerställa effektiva processer och ett starkt affärsmässigt ledarskap. Vi har justerat omkostnader och justerat ned värden i byggrättsportföljen, vilket kommer att gynna avkastningen framåt. Styrelsen har en gedigen kompetens och erfarenhet från kärnaffären och genom investeringskommittén kan vi stötta ledningen i det viktiga arbetet med att optimera byggrättsportföljen.

Innovation, ambition och hållbarhet

Visionen för Besqab är ett bolag i ständig utveckling. Detta omfattar vidareutveckling av hållbara bostäder och områden, såväl som att hitta smarta lösningar och göra innovativa affärer. Besqab har en tydlig tillväxtstrategi som kan innebära geografisk expansion eller ytterligare strukturaffärer som stärker vår affär. Bostadsmarknaden rör sig i cykler och det är avgörande att ha en affärsmodell som håller över tid. Vi kommer att fortsätta analysera marknaden för att utvärdera möjliga förvärv eller samarbeten, där det finns synergier och långsiktiga fördelar. På kort sikt är Besqabs fokus att kapitalisera på marknadens återhämtning och säkerställa fortsatta projektstarter i rätt lägen.

Jag vill passa på att tacka Besqabs ledning och medarbetare för det stora engagemang som har lagts ned under året, och den nya styrelsen för ett gott samarbete. Som styrelsens ordförande är jag stolt över vad vi alla har åstadkommit tillsammans.

Vi har sett en lyckad integration av två kulturer och fina resultat under detta första år. Det enda som nu återstår av vår integrationsprocess är ett listbyte, till Nasdaq Stockholm, vilket planeras under 2025. Avslutningsvis vill jag tacka Besqabs investerare för stöd och förtroende.

Stockholm, mars 2025

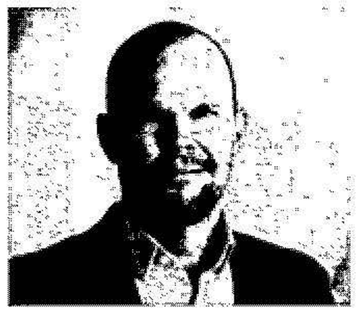
Fem grundstenar för att positionera Besqab 2025

- Ett brett produkterbjudande, ett långt framskridet hållbarhetsarbete och ett tydligt tillväxtcase.
- En omfattande byggrättsportfölj med 7 270 byggrätter i eftertraktade områden och med bra ingångsvärden. Genomförda nedjusteringar av markvärden efter samgåendet skapar goda förutsättningar för stärkta marginaler framåt.
- En affärsmässig och effektiv organisation med tydliga skalfördelar, redo att skala upp produktionsvolymerna.
- Hög andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion och en väldigt låg andel osålda bostäder i färdigställda projekt – endast 10 vid årets slut. Fokus kan läggas på nya projekt- och försäljningsstarter.
- Starka kassaflöden och en solid balansräkning, vilket ger finansiell flexibilitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008240

Styrelse



Per Rutegård

Styrelseordförande

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostad). Styrelsens ordförande sedan 2023.

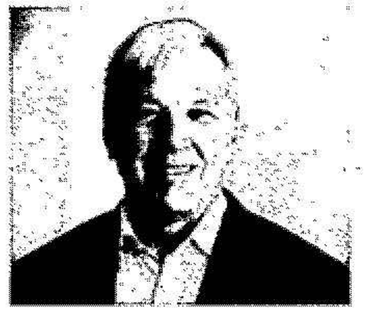
Född: 1972

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

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets och finansbranschen, medgrundare av Aros Bostad och styrelseordförande i Revelop AB, Mine Storage International AB och Vidden Bostad AB.

Innehav: Privat och via bolag
4 783 276 stamaktier
7 863 preferensaktier serie B

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



Olle Nordström

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2015 (dåvarande Besqab).

Född: 1958

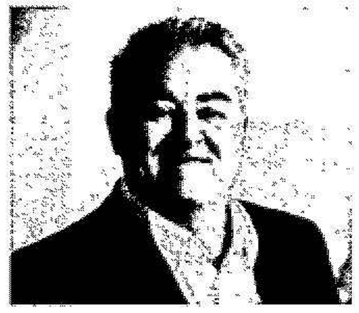
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

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

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Skirner AB, styrelseledamot i Tilia Fastigheter AB

Innehav: Familjen Nordström privat och via bolag
17 803 015 stamaktier
1 266 118 preferensaktier serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.
Ej oberoende i förhållande till större aktieägare.



Zdravko Markovski

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2015 (dåvarande Besqab).

Född: 1964

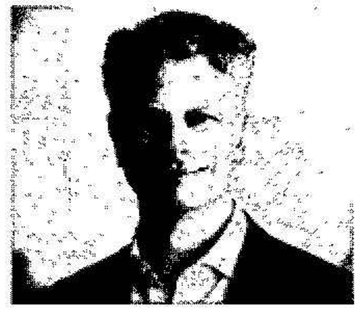
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, KTH

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Rikshem AB.

Innehav:
18 698 stamaktier
1 246 preferensaktier av serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare.



Johan A Gustavsson

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostad)

Född: 1963

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

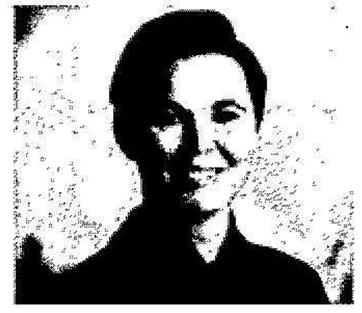
Arbetslivserfarenhet: Medgrundare till Aros Bostad, grundare samt ordförande i Vencom Group, Albator, Fulmar och närstående bolag.

Tidigare uppdrag utgörs bland annat av styrelseordförande i Hop Lun International Ltd samt Naturkompaniet AB.

Andra väsentliga uppdrag: Medgrundare och styrelseordförande i Teneo.ai.

Innehav:
Privat eller via bolag
6 379 984 stamaktier

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare.



Sara Mindus

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2017 (dåvarande Besqab).

Född: 1972

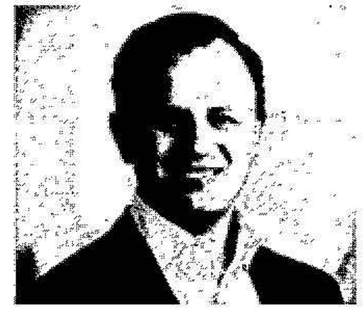
Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms Universitet

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

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

Innehav:
77 910 stamaktier
5 193 preferensaktier av serie B.

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare.



Alexander Alm-Pandeya

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2024.

Född: 1995

Utbildning: Bachelor of Arts in Applied Mathematics & Statistics, Johns Hopkins University Whiting School of Engineering, Master of Arts in International Economics and Economic Relations, Johns Hopkins University School of Advanced International Studies, USA

Arbetslivserfarenhet: Senior Associate, Stonecourt Capital LP, tidigare uppdrag som Analyst, Credit Suisse Securities (USA) LLC.

Innehav:
200 stamaktier

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



Andreas Philipson

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2016 (dåvarande Besqab).

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola

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

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

Innehav:
20 776 stamaktier
1 384 preferensaktier av serie B

Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen samt till större aktieägare.



Samir Taha

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2006 (dåvarande Aros Bostad).

Född: 1970

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

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, medgrundare av Aros Bostad. Tidigare Senior Consultant på Arthur Andersen. Idag aktiv som privatinvesterare inom ett dussintal bolag inom Tech och PropTech. Partner och Senior Advisor för investeringsplattformen PropTech Farm samt ägare och styrelseordförande i Nordic LEVEL Group (publ) samt Awardit AB (publ).

Innehav:
5 679 000 stamaktier

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008241

Ledning



Magnus Andersson

VD

Född: 1972

Anställd sedan: 2016, VD sedan 2017

Utbildning: Civilingenjör - Luleå Tekniska Universitet Civilekonom - Stockholms Universitet, Ledarskapsutbildning - IMD, Lausanne, Schweiz

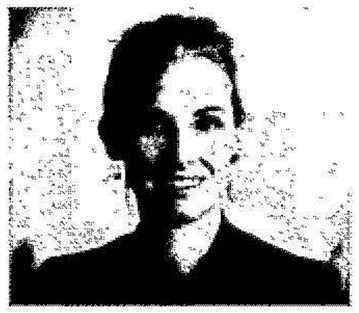
Arbetslivserfarenhet: VD Aros Bostad, COO Oscar Properties, VD Skanskas Bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien

Innehav:
607 554 stamaktier

6 057 preferensaktier av serie B

34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026

150 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Hanna Bodbacka

Hållbarhetschef

Född: 1981

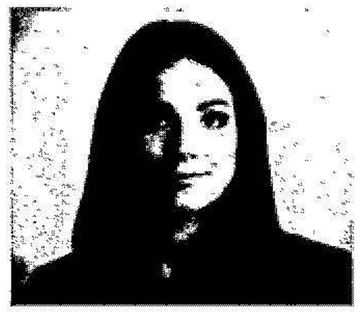
Anställd sedan: 2022

Utbildning: Kandidatexamen i konstvetenskap - Uppsala Universitet

Arbetslivserfarenhet: Hållbarhetschef Aros Bostad, Verksamhetscontroller Statens fastighetsverk, Seniorkonsult och utvecklingsansvarig Goodpoint AB, egen konsultverksamhet inom affärs- och verksamhetsutveckling med fokus på integrering av hållbarhet

Innehav:
5 000 teckningsoptioner serie 2023/2026

15 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Emmy Fredenklo

Chefsjurist

Född: 1992

Anställd sedan: 2022

Utbildning: Juristexamen - Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Chefsjurist Aros Bostad, Bolagsjurist Aros Bostad, Chefsjurist Tessin Nordic Holding AB (publ), Biträdande jurist Skierfe Advokatfirma, Biträdande jurist Roschier Advokatbyrå med inriktning mot fastighetstransaktioner.

Innehav:
34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026

9 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



David Johansson

COO

Född: 1972

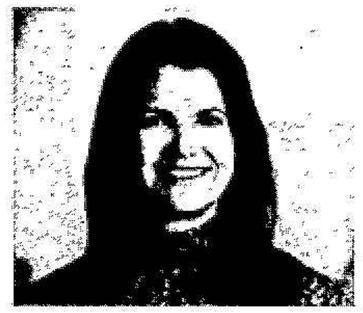
Anställd sedan: 2023

Utbildning: Civilingenjör - KTH, Executive Management Program IFL - Handelshögskolan Stockholm

Arbetslivserfarenhet: COO/ Vice VD Aros Bostad, Projektchef Humlegården Fastigheter, Regionchef Fastighets AB Balder

Innehav:
34 500 teckningsoptioner serie 2023/2026

70 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Anna Slåtteby

Chef Marknad och Försäljning

Född: 1975

Anställd sedan: 2008–2013, 2017–

Utbildning: Civilingenjör

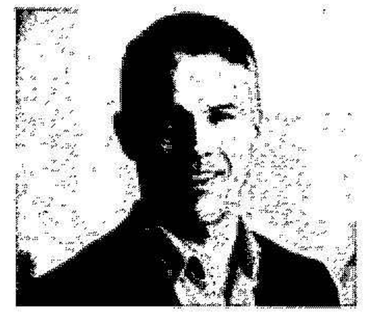
Arbetslivserfarenhet: VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård, tidigare befattningar på Besqab, bl a projektledare och affärschef

