



BESQAB

Bokslutskommuniké januari – december 2024

Besqab AB (publ)

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

INNEHÅLL

Bokslutskommuniké jan-dec 2024	2
VD-ord	4
Projekt i urval	8
Affärssegment	13
Finansiell information	16
Övrigt	39



Bostäder i
produktion

1572

Försäljnings-
grad, %

77

Perioden januari–december

- » Enligt segmentsredovisningen¹⁾ uppgick nettoomsättningen till 2 240,7 Mkr (1 432,7). Bruttoresultatet uppgick till 384,3 Mkr (284,5) och bruttomarginalen var 17,2 procent (19,9).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelse-resultatet till 156,0 Mkr (173,7) och rörelsemarginalen var 7,0 procent (12,1). Periodens resultat uppgick till 128,5 Mkr (130,4). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,40 kr (2,66).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten per balansdagen till 66,6 procent (80,5), eget kapital uppgick till 3 585,0 Mkr (2 096,4) och balansomslutningen uppgick till 5 382,0 Mkr (2 603,8).
- » Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 3 375,7 Mkr (1 487,7), rörelsemarginalen var 1,8 procent (14,1). Årets resultat uppgick till 41,0 Mkr (168,3). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,45 kr (3,43).
- » Enligt IFRS uppgick soliditeten per balansdagen till 57,1 procent (70,4), eget kapital uppgick till 3 188,7 Mkr (1 788,0) och balansomslutningen uppgick till 5 580,7 Mkr (2 540,7).
- » Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 77 procent (87). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 280 (56).
- » Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 486 (533). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 819 (574).

Brutto-
marginal, %

17,2

Soliditet,
%²⁾

57,1

Perioden oktober – december

- » Enligt segmentsredovisningen¹⁾ uppgick nettoomsättningen till 784,3 Mkr (389,4). Bruttoresultatet uppgick till 128,0 Mkr (70,5) och bruttomarginalen var 16,3 procent (18,1).
- » Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelse-resultatet till 64,8 Mkr (41,5) och rörelsemarginalen var 8,3 procent (10,6). Periodens resultat uppgick till 58,8 Mkr (25,4). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,57 kr (0,49).
- » Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen till 512,4 Mkr (487,7), rörelsemarginalen var 10,9 procent (14,5). Periodens resultat uppgick till 47,6 Mkr (52,6). Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 0,46 kr (1,01).
- » Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 77 procent (87). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 69 (22).
- » Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 88 (124). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 130 (108).

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Den 8 oktober avyttrades 195 byggrätter i Solna till Alecta Fastigheter genom två bolagsaffärer. Köpeskillingen uppgick till cirka 300 Mkr. Affären medförde en positiv resultat effekt samt ett likviditetstillskott om cirka 300 Mkr.
- » Den 28 oktober överlämnades det första projektet i den portfölj med hyresrättsprojekt som såldes till den globala kapitalförvaltaren Patricia i juni 2022. Projektet omfattar 153 bostäder och ett garage med 222 parkeringsplatser inom Invernesshöjden i Danderyd.

- » Den 31 oktober genomfördes konvertering av ALMs konvertibler till stamaktier i Besqab AB med ett totalt nominellt belopp om 118,5 Mkr. Konverteringen gjordes till överenskommen konverteringskurs om 60 kr per ny aktie vilket medför att antalet aktier och röster i Besqab AB ökade med 1 975 576 stycken. Efter konvertering uppgår det totala antalet aktier i Besqab AB till 115 246 457 stycken, varav 103 570 025 stamaktier och 11 676 432 preferensaktier. Konverteringen medförde en utspädning för övriga aktieägare om 1,71 procent av kapitalet och 1,89 procent av röstetalet.
- » Den 6 december förvärvades cirka 170 bostadsbyggrätter på Kungsholmen i Stockholm genom en bolagsaffär med Electrolux. Köpeskillingen uppgick till cirka 284 Mkr och tillträde sker efter lagakraftvunnen fastighetsbildning.
- » Den 11 december tillträdde marken för projektet Tegelvik på Södermalm, vilket omfattar 93 lägenheter i bostadsrättsform samt två lokaler. Köpeskillingen uppgick till cirka 322 Mkr. Projektet genomförs som ett joint venture, med ALFA Development som kapitalpartner.
- » Den 16 december startades produktionen av 76 nya lägenheter i bostadsrättsform i projektet Hertha invid Danderyds sjukhus. Totalentreprenadsavtal har tecknats med Lindbäck's Bygg och Bergschöld & Holm.
- » Den 23 december förvärvades byggrätter för cirka 100 nya bostäder, samt 75 parkeringsplatser, i Nacka genom en bolagsaffär med SBB och Genova. Köpeskillingen uppgick till cirka 194 Mkr, varav cirka 44 Mkr avsåg exploateringskostnader.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- » Den 23 januari pressmeddelades produktionsstarten av 22 nya småhus i projektet Glimten i Räcksta, Stockholms kommun. Totalentreprenadsavtal har tecknats med Derome och Nator.
- » Den 7 feb fick Besqab en markanvisning för nya bostäder inom fastigheten Koltrasten 1 samt del av fastigheten Huvudsta 3:1 i Solna.



