

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



## INNEHÅLL

Delårsrapport jan-jun 2024	3
VD-ord	5
Projekt i urval	9
Affärssegment	14
Finansiell information	16
Övrigt	37



## Delårsrapport januari–juni 2024

### Perioden januari–juni

- » Enligt segmentsredovisningen<sup>1)</sup> uppgick nettoomsättningen till 947,3 Mkr (727,4). Bruttoresultatet uppgick till 162,4 Mkr (150,7) och bruttomarginalen var 17,1 procent (20,7).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 53,8 Mkr (90,0) och rörelsemarginalen var 5,7 procent (12,4). Periodens resultat uppgick till 20,4 Mkr (73,0). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,25 kr (1,52).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten per balansdagen till 63,1 procent (68,6), eget kapital uppgick till 3 526,9 Mkr (1 902,7) och balansomslutningen uppgick till 5 585,5 Mkr (2 771,8).
- » Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 1 822,6 Mkr (560,8), rörelsemarginalen var negativ (13,7). Periodens resultat uppgick till -54,2 Mkr (63,1). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,66 kr (1,32).
- » Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 55,4 procent (52,2), eget kapital uppgick till 3 143,3 Mkr (1 546,5) och balansomslutningen uppgick till 5 672,3 Mkr (2 962,0).
- » Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 82 procent (91). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 111 (22).
- » Antal av bostadsrättssköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 305 (256). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 553 (308).

### Perioden april – juni

- » Enligt segmentsredovisningen<sup>1)</sup> uppgick nettoomsättningen till 486,8 Mkr (338,2). Bruttoresultatet uppgick till 99,7 Mkr (75,3) och bruttomarginalen var 20,5 procent (22,3).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 33,4 Mkr (41,2) och rörelsemarginalen var 6,9 procent (12,2). Periodens resultat uppgick till 11,1 Mkr (31,4). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,11 kr (0,66).
- » Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 1 433,6 Mkr (65,4), rörelsemarginalen var 0,9 (8,4). Periodens resultat uppgick till 0,9 Mkr (-3,9). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,01 kr (-0,08).
- » Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 82 procent (91). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 73 (12).
- » Antal av bostadsrättssköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 210 (68). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 308 (56).

### Väsentliga händelser under kvartalet

- » 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. 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. Rekryteringsprocessen av en ny CFO inleddes omgående.
- » 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>
- » I början av juni erhöles 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.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- » Den 5 juli förvärvades fastigheten Mörttä 1:587 i Värmdö kommun genom bolagsförvärv. Förvärvet omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelade på flerbostadshus och radhus.
- » I augusti rekryterades Magnus Sundell till rollen som ny CFO för koncernen. Anställningen påbörjades den 1 september och Sundell tar då omgående plats i Besqabs koncernledning.

Bostäder i  
produktion

1 824

Försäljnings-  
grad, %

82

Brutto-  
marginal, %<sup>2)</sup>

20,5

Soliditet,  
%<sup>2)</sup>

63,1

1) Jämförelsetal inom parentes avser för resultatposter motsvarande period 2023 och för balansposter motsvarande balansdag 2023. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 36.

2) Avser perioden jan-jun eller balansdagen enligt segmentsredovisningen.



EKERÖVALLEN SJÖSIDAN, EKERÖ

## Nyckeltal

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024	jan-dec 2023
<b>Antal</b>						
Sålda bostäder	111	22	73	12	145	56
Bokade bostäder	5	–	5	–	5	–
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	18	15	18	15	18	1
varav upptagna i balansräkningen	18	0	18	0	18	–
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	305	256	210	68	478	533
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	553	308	308	56	819	574
Produktionsstartade bostäder	122	383	82	170	300	561
Färdigställda bostäder	584	378	526	378	764	558
Bostäder i pågående produktion	1 824	1 184	1 824	1 184	1 824	1 182
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	82	91	82	91	82	87
Bostadsprojekt i projektportföljen	98	66	98	66	98	61
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	7 568	6 349	7 568	6 349	7 568	4 955

### Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	947,3	727,4	486,8	338,2	1 652,7	1 432,7
Bruttoresultat	162,4	150,7	99,7	75,3	296,2	284,5
Bruttomarginal, %	17,1	20,7	20,5	22,3	17,9	19,9
Rörelseresultat	53,8	90,0	33,4	41,2	137,5	173,7
Rörelsemarginal, %	5,7	12,4	6,9	12,2	8,3	12,1
Periodens resultat	20,4	73,0	11,1	31,4	77,9	130,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,25	1,52	0,11	0,66	1,18	2,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,25	1,52	0,11	0,66	1,18	2,66
Eget kapital	3 526,9	1 902,7	3 526,9	1 902,7	3 526,9	2 096,4
Balansomslutning	5 585,5	2 771,8	5 585,5	2 771,8	5 585,5	2 603,8
Soliditet, %	63,1	68,6	63,1	68,6	63,1	80,5
Avkastning på eget kapital	neg	3,7	0,9	5,7	0,4	1,4

### Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	1 822,6	560,8	1 433,6	65,4	2 749,6	1 487,7
Rörelseresultat	–35,5	76,9	13,5	5,5	97,0	209,4
Periodens resultat	–54,2	63,1	0,9	8,3	51,0	168,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	–0,66	1,32	0,01	–0,08	0,77	3,43
Resultat per aktie efter utspädning, kr	–0,66	1,32	0,01	–0,08	0,77	3,43
Eget kapital	3 143,3	1 546,5	3 143,3	1 546,5	3 143,3	1 788,0
Balansomslutning	5 672,3	2 962,0	5 672,3	2 962,0	5 672,3	2 540,7
Soliditet, %	55,4	52,2	55,4	52,2	55,4	70,4
Avkastning på eget kapital	neg	4,1	neg	neg	neg	3,2

## Ett stabilt kvartal i linje med nya affärsplanen

**Marknadsförutsättningarna utvecklades positivt under kvartalet och förväntningar om kommande räntesänkningar ger goda utsikter för en fortsatt återhämtning under resterande del av året. Under kvartalet kommunicerade vi affärsplanen för det nya Besqab med den tydliga ambitionen att bli en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala.**

### Stark försäljning på en förbättrad bostadsmarknad

Marknadsförutsättningarna fortsatte att förbättras under det andra kvartalet. Bostadspriserna i Stockholmsområdet steg med drygt 3 procent under kvartalet och transaktionsvolymerna ökade med 14 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Prognoser om kommande räntesänkningar har ökat hushållens förväntan kring bostadsprisernas utveckling och stärkt förutsättningarna för en fortsatt positiv marknadsutveckling under resterande del av året. Låga transaktionsvolymerna under flera kvartal medför att utbudet av bostäder på successionsmarknaden är högt även om utbudet av nyproducerade bostäder är lågt, vilket gör att det kommer att ta tid innan vi ser en markant förbättring på marknaden för nyproduktion. Intresset för Besqabs bostäder är dock stort med allt fler besökare på våra visningar. Under kvartalet ökade försäljningen jämfört med samma period föregående år. Totalt såldes 73 bostäder på bindande avtal under kvartalet, vilket innebär att andelen bokade eller sålda bostäder vid kvartalets utgång var 82 procent. Vi har endast 18 osålda bostäder i färdigställda projekt och exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång betryggande 66 procent.

### Ytterligare produktionsstarter

Den goda försäljningsutvecklingen ger oss möjlighet att produktionsstarta nya projekt. Under kvartalet produktionsstartades 82 bostäder i den första etappen av projektet Tegeltornen i Sundbyberg. Tegeltornen, vilket utgör det sista kvarteret av Fabriksparken där Besqab utvecklat två projekt, är ett fint exempel på ett bostadsprojekt i ett attraktivt läge där efterfrågan varit god även i en svagare bostadsmarknad. Under kvartalet färdigställdes 526 bostäder fördelat på 9 bostadsprojekt. Vid kvartalets utgång var därmed totalt 18 bostadsprojekt under produktion i 9 kommuner, med en total produktionsvolym om 1 824 bostäder. Av den totala produktionsvolymen utgörs 884 enheter av bostadsrätter och 940 enheter av hyresrätter. Förutsättningarna för entreprenadupphandlingar i nya bostadsprojekt har förbättrats genom avtagande kostnadsinflation och lågt antal planerade byggstarter i Storstockholmsområdet kommande år.

I och med samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab som genomfördes i första kvartalet har Besqab valmöggheten att kunna genomföra bostadsprojekt i egen regi, genom delad entreprenad med egen personal som leder projektet, alternativt upphandla genomförandet av extern part på totalentreprenad. Detta stärker vår förmåga att hitta den mest kostnadseffektiva genomförandestrategin beroende på projektets riskprofil och utformning.

### God beredskap att starta nya bostadsprojekt

Under kvartalet genomfördes inga nya förvärv av byggrätter och vid kvartalets utgång uppgick byggrättsportföljen till 7 568 enheter, fördelat på 98 framtida bostadsprojekt i 23 kommuner i Storstockholmsregionen och Uppsala. Efter kvartalets utgång offentliggjordes förvärvet av byggrätter i ett sjönära läge i Grisslinge i Värmdö kommun. Projektet, vilket är i detaljplanskede, omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelat på flerbostadshus och radhus. En stor byggrättsportfölj av attraktiva byggrätter på vår hemmamarknad ger oss förutsättningar för stabila produktionsvolymerna över tid. Cirka en tredjedel av byggrätterna har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, vilket gör att Besqab har en god beredskap att produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden återhämtar sig. Vi utvärderar kontinuerligt byggrätterna i portföljen utifrån vår ambition om att hålla en rullande produktionsvolym om 2 000 bostäder i pågående produktion från 2025 och framåt.

**"Efterfrågan förväntas öka i takt med att marknadsförutsättningarna fortsätter att förbättras."**





TEGELTORNEN, SUNDBYBERG

## VD-ord, forts.

### Förväntade kostnadssynergier

Kvartalet är det första hela kvartalet efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab och jämförelsekvartalet utgörs därmed av Aros Bostads kvartalssiffror för samma period föregående år. Omsättningen uppgick under kvartalet till 486,8 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning, en ökning jämfört med samma period föregående år. Kvartalets bruttoreultat uppgick till cirka 99,7 miljoner kronor jämfört med cirka 75,3 miljoner kronor föregående år, vilket motsvarar en bruttomarginal på 20,5 procent. Kvartalets rörelseresultat uppgick till cirka 33,4 miljoner kronor jämfört med cirka 41,2 miljoner kronor föregående år och belastas som förväntat av högre omkostnader kopplat till samgåendet. Integrationen av verksamheterna fortlöper som planerat. Vår bedömning är att samgåendet kommer att generera kostnadssynergier uppgående till närmare 100 miljoner kronor årligen. Bedömningen är att vi för att realisera dessa synergier kommer att ha förhöjda försäljnings- och administrationskostnader motsvarande 60 miljoner kronor under 2024, att jämföra med om synergier varit på plats redan vid samgåendet den 15 mars. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 3 526,9 miljoner kronor och balansomslutningen till cirka 5 585,5 miljoner kronor, motsvarande en soliditet om 63,1 procent.