Innehav:
1 971 stamaktier 130 Preferensaktier B

1 971 stamaktier

130 Preferensaktier B

7 500 teckningsoptionerserie 2024/2027



Magnus Sundell

CFO

Född: 1967

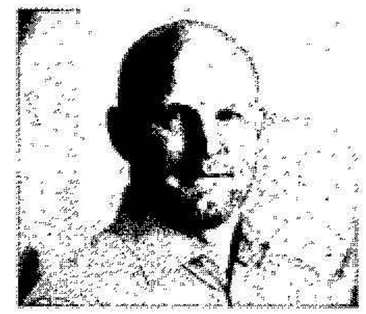
Anställd sedan: 2024

Utbildning: Civilekonom - Uppsala Universitet

Arbetslivserfarenhet: GE Real Estate i Norden, finansansvarig och riskchef, Stendörren Fastigheter och Offentliga Hus, CFO och vVD

Innehav:
44 218 stamaktier

70 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Andreas Wik

Affärsutvecklingschef

Född: 1980

Anställd sedan: 2021

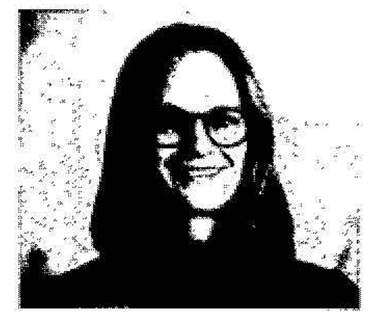
Utbildning: Civilingenjör - KTH

Arbetslivserfarenhet: Head of Asset Management på Artmax, Regionchef Stockholm på NCC Property Development, affärsområdeschef på Castellum

Innehav:
966 stamaktier

64 preferensaktier av serie B

15 000 teckningsoptioner serie 2024/2027



Anna Åkerlund

Chef IR, Kommunikation och HR

Född: 1975

Anställd sedan: 2018

Utbildning: Civilingenjör fastighetsekonomi - Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Ledningspositioner inom Skanskas bostads- respektive kommersiella utvecklingsenheter. Egen konsultverksamhet. Kommunikations-, IR och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate. IR- och kommunikationschef Aros Bostad.

Innehav:
300 preferensaktier av serie B

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008242

Skapar långsiktiga värden för kunder och investerare



Norrberget Berghöllen, Vaxholm

Finansiell information

Segmentsredovising – Finansiell rapportering 56
IFRS – Finansiell rapportering 61
Styrelsens och VDs undertecknande 89
Revisionsberättelse 90

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 61–89

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008243

Finansiella rapporter – segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	2024	2023
Nettoomsättning	2 240,70	1432,7
Kostnader för produktion och drift	–1 856,3	–1 148,2
Bruttoresultat	**384,3**	**284,5**
Försäljnings- och administrationskostnader	–200,5	–110,8
Resultat från andelar i intresseföretag	–27,9	–
Rörelseresultat	**156,0**	**173,7**
Finansiella intäkter	13,6	0,4
Finansiella kostnader	–75,8	–43,7
Resultat efter finansiella poster	**93,7**	**130,4**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36,8	–
Resultat före skatt	**130,5**	**130,4**
Inkomstskatt	–2,0	
Periodens resultat	**128,5**	–
Årets resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	128,5	130,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Periodens totalresultat	**128,5**	**130,4**
Resultat per aktie, kr		
Före utspädning	1,40	2,66
Efter utspädning	1,40	2,66

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segmentsredovisning
I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen hanteras som en extern part, i takt med projektets genomförande.
Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Besqab och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.
För de intresseföretag som har karaktären av samarbetsarrangemang så redovisar Besqab den proportionerliga andelen av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser fonden Aros Bostad IV, samt de JVn som Besqab är samägare i. För övriga intressebolag redovisas resultatet i resultaträkningen under Resultat från andelar i intressebolag. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Besqab ett förvaltningsarvode till dessa bolag.
För mer information om redovisningsprinciper se not 1.

Finansiell utveckling 2024
Rörelsens intäkter
Rörelsens intäkter uppgick till 2 240,7 Mkr (1 432,7). Intäkter utgörs främst av intäkter från successiv vinstavräkning från pågående och avslutade projekt samt hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Vinstavräkning för projekt uppgick till 1 982,8 Mkr (1 394,9). Förvaltningsarvoden uppgick till 18,1 Mkr (31,8). De ökade intäkterna är främst hänförliga till ökat antal projekt i pågående produktion som en följd av sammanslagningen med tidigare Besqab.

Bruttoresultat
Bruttoresultat uppgick till 384,3 Mkr (284,5) och bruttomarginalen var 17,2 procent (16,4). Det högre bruttoresultatet är hänförligt till en större mängd bostäder under produktion. Minskad bruttomarginal avser främst högre bygg- och finansieringskostnader för projekt. Projektkostnader uppgick till –1 856,3 Mkr (–1 148,2).

Försäljnings- och administrationskostnader
Rörelsens kostnader uppgick till –200,5 Mkr (–110,8) och utgörs främst av personalkostnader och övriga externa kostnader. Externa kostnader uppgick till –135,7 Mkr (–48,1) och personalkostnader uppgick till –85,9 (–65,6). Ökningen är främst hänförlig till att verksamheten växt efter sammanslagningen med tidigare Besqab.

Rörelseresultat
Rörelseresultatet uppgick till 156,0 Mkr (173,7) och rörelsemarginalen var 7,0 procent (8,3). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till –200,5 (–110,8). Under perioden har kostnader av engångskaraktär tagits uppgående till 21,3 Mkr avseende förvärvet av tidigare Besqab och övertalighet.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –62,2 Mkr (–43,3) under året och avsåg främst kostnader för räntebärande lån.

Skatt
Skatt uppgick till –2,0 Mkr (-) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 128,5 Mkr (130,4). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,40 SEK (2,66).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627-20250630008244

Balansräkning – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	120,0	–
Förvaltningsfastigheter	759,7	–
Andelar i intresseföretag och joint venture	467,1	242,7
Övriga anläggningstillgångar	539,0	535,0
Summa anläggningstillgångar	**1 885,8**	**777,7**
Exploateringsfastigheter	776,8	718,9
Pågående arbeten	516,4	253,8
Övriga kortfristiga fordringar	1 776,8	652,4
Likvida medel	426,2	201,0
Summa omsättningstillgångar	**3 496,2**	**1 826,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 382,0**	**2 603,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 581,1	2 092,5
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	3,9
Summa eget kapital	**3 585,0**	**2 096,4**
Övriga långfristiga avsättningar	38,6	–
Skulder till kreditinstitut	179,0	329,0
Övriga långfristiga skulder	130,9	18,7
Summa långfristiga skulder	**348,5**	**347,7**
Kortfristiga avsättningar	34,2	–
Skulder till kreditinstitut	799,4	57,8
Övriga kortfristiga skulder	614,9	102,0
Summa kortfristiga skulder	**1 448,5**	**159,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 382,0**	**2 603,8**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008245

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Koncernens balansomslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av Besqab.
För mer information om förvärvet se Not 34.

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 759,7 Mkr.

Andelar i intresseföretag uppgick vid årets slut till 467,1 Mkr (242,7) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 539,0 Mkr (535,0) och består till största del av långfristig utlåning till bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas senare än 12 månader efter balansdagen.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten
Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 1 292,2 Mkr (972,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 426,2 Mkr (201,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av Besqab som gjordes genom emission av nya aktier. Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader samt lämnad utdelning till preferensaktieägarna.

Övriga omsättningstillgångar
Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 776,8 Mkr (652,4) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 3 585,0 Mkr (2 096,4). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av Besqab som har ökat eget kapital med 1 453,6 Mkr. Årets resultat uppgick till 128,5 Mkr. Soliditeten var 66,6 procent (80,5).

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 978,4 Mkr (386,8). Av de räntebärande skulderna var 418,9 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 559,5 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Vid årets slut uppgick räntebärande skulder till 978,4 Mkr (386,8). Beaktat likvida medel om 426,2 Mkr (201,0) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 552,2 Mkr (185,8).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008246

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	165,9	173,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1,9	–
Realisationsresultat	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag	21,3	–24,8
Erhållen ränta	21,6	0,4
Erlagd ränta	–84,1	–42,2
Erhållen utdelning	123,6	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250,2	196,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	–628,4	214,8
Förändring av rörelseskulder	97,2	57,8
Förändring av exploateringsfastigheter	166,4	–346,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–114,6	123,3
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	417,6	–261,0
Avyttringar av dotterbolag	217,4	139,6
Investering i intresseföretag	–207,2	–9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	–65,3	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	362,5	–130,9
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	325,9	379,9
Amortering av lån	–267,0	–215,3
Utbetald utdelning	–81,6	–63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–22,7	100,9
Årets kassaflöde	225,2	93,3
Likvida medel vid årets början	201,0	107,8
Likvida medel vid årets slut	426,2	201,0

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflöde från erlagd ränta uppgick till –84,1 Mkr (–42,2), vilket främst är en följd av ökad räntebärande belåning samt adderingen av ett förvaltningsbestånd. Under perioden erhölls utdelningar om totalt 123,6 Mkr (89,8), hänförligt till avslutade projekt i joint ventures och fonder som Besqab är delägare i.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –114,6 Mkr (123,3) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som uppförs i egen balans.

Investeringsverksamheten
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 362,5 Mkr (–130,9), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab. För mer information se not 34.

Finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –22,7 Mkr (100,9), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som uppförs i egen balans. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt 21,8 Mkr till preferensaktieägarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008247

Finansiella rapporter

Koncernen

	Sid
Förvaltningsberättelse	61
Koncernens rapport över totalresultat	64
Koncernens rapport över finansiell ställning	65
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	66
Koncernens rapport över kassaflöden	67
Koncernens noter	68

Koncernen

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	69
2	Segmentsredovisning	71
3	Bedömningar och uppskattningar	73
4	Nettoomsättning	73
5	Försäljnings- och administrationskostnader	74
6	Arvode till revisorer	74
7	Leasing	74
8	Anställda och personalkostnader	75
9	Finansiella intäkter	76
10	Finansiella kostnader	76
11	Skatt på årets resultat	76
12	Immateriella anläggningstillgångar	76
13	Förvaltningsfastigheter	76
14	Nyttjanderättstillgångar	76
15	Maskiner och inventarier	76
16	Andelar i intresseföretag och joint ventures	77
17	Andelar i bostadsrättsföreningar	78
18	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	78
19	Långfristiga fordringar	78
20	Finansiella tillgångar och skulder	78
21	Exploateringsfastigheter	78
22	Pågående arbeten	79
23	Finansiella risker	79
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80
25	Eget kapital	80
26	Aktierelaterade ersättningar	80
27	Långfristig upplåning	80
28	Övriga avsättningar	80
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80
30	Räntebärande skulder	80
31	Transaktioner med närstående	81
32	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	81
33	Händelser efter balansdagen	81
34	Förvärv	82

Moderföretaget

	Sid
Moderföretagets resultaträkning	83
Moderföretagets balansräkning	83
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	84
Moderföretagets rapport över kassaflöden	84
Moderföretagets noter	85

Moderföretaget

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	86
2	Anställda och personalkostnader	86
3	Försäljnings och administrationskostnader	86
4	Arvode till revisorer	86
5	Leasingavtal	86
6	Resultat från andelar i koncernföretag	86
7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86
8	Räntekostnader och liknande resultatposter	86
9	Bokslutsdispositioner	86
10	Skatt på årets resultat	87
11	Inventarier	87
12	Andelar i koncernföretag	87
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	87
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	87
15	Andra långfristiga fordringar	87
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87
17	Eget kapital	87
18	Skulder till kreditinstitut	87
19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87
20	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	88
21	Transaktioner med närstående	88
22	Förslag till vinstdisposition	88
23	Händelser efter balansdagen	88

Styrelsens säte: Stockholm Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i miljontals kronor (Mkr).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008248

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

Verksamheten

Bolaget Besqab AB ("Besqab" eller "koncernen") har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Besqab har som affärsidé att utveckla bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen samt att med ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapa en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt investerare och därmed ha möjlighet att utveckla bolaget vidare.