GRÖNSKAN, GRÖNDAL

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Antal				
Sålda bostäder	280	56	69	22
Bokade bostäder	21	-	21	-
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	10	1	10	1
varav upptagna i balansräkningen	10	-	10	-
Av bostadsrättsköpare tillräddade bostäder	486	533	88	124
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder	819	574	130	108
Produktionsstartade bostäder	368	561	169	111
Färdigställda bostäder	1 082	558	382	180
Bostäder i pågående produktion	1 572	1 182	1 572	1 182
Andel sålda eller bokade i pågående produktion, %	77	87	77	87
Bostadsprojekt i projektportföljen	95	61	95	61
Byggrätter i projektportföljen, exkl. pågående projekt	7 270	4 955	7 270	4 955

Finansiella nyckeltal – Segmentsredovisning

Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Nettoomsättning	2 240,7	1 432,7	784,3	389,4
Bruttoresultat	384,4	284,5	128,0	70,5
Bruttomarginal, %	17,2	19,9	16,3	18,1
Rörelseresultat	156,0	173,7	64,8	41,5
Rörelsemarginal, %	7,0	12,1	8,3	10,6
Periodens resultat	128,5	130,4	58,8	25,4
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,40	2,66	0,57	0,49
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,40	2,66	0,57	0,49
Eget kapital	3 585,0	2 096,4	3 585,0	2 096,4
Balansomslutning	5 382,0	2 603,8	5 382,0	2 603,8
Soliditet, %	66,6	80,5	66,6	80,5
Avkastning på eget kapital	5,1	3,0	6,8	3,0

Finansiella nyckeltal – IFRS

Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Nettoomsättning	3 375,7	1 487,7	512,4	487,7
Rörelseresultat	61,8	209,4	56,0	70,9
Periodens resultat	41,0	168,3	47,6	52,6
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,45	3,43	0,46	1,01
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,45	3,43	0,46	1,01
Eget kapital	3 188,7	1 788,0	3 188,7	1 788,0
Balansomslutning	5 580,7	2 540,7	5 580,7	2 540,7
Soliditet, %	57,1	70,4	57,1	70,4
Avkastning på eget kapital	1,9	15,2	6,0	15,2

God försäljningsutveckling, ökad omsättning och bättre resultat

Efter en gradvis återhämtning på Besqabs marknader under året så började bostadsmarknaden att ta fart på riktigt igen under fjärde kvartalet och över årsskiftet. Vi har genomfört flera framgångsrika säljstarter och ser att den goda försäljningsutvecklingen skapar förutsättningar för fler produktionsstarter. Besqabs position är starkare än någonsin efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab under året. Vi har arbetat målmedvetet med vår organisation, vår byggrättsportfölj, våra processer och vårt erbjudande. Vi står i dag starkt positionerade för att genomföra ytterligare produktionsstarter och driva tillväxt med god lönsamhet.