### Lönsamhet är högsta prioritet

Integrationen av Aros Bostad och Besqab har fortsatt med intensivt arbete under kvartalet. I maj kommunicerades ett varsel av 25 personer som en följd av samgåendet. Min bedömning är att vi nu har en organisation som är väl riggad för att ta positionen som en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala. I samband med bolagets första gemensamma kvartalsrapport genomfördes en kapitalmarknadsdag där representanter från ledningen presenterade Besqabs syn på bostadsmarknaden samt strategi och målsättningar för affärsplaneperioden. Lönsamhet är av högsta prioritet och målsättningen att leverera en bruttomarginal om 20 procent och en rörelsemarginal om 15 procent kvarstår. Ett kompletterande finansiellt nyckeltal är avkastning på eget kapital, vilken ska uppgå till minst 15 procent över en konjunkturcykel. Vi har i dagarna kommunicerat att Magnus Sundell inom kort kommer att ansluta som ny CFO för koncernen och ersätta Anna Jepson som går vidare till en roll utanför Besqab. Magnus kommer, med en lång erfarenhet från ledande positioner i branschen, att kunna bidra till den fortsatta utveckla Besqab under kommande år. Behovet av kvalitativa bostäder i Storstockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen i takt med att marknadsförutsättningarna fortsätter att förbättras och kundernas köpkraft stärks. Med stabil finansiering och en omfattande portfölj av byggrätter i attraktiva lägen har Besqab ett utmärkt utgångsläge i en uppåtgående marknad.

Danderyd i augusti 2024

Magnus Andersson

## Försäljning

Besqab arbetar med strukturerad försäljning och marknadsföring. Varje projektförsäljning följer en beprövad process, vilket säkerställer en trygg affär för köparen. Vid utveckling av bostadsrätter ingår Besqab och bostadsrättsföreningen mark- och entreprenadavtal. För äganderätter ingås avtal med bostadsköparen, som ofta är en privatperson. Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter och äganderätter innebär att en stor del av bostäderna säljs innan bostaden uppförs. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal. Bostadsrättsköpare genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att köparen har ekonomiska resurser

att fullfölja köpet. Besqab erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal.

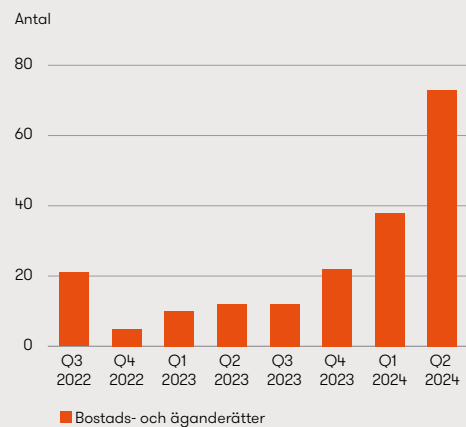
Vid försäljning av hyresrättsprojekt till en extern part räknas bostäderna som sålda vid bindande avtal.

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

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023- jun 2024	jan-dec 2023
Sålda bostäder	111	22	73	12	145	56
Bokade bostäder	5	-	5	-	5	0
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	82	91	82	91	82	87
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	66	73	66	73	66	60

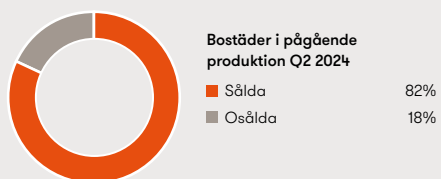
### Sålda bostäder



### Legal struktur



### Försäljningsgrad



## Bostadsproduktion

Besqab äger hela projektprocessen från markköp till överlämning till kund, vilket innebär att affären och produkten kan anpassas till den rådande marknaden. Produktionsmetod väljs utifrån projektets förutsättningar och risk. Där det är möjligt planeras det för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. I andra projekt kan det krävas en mer traditionell process, exempelvis beroende på markens beskaffenhet eller ljudnivå från omgivningen.

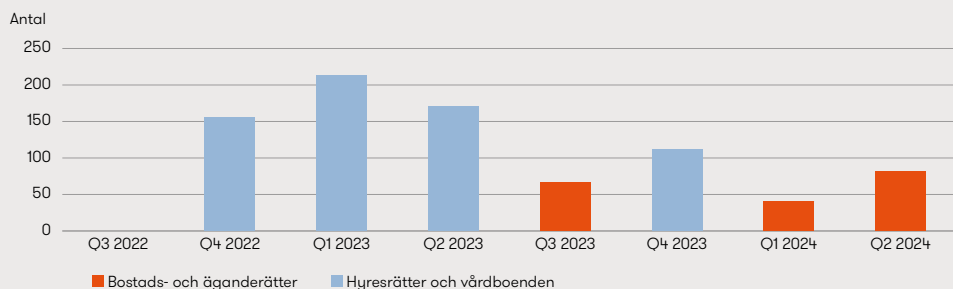
Vissa projekt lämpar sig att utföra i egen regi genom delad entreprenad med egen personal

som leder produktionen. Besqab har stark genomförandekompetens och kan för dessa projekt nyttja ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval som säkerställer kvalitet och en god kostnadskontroll. Andra projekt kan ha en storlek eller komplexitet som kräver extern kompetens och då upphandlas genomförandet av externa parter på totalentreprenad.

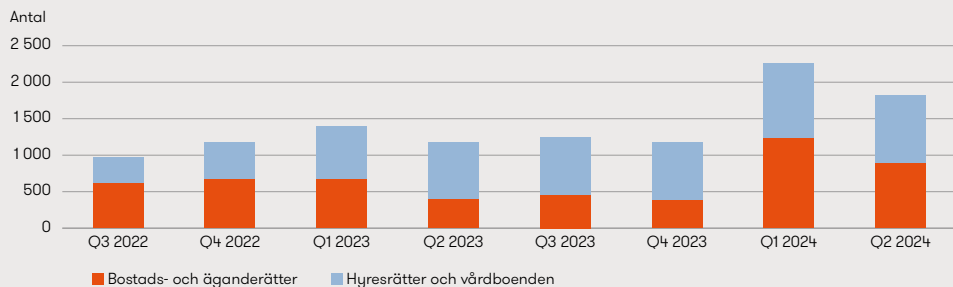
Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten, inom den egna organisationen såväl som med externa entreprenörer.



### Produktionsstartade bostäder



### Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång





## Projekt i urval

### Tegeltornen (Sundbyberg)

Tegeltornen utgör den tredje och sista delen av Fabriksparken i Sundbyberg. Projektet består av fyra bostadshus av varierande höjd, där de två tornen når över tio våningar. Husen är utformade för att reflektera platsens historiska industribyggnader genom fasader i rött och gulrött tegel. Tegeltornen omfattar 164 ljusa och funktionella lägenheter, från ettor upp till rymliga femmor.



**Antal bostäder:** 164  
**Bostadstyp:** Bostadsrätt  
**Projektstatus:** Produktionsstartad Q2 2024  
**Inflyttning:** Från vintern 2026  
**Arkitekt:** Pörner och Pettersson  
**Certifiering:** Utvecklas för Svanen

### Hemmaplan (Uppsala)

Hemmaplan är ett Svanencertifierat hyresrättsprojekt i det trivsamma området Kapellgården 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 över generationsgränserna.



**Antal bostäder:** 146  
**Bostadstyp:** Hyresrätt  
**Projektstatus:** Färdigställt Q2 2024 och inflyttat  
**Arkitekt:** Lindberg Stenberg Arkitekter  
**Certifiering:** Svanen

### Boston (Stockholm)

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.



**Antal bostäder:** 47  
**Bostadstyp:** Bostadsrätt  
**Projektstatus:** Färdigställt Q2 2024 och slutsålt  
**Arkitekt:** AIX Arkitekter  
**Certifiering:** Svanen

### Årsta Ljuva (Stockholm)

De fyra husen som utgör Årsta Ljuva är placerade i skogssluttningen längs Tavelsjövägen. Bostäderna är flexibelt utformade, från ettor till sexor, för att passa alla livets skeden. Alla bostäder har en egen balkong eller uteplats mot gård eller skog. I bostadsrättsföreningen finns även ett gemensamt gym och ett utrymme för co-working.



**Antal bostäder:** 70  
**Bostadstyp:** Bostadsrätt  
**Projektstatus:** Färdigställt Q2 2024 och slutsålt  
**Arkitekt:** Witte Sundell  
**Certifiering:** Svanen

### Slottsparken (Upplands Bro)

Slottsparken består av 39 radhus om fem rum och kök, naturkönt placerade invid Brohofs golfbana med närhet till skogen och Mälaren. Radhusen byggs i två storlekar, 106 respektive 120 kvm och alla har egen altan, gräsmatta eller uteplats. Husen är uppförda med träpanel och trästommar.



**Antal bostäder:** 39  
**Bostadstyp:** Bostadsrätt småhus  
**Projektstatus:** Färdigställt Q2 2024, försäljning och inflyttning pågår  
**Arkitekt:** Waldermarson Arkitekter  
**Certifiering:** Svanen

### Solna Estrad (Solna)

I Solna Centrums senaste kvarter har Besqab utvecklat Solna Estrad, ett bostadshus med 62 bostadsrätter, varav 11 Besqab-pluslägenheter. Dessa lägenheter har extra högt i tak, en sobrare inredning och planlösningar med en extra dimension. Lägenheterna är fördelade på ettor till sexor med fri utsikt över Solnavägens nya alléprydda stadsgata.