Delar av Besqabs verksamhet bedrivs i intresseföretagen Aros Bostad IV AB samt i Joint Ventures (JV) med tillhörande dotterbolag. Besqab har ett betydande men ej bestämmande inflytande över Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt för JV gäller gemensamt bestämmande inflytande.

Väsentliga händelser under året

Kapitalmarknaden

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

Förvärv

» Den 5 juli förvärvades fastigheten Mörtnäs 1:587 i Värmdö kommun genom bolagsförvärv. Förvärvet omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelade på flerbostadshus och radhus.

Produktion

» Bostadsprojektet Grönskan med 40 bostadsrättslägenheter i stadsdelen Gröndal produktionsstartades. Inflyttning planeras till slutet av 2025.

» I början av juni erhölls bygglov för 164 lägenheter i bostadsprojektet Tegeltornen och entreprenadavtal tecknades med TL Bygg AB. De fyra bostadshusen motsvarar den sista etappen av Fabriksparken i centrala Sundbyberg.

» Under september startades produktionen av två nya bostadsprojekt, Aspen i Stockholm och Norrberget Utsikten i Vaxholm. Totalt omfattar projekten 77 lägenheter i bostadsrättsform, vilka kommer att uppföras genom delad entreprenad under Besqabs ledning.

Försäljning

» Slutsålt i Ektorpsbacken, Nacka. Det Svanencertifierade projektet, som omfattar 52 lägenheter, färdigställdes under 2023.

» Den 8 oktober avyttrades 195 byggrätter i Solna till Alecta Fastigheter genom två bolagsaffärer. Köpeskillingen uppgick till cirka 300 miljoner kronor. Affären medförde en positiv resultateffekt samt ett likviditetstillskott om cirka 300 miljoner kronor.

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

Bolag

» Den 31 januari offentliggjordes ett rekommenderat uppköpserbjudande av Besqab AB (vid tidpunkten Aros Bostadsutveckling AB) till aktieägarna i Besqab Bostadsutveckling AB (vid tidpunkten Besqab AB), med avsikten att slå samman bolagen för att tillsammans bilda en ny ledande bostadsutvecklare. Den 15 mars fullföljdes erbjudandet då den initiala anslutningsgraden motsvarade 96,6 procent av antalet aktier och röster, vilket översteg fullföljandevillkoret om minst 90 procent. Den slutliga anslutningsgraden uppgick efter en förlängd acceptperiod till 99,2 procent.

» Koncernledningen, bestående av medlemmar från båda bolagens ledningsgrupper, presenterades den 18 mars. Utöver VD Magnus Andersson och CFO Anna Jepson bestod koncernledningen av CIO Daniel Bergström, hållbarhetschef Hanna Bodbacka, chefsjurist Emmy Fredenklo, COO David Johansson, produktionschef David Lundgren, HR-chef Charlotte Roempke, chef försäljning och kunderbjudande Anna Slåtteby, affärsutvecklingschef Andreas Wik samt chef IR och kommunikation Anna Åkerlund.

» Vid extra bolagsstämma den 16 april beslutades om tillsättande av ny styrelse med totalt åtta ledamöter. Omval av Johan A. Gustavsson och Samir Taha som styrelseledamöter samt Per Rutegård som ledamot och styrelseordförande. Nyval av Olle Nordström, Sara Mindus, Zdravko Markovski, Andreas Philipson och Alexander Alm-Pandeya som styrelseledamöter. Styrelsen omvaldes sedan i sin helhet vid den ordinarie årsstämman 3 juni.

» Namnändring av Aros Bostadsutveckling AB till Besqab AB beslutades på extra bolagsstämma den 16 april. Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market med aktiernas nya kortnamn BESQAB respektive BESQAB PREF B var den 24 april.

» Den 15 maj lades varsel om uppsägningar för cirka 25 medarbetare, till följd av övertalighet efter samgåendet mellan Aros Bostadsutveckling AB och Besqab AB.

» Anna Jepson meddelade den 16 maj att hon lämnar rollen som CFO för en ny tjänst utanför koncernen.

» Den 1 september anslöt Magnus Sundell till Besqab i rollen som ny CFO för koncernen och del av koncernledningen.

» I samband med offentliggörande av rapporten för första kvartalet 2024 hölls en kapitalmarknadsdag med presentation av strategisk inriktning för det sammanslagna bolaget. Inspelning av presentationen återfinns på https://ir.financialhearings.com/besqab-q1-cmd-2024

Kommentarer till koncernens resultat

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 3 375,7 Mkr (1 487,7). Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Förvaltningsarvoden uppgick till 18,1 Mkr (31,8) under året. Hyresintäkter uppgick till 34,7 Mkr.

Antal bostäder	2024	2023
Sålda bostäder	280	56
Bokade bostäder	21	–
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	87
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder[1]	819	574
Bostäder i pågående produktion	1 572	1 182

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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 182,6 Mkr (248,7) och bruttomarginalen var 5,4 procent (16,7). Nettoomsättningen uppgick till 3 375,7 Mkr (1 487,7). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 procent) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Kostnader för produktion och drift uppgick till –3 193,1 Mkr (–1 239,0). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 61,8 Mkr (209,4). Rörelsemarginalen var 1,5 procent (14,1). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till –226,4 (–113,7). Under perioden har kostnader av engångskaraktär om 44,9 Mkr tagits kopplade till förvärvet av tidigare Besqab.

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

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick under perioden till 19,2 Mkr (74,3). Detta avser vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt där Besqab är delägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC7540E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008249

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella poster uppgick till 41,0 Mkr (168,3). Finansnettot uppgick till –58,4 Mkr (–41,1) under perioden.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 41,0 Mkr (168,3). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,45 kr (3,43).

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 759,7 Mkr.

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick vid årets slut till 471,9 Mkr (165,8) och består av andelar i de joint ventures och den fond som Besqab är delägare i.

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten
Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 2 941,5 Mkr (1 876,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Övriga omsättningstillgångar
Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 756,7 Mkr (232,3) och bestod av kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 463,4 Mkr (238,9). Ökningen var främst hänförlig till förvärvet av tidigare Besqab som gjordes genom nyemission av aktier.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 3 188,7 Mkr (1 788,0). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av tidigare Besqab som har ökat eget kapital med 1 491,8 Mkr. Årets resultat uppgick till 41,0 Mkr. Soliditeten var 57,0 procent (70,4).

Finansiering
Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 1 619,0 Mkr (519,6). Av de räntebärande skulderna var 1 151,2 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 418,9 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 48,9 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 1 619,0 Mkr (519,6). Beaktat likvida medel om 463,4 Mkr (238,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 1 156,6 Mkr (280,7).

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt koncernen – IFRS

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 375,7	1 479,3	22,6	102,7
Resultat efter finansiella poster	3,3	168,3	-62,6	44,6
Resultat per aktie	0,45	3,43	-1,59	1,27
Rörelsemarginal, %	1,8	14,1	neg	46,1
Balansomslutning	5 580,7	2 540,7	2 693,5	977,3
Soliditet, %	57,1	70,4	58,1	83,9

Flerårsöversikt koncernen – segmentsredovisning[1]

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter [2]	2 240,7	1 432,7	954,5	543,5
Resultat efter finansiella poster	93,8	130,3	136,1	59,0
Rörelsemarginal, % [2]	7,0	12,1	14,8	11,4
Balansomslutning	5 382,0	2 603,8	2 430,3	1 110,65
Soliditet, %	66,6	80,5	78,6	87,1

Flerårsöversikt moderföretaget – IFRS

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18,1	31,8	63,8	59,7
Resultat efter finansiella poster	-75,8	-46,1	-76,0	-28,5
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg

1) Intäkter redovisas över tid i takt med att projekt successivt färdigställs. Detta gör att resultatet blir jämnt fördelat över åren. Bostadsrätteföreningar konsolideras inte i koncernen vilket påverkar balansomslutningen. Segmentsredovisningen ligger utanför de finansiella rapporterna och presenteras på sidorna 56–59. Se även not 1 och 2.
2) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. Besqab tar upp sin proportionerliga andel av intäkter och kostnader i intresseföretag och joint ventures. Historiska siffror har räknats om.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008250

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Besqab genomför projekt i egen balansräkning, i fonden Aros Bostad IV samt i JVn, vilka har kapitalstarka och välrenommerade privata investerare och institutioner som ägare. Besqab har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 december 2024 uppgick till 57,1 procent. Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet på 66,6 procent.

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

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

På sidorna 45–49 redogörs för de risker som bedöms som väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling samt hur de hanteras.

Strategiska risker

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

En ytterligare risk för verksamheten är brist på attraktiv mark till rimligt pris på marknaden, vilket bland annat hanteras genom Besqabs proaktiva förvärvsstrategi och nya affärsplan. Därutöver har ett stort antal byggrätter förvärvats genom portföljförvärvet från ALM Equity. Se vidare sidorna 45–46 gällande strategiska risker.

Finansiella risker

Koncernen är beroende av externa parter för finansiering/refinansiering och det är därmed väsentligt för Besqab att ha tillgång till en varierad och god sammansättning av externa finansieringskällor. Villkoren förenade med finansieringar, till exempel byggnadskreditiv eller checkrediter, är till stor del beroende av det generella ekonomiska läget på marknaden. Finansieringsförutsättningarna, till exempel räntenläget, påverkar lönsamheten i projekten, bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation samt bostadsrättsköparnas möjlighet att erhålla bostadslån. Se mer om finansiella risker på sidan 46 och i not 23.

Operativa risker

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

Risk finns även att planarbetet försenas, att detaljplaner inte godkänns eller att långa handläggningstider hos myndigheter väsentligen försenar projekt, se vidare sida 47 gällande operationella risker.

Hållbarhetsrisker

Besqab identifierar och analyserar risker knutna till hållbarhetsområdet i projekten på såväl strategisk som operationell nivå. På sidorna 48–49 redovisas hållbarhetsrisker det vill säga risker som beskriver bolagets påverkan på miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter samt antikorruption. I riskhanteringsavsnittet på sidan 50 redovisas även klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Disclosures).

Hållbarhetsupplysningar

Besqab har genom bolagets affärsmodell och produkterbjudande stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Hållbarhetsfrågan är affärskritisk och bolaget arbetar löpande med att fullt ut integrera hållbarhet i affärsmodellen och samtliga processer. Besqab tar fram affärsplaner där hållbarhet ingår, den nuvarande affärsplanen löper 2022–2025. Hållbarhetsstrategin omfattar tre fokusområden; Miljö och klimat, Trygghet, säkerhet och hälsa samt Det sunda bolaget med mål på lång respektive kortare sikt. Inom Miljö och klimat ryms mål för att minska utsläppen i verksamheten, en förflyttning mot en cirkulär ekonomi, biologisk mångfald och klimatriskhantering. Trygghet, säkerhet och hälsa omfattar arbetet med säkra byggarbetsplatser, sund inomhusmiljö och trygga och inkluderande bostadsområden. Det sunda bolaget omfattar arbetet med sunda leverantörsled samt en god företagskultur med nöjda medarbetare. Mål och nyckeltal på hållbarhetsområdet följs upp löpande på bolaget i koncernledning och i styrelse. För mer information om Besqabs arbete med hållbarhet, se sidorna 27–44.

Aktier och ägare

Besqab har två aktieserier; stamaktie samt preferensaktie serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

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

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

Aktieägare per 31 december 2024	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster %
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	16,6	17,3
ALM Equity	16 491 956	–	14,3	15,7
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,4	7,0
Samir Taha, via bolag	6 183 000	153 338	5,5	5,9
M2 Asset Management	5 310 416	1 834 923	6,2	5,2
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,7	5,2
Per Rutegård, via bolag	4 755 826	7 863	4,1	4,5
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	3,9
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,4	3,5
Sven Jansten med familj (inkl. bolag)	3 554 919	306 949	3,4	3,4
Övriga	28 793 792	7 604 121	31,6	28,2
Totalt	**103 570 025**	**11 676 432**	**100**	**100**

Se mer om aktier och ägare på sidan 51.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 7 maj 2025 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,88 kronor och varannan gång till 1,87 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2025.

Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till totalt 87 573 240 kronor baserat på 11 676 432 utestående preferensaktier per 31 december 2024. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	–559 333 921
Överkursfond	3 483 420 272
Årets resultat	–66 065 257
Fria vinstmedel	**2 858 021 095**
Disponeras så att	
till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	
till preferensaktieägare utdelas (7,50 kronor per aktie)	87 573 240
i ny räkning överföres	2 770 447 855
Totalt	**2 858 021 095**

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

Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2024 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008251

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4, 7	3 375,7	1 487,7
Kostnader för produktion och drift		-3 193,1	-1 239,0
Bruttoresultat		**182,6**	**248,7**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 8	-226,4	-113,7
Övriga intäkter	33	86,3	–
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		19,2	74,3
Rörelseresultat		**61,8**	**209,4**
Finansiella intäkter	9	13,7	4,9
Finansiella kostnader	10	-72,1	-46,0
Resultat efter finansiella poster		**3,3**	**168,3**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		36,8	–
Resultat före skatt		**40,1**	**168,3**
Inkomstskatt	11	0,9	0,0
Periodens resultat		**41,0**	**168,3**
Övrigt totalresultat		–	–
Periodens totalresultat		**41,0**	**168,3**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		40,4	168,3
Innehav utan bestämmande inflytande		0,6	0,0
Periodens totalresultat		**41,0**	**168,3**
Resultat per aktie, kr			
Före utspädning		0,45	3,43
Efter utspädning		0,45	3,43

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082252

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	120,0	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**120,0**	
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	736,4	–
Nyttjanderättstillgångar	14	42,8	–
Maskiner och inventarier	15	3,8	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**783,0**	–
Finansiella tillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	16	429,3	165,8
Andelar i bostadsrättsföreningar	17	42,6	–
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	0,5	0,5
Långfristiga fordringar	19	25,2	26,6
Summa finansiella tillgångar		**497,7**	**192,9**
Summa anläggningstillgångar		**1 400,7**	**192,9**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	21	1 882,2	1 219,8
Pågående arbeten	22	1 059,2	656,8
Färdigställda bostäder		18,4	–
Kundfordringar	20, 26	71,6	1,0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4	22,5	23,9
Fordringar hos intresseföretag	20	59,7	18,3
Övriga kortfristiga fordringar	20	529,2	172,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 24	73,7	16,9
Likvida medel	20	463,4	238,9
Summa omsättningstillgångar	22	**4 180,0**	**2 347,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 580,7**	**2 540,7**

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		2,3	1,2
Övrigt tillskjutet kapital		3 489,2	1 998,5
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-306,7	-215,6
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 184,8**	**1 784,1**
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	3,9
Summa eget kapital		**3 188,7**	**1 788,0**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	28	13,9	–
Uppskjutna skatteskulder	11	32,9	–
Långfristig leasingskuld	20	8,9	–
Skulder till kreditinstitut	20, 23, 27	179,0	329,0
Långfristiga räntebärande skulder	20, 23, 27	101,5	18,7
Övriga långfristiga skulder	23	20,5	–
Summa långfristiga skulder		**356,7**	**347,7**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 23, 30	653,4	162,9
Övriga avsättningar	23, 28	6,4	–
Leverantörsskulder	20, 23	146,7	17,1
Förskott från kunder	23	4,0	27,7
Räntebärande skulder	23, 30	786,6	–
Övriga kortfristiga skulder	20, 23	240,1	139,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 23, 29	198,1	58,1
Summa kortfristiga skulder		**2 035,3**	**405,0**
Summa skulder		**2 392,0**	**752,7**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 580,7**	**2 540,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008253

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	1,1	1 862,3	-303,6	3,9	1 563,7
Årets resultat	–	–	168,3	0,0	168,3
Årets totalresultat	–	–	168,3	0,0	168,3
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	-80,3	–	-80,3
Kostnader för nyemission	–	–	-0,1	–	-0,1
Avslutad nyemission	0,1	7,8	–	–	8,0
Tvingande konvertibel	–	128,5	–	–	128,5
Inlösen konvertibel	–	-0,1	–	–	-0,1
Summa transaktioner med ägare	0,1	136,2	-80,4	–	56,0
Utgående eget kapital 31 december 2023	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Årets resultat	–		40,4	0,6	41,0
Årets totalresultat	–		40,4	0,6	41,0
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	-93,5	–	-93,5
Transaktion minoritet	–	–	–	-0,6	-0,6
Kostnader för nyemission	–	-1,3	–	–	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 454,0	–	–	1 455,1
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 452,7	-93,5	-0,6	1 359,6
Utgående eget kapital 31 december 2024	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C9E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008254

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	59,4	209,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1,4	–
Realisationsresultat	–8,3	–
Resultat från andelar i intresseföretag	19,2	–74,6
Erhållen ränta	21,7	0,4
Erlagd ränta	–77,9	–43,8
Erhållen utdelning	123,6	89,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**139,0**	**181,2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	199,7	–67,7
Förändring av rörelseskulder	–1 206,5	499,6
Förändring av exploateringsfastigheter	1 570,0	–521,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**702,3**	**91,4**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag, se not 34	505,8	–261,0
Avyttringar av dotterbolag	217,4	130,6
Investering i intresseföretag	–207,2	–9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	–31,5	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**484,6**	**–139,9**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	976,4	560,0
Amortering av lån	–1 857,1	–383,3
Utbetald utdelning	–81,6	–63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–962,4**	**112,9**
Årets kassaflöde	**224,5**	**64,4**
Likvida medel vid årets början	238,9	174,5
Likvida medel vid årets slut	**463,4**	**238,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008255

Koncernens noter

Koncernen

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	69
2	Segmentredovisning	71
3	Bedömningar och uppskattningar	73
4	Nettoomsättning	73
5	Försäljnings- och administrationskostnader	74
6	Arvode till revisorer	74
7	Leasing	74
8	Anställda och personalkostnader	75
9	Finansiella intäkter	76
10	Finansiella kostnader	76
11	Skatt på årets resultat	76
12	Immateriella anläggningstillgångar	76
13	Förvaltningsfastigheter	76
14	Nyttjande rätter	76
15	Maskiner och inventarier	76
16	Andelar i intresseföretag och joint ventures	77
17	Andelar i bostadsrättsföreningar	78
18	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	78
19	Långfristiga fordringar	78
20	Finansiella tillgångar och skulder	78
21	Exploateringsfastigheter	78
22	Pågående arbeten	79
23	Finansiella risker	79
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80
25	Eget kapital	80
26	Aktierelaterade ersättningar	80
27	Långfristig upplåning	80
28	Övriga avsättningar	80
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80
30	Räntebärande skulder	80
31	Transaktioner med närstående	81
32	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	81
33	Händelser efter balansdagen	81
34	Förvärv	82

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008256

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Besqab AB ("Besqab"), organisationsnummer 556699-1088 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Golfvägen 2, 182 11 Danderyd.

Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 7 maj 2025.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS standard och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen. Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden om inte annat anges. Belopp redovisas i miljoner kronor (Mkr), om inget annat anges. Den period som avses är 1 januari 2024 – 31 december 2024 för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som är godkända för tillämpning från 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga har inte haft någon påverkat på klassificeringen av koncernens räntebärande skulder.

Det finns inga nya eller ändrade standarder och tolkningar som är godkända för tillämpning från 2025 och senare som bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter träder i kraft 2027 med jämförelsetal 2026. Bolaget har inte gjort en fullständig analys av påverkan på standarden.

Byte av redovisningsprincip

Besqab har från 2024 gjort ett frivilligt byte av redovisningsprincip gällande att bolaget förändrat sin uppställningsform i resultaträkningen och övergått till en uppställningsform som visar en funktionsindelad resultaträkning. Den funktionsindelade resultaträkningen speglar bolagets verksamhet på ett bättre sätt när verksamheten under året utökats i samband med förvärvet av tidigare Besqab. Utöver förändrad uppställningsform har förändringen av redovisningsprincipen inte medfört några förändringar och ej heller någon resultatpåverkan.

Konsolidering

Utifrån tillämpningen IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening har Besqab bedömt att bostadsrättsföreningen ska konsolideras. Bedömningen är att det är bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Besqab. Intäkten redovisas då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Besqab fastigheten som en omsättningstillgång under posten Exploateringsfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Besqabs finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Besqab och bostadsrättsföreningen elimineras.

Andelar i joint ventures

Joint ventures är ett avtalsbaserat samarbete där Besqab tillsammans med en eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt har rätt till nettotillgångarna i bolaget. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att beslut över de relevanta aktiviteterna kräver konsensus mellan de parter som har det gemensamma bestämmande inflytandet. Aktieinnehav i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Redovisning av intäkter

Projektutveckling av bostäder

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

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

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

Intäkter uppdragsavtal

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls ersättning kontinuerligt över projektens löptid. Storleken av ersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt. Ersättningen faktureras under projektets gång enligt ett milestoneförfarande, där viss andel av totalen förfaller till betalning vid särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis vid beviljande av bygglov samt när detaljplan vinner laga kraft. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklingsfasen och ungefär hälften under genomförandefasen. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostaden och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts kontinuerligt genom bedömning av projektets storlek i förhållande till avtalets längd och uppfyllande. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

En del av koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner har säkerställts genom att avgifter inbetalade till kapitalförsäkringar är pantförskrivna till förmån för pensionsplanerna. Särskild löneskatt baseras på kapitalförsäkringarnas marknadsvärde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082257

NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

Exploateringsfastigheter
Fastigheter och mark innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Exploateringsfastigheterna ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Besqab färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av exploateringsfastigheter tillförs anskaffningsvärdet. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avseddo för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

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

Pågående arbeten
Pågående arbeten är Besqabs nedlagda kostnader på ägda exploateringsfastigheter. Pågående arbeten värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Aktierelaterade ersättningar
När varor eller tjänster köps genom aktierelaterade ersättningar värderas varorna eller tjänsterna till verkligt värde vid den tidpunkt då varorna eller tjänsterna erhålls. Om motparten utgör en anställd utgår värderingen från aktiernas verkliga värde (aktiekursen) då detta anses vara den bästa uppskattningen av det verkliga värdet. Om motparten inte utgör en anställd anses istället värdet av de förvärvade tillgångarna utgöra den bästa uppskattningen av det verkliga värdet. Det verkliga värdet för de förvärvade tillgångarna beräknas vid förvärvstidpunkten. I det fall erhållna tillgångar understiger det verkliga värdet på de erlagda aktierna värderas då de ytterligare identifierbara varorna eller tjänsterna som erhålls som skillnaden mellan de erlagda aktiernas verkliga värde och det verkliga värdet på identifierbara varor eller tjänster som erhållits. De icke identifierbara varor eller tjänster som erhålls värderas vid tilldelningstidpunkten.