Marknaden är på väg tillbaka

Intresset för Besqabs bostäder är stort och vi har under kvartalet säljstartat ett flertal bostadsprojekt med både äganderätter och bostadsrätter i Stockholm och Uppsala. Säljstarterna har fått ett mycket bra mottagande från våra kunder. Efterfrågan på nyproducerade bostäder stärks och trots ett fortsatt högt utbud av bostäder på marknaden steg bostadspriserna något i Stockholmsområdet under fjärde kvartalet och transaktionsvolymerna ökade. Vi har inlett det nya året med säljstarter runt om i Storstockholm och kan konstatera att vi ser en positiv trend över hela vår geografiska marknad. Låg inflation och genomförda räntesänkningar minskar osäkerheten hos våra kunder och möjliggör återigen "försäljning på ritning", det vill säga försäljning av nyproducerade bostäder innan produktionsstart där det är lång tid kvar till inflyttning. Under kvartalet sålde eller bokade vi totalt 90 bostäder i pågående produktion, vilket är en kraftig ökning jämfört med samma period föregående år. För helåret 2024 är motsvarande siffra 301 bostäder. Utöver dessa var 59 stycken bostäder bokade i säljstartade men ej produktionsstartade projekt vid fjärde kvartalets utgång. Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion var vid kvartalets utgång 77 procent. Antalet osålda bostäder i färdigställda projekt var endast 10 stycken vid kvartalets utgång, vilket skapar flexibilitet att säljstarta nya bostadsprojekt.

Nya produktionsstarter med minskat klimatavtryck

Den starka försäljningsutvecklingen ger oss möjlighet att fortsätta produktionsstarta nya bostadsprojekt och under kvartalet produktionsstartades totalt 169 bostäder i två bostadsprojekt. Tegelwik är ett attraktivt bostadsprojekt i ett centralt läge på Södermalm i Stockholm och Hertha i Danderyd är den sista etappen av Invernesshöjden där vi producerar små lägenheter i bostadsrättsform med möjlighet till fri uthyrning. Båda bostadsprojekten har tagits emot med stort intresse från marknaden och är fina exempel på hur vårt fokuserade

arbete med att minska klimatavtrycket ger konkreta resultat. Hertha genomförs med industriellt producerade stommar i trä och i Tegelwik har vi med alternativa material- och systemval kunnat minska klimatavtrycket i linje med vår ambition att minska klimatavtrycket med 50 procent till 2030.

Goda förutsättningar för entreprenadupphandling

Förutsättningarna för entreprenadupphandlingar är fortsatt goda med avtagande kostnadsinflation och med en bra konkurrenssituation genom ett lågt antal planerade byggstarter i Storstockholmsområdet under kommande år. Vi fortsätter att ha en hög andel bostäder under färdigställande och under kvartalet färdigställdes 382 bostäder i 3 projekt vilket gör att produktionsvolymen som planerat minskar jämfört med föregående kvartal. Under kvartalet överlämnades Invernesshöjden etapp 2 till den tyska fastighetsinvesteringen Patrizia, helt enligt tidplan. Detta var den första överlämningen i den stora hyresrättsportfölj som Patrizia förvärvade sommaren 2022. Det totala antalet bostäder i pågående produktion var därmed vid kvartalets utgång 1 572 bostäder fördelat på 18 bostadsprojekt i 9 kommuner. Av den totala produktionsvolymen utgjordes 922 enheter av bostadsrätter och 650 enheter av hyresrätter. Vår målbild är att hålla en produktionsvolym om minst 2 000 bostäder i pågående produktion och vi har en god beredskap att produktionsstarta fler bostadsprojekt i takt med att marknaden successivt stärks.

Förvärv av byggrätter i attraktiva lägen

Under kvartalet genomfördes ett flertal förvärv som stärker vår byggrättsportfölj ytterligare. Genom förvärvet av byggrätter för cirka 170 bostäder från Electrolux adderar vi ett bostadsprojekt i ett mycket attraktivt läge på Kungsholmen och stärker vår närvaro i centrala Stockholm. Projektet har en färdig detaljplan och produktionsstart planeras till slutet av 2025. Under kvartalet offentliggjordes även ett förvärv av byggrätter för cirka 100 bostäder i Nacka Strand, ett område

"Vi står starkt positionerade för att genomföra ytterligare produktionsstarter och driva tillväxt med god lönsamhet."