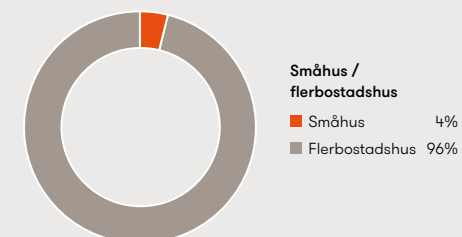
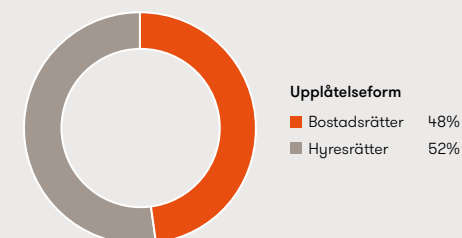
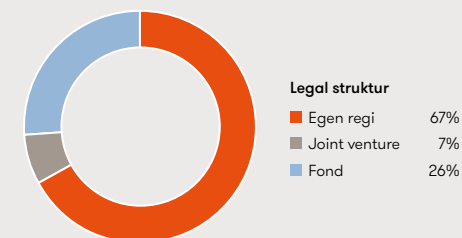
**Antal bostäder:** 62  
**Bostadstyp:** Bostadsrätt  
**Projektstatus:** Färdigställt Q2 2024 och slutsålt  
**Arkitekt:** BAU  
**Certifiering:** Svanen

## Pågående produktion

### Projektportfölj per 2024-06-30

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Besqabs andel, %	Kategori	Antal bostäder	BOA + LOA	Produktions- start	Estimerat färdig- ställande
Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	153	9 994	Q3 2021	Q3 2024
Syrénbesån	Uppsala	Egen regi	100	Lägenheter, hr	137	6 054	Q4 2021	Q3 2024
Viggby Ångar etapp 2	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	46	3 921	Q2 2022	Q3 2024
Tallbacken småhus södra	Huddinge	JV Frentab	51	Småhus, brf	15	1 950	Q2 2022	Q3 2024
T1 Fabriksparken	Sundbyberg	JV Varma	52	Lägenheter, brf	92	6 067	Q2 2022	Q3 2024
Solna Parad	Solna	Egen regi	100	Lägenheter, brf	116	7 929	Q3 2022	Q3 2024
Ella Allé	Täby	Egen regi	100	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q4 2024
Nivå	Stockholm	Egen regi	100	Lägenheter, brf	251	17 429	Q1 2022	Q4 2024
Ekerövallen etapp 3	Ekerö	Egen regi	100	Småhus, brf	22	2 695	Q3 2023	Q1 2025
Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	AB IV/JV Frentab	10	Lägenheter, hr	156	7 998	Q4 2022	Q2 2025
Ceremonimästaren	Stockholm	Egen regi	100	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q2 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q2 2025
Lilla Höll	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 Ångar 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
Femöringen Järva Krog	Solna	Egen regi	100	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Egen regi	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
<b>Summa</b>					<b>1 824</b>	<b>119 650</b>		

### Fördelning pågående produktion per 30 juni 2024



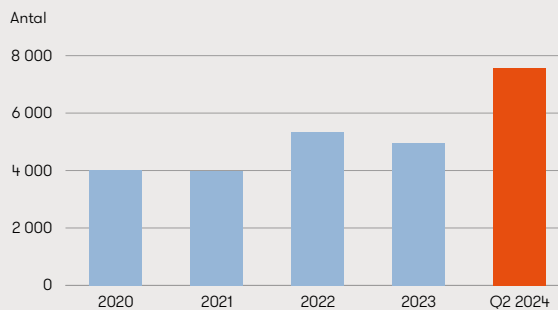
## Byggrätter

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

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

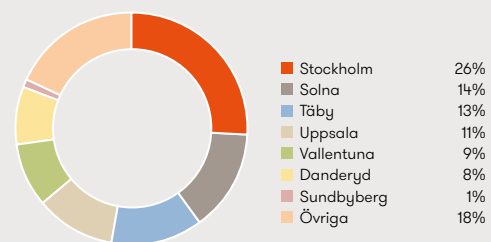
För varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Närhet till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden är faktorer som bidrar till platsens värde. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella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

### Antal byggrätter under senaste fem åren

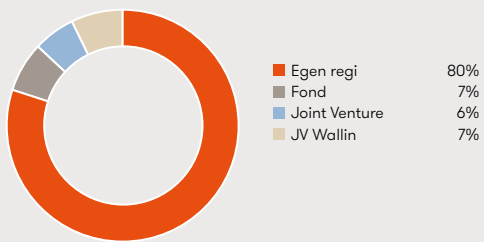


Av de 7 568 byggrätterna är 2 562 upptagna i balansräkningen per 30 juni.

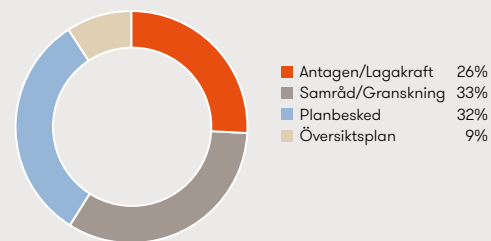
### Kommun, kvm ljus BTA



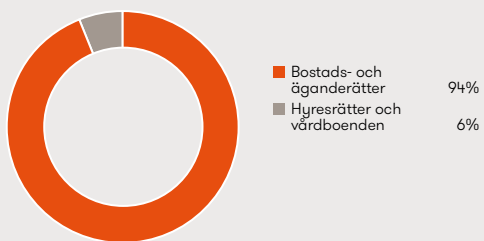
### Legal struktur, kvm ljus BTA



### Projektstatus, kvm ljus BTA



### Upplåtelseform, kvm ljus BTA



SPECIFIKATION  
SAMTLIGA PROJEKT  
SID 33-35

SOLNA ESTRAD, SOLNA



**PROJEKT I PRODUKTION**

- 1 Invernesshöjden etapp 2
- 2 Syrénbesån
- 3 Viggby Ängar etapp 2
- 4 Tallbacken småhus södra
- 5 T1 Fabriksparken
- 6 Solna Parad
- 7 Ella Allé
- 8 Nivå
- 9 Ekerövallen etapp 3
- 10 Tallbacken flerbostadshus
- 11 Ceremonimästaren
- 12 Hildurs trädgårdar
- 13 Lila Häll
- 14 Grönskan
- 15 Viggby Ängar etapp 3
- 16 Invernesshöjden etapp 3
- 17 Femöringen Järva Krog
- 18 Tegeltornet etapp 1

**PROJEKT UNDER UTVECKLING**

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

## Hållbarhet och organisation

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

### Hållbarhetsstyrning under utveckling

Under kvartalet har Besqabs nya affärsplan presenterats; med ambitionen att bli en ny ledande bostadsutvecklare. Kärnverksamheten för det nya bolaget innebär att utveckla hållbara bostäder av hög kvalitet i attraktiva områden.

En del av integrationsarbetet har inneburit att under det föregående kvartalet upprätta ett ramverk för hållbarhet för det nya bolaget. I detta ingår framtagande av en ny hållbarhetsstrategi, en dubbel väsentlighetsanalys utifrån kraven i CSRD såväl som styrdokument som omfattar styrning och uppföljning av hållbarhetsområdet. Arbetet kommer fortsatt att ha ett stort fokus under hösten.

### Miljö- och klimatpåverkan

Besqabs långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Resurseffektivitet eftersträvas, med lösningar som ger låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Besqabs fastigheter vara klimatriskräkade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

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

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

Under kvartalet har nio projekt avslutats, sex<sup>1)</sup> av dessa uppnådde energiklass B.

### Trygghet, säkerhet och hälsa

Alla som arbetar för Besqab ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är en självklarhet. Inom den egna organisationen och produktionen bedrivs ett systematiskt arbetsmiljöarbete med högt fokus på säkerhet. Detta ska även vara en grundförutsättning för de entreprenörer och samarbetspartners som anlitas i värdekedjan. Besqab har en nollvision avseende olyckor på byggarbetsplatserna och genomför löpande alkohol- och drogtester för att säkerställa säker arbetsmiljö för både anställda och anlita arbetskraft.

Under kvartalet har ett slumpmässigt alkoholtest genomförts i ett pågående projekt. Inga avvikelser noterades i samband med detta.

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

#### Antal svanencertifikat under andra kvartalet

Under andra kvartalet 2024 erhöll fem projekt svanenmärkning;

<b>Fullerö Berså</b> (Uppsala Fullerö 21:75)	3089 0124
<b>Boston</b> (Kvarter Kilaberg 2)	3089 0124
<b>Nacka Strand Fabriken</b> (Sicklaön 362:4)	3089 0124
<b>Solna Parad</b> (Solna Banken 20)	3089 0124
<b>Brf Viggby Ångar</b> etapp 2 (Näsby Park 15:18)	3089 0216

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

### Affärsmässigt ansvarstagande

Besqab verkar för finansiell stabilitet med hållbar ekonomisk tillväxt och en stabil avkastning till dess ägare. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande regler och lagar samt med hög affärsetik gentemot kunder och hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Besqabs systematiska riskarbete för att säkerställa ett hållbart bolag och långsiktig lönsamhet sträcker sig över hela verksamheten, från säker informationshantering och minimering av risker för dataintrång till utvärdering och förebyggande av klimatrelaterade risker.

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

### En attraktiv arbetsplats

Besqabs medarbetare är bolagets viktigaste tillgång och de ska erbjudas en utvecklande, lärande och inkluderande arbetsplats. Målet är friska och nöjda medarbetare, som utvecklas inom organisationen och som rekommenderar Besqab som arbetsplats. För att uppnå ett långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar dess kundgrupper och samhället. Vi strävar efter att ha en jämn fördelning mellan män och kvinnor samt en mångfald när det gäller ålder och bakgrund. Detta för att ta tillvara bred kompetens och olika perspektiv. Antalet anställda i koncernen var vid periodens utgång 131 (36), varav 55 kvinnor och 76 män.

### Andel bostäder i pågående produktion som ska Svanenmärkas



86%



Under andra kvartalet 2024 erhöll fem projekt svanenmärkning, varav Fullerö Berså och Boston är två av dem.

<sup>1)</sup> Projektet Fullerö Berså är ett radhusprojekt där ett antal av enheterna uppnådde energiklass C, men större delen energiklass B, det redovisas därför här som energiklass B.

## Projektutveckling

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

### Analys och förvärv

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

### Planprocess och projektering

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

### Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva perioden, omfattar markarbeten och byggnation. Besqab arbetar både med totalentreprenader och med delad entreprenad, med egen personal som leder produktionen. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på platsens förutsättningar.

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till garanti-besiktning är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.