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008258

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-dec 2024	Not	Projekt-utveckling	Förvaltnings-fastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier							
Projektutveckling Bostad		1 982,8	–	–	1 982,8	1 263,4	3 246,2
Hyresintäkter		–	22,5	–	22,5	12,2	34,7
Förvaltningsarvode		18,1	–	–	18,1	–	18,1
Övrigt		74,8	–	142,5	217,3	–140,6	76,7
Nettoomsättning		2 075,7	22,5	142,5	2 240,7	1 135,0	3 375,7
Kostnader för produktion och drift		–1 845,3	–5,4	–	–1 856,3	–1 336,8	–3 193,1
Bruttoresultat		224,8	17,1	142,5	384,3	–201,8	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	5	–200,5	–	–	–200,5	–25,9	–226,4
Övriga intäkter		–	–	–	–	86,4	86,4
Resultat andelar intresseföretag		–27,9	–	–	–27,9	47,1	19,2
Rörelseresultat		–3,6	17,1	142,5	156,0	–94,2	61,8
Finansnetto		–47,7	–14,5	–	–62,2	3,7	–58,4
Resultat efter finansiella poster		–51,3	2,6	142,5	93,8	–90,5	3,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		–	36,8	–	36,8	–	36,8
Resultat före skatt		–51,3	39,4	142,5	130,6	–90,5	40,1
Skatt		–	–2,0	–	–2,0	2,9	0,9
Årets resultat		–51,3	37,4	142,5	128,6	–87,6	41,0
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	13	–	759,7	–	759,7	–	759,7
Övriga anläggningstillgångar	12, 14, 15	1 126,1	–	–	1 126,1	–485,1	641,0
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten		1 293,2	–	–	1 293,2	1 648,3	2 941,5
Övriga tillgångar		–	–	2 203,0	2 203,0	–964,3	1 238,6
Summa tillgångar		2 419,3	759,7	2 203,0	5 382,0	198,9	5 580,8
Eget kapital och skulder							
Eget kapital		–	–	3 585,0	3 585,0	–396,3	3 188,7
Långfristiga skulder		–	–	348,5	348,5	–	348,5
Kortfristiga skulder		–	418,9	1 029,6	1 448,5	595,1	2 043,6
Summa eget kapital och skulder		–	418,9	4 963,1	5 382,0	198,8	5 580,8

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008259

NOT 2 *Segmentsredovisning, fortsättning*

Jan–dec 2023	Projektutveckling	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier					
Projektutveckling Bostad	1 392,5	–	1 392,5	55,0	1 447,5
Förvaltningsarvode	31,8	–	31,8	–	31,8
Övrigt	8,4	–	8,4	–	8,4
Nettoomsättning	1 432,7	–	1 432,7	55,0	1 487,7
Kostnader för produktion och drift	–1 148,2	–	–1 148,2	–90,8	–1 239,0
Bruttoresultat	284,5	–	284,5	–35,8	248,5
Försäljnings- och administrationskostnader	–110,8	–	–110,8	–2,9	–113,7
Resultat andelar intresseföretag	–	–	–	74,3	74,3
Rörelseresultat	173,7	–	173,7	35,6	209,3
Finansnetto	–43,4	–	–43,4	2,3	–41,1
Resultat efter finansiella poster	130,4	–	130,3	37,9	168,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	130,4	–	130,3	37,9	168,2
Skatt	–	–	–	–	–
Årets resultat	130,4	–	130,3	37,9	168,2
Tillgångar					
Övriga anläggningstillgångar	777,7	–	777,7	–584,8	192,9
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	972,7	–	972,7	903,9	1 876,6
Övriga tillgångar	853,4	–	853,4	–382,2	471,2
Summa tillgångar	2 603,8	–	2 603,8	–63,1	2 540,7
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 096,4	–	2 096,4	–308,4	1 788,0
Långfristiga skulder	347,7	–	347,7	–	347,7
Kortfristiga skulder	159,8	–	159,8	245,3	405,1
Summa eget kapital och skulder	2 603,9	–	2 603,9	–63,1	2 540,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082600

NOT 3 Bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Förvaltningsersättning enligt Uppdragsavtal ("Management fee")
För projektledning av projekten i Besqabs projektportfölj erhålls en förvaltningsersättning kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltningsersättningen faktureras under projektets gång enligt ett "milestoneförfarande", där viss andel av förvaltningsersättningen förfaller till betalning vid ett projekts särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis när detaljplan vinner laga kraft samt vid beviljande av bygglov. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av förvaltningsersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt resterande del under genomförandefasen. Från ett redovisningstekniskt perspektiv redovisas intäkten baserat på en input-metod med nedlagda kostnader som bas. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenade med en viss osäkerhet. Löptiden har erfarenhetsmässigt visat sig vara det mest svårbedömda. Skillnaden mellan vad som är fakturerat och vad som är upparbetat redovisas som fordran eller skuld.

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

Klassificering av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv
I de fall förvärv har skett sker alltid en bedömning med avseende på om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En av flera faktorer som kan vara avgörande för gränsdragningen är kopplat till om personal övertas eller inte. I de fall personal övertas som en del av transaktionen men där personalen inte anses utföra en process som är kritisk för skapandet av output bedöms förvärvet utgöra ett tillgångsförvärv, dock beaktas även andra faktorer i analysen. Andra faktorer som beaktas är huruvida projektkalkyler, strukturkapital eller annan "know how" ingår i transaktionen. Sammantaget är det avgörande för klassificeringen huruvida förvärvet innehåller resurser, "input", och en betydande, "substantive", process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output".

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,5 procent. Inflationsåtagande om 1,0 procent har tillämpats för år 2025 och därefter 2,0 procent per år. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter reducerat med bedömd återstående entreprenadutgift samt projektrisk.

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

Hållbarhets- och miljörisker
För hållbarhets- och miljörisker se beskrivning och analys på sidorna 48–50.

NOT 4 Nettoomsättning

Belopp i Mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023
Vinstavräkning projekt	3 246,2	1 447,5
Hyresintäkter	34,7	–
Förvaltningsarvoden	18,1	31,8
Övrigt	76,7	8,4
Nettoomsättning	**3 375,7**	**1 487,7**

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

Avtalstillgångar som rubriceras som upparbetade ännu ej fakturerade i balansräkningen

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	23,9	33,0
Förändring upparbetade intäkter förvaltningsarvoden	–1,4	–0,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22,5	23,9

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008261

NOT 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Belopp i Mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023
Personalkostnader	85,9	65,6
Övriga externa kostnader	135,7	48,1
Avskrivningar	4,8	–
Försäljnings- och administrationskostnader	**226,4**	**113,7**

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 4,8 Mkr (–) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra. Under perioden har transaktionskostnader kopplade till förvärvet av tidigare Besqab uppgående till 23,6 Mkr redovisats som Övriga externa kostnader.

NOT 6 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2024	2023
Revisionsuppdraget	6,4	4,5
Annan revisionsverksamhet	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	1,3	0,6
Totalt	**7,7**	**5,2**

NOT 7 Leasing

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

Framtida sammanlagda minimileaseintäkter är som följer:

Koncernen	31 dec 2024	31 dec 2023
Inom 1 år	9,5	–
År 2	7,9	–
År 3	7,9	–
År 4	7,9	–
År 5	7,9	–
Senare än 5 år	49,4	–
Summa	**90,6**	**–**
Årets minimileaseintäkter	7,9	–
Årets variabla intäkter	2,4	–
Summa	**10,3**	**–**

Leasetagare – Nyttjanderätt leasing

Koncernen	Utvecklingsfastigheter[1]	Byggnader[2]	Inventarier[3]
Anskaffningsvärde			
Ingående anskaffningsvärde	–	–	–
Avgående nyttjanderätter	–	–	–
Tillkommande nyttjanderätter	–	–	–
31 december 2023	**–**	**–**	**–**
Ingående anskaffningsvärde	**–**	**–**	**–**
Genom förvärv	23,3	8,2	7,5
Avgående nyttjanderätter	–	–	-3,9
Tillkommande nyttjanderätter	–	13,3	4,3
31 december 2024	**23,3**	**21,5**	**7,9**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–	–
Avgående nyttjanderätter	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–
31 december 2023	**–**	**–**	**–**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–	–
Avgående nyttjanderätter	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-6,3	-3,6
31 december 2024	**–**	**-6,3**	**-3,6**
Redovisat värde			
31 december 2023	–	–	–
31 december 2024	**23,3**	**15,2**	**4,3**

1) Avser tomträtt för exploateringsfastighet vilken koncernen hyr ut till extern part
2) Byggnader innefattar de lokaler vari koncernen har sitt huvudkontor samt lokalkontor
3) Inventarier utgörs främst av bilar samt bidar vid etableringar i pågående produktion

Belopp redovisade i resultatet

Koncernen	2024	2023
Avskrivning på nyttjanderätter	9,9	–
Räntekostnader för leasingskulder	1,4	–
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal[1]	4,6	–
Kostnader hänförliga till leasing av lågt värde	0,0	–
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingskulden	–	–

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

Det totala kassautflödet uppgick till 18,1 (0) mkr.

Löptidsanalys leasingskulder

Koncernen	31 dec 2024	31 dec 2023
Inom 1 år	10,5	–
År 2	5,4	–
År 3	3,2	–
År 4	3,2	–
År 5	–	–
Senare än 5 år	23,3	–
Klassificeras som:		
Långfristiga skulder	35,1	–
Kortfristiga skulder	10,5	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082626

NOT 8 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2024 Antal anställda	2024 varav kvinnor, %	2023 Antal anställda	2023 varav kvinnor, %
Koncernen	122	44	38	60
Koncernen totalt	122	44	38	60

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

Koncernen	2024 Löner och andra ersättningar	2024 Sociala kostnader	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	31,3	10,8	20,1	6,4
pensionskostnader	–	3,9	–	3,9
Övriga anställda	73,4	27,1	22,5	7,3
pensionskostnader	–	11,2	–	2,9
Totalt	101,8	53,0	42,6	20,6
varav pensionskostnader	–	15,1	–	6,8

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

Pensioner

Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 15,1 Mkr (6,8).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	31 dec 2024	31 dec 2023
Andel kvinnor i styrelsen, %	12	33
Andel män i styrelsen, %	88	67
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	50	56
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	50	44

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2024	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Per Rutegård	0,7	–	–	2,0	2,7
Styrelseledamöter					
Olle Nordström	0,3	–	–	–	0,3
Zdravko Markovski	0,3	–	–	–	0,3
Johan A. Gustavsson	0,5	–	–	0,1	0,6
Sara Mindus	0,3	–	–	–	0,3
Alexander Alm-Pandeya	0,2	–	–	–	0,2
Andreas Philipson	0,2	–	–	–	0,2
Samir Taha	0,4	–	–	0,5	1,0
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	4,7	1,2	5,2	–	11,1
Övriga ledande befattningshavare (10 st)	13,3	2,7	2,4	0,1	18,5
Totalt	21,0	3,9	7,5	2,8	35,3

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2023	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan A Gustavsson	0,5	–	–	–	0,5
Styrelseledamöter					
Samir Taha	0,3	–	–	1,0	1,4
Per Rutegård	0,4	–	–	2,2	2,7
Ylva Lagesson	0,3	–	–	–	0,3
Jörgen Lundgren	0,4	–	–	–	0,4
Hanna Bilir	0,3	–	–	–	0,3
Teresa Isele	0,1	–	–	–	0,1
Joakim Alm	0,3	–	–	–	0,3
Ossian Ekdahl	0,2	–	–	–	0,2
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	3,5	0,9	2,0	–	6,4
Övriga ledande befattningshavare (8 st)	10,4	3,1	1,4	2,2	17,1
Totalt	16,7	3,9	3,4	5,4	29,5

Med övrig ersättning avses konsultarvoden för utförda tjänster som fakturerats bolaget.

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 370 tkr (2025 års lönenivå). VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som fastställs utifrån årligen definierade mål. Den rörliga ersättningen ska enligt riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare uppgå till maximalt nio månadslöner. Under 2024 beslutade styrelsen om att utge en extra ersättning till VD om (3,278 mkr) i samband med samgående mellan de två bolagen. Den ytterligare ersättningen utgjorde ett avsteg från riktlinjerna om ersättning till ledande befattningshavare. Därutöver gör Besqab varje månad pensionspremieavsättningar till VD:s pensionsförsäkring. Anställningsavtalet kan sägas upp av Bolaget med iakttagande av tolv månaders uppsägningstid och av VD med en uppsägningstid om sex månader.

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

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

Aktierelaterade incitamentsprogram

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Ett som beslutades på årsstämman 2023; optionsprogram 2023/2026. Samt Optionsprogram 2024/2027 beslutat på årsstämma 2024. Optionsprogrammen riktar sig till alla anställda i bolaget, i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Incitamentsprogrammet beskrivs närmare i Not 25 Aktierelaterade ersättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082263

NOT 9 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter från tillgångar redovisade enligt upplupet anskaffningsvärde	13,7	4,9
Totalt	**13,7**	**4,9**

NOT 10 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader från tillgångar redovisade enligt upplupet anskaffningsvärde	–68,0	–46,0
Övriga finansiella kostnader	–4,1	–
Totalt	**–72,1**	**–46,0**

NOT 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	–0,1	0,0
Uppskjuten skatt	1,1	–
Redovisad skatt	**0,9**	**0,0**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	40,1	168,3
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	–8,3	–34,7
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-17,5	38,4
Ej aktiverat underskottsavdrag	-11,8	–
Ej avdragsgilla kostnader	–64,3	–49,5
Ej skattepliktiga intäkter	102,8	45,8
Redovisad skatt	**1,1**	**0,0**
Effektiv skattesats, %	**-2,7**	**0,0**

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Den effektiva skattesatsen är -2,7% (0.0).

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2024 är 20,6 (20,6) procent. Ej är skattepliktiga intäkter innefattar främst försäljning av bolag. Ej avdragsgilla kostnader består främst av avsättningar och nedskrivningar. Koncernbolagen har skattemässiga underskott. En bedömning av när i tiden den uppskjutna skatten ska realiseras har gjorts. Ingen ytterligare skattemässiga underskott har

NOT 11 *Skatt på årets resultat, fortsättning*

aktiverats i balansräkningen under året då osäkerhet råder om när i tiden dessa underskott kan nyttjas mot skattepliktiga intäkter.

Koncernen	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	21,1	–
Immateriell anläggningstillgång	24,7	–
Summa uppskjutna skatteskulder	**45,8**	**–**
Uppskjutna skattefodringar		
Pensionskostnader	0,0	–
Skattemässigt underskottsavdrag	12,6	–
Övrigt	0,2	–
Summa uppskjutna skattefodringar	**12,8**	**–**
Summa nettoskuld uppskjutna skatter	**33,0**	**–**

Moderbolaget
Moderbolaget har ingen uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Ej skattepliktiga intäkter består huvudsakligen av resultat från intresseföretag och joint ventures. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 33,0 Mkr (0).

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

NOT 12 Immateriella anläggningstillgångar

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Nyanskaffningar	–	–
Genom förvärv	120,0	–
Utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**120,0**	**–**

Tillgången avser varumärket som identifierades i samband med förvärvet av tidigare Besqab. Varumärket värderades externt i samband med förvärvet. Varumärket Besqab är ett starkt varumärke som har använts under lång tid i branschen. Företagsledningens avsikt är att detta varumärke ska användas under en icke tidsbestämd period.

NOT 13 Förvaltningsfastigheter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående verkligt värde	–	–
Förvärvad verksamhet, se not 34	877,2	–
Orealiserade värdeförändringar	36,8	–
Investeringar och förvärv	125,8	–
Avyttringar	–303,3	–
Utgående verkligt värde	**736,4**	**–**

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 736,4 Mkr. Redovisat verkligt värde består av ett färdigställt vårdboende i egen förvaltning samt fyra färdigställda hyresfastigheter med totalt 264 stycken hyresbostäder. Under perioden har en förvaltningsfastighet frånträtts.

Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Värdering
En extern värdering har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultat med 36,8 Mkr (-).

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader.

Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,9 procent till 4,5 procent. Inflationsåtagande om 1,0 procent har tillämpats för år 2025 och därefter 2,0 procent per år. En känslighetsanalys ger vid ökad vakansgrad om 10 procentenheter en värdeförändring om ca -95 mkr. En förändring i kalkylränta och direktavkastningskrav om 10 procent ger en värdeförändring med ca -83 mkr och förändring om -10 procent i kalkylränta och direktavkastningskrav ger en värdeförändring om ca 104 mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

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

NOT 14 Nyttjanderättstillgångar

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Årets anskaffningar	17,6	–
Genom förvärv	39,0	–
Försäljningar/utrangeringar	–3,9	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52,7**	**–**
Ingående avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar	–9,9	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–9,9**	**–**
Utgående redovisat värde enligt plan	**42,8**	**–**

NOT 15 Maskiner och inventarier

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	1,2	1,2
Nyanskaffningar	1,6	–
Genom förvärv	2,4	–
Utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5,2**	**1,2**
Ingående avskrivningar	–1,2	–1,2
Årets avskrivningar	–0,2	–0
Utrangeringar	0,0	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1,4**	**–1,2**
Utgående redovisat värde	**3,8**	**–**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008264

NOT 16 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående redovisat värde	**165,8**	**172,0**
Årets förvärv	8,0	–
Genom förvärv	151,8	–
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat efter skatt	44,7	69,4
Årets utdelning	–127,8	–84,9
Kapitaltillskott	187,2	9,3
Utgående redovisat värde	**429,6**	**165,8**

		31 dec 2024		31 dec 2023	
Innehav i intresseföretag och joint ventures	**Huvudsaklig aktivitet**	**Andel, %**	**Redovisat värde**	**Andel, %**	**Redovisat värde**
Aros Bostad III AB	Fastighetsinvestering och utveckling	–	–	20	12,0
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	–	20	15,1
Aros Sundbyberg Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,6	8,8	51,6	62,7
Ekelund Pampas Exploatering AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	15,3	50,0	10,8
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	1,1	50,0	0
Snättringe Norra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	29,6	51,0	29,6
Snättringe Södra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	15,5	51,0	15,9
Bälinge Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	7,6	50,0	7,6
K-torp 474 AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	11,9	50,0	11,9
Passionsfrukten 3 Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	179,9	–	–
Byggnadsfirman Erik Wallin Aktiebolag	Fastighetsinvestering och utveckling	50	123,4	–	–
Bostadsbyggarna FastPartner-Besqab HB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	1,0	–	–
NVB Skändalsbyggarna Två KB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	0,6	–	–
Ångkvarnen AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	23,1	–	–
NVB Beckomberga KB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	–3,4	–	–
Tipton Brown AB	Fastighetsinvestering och utveckling	33	15,0	–	–
Totalt			**429,6**		**165,8**

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

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

	Passionfrukten 3 Holding AB		Byggnadsfirman Erik Wallin AB	
Innehav i intresseföretag	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar	–	–	219,8	–
Omsättningstillgångar	370,0	–	98,2	–
Avsättningar	–	–	–0,4	–
Långfristiga skulder	–	–	–107,8	–
Kortfristiga skulder	–10,1	–	–17,1	–
Eget kapital	**359,9**	–	**192,7**	–
varav eget kapital hänförligt till Besqabs ägarandel	179,9	–	123,4	–
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	**179,9**		**123,4**	–
Intäkter	–	–	2,5	–
Kostnader	–0,1	–	–14,3	–
Finansiella intäkter	–	–	1,2	–
Finansiella kostnader	–	–	–1,1	–
Resultat före skatt	**–0,1**	–	**–11,7**	–
Skatt	–	–	–	–
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	**–0,1**	–	**–11,7**	–
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–0,1**	–	**–11,7**	–
Besqabs andel av resultatet	–0,0	–	–5,9	–

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till 27,6 Mkr (22,2). Från övriga intresseföretag och joint ventures har utdelning erhållits om 100,1 Mkr (62,7).

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

Sammanfattande upplysningar för oväsentliga innehav
Nedanstående avser koncernens andel i de oväsentliga innehaven.

Koncernen	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Intäkter	157,7	201,2
Kostnader	–115,4	–21,6
Resultat	**42,4**	**179,6**

Byggnadsfirman Erik Wallin AB avser ägande av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren

Koncernen	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Finansiella anläggningstillgångar	48,6	–
Anläggningstillgångar	80,3	71,5
Omsättningstillgångar	2 169,1	2 187,2
Långfristiga skulder	–255,2	–71,6
Kortfristiga skulder	–307,6	–916,5
Nettotillgångar	**1 735,2**	**1 270,6**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008265

NOT 17 Andelar i bostadsrättsföreningar

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	0	–
Årets anskaffningsvärde	42,6	–
Utgående anskaffningsvärde	**42,6**	**–**

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

NOT 18 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	0,5	0,5
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0,5**	**0,5**

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

NOT 19 Långfristiga fordringar

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	26,6	26,7
Årets nedskrivningar	–	-0,1
Återbetalning handpenning	-1,3	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25,3**	**26,6**

Andra långfristiga fodringar avser främst handpenning erlagda för kommande projekt.

NOT 20 Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	–	1,0	1,0
Fordringar hos intresseföretag	–	18,3	18,3
Övriga kortfristiga fordringar	–	172,2	172,2
Upplupna intäkter	–	7,2	7,2
Likvida medel	–	238,9	238,9
Totalt	**–**	**437,7**	**437,7**
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	–	491,9	491,9
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	18,7	18,7
Leverantörsskulder	–	17,1	17,1
Checkräkningskredit	–	27,7	27,7
Övriga kortfristiga skulder	–	139,3	139,3
Upplupna kostnader	–	43,1	43,1
Totalt	**–**	**737,7**	**737,7**

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

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

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

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

NOT 21 Exploateringsfastigheter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	**1 219,8**	**1 069,2**
Tillgångsförvärv	170,5	395,9
Genom förvärv	2 784,9	–
Nyanskaffningar	306,1	–
Nedskrivningar	–139,4	–
Försäljningar	–2 459,6	–245,3
Utgående anskaffningsvärde	**1 882,2**	**1 219,8**
Utgående redovisat värde	**1 882,2**	**1 219,8**

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630008266

NOT 22 Pågående arbeten

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	656,8	1 124,3
Tillgångsförvärv	54,4	13,3
Genom förvärv	61,7	–
Nyanskaffningar	759,1	496,8
Kostnadsförda arbeten/nedskrivningar	–12,2	–
Försäljningar	–460,6	–977,7
Utgående anskaffningsvärde	1 059,3	656,8
Utgående redovisat värde	1 059,3	656,8

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

NOT 23 Finansiella risker

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

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

NOT 23 *Finansiella risker, fortsättning*

Kreditrisk

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

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

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

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

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ej förfallna kundfordringar	53,0	0,3
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	17,3	0,5
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	1,1	0
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,1	0,1
Redovisat värde	71,6	1,0

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

Marknadsrisker

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

Ränterisk

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

Likviditetsrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen har i sådana fall möjlighet att finansiera färdigställandet av befintliga projekt via finansiering från andra investerare. På ett övergripande plan hanterar Besqab var tids rådande refinansieringsrisk genom att sträva efter god soliditet i kombination med att ha etablerade långsiktiga relationer med flera av de stora svenska affärsbankerna.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	31 dec 2024		
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6–12 mån**	**>12 mån**
Skulder till kreditinstitut	119,4	1 412,8	212,4
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	101,5
Övriga långfristiga skulder	–	–	20,5
Leverantörsskulder	146,7	–	–
Leasingskuld	–	–	8,9
Övriga kortfristiga skulder	238,3	1,8	–
Upplupen räntekostnad	5,7	–	–
Övriga upplupna kostnader	192,3	–	–
Totalt	702,6	1 414,6	343,3