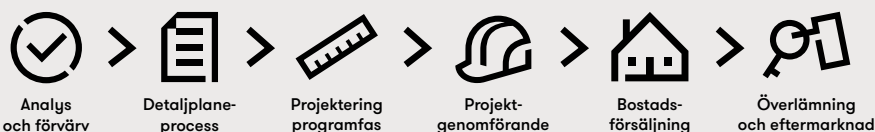


ÅRSTA LJUVA, STOCKHOLM

### Segment projektutveckling

	jan-jun 2024 <sup>1)</sup>	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024 <sup>1)</sup>	jan-dec 2023
Nettoomsättning, Mkr	785,9	727,4	476,5	338,2	1 491,2	1 432,7
Bruttomarginal, %	0,6	20,7	19,5	22,2	9,3	19,9
Rörelseresultat, Mkr	-102,7	90,0	23,1	41,2	-19,0	173,7
Rörelsemarginal, %	neg	12,4	4,8	12,2	neg	12,1
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	1 511,8	784,5	1 511,8	784,5	1 511,8	718,9
Antal sålda bostäder	111	22	73	12	145	56
Antal produktionsstartade bostäder	122	383	82	170	300	561
Antal bostäder i pågående produktion	1 824	1 184	1 824	1 184	1 824	1 182
Andel sålda och bokade i pågående produktion %	82	91	82	91	82	88

<sup>1)</sup> I samband med förvärvet av Besqab har nedskrivningar av projektportföljen om 149,4 Mkr gjorts i Segment Projektutveckling. I koncernen har samtidigt en övrig intäkt om 142,5 Mkr uppstått, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden jan – jun 2024 uppgår bruttoresultatet för segmentet Projektutveckling till 153,9 Mkr och bruttomarginalen till 19,6 procent, rörelseresultatet till 46,7 Mkr och rörelsemarginalen till 5,9 procent.





SARHEMMET, ÄLTA NACKA

## Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter, vårdboendestäder och övrig samhällsservice, vilka konsolideras i koncernen från samgåendet den 15 mars.

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

### Förvaltningsfastigheter<sup>1)</sup>

Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023-jun 2024	jan-dec 2023
Hyresintäkter	12,1	-	10,1	-	12,1	-
Driftnetto	9,2	-	7,5	-	9,2	-
Värdeförändring	-1,7	-	-2,0	-	-1,7	-
Fastighetsvärde	980,8	-	980,8	-	980,8	-
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	721,5	-	721,5	-	721,5	-
varav förvaltningsfastigheter under produktion	259,4	-	259,4	-	259,4	-

1) Avser perioden 15 mars 2024-30 juni 2024

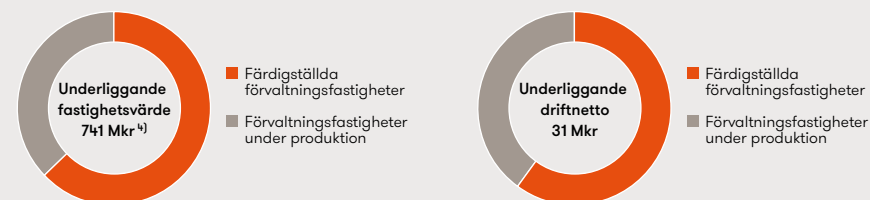
### Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Status	Färdigställt/planerat färdigställande
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930	100	Färdigställt	2018
Kapellgården <sup>2)</sup>	Uppsala	Hyresbostäder	127	6 536	100	Färdigställt	2023
Kapellgården <sup>2)</sup>	Uppsala	Hyresbostäder	19	757	100	Färdigställt	2024
Kapellgården <sup>2)</sup>	Uppsala	Vårdboende	80	5 054	100	Färdigställt	2024
Kapellgården <sup>2)</sup>	Uppsala	Förskola	-	559	100	Färdigställt	2024
Syrenbersån	Uppsala	Hyresbostäder	137	6 055	- <sup>3)</sup>	Under produktion	2024
			417	22 891			

2) Sålida men inte frånträdde, per 30 juni 2024

3) Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång

### Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 30 juni 2024



4) Exkluderar sålida fastigheter

## Finansiell information – segmentsredovisning

### Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023- jun 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	947,3	727,4	486,8	338,2	1 652,7	1 432,7
Kostnader för produktion och drift	-785,0	-576,7	-387,1	-262,9	-1 356,5	-1 148,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>162,4</b>	<b>150,7</b>	<b>99,7</b>	<b>75,3</b>	<b>296,2</b>	<b>284,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-103,1	-60,7	-62,4	-34,1	-153,2	-110,8
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,5	-	-4,0	-	-5,5	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>53,8</b>	<b>90,0</b>	<b>33,4</b>	<b>41,2</b>	<b>137,5</b>	<b>173,7</b>
Finansiella intäkter	4,7	0,0	4,0	0,0	5,1	0,4
Finansiella kostnader	-36,7	-17,1	-24,7	-9,8	-63,4	-43,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>21,7</b>	<b>73,0</b>	<b>12,7</b>	<b>31,4</b>	<b>79,2</b>	<b>130,4</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,7	-	-2,0	-	-1,7	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20,1</b>	<b>73,0</b>	<b>10,7</b>	<b>31,4</b>	<b>77,5</b>	<b>130,4</b>
Skatt	0,4	-	0,3	-	0,4	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>20,4</b>	<b>73,0</b>	<b>11,1</b>	<b>31,4</b>	<b>77,9</b>	<b>130,4</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderföretagets aktieägare	15,1	73,0	10,7	31,3	72,6	130,4
Innehav utan bestämmande inflytande	5,3	0,0	0,3	0,0	5,3	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>20,4</b>	<b>73,0</b>	<b>11,1</b>	<b>31,4</b>	<b>77,9</b>	<b>130,4</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>						
Före utspädning	0,25	1,52	0,11	0,66	1,18	2,66
Efter utspädning	0,25	1,52	0,11	0,66	1,18	2,66
<b>Antal aktier, st</b>						
Preferensaktier	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	81 920 770	47 862 617	101 471 422	47 862 617	65 922 891	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	81 920 770	47 862 617	101 471 422	47 862 617	65 922 891	49 020 389
<b>Totalt antal utestående stamaktier</b>	<b>101 594 449</b>	<b>47 862 617</b>	<b>101 594 449</b>	<b>47 862 617</b>	<b>101 594 449</b>	<b>53 908 026</b>

### Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

#### Segmentsredovisning

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

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till 162,4 Mkr (150,7) och bruttomarginalen var 17,1 procent (20,7). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 947,3 Mkr (727,4). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Under perioden har en negativ goodwill om 142,5 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt. Kostnader för produktion och drift uppgick till -785,0 Mkr (-576,7). Dessa kostnader är främst hänförliga till de projekt som vinstavräknats under perioden. Dessutom har en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,4 Mkr belastat kostnaderna för produktion och drift under perioden. Justerat för övrig intäkt från negativ goodwill och nedskrivningar uppgår bruttomarginalen till 21,0 procent.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 53,8 Mkr (90,0) och rörelsemarginalen var 5,7 procent (12,4). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -103,1 (-60,7) varav 44,4 Mkr är hänförligt till den förvärvade rörelsen. Under perioden har kostnader av engångskaraktär tagits upp till 13,9 Mkr avseende förvärvet och övertalighet.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 20,1 Mkr (73,0). Finansnettot uppgick till -32,0 MKR (-17,1) under perioden.

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 20,4 Mkr (73,0). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,25 (1,52).



Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella tillgångar	120,0	-	-
Förvaltningsfastigheter	980,8	-	-
Andelar i intresseföretag	286,8	287,6	242,7
Övriga anläggningstillgångar	560,9	766,8	535,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 948,5</b>	<b>1 054,4</b>	<b>777,7</b>
Exploateringsfastigheter	1 000,4	356,8	718,9
Pågående arbeten	511,4	427,7	253,8
Övriga kortfristiga fordringar	1 631,7	808,1	652,4
Likvida medel	493,5	124,9	201,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 637,0</b>	<b>1 717,4</b>	<b>1 826,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 585,5</b>	<b>2 771,8</b>	<b>2 603,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 505,4	1 898,8	2 092,5
Innehav utan bestämmande inflytande	21,6	3,9	3,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 526,9</b>	<b>1 902,7</b>	<b>2 096,4</b>
Övriga långfristiga avsättningar	34,7	-	-
Skulder till kreditinstitut	329,0	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder	137,0	50,0	18,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>500,7</b>	<b>369,0</b>	<b>347,7</b>
Kortfristiga avsättningar	54,1	-	-
Skulder till kreditinstitut	808,6	285,1	57,8
Övriga kortfristiga skulder	695,2	215,1	102,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 557,9</b>	<b>500,2</b>	<b>159,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 585,5</b>	<b>2 771,8</b>	<b>2 603,8</b>

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>2 092,5</b>	<b>1 906,2</b>
Periodens resultat	14,6	130,4
Nyemission	1 491,8	136,2
Utdelning	-93,5	-80,3
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 505,4</b>	<b>2 092,5</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>		
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>
Periodens resultat	5,8	0,0
Transaktion minoritet	11,9	-
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>21,6</b>	<b>3,9</b>
<b>Totalt utgående eget kapital</b>	<b>3 526,9</b>	<b>2 096,4</b>

## Kommentarer till balansräkning - segmentsredovisning

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)

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

### Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2024 till 980,8 Mkr, varav cirka 211 Mkr avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 770 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 stycken hyresrätter.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 286,8 Mkr (242,7) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 560,9 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 1 511,8 Mkr (972,7) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 493,5 Mkr (201,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av Besqab som gjordes genom emission av nya aktier. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 473,7 Mkr. Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader samt lämnad utdelning till preferensaktieägarna om -37,8 Mkr.

### Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 1 631,7 Mkr (652,4) och består av kundfordringar, kortfristiga fordringar hos intresseföretag, kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2024 till 3 526,9 Mkr (2 096,4). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av Besqab som har ökat eget kapital med 1 491,8 Mkr. Periodens resultat uppgick till 20,4 Mkr. Soliditeten var 63,1 procent (80,5).

### Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 137,6 Mkr (386,8). Av de räntebärande skulderna är 601,3 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 67,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 137,6 Mkr (386,8). Beaktat likvida medel om 493,5 Mkr (201,0) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 644,1 Mkr (185,8).

## Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

### Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023– jun 2024	jan-dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat	53,8	90,0	33,4	41,2	137,5	173,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
Realisationsresultat	-	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-42,9	2,3	-44,2	10,7	-70,1	-24,8
Övrigt	-0,8	-	-1,1	-	-0,8	-
Erhållen ränta	4,7	0,0	3,9	0,0	5,0	0,4
Erlagd ränta	-36,7	-7,7	-24,1	-3,8	-71,2	-42,2
Erhållen utdelning	107,9	14,6	107,9	8,6	183,2	89,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>86,1</b>	<b>99,2</b>	<b>75,9</b>	<b>56,7</b>	<b>183,8</b>	<b>196,9</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring av rörelsefordringar	17,5	-111,3	197,1	-49,7	343,5	214,8
Förändring av rörelseskulder	-297,2	319,5	-208,2	318,9	-558,9	57,8
Förändring av exploateringsfastigheter	-317,1	-487,7	-385,5	-286,7	-175,6	-346,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-510,8</b>	<b>-180,3</b>	<b>-320,7</b>	<b>39,2</b>	<b>-207,2</b>	<b>123,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av dotterbolag	417,8	-	-4,8	-	156,8	-261,0
Avyttringar av dotterbolag	-	-	-	-	139,6	139,6
Investering i intresseföretag	-4,9	-17,0	-3,9	-10,9	-2,6	-9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1,9	-	0,0	-	-1,9	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>411,1</b>	<b>-17,0</b>	<b>-8,6</b>	<b>-10,9</b>	<b>297,2</b>	<b>-130,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	473,7	246,2	360,4	36,0	607,4	379,9
Amortering av lån	-43,7	-	-43,7	0,1	-259,0	-215,3
Utbetalad utdelning	-37,8	-31,9	-21,8	-15,9	-69,7	-63,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>392,2</b>	<b>214,3</b>	<b>294,9</b>	<b>20,2</b>	<b>278,7</b>	<b>100,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>292,6</b>	<b>17,1</b>	<b>-34,4</b>	<b>48,6</b>	<b>368,8</b>	<b>93,3</b>
Likvida medel vid periodens början	201,0	107,8	528,0	76,3	124,9	107,8
Likvida medel vid periodens slut	493,5	124,9	493,5	124,9	493,5	201,0

### Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

#### Löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Under perioden uppgår kassaflöde från erlagd ränta till -36,7 Mkr (-7,7) hänförligt till ökad räntebärande belåning samt addering av ett förvaltningsbestånd.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -510,8 Mkr (-180,3) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

#### Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 411,1 Mkr (-17,1), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab.

#### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 392,2 Mkr (214,4), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under perioden om totalt 37,8 Mkr till preferensaktieägarna.

## Finansiell information – IFRS

### Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024	jan-dec 2023
Nettoomsättning	3	1 822,6	560,8	1 433,6	65,4	2 749,6	1 487,7
Kostnader för produktion och drift		-1 847,3	-497,7	-1 356,3	-42,2	-2 588,6	-1 239,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-24,7</b>	<b>63,1</b>	<b>77,3</b>	<b>23,2</b>	<b>160,9</b>	<b>248,7</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4	-127,0	-64,1	-69,4	-37,2	-176,7	-113,7
Övriga intäkter		86,3	2,0	-	1,2	86,3	-
Resultat från andelar i intresseföretag		30,0	75,8	5,7	18,4	28,5	74,3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35,5</b>	<b>76,9</b>	<b>13,5</b>	<b>5,5</b>	<b>97,0</b>	<b>209,4</b>
Finansiella intäkter		4,7	3,3	4,0	0,4	6,3	4,9
Finansiella kostnader		-29,2	-17,1	-16,8	-9,8	-58,1	-46,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-60,0</b>	<b>63,1</b>	<b>0,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>45,2</b>	<b>168,3</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-1,7	-	-2,0	-	-1,7	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-61,7</b>	<b>63,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,9</b>	<b>43,5</b>	<b>168,3</b>
Skatt		7,5	-	2,2	-	7,5	0,0
<b>Periodens resultat</b>		<b>-54,2</b>	<b>63,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>51,0</b>	<b>168,3</b>
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-54,2</b>	<b>63,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>51,0</b>	<b>168,3</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>							
Moderföretagets aktieägare		-58,0	63,1	-2,9	-3,9	47,2	168,3
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	0,0	3,9	0,0	3,9	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-54,2</b>	<b>63,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-3,9</b>	<b>51,0</b>	<b>168,3</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>							
Före utspädning		-0,66	1,32	0,01	-0,08	0,77	3,43
Efter utspädning		-0,66	1,32	0,01	-0,08	0,77	3,43
<b>Antal aktier, st</b>							
Preferensaktier		11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		81 920 770	47 862 617	101 471 422	47 862 617	65 922 891	49 020 389
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		81 920 770	47 862 617	101 471 422	47 862 617	65 922 891	49 020 389
Totalt antal utestående stamaktier		101 594 449	47 862 617	101 594 449	47 862 617	101 594 449	53 908 026

### Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2024

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet uppgick till -24,7 Mkr (63,1) och bruttomarginalen var negativ (11,3). Nettoomsättningen uppgick till 1 822,6 Mkr (560,8). Större delen av nettoomsättningen är hänförlig till vinstavräkning av bostadsprojekt. Då intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Förvaltningsarvoden uppgick till 17,8 Mkr (14,1) under året. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Kostnader för produktion och drift uppgick till -1 847,3 Mkr (-497,7). 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 -35,5 Mkr (76,9). Rörelsemarginalen var negativ (13,7). Försäljning- och administrationskostnader uppgick till -127,0 (-64,1). Under perioden har kostnader av engångskaraktär om 37,6 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 i enlighet med IFRS 3.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under perioden till 30,0 Mkr (75,8). Detta avser vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt där Besqab är samägare.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till -60,0 Mkr (63,1). Finansnettot uppgick till -24,5 MKR (-13,8) under perioden.

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -54,2 Mkr (63,1). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,66 kr (1,32).

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		120,0	-	-
Förvaltningsfastigheter	5	980,8	-	-
Andelar i intresseföretag		198,0	220,8	165,8
Övriga anläggningstillgångar		157,5	27,3	27,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 456,3</b>	<b>248,1</b>	<b>192,9</b>
Exploateringsfastigheter		2 777,7	1 057,2	1 219,8
Pågående arbeten		50,6	1 085,4	656,8
Färdigställda fastigheter		11,9	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		813,9	288,6	232,3
Likvida medel		562,0	282,8	238,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 216,0</b>	<b>2 713,9</b>	<b>2 347,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 672,3</b>	<b>2 962,0</b>	<b>2 540,7</b>

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 124,3	1542,6	1 784,1
Innehav utan bestämmande inflytande		19,0	3,9	3,9
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 143,3</b>	<b>1 546,5</b>	<b>1 788,0</b>
Övriga långfristiga avsättningar		35,2	-	-
Skulder till kreditinstitut	9	531,3	319,0	329,0
Övriga långfristiga skulder		161,7	50,0	18,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>728,2</b>	<b>369,0</b>	<b>347,7</b>
Kortfristiga avsättningar		6,7	-	-
Skulder till kreditinstitut	9	1 017,3	618,8	190,6
Övriga kortfristiga skulder		776,7	427,7	214,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 800,7</b>	<b>1 046,5</b>	<b>405,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 672,2</b>	<b>2 962,0</b>	<b>2 540,7</b>

## Finansiell information – IFRS, forts

### Kommentarer till finansiell ställning och likviditet

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)

**Koncernens balansomslutning har ökat kraftigt till följd av förvärvet av tidigare Besqab.**

För mer information om förvärvet se Not 13.

#### Anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2024 till 980,8 Mkr, varav cirka 211 Mkr avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 770 Mkr avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 137 stycken hyresrätter.

Andelar i intresseföretag uppgick vid periodens slut till 198,0 Mkr (165,8) och består av andelar i de joint ventures och fonder som Besqab är sam- och delägare i.

#### Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

Redovisat värde för Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten uppgick till 2 828,3 Mkr (1 876,6) och består av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

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

#### Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 813,9 Mkr (232,3) och består kundfordringar, kortfristiga fordringar på intresseföretag, förutbetalda kostnader och andra kortfristiga fordringar.

#### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 562,0 Mkr (238,9). Ökningen är främst hänförlig till förvärvet av tidigare Besqab som gjordes genom emission av nya aktier.

#### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2024 till 3 143,3 Mkr (1 788,0). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med förvärvet av tidigare Besqab som har ökat eget kapital med 1 491,8 Mkr. Periodens resultat uppgick till –54,2 Mkr. Soliditeten var 55,4 procent (70,4).

#### Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2024 till 1 548,6 Mkr (519,6). Av de räntebärande skulderna var 879,6 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 601,3 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 67,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Vid periodens slut uppgick räntebärande skulder till 1 548,6 Mkr (519,6). Beaktat likvida medel om 562,0 Mkr (238,9) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 986,6 Mkr (280,7).

## Finansiell information – IFRS, forts

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	1,1	1 862,3	-303,6	3,9	1 563,7
Årets resultat	-	-	168,3	0,0	168,3
Årets totalresultat	-	-	168,3	0,0	168,3
<b>Transaktioner med ägare:</b>					
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
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0,1</b>	<b>136,2</b>	<b>-80,4</b>	<b>-</b>	<b>56,0</b>
Utgående eget kapital 31 december 2023	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Periodens resultat	-	-	-58,0	3,9	-54,2
Periodens totalresultat	-	-	-58,0	3,9	-54,2
<b>Transaktioner med ägare:</b>					
Utdelning	-	-	-93,5	-	-93,5
Transaktion minoritet	-	-	-	11,3	11,3
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 492,0	-	-	1 493,1
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>1,0</b>	<b>1 490,7</b>	<b>-93,5</b>	<b>11,3</b>	<b>1 409,5</b>
Utgående eget kapital 30 juni 2024	2,3	3 489,2	-367,2	19,0	3 143,3