	31 dec 2023		
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6–12 mån**	**>12 mån**
Skulder till kreditinstitut	133,3	35,8	364,1
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	18,7	–
Leverantörsskulder	17,1	–	–
Checkräkningskredit	27,7	–	–
Övriga kortfristiga skulder	41,9	98,1	–
Upplupen räntekostnad	1,2	–	–
Övriga upplupna kostnader	56,9	–	–
Totalt	278,1	152,6	364,1

Lånekovenanter

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

Sammanställning lånekovenanter

Kovenant	Kreditvolym, Mkr	Testperiod	Uppfyllt senaste mätpunkt
Soliditet	660	Kvartalsvis	JA
Belåningsgrad (LTV)	316	Årsvis	– [1]
Koncernlikviditet	1 000	Kvartalsvis	JA
Belåningsgrad (LTC)	900	Kvartalsvis	JA
Räntetäckningsgrad (ICR)	126	Årsvis	JA

1) Första mättillfälle ej inträffat. Bolagets bedömning är att samtliga kovenanter kommer att uppfyllas de kommande 12 månaderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008267

NOT 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Förutbetalda lokalhyror	1,1	–
Förutbetalda försäkringar	0,2	0,1
Upplupna intäkter	57,5	7,2
Övriga förutbetalda kostnader	14,9	9,6
Utgående redovisat värde	**73,7**	**16,9**

NOT 25 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 1 januari 2023	47 862 617	8 497 950	1,1	1 862,3
Nyemission	6 045 409	–	0,1	7,8
Tvingande konvertibel	–	–	–	128,4
Per 31 december 2023	53 908 026	8 497 950	1,2	1 998,5
Nyemission	47 686 423	3 178 482	1,0	1 452,6
Tvingande konvertibel	1 975 576	–	0,1	–0,1
Per 31 december 2024	103 570 025	11 676 432	2,3	3 451,1

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 103 570 025 stamaktier (53 908 026) och 11 676 432 preferensaktier (8 497 950). Kvotvärdet uppgick till 0,02 kr (0,02 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som beslutas av årsstämman och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid bolagsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman. Utdelning ska ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning ska uppgå till 7,50 kronor per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

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

NOT 26 Aktierelaterade ersättningar

Besqab har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Ett som beslutades på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026, samt Optionsprogram 2024/2027 beslutat på årsstämma 2024. Optionsprogrammen riktade sig till alla anställda i bolaget, i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Optionspremien erlades till ett beräknat marknadsvärde.

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

Om alla teckningsoptioner utnyttjas för att teckna nya aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Besqabs tidigare optionsprogram 2020/2023 och 2021/2023 förföll under året. Ingen teckning skedde.

NOT 27 Långfristig upplåning

	31 dec 2024	31 dec 2023
Förfallotidpunkt		
1–5 år från balansdagen	356,7	347,7
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	**356,7**	**347,7**

NOT 28 Övriga avsättningar

	31 dec 2024	31 dec 2023
Vid årets början	–	–
Förändring avsättningar för garantiåtaganden	20,3	–
Vid årets slut	**20,3**	**–**
Avsättningar för garantiåtaganden		
Långfristig del (senare än ett år men inom fem år)	13,9	–
Kortfristig del (inom ett år)	6,4	–
Summa	**20,3**	**–**

NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Upplupna semesterlöner	30,9	5,3
Upplupna sociala avgifter	0,8	0,7
Upplupna räntekostnader	6,1	1,2
Förutbetalda intäkter	3,7	0,6
Upplupna projektkostnader	128,9	43,1
Övriga upplupna kostnader	27,7	7,3
Utgående redovisat värde	**198,1**	**58,1**

Not 30 Räntebärande skulder

Per den 31 december 2024 uppgick totala räntebärande skulder till 1 720,5 Mkr (538,2), fördelade enligt nedan.

	Redovisat värde	
Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	1 151,2	489,1
Finansiering förvaltningsfastigheter	418,9	–
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	48,9	49,1
Finansiering förvärv förvaltningsfastighet	101,5	–
Summa räntebärande skulder	**1 720,5**	**538,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;20250630082268

NOT 31 Transaktioner med närstående

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning i koncernen	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	3,5	4,3
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	10,4	17,7
Inköp av varor/tjänster	–	–
Fakturerade kostnader	53,9	22,0
Fordran på balansdagen	59,7	18,3
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamoten Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2,0 Mkr (2,2) för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2024. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2024, genom E-Miren AB, fakturerat Bolaget 0,5 Mkr (1,0) för konsulttjänster. Pernilla Taha som är gift med samur Taha har fakturerat 0,9 Mkr (0,9) i konsultarvode under perioden.

Styrelseordförande Johan A. Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2024.

Det har under året funnits ett lånelöfte från Skirner AB, som kontrolleras av familjen Nordström, som har avslutats. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 mkr kunde upptas. Skirner AB har under 2024 fakturerat 1,2 mkr (0,0) som ersättning för lånelöftet.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari till 31 december 2024.

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

NOT 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 669,0	216,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	974,7	775,6
Fordringar hos dotterbolag	924,6	170,6
Summa ställda säkerheter	3 578,3	1 172,2
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser	243,2	464,1
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	–
Övrigt [1]	17,7	–
Summa eventualförpliktelser	264,6	464,1

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

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

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

NOT 33 Händelser efter balansdagen

» Den 23 januari pressmeddelades produktionsstarten av 22 nya småhus i projektet Glimten i Råcksta, Stockholms kommun. Totalentreprenadsavtal har tecknats med Derome och Nator.

» Den 7 feb fick Besqab en markanvisning för nya bostäder inom fastigheten Koltrasten 1 samt del av fastigheten Huvudsta 3:1 i Solna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008269

NOT 34 Förvärv

Förvärv av tidigare Besqab AB (publ)
Den 31 januari 2024 offentliggjorde bolaget ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i tidigare Besqab AB (publ) att överlåta samtliga aktier utgivna av tidigare Besqab AB (publ) till Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB. Den 15 mars 2024 offentliggjorde Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB att Bolaget fullföljde erbjudandet efter att ha erhållit accepter från aktieägare i tidigare Besqab AB (publ) motsvarande cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster. Efter den förlängda acceptperioden har Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB totalt erhållit accepter för 45 905 298 aktier, motsvarande cirka 99,2 procent av det totala antalet aktier och röster i tidigare Besqab AB (publ). Utbetalning av vederlag för accepter slutfördes under april 2024. Förvärvet genomfördes genom ovan nämnda apportemission den 15 mars 2024. Vederlaget för de 96,6 procent av aktierna har beräknats till 1 452,8 Mkr baserat på stängningskurs per aktie dagen före apportemissionen som skedde 14 mars 2024. Vederlaget bestod av 46 447 116 st stamaktier samt 3 095 878 st preferensaktier. Förvärvsrelaterade utgifter uppgick till 23,4 Mkr och ingår i försäljning och administrationskostnader samt presenteras i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen. De aktier som förvärvats efter kontrolltidpunkten den 15 mars 2024 redovisas som en transaktion med innehav utan bestämmande inflytande inom eget kapital. Värdejusteringar i förvärvsanalysen avser identifierade immateriella tillgångar avseende varumärket Besqab efter avdrag för uppskjuten skatt. Tidigare Besqab konsolideras i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling AB från och med den 15 mars 2024. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg köpeskillingen. Förvärvet av bolaget har medfört att Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostadsutveckling nettoomsättning från förvärvstillfället till den 31 december 2024 ökade med 2 828,9 Mkr och resultat efter skatt med 178,9 Mkr. Om förvärvet hade genomförts per den 1 januari 2024 hade koncernens nettoomsättning ökat med 3 634,1 Mkr och koncernens resultat efter skatt skulle ha påverkats negativt med 22,4 Mkr främst på grund av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i tidigare Besqab AB (publ) som genomfördes under första kvartalet 2024, men innan förvärvstidpunkten. Förvärvet bildar gemensamt de nya segmenten Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter. Innehav utan bestämmande inflytande har redovisats till verkligt värde.

Förvärvad verksamhet (Mkr)	**15 mar 2024**
Förvaltningsfastigheter	877,2
Nyttjanderättstillgång	23,3
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	510,6
Summa förvärvade tillgångar	**5 919,1**
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 383,8
Summa övertagna skulder	**4 424,8**
Bokfört värde nettotillgångar	**1 494,3**
Förvärvsanalys (Mkr)	
Vederlag	1 452,8
Innehav utan bestämmande inflytande	50,6
Totalt vederlag	**1 503,4**
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Varumärke	120,0
Värdejusteringar	-24,7
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	**1 589,7**
Negativ goodwill	-86,3

Förvärvarens påverkan på koncernens kassaflöde	
Kontant del av köpeskilling	-
Förvärvad kassa	510,6
Summa	**510,6**
Förvärvsrelaterade kostnader	-23,4
Nettokassaflöde	**487,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008270

Moderföretagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		18,1	31,8
Övriga rörelseintäkter		28,2	6,8
Rörelsens intäkter		**46,3**	**38,6**
Personalkostnader	2	–71,2	–54,8
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	–51,7	–37,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	–0,3	–0,0
Rörelsens kostnader		**–123,2**	**–92,5**
Rörelseresultat		**–76,9**	**–53,9**
Resultat från andelar i koncernföretag	6	–17,3	–22,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28,7	33,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–10,4	–3,4
Resultat från finansiella poster		**1,1**	**7,8**
Resultat efter finansiella poster		**–75,8**	**–46,1**
Bokslutsdispositioner	9	9,8	20,4
Skatt på årets resultat	10	–	–
Årets resultat		**–66,1**	**–25,6**
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**–66,1**	**–25,6**

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Varumärken		120,0	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**120,0**	**–**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	1,6	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**1,6**	**–**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	2 179,6	650,7
Fordringar hos koncernföretag		657,6	706,4
Andelar i intresseföretag	13	15,3	10,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	0,5	0,5
Andra långfristiga fordringar	15	24,3	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 877,3**	**1 394,0**
Summa anläggningstillgångar		**2 298,9**	**1 394,0**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0,3	0,0
Fordringar hos koncernföretag		395,4	211,6
Fordringar hos intresseföretag		20,7	3,7
Övriga fordringar		51,4	51,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	23,8	25,5
Summa kortfristiga fordringar		**491,5**	**292,3**
Kassa och bank		135,6	1,3
Summa omsättningstillgångar		**627,1**	**293,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 626,0**	**1 687,5**

Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	2,3	1,3
Summa bundet eget kapital		**2,3**	**1,3**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 483,4	2 025,7
Balanserad vinst eller förlust		–559,3	–440,7
Årets resultat		–66,1	–25,6
Summa fritt eget kapital		**2 858,0**	**1 559,3**
Summa eget kapital		**2 860,3**	**1 560,6**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2,9	2,1
Checkräkningskredit	18	0,0	27,7
Skulder till koncernföretag		698,7	48,0
Skulder till intresseföretag		5,0	–
Övriga skulder		50,3	40,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8,8	9,2
Summa skulder		**765,6**	**126,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 626,0**	**1 687,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008271

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

Mkr	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 jan 2023	1,1	1 578,0	-76,0	1 503,1
Omföring resultat föregående år	–	-76,0	76,0	–
Årets resultat	–	–	-25,6	-25,6
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	-76,0	50,4	-25,6
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	–	-80,3	–	-80,3
Avslutad nyemission	0,1	35,0	–	35,1
Kostnader för nyemission	–	-0,0	–	-0,0
Tvingande konvertibel	–	128,5	–	128,5
Inlösen konvertibel	–	-0,1	–	-0,1
Summa transaktioner med ägare	0,1	83,0	–	83,1
Utgående eget kapital 31 dec 2023	1,3	1 585,0	-25,6	1 560,6
Ingående eget kapital 1 jan 2024	1,3	1 585,0	-25,6	1 560,6
Justering ingående balans	–	–	0,5	0,5
Omföring resultat föregående år	–	-25,6	25,6	0,0
Årets resultat	–	–	-66,1	-66,1
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat		-25,6	-40,4	-66,1
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	–	-93,5	–	-93,5
Avslutad nyemission	–	–	–	–
Kostnader för nyemission	–	-1,3	–	-1,3
Tvingande konvertibel	–	–	–	–
Inlösen konvertibel	1,0	1 459,2	–	1 460,2
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 364,3	0,0	1 365,3
Utgående eget kapital 31 dec 2024	2,3	2 923,6	-65,6	2 860,3