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

## Finansiell information – IFRS, forts

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023– jun 2024	jan-dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat	-35,5	76,9	13,5	5,6	97,0	209,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Avskrivningar	-1,8	0,0	-1,8	0,0	-1,8	0,0
Realisationsresultat	-8,3	-3,0	-8,3	-	-5,6	-0,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-42,9	-75,8	-17,1	-18,3	-41,4	-74,3
Övrigt	0,0	-	-0,3	-	-	-
Erhållen ränta	4,7	3,3	4,0	0,4	1,8	0,4
Erlagd ränta	-29,1	-7,7	-15,6	-3,8	-65,2	-43,8
Erhållen utdelning	107,9	28,1	107,9	22,2	169,6	89,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5,1</b>	<b>21,7</b>	<b>82,3</b>	<b>6,0</b>	<b>154,4</b>	<b>181,2</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring av rörelsefordringar	606,0	-111,3	872,8	98,8	649,5	-67,7
Förändring av rörelseskulder	-1 632,8	403,1	-1 736,3	144,	-1 536,4	499,6
Förändring av exploateringsfastigheter	1 881,2	-487,7	1 943,2	-124,1	1 847,3	-521,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>849,3</b>	<b>-174,1</b>	<b>1 161,9</b>	<b>125,0</b>	<b>1 114,8</b>	<b>91,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av dotterbolag	505,8	-20,0	-4,8	-20,0	264,8	-261,0
Avyttringar av dotterbolag	-	-	-	-	130,6	130,6
Investering i intresseföretag	-4,9	-6,1	-3,9	-	-8,3	-9,5
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1,9	-	0,0	-	-1,9	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>499,1</b>	<b>-26,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>-20,0</b>	<b>385,3</b>	<b>-139,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	600,7	380,6	409,4	99,5	780,1	560,0
Amortering av lån	-1 588,2	-40,3	-1 569,8	-0,2	-1 931,3	-383,3
Utbetald utdelning	-37,8	-31,9	-21,8	-15,9	-69,7	-63,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 025,3</b>	<b>308,5</b>	<b>-1 182,3</b>	<b>83,5</b>	<b>-1 220,8</b>	<b>112,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>323,1</b>	<b>108,2</b>	<b>-29,0</b>	<b>188,4</b>	<b>279,3</b>	<b>64,4</b>
Likvida medel vid periodens början	238,9	174,5	591,0	94,3	282,7	174,5
Likvida medel vid periodens slut	562,0	282,7	562,0	282,7	562,0	238,9

## Kommentarer till kassaflöde – IFRS

**Löpande verksamheten**

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 849,3 Mkr [-174,1], vilket huvudsakligen är hänförligt till att flera projekt har färdigställts under perioden.

**Investeringsverksamheten**

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 499,1 Mkr [-26,1], vilket främst är hänförligt till förvärvet av tidigare Besqab vilket gjordes genom emission av nya aktier.

**Finansieringsverksamheten**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 025,3 Mkr (308,5), vilket främst är hänförligt till färdigställandet av projekt under perioden varvid stora amorteringar har gjorts. Under året har även en utdelning om 37,8 Mkr betalats ut till preferensaktieägarna.



## Moderbolaget

### Moderföretags resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023–jun 2024	jan-dec 2023
Intäkter	21,7	15,9	6,9	8,2	52,2	38,6
Administrationskostnader	-76,9	-49,2	-34,7	-25,0	-144,4	-92,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-55,2</b>	<b>-33,3</b>	<b>-27,8</b>	<b>-16,8</b>	<b>-92,2</b>	<b>-53,9</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-22,2	-22,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14,0	8,3	7,3	4,2	43,3	33,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1,6	-1,7	-0,7	-0,8	-4,3	-3,4
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>12,3</b>	<b>6,6</b>	<b>6,5</b>	<b>3,4</b>	<b>16,8</b>	<b>7,8</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-42,8</b>	<b>-26,7</b>	<b>-21,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-75,4</b>	<b>-46,0</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	20,4	20,4
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-42,8</b>	<b>-26,7</b>	<b>-21,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-55,0</b>	<b>-25,6</b>

### Moderföretaget

#### Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari – 30 juni 2024 uppgick till -55,2 Mkr [-33,3]. Periodens resultat uppgick till -42,8 Mkr [-26,7].

#### Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 30 juni 2024 till 2 971,5 Mkr (1 216,8) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Den stora ökningen under perioden är hänförlig till förvärvet av Besqab. Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 juni 2024 till 2 916,6 Mkr (1 396,1). Skulderna uppgick per 30 juni 2024 till 351,1 Mkr (167,6) och består främst av checkräkningskredit om 59,4 Mkr samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

### Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	2 167,3	653,1	650,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	644,5	527,5	706,4
Övriga anläggningstillgångar	159,6	36,3	36,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 971,5</b>	<b>1 216,8</b>	<b>1 394,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	165,7	266,8	211,5
Övriga fordringar	76,3	79,9	51,6
Kassa och bank	54,2	0,1	1,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>296,2</b>	<b>346,8</b>	<b>293,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 267,7</b>	<b>1 563,6</b>	<b>1 687,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	2,3	1,1	1,2
Fritt eget kapital	2 914,3	1 394,9	1 559,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 916,6</b>	<b>1 396,1</b>	<b>1 560,6</b>
<b>Skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	179,8	31,6	48,0
Övriga skulder	171,4	136,0	78,9
<b>Summa skulder</b>	<b>351,1</b>	<b>167,6</b>	<b>126,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 267,7</b>	<b>1 563,6</b>	<b>1 687,5</b>

## Koncernens noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, RFR 1 och Årsredovisningslagen. Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivits i Besqab AB:s (tidigare Aros Bostadsutveckling AB publ.) årsredovisning för 2023. Tillägg och förtydligande har gjorts avseende redovisningsprinciper i tillämpliga delar avseende det förvärvade bolaget Besqab Bostadsutveckling AB (tidigare Besqab AB (publ.)) som från och med 15 mars 2024 konsolideras.

#### Intäkter

##### Projektutveckling av bostäder

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

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

##### Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

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

##### Särskilt om segmentsredovisningen

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

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Det redovisade verkliga värdet för samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter baseras på en marknadsvärdering utförd av ett externt värderingsföretag. I samband med varje årsskifte görs en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktsvillkor, index, avkastningskrav,

marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. För övriga kvartal gör det externa värderingsföretaget en uppdatering av marknadsvärdet med hänsyn till förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter under uppförande marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

##### Nya redovisningsstandarder från 2024

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

## Not 2 Segmentsredovisning

Jan-jun 2024	Projektutveckling	Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och elimineringsar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<b>Intäktskategorier</b>						
Projektutveckling Bostad	757,6	-	-	757,6	1 016,0	1 773,6
Hysesintäkter	-	18,9	0,0	18,9	-5,8	13,1
Förvaltningsarvode	9,8	-	-	9,8	5,4	15,2
Övrigt	18,6	-	142,5	161,1	-140,3	20,8
<b>Nettoomsättning</b>	<b>785,9</b>	<b>18,9</b>	<b>142,5</b>	<b>947,3</b>	<b>875,2</b>	<b>1 822,6</b>
Kostnader för produktion och drift	-781,5	-3,5	-	-785,0	-1 062,3	-1 847,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4,5</b>	<b>15,4</b>	<b>142,5</b>	<b>162,4</b>	<b>-187,1</b>	<b>-24,7</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-101,7	-1,4	-	-103,1	-23,9	-127,0
Övriga intäkter	-	-	-	-	86,3	86,3
Resultat andelar joint ventures	-5,5	-	-	9,8	39,8	30,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-102,7</b>	<b>14,0</b>	<b>142,5</b>	<b>49,4</b>	<b>-84,9</b>	<b>-35,5</b>
Finansnetto	-26,9	-5,2	-	-27,7	3,2	-24,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-129,6</b>	<b>8,8</b>	<b>142,5</b>	<b>21,7</b>	<b>-81,7</b>	<b>-60,0</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-1,7	-	-1,7	-0,0	-1,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-129,6</b>	<b>7,1</b>	<b>142,5</b>	<b>20,1</b>	<b>-81,7</b>	<b>-61,6</b>
Skatt	-	0,4	-	0,4	7,1	7,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-129,6</b>	<b>7,5</b>	<b>142,5</b>	<b>20,4</b>	<b>-74,6</b>	<b>-54,2</b>
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	-	980,8	-	980,8	-	980,8
Övriga anläggningstillgångar	967,7	-	-	967,7	-492,2	475,5
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 511,8	-	-	1 511,8	1 316,5	2 828,3
Övriga tillgångar	-	-	2 125,3	2 125,3	-737,6	1 387,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 479,5</b>	<b>980,8</b>	<b>2 125,3</b>	<b>5 585,5</b>	<b>86,8</b>	<b>5 672,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>						
Eget kapital	-	-	3 526,9	3 526,9	-383,6	3 143,3
Långfristiga skulder	-	-	500,7	500,7	227,5	728,2
Kortfristiga skulder	-	-	1 557,9	1 557,9	242,9	1 800,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 585,5</b>	<b>5 585,5</b>	<b>86,8</b>	<b>5 672,3</b>

## Kommentarer till segmentsredovisningen

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

I segmentet Projektutveckling har kostnaderna för produktion och drift under perioden belastats med en nedskrivning av exploateringsfastigheter om 149,9 Mkr.

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

I samband med förvärvet av Besqab har nedskrivningar av projektportföljen om 149,4 Mkr gjorts i segment projektutveckling. I koncernen har samtidigt en övrig intäkt om 142,5 Mkr uppstått, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden januari – juni 2024 uppgår bruttoresultatet för segmentet Projektutveckling till 153,9 Mkr och bruttomarginalen till 19,6 procent, rörelseresultatet till 46,7 Mkr och rörelsemarginalen till 5,9 procent.

Koncernens noter, forts

**Not 2 Segmentsredovisning**

Jan-jun 2023	Projektutveckling	Koncerngemensamma poster och elimineringar	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
<b>Intäktskategorier</b>					
Projektutveckling Bostad	711,7	-	711,7	-165,0	546,7
Förvaltningsarvode	14,1	-	14,1	-	14,1
Övrigt	1,6	-	1,6	0,4	2,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>727,4</b>	<b>-</b>	<b>727,4</b>	<b>-164,6</b>	<b>562,8</b>
Kostnader för produktion och drift	-576,7	-	-576,7	79,0	-497,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150,7</b>	<b>-</b>	<b>150,7</b>	<b>-85,6</b>	<b>65,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-60,7	-	-60,7	-3,4	-64,1
Resultat andelar intresseföretag	-	-	-	75,8	75,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90,0</b>	<b>-</b>	<b>90,0</b>	<b>-13,2</b>	<b>76,9</b>
Finansnetto	-17,1	-	-17,1	3,3	-13,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>73,0</b>	<b>-</b>	<b>73,0</b>	<b>-9,9</b>	<b>63,1</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>73,0</b>	<b>-</b>	<b>73,0</b>	<b>-9,9</b>	<b>63,1</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>73,0</b>	<b>-</b>	<b>73,0</b>	<b>-9,9</b>	<b>63,1</b>
<b>Tillgångar</b>					
Övriga anläggningstillgångar	1 054,4	-	1 054,4	-806,3	248,1
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	784,5	-	784,5	1 358,1	2 142,6
Övriga tillgångar	932,9	-	932,9	-361,6	571,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 771,8</b>	<b>-</b>	<b>2 771,8</b>	<b>190,2</b>	<b>2 962,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	1 902,7	-	1 902,7	-356,2	1 546,5
Långfristiga skulder	369,0	-	369,0	-	369,0
Kortfristiga skulder	500,2	-	500,2	546,4	1 046,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 771,8</b>	<b>-</b>	<b>2 771,8</b>	<b>190,2</b>	<b>2 962,0</b>

**Not 3 Nettoomsättning**

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023
Vinstavräkning projekt	1 773,6	546,7
Hysesintäkter	13,1	-
Förvaltningsarvoden	15,2	14,1
Övrigt	20,8	0,0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 822,6</b>	<b>560,8</b>

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

**Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader**

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023
Personalkostnader	-60,7	-37,1
Övriga externa kostnader	-63,6	-27,0
Avskrivningar	-2,6	-0,0
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-127,0</b>	<b>-64,1</b>

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om -2,1 Mkr (-) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra. Under perioden har transaktionskostnader kopplade till förväret av Besqab uppgående till 23,6 Mkr redovisats som Övriga externa kostnader.

Koncernens noter, forts

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

Belopp i Mkr	30 jun 2024
Ingående verkligt värde	0,0
Genom förvärv	900,5
Orealiserade värdeförändringar	-1,7
Investeringar och förvärv	82,0
Avyttringar	0,0
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>980,8</b>

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2024 till 980,8 Mkr. Redovisat verkligt värde består av ett färdigställt vårdboende i egen förvaltning, tre färdigställda hyresfastigheter med 127 hyresbostäder samt förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser uppförande av en fastighet bestående av 137 hyresrätter.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -1,7 Mkr. De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,8-4,6 procent.

Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

**Not 6 Aktierelaterade ersättningar**

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

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2023/2026 är 42,44 kronor.

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

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

**Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

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

**Not 8 Finansiella instrument till verkligt värde**

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

**Not 9 Räntebärande skulder**

Per den 30 juni 2024 uppgick totala räntebärande skulder till 1 548,6 Mkr (937,8), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	30 jun 2024	30 jun 2023
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	879,6	858,8
Finansiering förvaltningsfastigheter	601,3	79,0
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	67,8	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 548,6</b>	<b>937,8</b>

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Belopp i Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 115,0	449,7
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	-	127,2
Fordringar hos dotterbolag	170,6	170,6
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 295,6</b>	<b>767,5</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser	330,3	367,8
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	-
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>334,0</b>	<b>367,8</b>

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 Klöver Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393,0 Mkr. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Moderbolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

Koncernens noter, forts

**Not 11 Övrig information**

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Besqabs verksamhet och den marknad bolaget är verksamt på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Besqab är främst exponerat för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Besqabs årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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

**Finansiering**

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

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

**Transaktioner med närstående**

Styrelseordförande Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseledamot Johan A. Gustavsson är styrelse-suppleant, fakturerat bolaget 1,0 Mkr (1,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2024. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 juni 2024, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,2 Mkr (0,8) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,5 Mkr (0,4). Styrelseordförande Johan Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 0,1 Mkr (-) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2024.

Det finns ett avtal om lånelöfte med Skirner AB som kontrolleras av familjen Nordström. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 Mkr kan upptas. Per rapportperiodens slut har inget lån upptagits.

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

**Not 12 Händelser efter balansdagen**

Den 5 juli förvärvades fastigheten Mörtlös 1:587 i Värmdö kommun genom bolagsförvärv. Förvärvet omfattar bygggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelat på flerbostadshus och radhus.

I augusti rekryterades Magnus Sundell till rollen som ny CFO för koncernen. Anställningen påbörjas den 1 september och Sundell tar då omgående plats i Besqabs koncernledning.

**Not 13 Förvärv**

**Förvärv av tidigare Besqab AB (publ)**

Den 31 januari 2024 offentliggjorde bolaget ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i tidigare Besqab AB (publ) att överlåta samtliga aktier utgivna av tidigare Besqab AB (publ) till Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad. Den 15 mars 2024 offentliggjorde Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad att Bolaget fullföljde erbjudandet efter att ha erhållit accepten från aktieägare i tidigare Besqab motsvarande cirka 96,6 procent av antalet aktier och röster. Efter den förlängda acceptperioden har Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad totalt erhållit accepten för 45 905 298 aktier, motsvarande cirka 99,2 procent av det totala antalet aktier och röster i tidigare Besqab. Utbetalning av vederlag för accepten har slutförts under april 2024. Förvärvet genomfördes genom ovan nämnda apportemission den 15 mars 2024. Vederlaget för de 96,6 procent av aktierna har beräknats till 1 452,8 Mkr baserat på stängningskurs per aktie dagen före apportemissionen som skedde 14 mars 2024. Vederlaget bestod av 46 447 116 st stamaktier samt 3 095 878 st preferensaktier. Förvärvsrelaterade utgifter uppgick till 23,4 Mkr och ingår i försäljning och administrationskostnader samt presenteras i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

**Not 13 forts.**

Värdejusteringar i förvärvsanalysen avser identifierade immateriella tillgångar avseende varumärket Besqab efter avdrag för uppskjuten skatt. Tidigare Besqab konsolideras i Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostad från och med den 15 mars 2024. Negativ goodwill uppstod då verkligt värde av förvärvade nettotillgångar översteg köpeskillingen. Förvärvet av bolaget har medfört att Besqab AB (publ) tidigare Aros Bostads nettoomsättning från förvärvstillfället till den 31 mars 2024 ökade med 161,0 Mkr och resultat efter skatt har påverkats positivt. Om förvärvet hade genomförts per den 1 januari 2024 hade koncernens nettoomsättning ökat med 805,2 Mkr och koncernens resultat efter skatt skulle ha påverkats negativt med 201,4 Mkr främst på grund av nedskrivningar av exploateringsfastigheter i tidigare Besqab AB (publ) vilka gjordes innan förvärvet. Förvärvet bildar gemensamt de nya segmenten Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter. Innehav utan bestämmande inflytande har redovisats till verkligt värde.

	15 mar 2024
<b>Förvärvad verksamhet (Mkr)</b>	
Förvaltningsfastigheter	900,5
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	348,9
<b>Summa förvärvade tillgångar</b>	<b>5 757,5</b>
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 222,1
<b>Summa övertagna skulder</b>	<b>4 263,1</b>
<b>Bokfört värde nettotillgångar</b>	<b>1 494,4</b>
<b>Förvärvsanalys (Mkr)</b>	
Vederlag	1 452,8
Minoritetsandel	50,6
<b>Totalt vederlag</b>	<b>1 503,4</b>
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Värdejusteringar	95,3
<b>Verkligt värde förvärvade nettotillgångar</b>	<b>1 589,7</b>
Negativ goodwill	-86,3

## Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Nettoomsättning, Mkr	486,8	460,5	389,4	315,9	338,2	389,2	275,9	360,8
Rörelseresultat, Mkr	33,4	20,4	41,5	42,2	41,2	48,8	70,0	25,9
Resultat före skatt, Mkr	10,7	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0	25,1
Periodens resultat, Mkr	11,1	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6	67,0	25,1
Rörelsemarginal, %	6,9	4,4	10,6	13,4	12,2	12,5	25,4	7,2
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	3,0	5,5	5,7	9,2	18,4	13,3
Soliditet, %	63,1	62,5	80,5	70,3	68,6	71,2	78,6	76,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,11	0,15	0,49	0,66	0,65	0,87	1,52	0,66
Eget kapital per aktie, kr	23,9	25,3	23,7	24,0	22,6	23,3	22,8	11,6
Aktiekurs vid periodens slut, kr	24,5	25,9	32,5	34,1	29,9	39,4	40,9	47,9
Aktiekurs genom eget kapital per aktie, kvot	1,0	1,0	1,4	1,4	1,3	1,7	1,8	4,1
<b>IFRS-redovisning</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>
Nettoomsättning, Mkr	1 433,6	389,0	487,7	437,2	66,6	496,2	15,2	11,2
Rörelseresultat, Mkr	13,5	-49,0	70,9	61,6	5,5	71,3	-39,6	-4,0
Resultat före skatt, Mkr	-1,3	-60,4	52,6	52,6	-3,9	66,9	-37,4	-4,8
Periodens resultat, Mkr	0,9	-55,1	52,6	52,6	-3,9	66,9	-37,4	-4,8
Rörelsemarginal, %	0,9	neg	14,5	14,1	8,3	14,4	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	15,2	17,7	neg	25,7	neg	neg
Soliditet, %	55,4	38,2	70,4	62,0	52,2	59,1	58,1	71,2
Förvaltningsfastigheter, Mkr	980,8	900,8	-	-	-	-	-	-
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 777,7	1 507,8	1 219,8	921,0	1 057,2	1 066,4	1 069,1	375,7
Pågående arbeten, Mkr	50,6	3 066,2	656,8	857,6	1 085,4	932,2	1 124,3	344,1
Likvida medel, Mkr	562,0	591,0	238,9	219,9	282,8	94,3	174,5	46,5
Eget kapital, Mkr	3 143,3	3 236,0	1 788,0	1 646,5	1 546,5	1 614,1	1 563,7	753,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, Mkr	332,7	2 422,7	162,9	398,1	643,7	544,3	717,5	60,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	849,3	-312,6	208,2	57,4	125,0	-299,1	-188,9	-104,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	499,1	507,7	-111,4	-2,4	-20,0	-6,1	35,7	-17,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-1 025,3	157,0	-77,8	-117,8	83,5	225,0	281,3	13,2
Periodens kassaflöde, Mkr	323,1	352,1	19,0	-62,8	188,4	-80,2	128,1	-108,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,66	-0,89	1,01	1,09	-0,08	1,40	-0,85	-0,13
Eget kapital per aktie, kr	20,4	21,6	18,0	17,1	15,2	16,6	15,5	5,2
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,2	1,2	1,8	2,0	2,0	2,4	2,6	9,1
<b>Försäljning och produktion</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>
Antal produktionsstartade bostäder, st	82	40	111	67	170	213	156	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 824	2 268	1 182	1 251	1 184	1 392	1 179	973
Antal sålda bostäder, st	73	38	22	12	12	10	5	21
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	82	86	87	87	91	91	88	88
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	18	2	1	10	15	-	-	-
varav upptagna i balansräkningen, st	18	2	-	-	-	-	-	-

# Aktier

## Besqab aktier 30 juni 2024

Börsvärde ..... 2,5 mdkr (stamaktier)  
 Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

### Stamaktie serie A

Antal aktier..... 101 594 449  
 Konvertibler <sup>1)</sup>..... 2 141 725  
 Stängningskurs ..... 24,5 kr  
 ISIN ..... SE0010547786

### Preferensaktie serie B

Antal aktier..... 11 676 423  
 Stängningskurs ..... 76,8 kr  
 ISIN ..... SE0015195706

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

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

### Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna är denomine-  
 rade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen på  
 Besqabs stamaktie den 28 juni 2024 var 24,5 kronor motsvarande  
 ett börsvärde om 2,5 miljarder kronor. Besqabs egna kapital enligt  
 segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3 526,9 Mkr.