Moderföretagets rapport över kassaflöden

Mkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-76,9	-53,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0,0	0,0
Nedskrivningar	-17,3	-22,4
Erhållen ränta	0,0	0,3
Erlagd ränta	-2,3	-2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-96,6	-78,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-216,2	298,1
Förändring av rörelseskulder	526,4	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213,6	230,6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-23,6	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,9	–
Förvärv av intresseföretag och joint ventures	-4,5	-2,0
Lån till koncernföretag	59,9	-149,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30,0	-151,7
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring checkräkningskredit	-27,7	-14,0
Utbetald utdelning	-81,6	-63,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109,3	-77,7
Årets kassaflöde	134,3	1,2
Likvida medel vid årets början	1,3	0,0
Likvida medel vid årets slut	135,6	1,3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008272

Moderföretagets noter

Moderföretaget

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	86
2	Anställda och personalkostnader	86
3	Försäljnings och administrationskostnader	86
4	Arvode till revisorer	86
5	Leasingavtal	86
6	Resultat från andelar i koncernföretag	86
7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86
8	Räntekostnader och liknande resultatposter	86
9	Bokslutsdispositioner	86
10	Skatt på årets resultat	87
11	Inventarier	87
12	Andelar i koncernföretag	87
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	87
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	87
15	Andra långfristiga fordringar	87
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87
17	Eget kapital	87
18	Skulder till kreditinstitut	87
19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87
20	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	88
21	Transaktioner med närstående	88
22	Förslag till vinstdisposition	88
23	Händelser efter balansdagen	88

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008273

NOT 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

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

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

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

Dotterföretag och intresseföretag samt joint ventures
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

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

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

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

NOT 2 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

	2024		2023	
Medelantal anställda	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Moderföretaget	38	55	34	64
Totalt	38	55	34	64

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

	2024		2023	
Moderföretaget	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	24,6	8,1	16,0	5,1
Pensionskostnader	–	1,5	–	3,1
Övriga anställda	24,4	9,8	19,8	6,4
Pensionskostnader	–	3,2	–	2,4
Totalt	49,1	22,6	35,9	17,0
varav pensionskostnader	–	4,7	–	5,4

Pensioner
I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 4,7 Mkr (5,4).

NOT 3 Försäljning och administrationskostnader, moderföretaget

	2024	2023
Lokalhyra	4,2	4,0
Konsultkostnader	25,5	18,7
Övriga kostnader	16,7	15,0
Totalt	46,4	37,7

NOT 4 Arvode till revisorer, moderföretaget

Ernst & Young AB	2024	2023
Revisionsuppdraget	4,4	4,8
Annan revisionsverksamhet	–	0,0
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	0,9	0,3
Totalt	5,3	5,1

NOT 5 Leasingavtal, moderföretaget

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Inom 1 år	4,3	4,5
Mellan 1 år och 5 år	9,8	14,2
Senare än 5 år	–	–
Totalt	14,2	18,6

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

NOT 6 Resultat från andelar i koncernföretag, moderföretaget

	2024	2023
Nedskrivning av koncernföretag	–17,3	–22,2
Totalt	–17,3	–22,2

Det redovisade värdet översteg återvinningsvärdet avseende ett koncerninnehav. Därav har nedskrivning enligt IAS 36 gjorts.

NOT 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

	2024	2023
Koncerninterna ränteintäkt	28,7	33,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,3
Totalt	28,7	33,4

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

	2024	2023
Nedskrivning av övriga värdepappersinnehav	–1,7	–0,2
Räntekostnader till koncernföretag	–8,0	–1,0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	–0,7	–2,2
Totalt	–10,4	–3,4

NOT 9 Bokslutsdispositioner, moderföretaget

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	9,8	20,4
Totalt	9,8	20,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008274

NOT 10 Skatt på årets resultat, moderföretaget

	2024	2023
Aktuell skatt	–	–
Justering avseende tidigare år	–	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	–
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	–	–
Redovisad skatt	–	–

Avstämning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat före skatt	-75,8	-25,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	15,6	5,3
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-9,5	-0,6
Ej avdragsgilla kostnader	-4,1	-4,7
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	2
Skatt hänförlig till tidigare år	-2,0	-
Redovisad skatt	–	-
Effektiv skattesats, %	0	0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 22,5 Mkr (13,1). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 11 Inventarier, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	1,2	1,2
Årets anskaffningar	1,9	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,1	1,2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,2	-1,2
Årets avskrivningar	-0,3	-0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,5	-1,2
Utgående redovisat värde	1,6	–

NOT 12 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	650,7	653,1
Årets anskaffningar	1 522,2	0,0
Transaktionskostnader	24,0	–
Tillskott till dotterföretag	–	19,8
Nedskrivningar	-17,3	-22,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 179,6	650,7
Utgående redovisat värde	2 179,6	650,7

NOT 13 Andelar i intresseföretag och joint ventures, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	10,8	9,0
Tillskott till intresseföretag och joint ventures	4,5	2,0
Årets nedskrivningar	–	-0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15,3	10,8
Utgående redovisat värde	15,3	10,8

NOT 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärden	0,5	0,5
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,5	0,5

NOT 15 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25,6	25,7
Återbetalning handpenning	-1,3	–
Årets nedskrivningar	–	-0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24,3	25,6

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Förutbetalda försäkringar	0,1	0,1
Upplupna intäkter	22,5	23,9
Övriga förutbetalda kostnader	1,2	1,5
Totalt	23,8	25,5

NOT 17 Eget kapital, moderföretaget

Per den 31 december 2024 består aktiekapitalet av 2 304 929 kronor (1 248 121) fördelat på 103 570 025 stamaktier (53 908 026) och 11 676 432 preferensaktier (8 497 950). Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och preferensaktierna berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Se även upplysningar i koncernens Not 24 Eget kapital. Aktieägarna har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 0 Mkr (0).

NOT 18 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Checkräkningskredit	–	27,7
Totalt	–	27,7
Beviljad checkräkningskredit	60,0	60,0

NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

	31 dec 2024	31 dec 2023
Upplupna semesterlöner	1,8	1,4
Upplupna sociala avgifter	0,6	3,1
Upplupna inköpta tjänster	4,8	4,6
Övriga poster	1,6	0,1
Totalt	8,8	9,2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008275

NOT 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, moderföretaget

Ställda säkerheter	31 dec 2024	31 dec 2023
Företagsinteckning	10,0	10,0
Totalt	**10,0**	**10,0**

Eventualförpliktelser	31 dec 2024	31 dec 2023
Borgensförbindelse	1 234,8	671,8
Totalt	**1 234,8**	**671,8**

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10,0 Mkr per 31 december 2024, jämfört med 10,0 Mkr per 31 december 2023. Besqab AB (publ) hade borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag samt joint ventures om totalt 1 234,8 Mkr per den 31 december 2024 jämfört med 671,8 Mkr per 31 december 2023.

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

NOT 21 Transaktioner med närstående, moderföretaget

Transaktioner med dotterbolag	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster	27,3	3,9
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	8,8	2,5
Fordran på balansdagen	1 053,0	917,9
Skuld på balansdagen	698,7	48,0

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2024	2023
Försäljning av varor/tjänster	10,4	17,7
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	3,2	4,1
Fordran på balansdagen	20,7	3,7
Skuld på balansdagen	–	–

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

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

För övriga transaktioner med närstående hänvisas till Not 30 i koncernredovisningen.

NOT 22 Förslag till vinstdisposition, moderföretaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 7 maj 2025 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,87 kronor och varannan gång till 1,88 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2025. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till totalt 87 573 240 kronor baserat på 11 676 432 utestående preferensaktier per 31 december 2024.

Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	–559 333 921
Överkursfond	3 483 420 272
Årets resultat	–66 065 257
Fria vinstmedel	**2 858 021 095**

Disponeras så att	
till stamaktieägarna utdelas (0 kronor per aktie)	
till preferensaktieägarna utdelas (7,50 kronor per aktie)	87 573 240
i ny räkning överföres	2 770 447 855
Totalt	**2 858 021 095**

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2024 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till koncernens räkningar med tillhörande noter.

NOT 23 Händelser efter balansdagen, moderföretaget

För händelser efter balansdagen hänvisas till koncernens Not 33 Händelser efter balansdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008276

Styrelsens och VDs undertecknande

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

Danderyd den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Rutegård
Styrelseordförande

Sara Mindus
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Olle Nordström
Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Alexander Alm-Pandeya
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008277

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Besqab AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och 92–93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008278

Revisionsberättelse fortsättning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Besqab AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008279

Definition av nyckeltal

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

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

Alternativa nyckeltal	Definition	Syfte
Nettoomsättning [1]	Nettoomsättningen utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, hyresintäkter, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt samt övriga intäkter.	Nettoomsättning visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Besqabs andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat [1]	Nettoomsättning med avdrag för kostnader för produktion av projekt i egen balans, proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag samt kostnader för drift av förvaltningsfastigheter.	Bruttoresultatet visar bolagets resultat innan avdrag för administrativa kostnader, finansnetto och skatt.
Bruttomarginal [1]	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat [1]	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens administrativa kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal [2]	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie [2]	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, före och efter utspädning.	Mäter vinst per aktie.
Soliditet [2]	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägarna dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till stamaktieägarna. Vid del av år sker omräkning till helårstal.	Avkastning på eget kapital ger en bild av bolagets förmåga att generera avkastning på stamaktieägarnas investerade kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till stamaktieägarna vid periodens slut dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital per aktie ger en bild av bolagets bokförda värde per aktiebasis.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

ank=20250627;2025063008280

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 mars 2025 klockan 07:00 (CEST).

Årsstämma i Besqab AB (publ) äger rum onsdagen den 7 maj 2025.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras under april 2024 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

Kommande informationstillfällen

Q1 2025	29 april 2025
Årsstämma	7 maj 2025
Q2 2025	9 juli 2025
Q3 2025	24 okt 2025
Bokslutskommuniké 2025	30 jan 2026

Utdelning av preferensaktie B (preferensaktie B)

Utbetalning av fastställd utdelning till aktieägare som äger preferensaktie B sker den 7 juni 2025 med avstämningsdag den 2 juni 2025. Utdelning avseende efterföljande period fastställs vid årsstämman den 7 maj 2025.

För ytterligare information:

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C

List of Signatures

ank=20250627-20250630082811

Besqab ÅR 2024 27 mars 19.00.pdf

Name	Method	Signed at
SARA KERSBY MINDUS	BANKID	2025-03-27 19:43 GMT+01
GABRIEL LEO NOVELLA	BANKID	2025-03-27 21:16 GMT+01
OLLE NORDSTRÖM	BANKID	2025-03-27 19:42 GMT+01
Bo Andreas Philipson	BANKID	2025-03-27 19:31 GMT+01
Per Åke Rutegård	BANKID	2025-03-27 19:18 GMT+01
ALEXANDER ALM-PANDEYA	BANKID	2025-03-27 19:14 GMT+01
ZDRAVKO MARKOVSKI	BANKID	2025-03-27 20:23 GMT+01
MAGNUS ANDERSSON	BANKID	2025-03-27 20:23 GMT+01
Johan Arthur Gustavsson	BANKID	2025-03-27 20:11 GMT+01
SAMIR TAHA	BANKID	2025-03-27 20:09 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 194D47A7DC754C8E8DC181FB791D152C