De största aktieägarna per den 30 juni 2024 framgår i tabellen  
 till höger.

### Utdelningspolicy stamaktie

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

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

## Utdelning preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie.  
 För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 28 juni 2024  
 till 76,8 kronor.

Preferensaktie B ger rätt till utdelning om 7,50 kr per år med kvar-  
 talsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021.  
 Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen  
 av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 september 2024  
 (1,88 SEK), 6 december 2024 (1,87 SEK), 6 mars 2025 (1,88 SEK) och  
 7 juni 2024 (1,87 SEK).

## Utdelning Q3 2024 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till  
 utbetalning ..... 28 augusti 2024

Första dag för handel exklusive rätt till  
 utbetalning ..... 29 augusti 2024

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

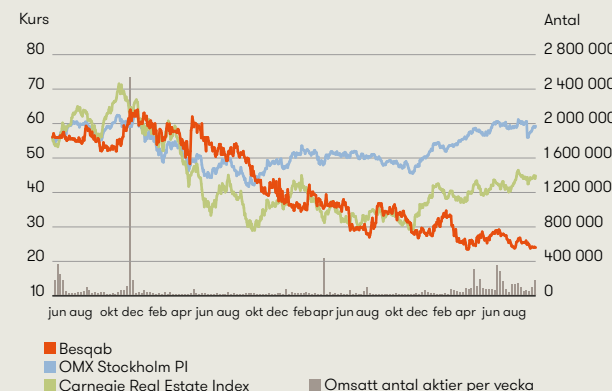
Förväntad dag för utbetalning  
 från Euroclear <sup>2)</sup> ..... 6 september 2024

<sup>2)</sup> Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter.

## Största aktieägare per 30 juni 2024

Aktieägare	Stam- aktier	Preferens- aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 197 657	16,9	17,6
Alm Equity	14 516 380	2 263 161	14,8	14,3
Vencom Capital	7 372 984	56 100	6,6	7,2
Samir Taha	6 180 500	80 000	5,5	6,0
M2 Asset Management	5 310 416	1 634 923	6,1	5,3
Första AP-fonden	5 405 050	–	4,8	5,3
Per Rutegård	4 773 276	51 356	4,3	4,6
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4 060 122	270 621	3,8	4,0
Olle Engkvists stiftelse	3 673 610	244 860	3,5	3,6
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 531 920	235 416	3,3	3,5
Övriga	28 801 841	5 642 338	30,4	28,6
<b>Totalt</b>	<b>101 594 449</b>	<b>11 676 432</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling och omsättning Besqab 16 juni 2021 – 22 aug 2024



Källa: Allfunds tech solutions



## Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Aspudden	Stockholm	Egen regi	47	4 680	Brf	Laga kraft	Q3 2024
Norrberget	Vaxholm	Egen regi	160	17 400	Brf	Laga kraft	Q3 2024
Ormsta	Täby	Egen regi	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	Aros Bostad IV	65	3 600	Hyresrätt	Laga kraft	Q4 2024
Tegelvik Södermalm	Stockholm	Egen Regi	110	9 480	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q4 2024
RAW Vallastaden	Linköping	Egen regi	44	3 500	Brf	Laga kraft	Q4 2024
Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	-	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2024
Fransyskan	Stockholm	Egen regi	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Eds Allé 2	Upplands Väsby	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Glimten	Stockholm	Egen regi	20	3 540	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Vigby Ångar brf 4	Täby	Egen regi	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Guldkaggen	Gotland	Egen regi	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Kalkataljén	Södertälje	Egen regi	10	960	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjövillan	Södertälje	Egen regi	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Solna Centrum	Solna	Egen regi	195	16 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Skeppskajen	Uppsala	Egen regi	500	50 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Egen regi	82	6 678	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Brobyholm	Strängnäs	Egen regi	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Eds Allé 3	Upplands Väsby	Egen regi	15	2 050	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	100	5 500	Brf	Samråd	Q4 2025
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	Q4 2025
Saltängen	Nacka	Egen regi	55	5 400	Brf	Granskning	Q4 2025
Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	2026
Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	Egen regi	135	12 600	Brf	Samråd	2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	150	17 500	Brf	Samråd	2026
Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Värdbostäder	Laga kraft	2026
Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Brf	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	Egen regi	50	4 500	Ägarlägenhet	Samråd	2026
Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	70	5 200	Värdbostäder	Samråd	2026
Stureby	Stockholm	Egen regi	50	4 580	Brf	Planbesked	2026
Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Planbesked	2026
Åkeshov	Stockholm	Egen regi	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2026
Bergvik	Södertälje	Egen regi	40	3 600	Brf	Planbesked	2026
Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	3 500	Brf	Samråd	2026

Byggrättsportfölj, forts

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap	130	9 600	Brf	Planbesked	2026
Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	150	13 100	Brf	Planbesked	2026
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2026
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	100	9 000	Brf	Samråd	2026
Gunsta	Stockholm	Egen regi	95	14 680	Brf	Planbesked	2026
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2026
Kungsberga	Ekerö	Egen regi	50	4 300	Brf	Samråd	2026
Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2026
Solsåtra	Haninge	JV Bonava	50	7 700	Brf	Planbesked	2026
Hägernäs Strand etapp 3	Täby	Egen regi	100	6 100	Brf	Samråd	2026
Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Vårdbostäder	Granskning	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	65	2 770	Brf	Samråd	2027
Rönninge	Salem	Egen regi	45	4 750	Brf	Planbesked	2027
Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2027
Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	80	7 100	Brf	Planbesked	2027
Ubbby	Vallentuna	Egen regi	75	10 000	Brf	Planbesked	2027
Solna Huvudsta	Solna	Egen regi	300	26 500	Brf, hyresrätt	Översiktsplan	2027
Bällinge I	Uppsala	Egen regi	60	8 500	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	20	2 750	Brf	Planbesked	2027
Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	50	7 400	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	300	27 500	Brf	Planbesked	2027
Liljeholmen	Stockholm	Egen regi	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2027
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2027
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke	50	4 500	Brf	Planbesked	2027
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	90	8 000	Brf	Granskning	2027
Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	95	10 000	Brf	Samråd	2027
Tunadalen Bromma	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Planbesked	2027
Förmannen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	40	2 780	Brf	Samråd	2028
Roslags Näsby	Täby	Egen regi	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Egen regi	150	14 700	Brf	Granskning	2029
<b>Summa byggrätter exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin</b>			<b>7 072</b>	<b>666 078</b>			

Byggrättsportfölj, forts

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

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2024
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	-	380	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2026
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	25	3 640	Brf	Planbesked	2026
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hyresrätt	Planbesked	2026
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	48	2 700	Brf	Laga kraft	2027
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	50	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 370	Brf	Samråd	2027
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2027
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hyresrätt	Lagakraft	2028
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			496	42 840			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			7 568	708 918			

## 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
<b>Nettoomsättning<sup>1)</sup></b>	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 Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
<b>Bruttoresultat<sup>1)</sup></b>	Nettoomsättning med avdrag för kostnader för produktion och drift för projekt i egen balans och proportionerlig andel av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, både helägda projekt och Besqabs proportionerliga andel av projekt i intresseföretag.
<b>Bruttomarginal<sup>1)</sup></b>	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
<b>Rörelseresultat<sup>1)</sup></b>	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
<b>Rörelsemarginal<sup>2)</sup></b>	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
<b>Resultat per aktie<sup>2)</sup></b>	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, före och efter utspädning.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
<b>Soliditet<sup>2)</sup></b>	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.
<b>Avkastning på eget kapital</b>	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.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna vid periodens slut dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital per aktie ger en bild av bolagets bokförda värde per aktiebasis.
<b>Aktiekurs genom eget kapital per aktie</b>	Aktiekursen vid periodens utgång dividerat med eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna.	Aktiekurs genom eget kapital per aktie visar hur marknaden värderar bolaget i förhållande till dess bokförda värde.

1) Nyckeltal som härleds till segmentredovisningen.

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

## Styrelsens och VD:s undertecknande

Stockholm den 30 augusti 2024

**Per Rutegård**

Styrelseordförande

**Olle Nordström**

Styrelseledamot

**Zdravko Markovski**

Styrelseledamot

**Johan A Gustavsson**

Styrelseledamot

**Sara Mindus**

Styrelseledamot

**Alexander Alm-Pandeya**

Styrelseledamot

**Andreas Philipson**

Styrelseledamot

**Samir Taha**

Styrelseledamot

**Magnus Andersson**

VD

**Besqab AB (publ)**

Organisationsnummer 556699-1088

### Granskning av delårsrapporten

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

## Övrig information

### Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2024 klockan 07:00 (CEST).

### Kommande informationstillfällen

Q3 2024.....	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024 .....	14 februari 2025
Årsredovisning 2024.....	28 mars 2025
Q1 2025.....	29 mars 2025
Årsstämma .....	7 maj 2025
Q2 2025.....	9 juli 2025
Q3 2025.....	24 okt 2025
Bokslutskommuniké 2025 .....	30 jan 2026

### Utdelning preferensaktie B (preferensaktie B)

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

### För ytterligare information

#### Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: [magnus.andersson@besqab.se](mailto:magnus.andersson@besqab.se)

#### Anna Jepson, CFO

Telefon +46 725 65 85 23

E-post: [anna.jepson@besqab.se](mailto:anna.jepson@besqab.se)

#### Anna Åkerlund,

Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: [anna.akerlund@besqab.se](mailto:anna.akerlund@besqab.se)

#### Besqab AB

Box 5 | 182 11 Danderyd

Besöksadress: Golfvägen 2

Telefon: +46 8 409 415 68

[www.besqab.se](http://www.besqab.se)