VD-ord, forts.

där Besqab framgångsrikt har utvecklat bostadsprojekt tidigare. Detaljplanearbete pågår och produktionsstart planeras till 2027. Under kvartalet genomfördes försäljning av 195 byggrätter i Solna centrum till Alecta Fastigheter. Affären frigör kapital för Besqab att investera i bostadsprojekt med högre lönsamhetspotential samtidigt som Alecta Fastigheter, som äger centrumfastigheterna, ges förbättrade möjligheter att vidareutveckla Solna centrum. Inklusive förvärven i Stockholm och Nacka samt avyttringen i Solna bestod byggrättsportföljen vid kvartalets utgång av 7 270 enheter, fördelat på 77 framtida bostadsprojekt i 23 kommuner i Storstockholmsregionen och Uppsala. En tredjedel av byggrätterna har en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan, och de tillkommande förvärven stärker Besqabs beredskap att produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden återhämtar sig.

Ökad omsättning och resultat

Omsättningen uppgick under kvartalet till 784 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning, en kraftig ökning jämfört med samma period föregående år. Kvartalets bruttoreultat uppgick till cirka 128 miljoner kronor jämfört med cirka 71 miljoner kronor föregående år, vilket motsvarar en bruttomarginal på 16,3 procent. Kvartalets rörelseresultat uppgick till cirka 65 miljoner kronor jämfört med cirka 42 miljoner kronor samma period föregående år och belastas som planerat av högre omkostnader kopplat till samgåendet. Vår bedömning är att samgåendet kommer att generera kostnadssynergier uppgående till närmare 100 miljoner kronor årligen från 2026 och framåt och dessa kostnadssynergier realiseras gradvis. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 3,6 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 5,4 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 66,6 procent.

Besqab i styrkeposition

Under kvartalet har vi tagit ytterligare steg i vårt hållbarhetsarbete genom att upphandla ett ramavtal för klimatberäkningar i alla våra projekt. Samarbetet stärker möjligheterna att redan i planeringsskedet säkerställa att vi gör rätt val för att minska klimatavtrycket i våra bostadsprojekt. Som tidigare kommunicerats förbereder vi oss för att ansöka om ett listbyte till huvudlistan på Nasdaq Stockholm, vilket förväntas ske under 2025. Återhämtningen på bostadsmarknaden fortsätter och vi ser tydliga tecken på ett starkare marknadssentiment och en ökad efterfrågan på nyproducerade bostäder. Besqabs position är starkare än någonsin efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab under 2024. Vi fortsätter att arbeta målmedvetet med vår organisation, vår byggrättsportfölj, våra processer och vårt erbjudande. Det ger oss förutsättningar att skala upp produktionsvolymerna och att driva tillväxt med god lönsamhet i takt med den stigande efterfrågan på bostäder i starka lägen i Stockholm och Uppsala.

Danderyd i februari 2025

Magnus Andersson

Försäljning

Besqab arbetar med en strukturerad process för 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 produktionsstartats och det föreligger bindande förhandsavtal.

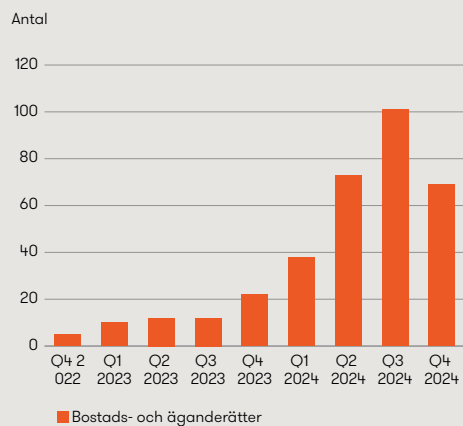
Vid försäljning av hyresrättsprojekt till en extern part räknas bostäderna som sålda vid bindande avtal.

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-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Sålda bostäder	280	56	69	22
Bokade bostäder	21	0	21	0
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	87	77	87
Andel sålda eller bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion, %	61	60	61	60

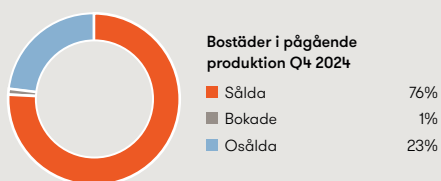
Sålda bostäder



Legal struktur



Försäljningsgrad



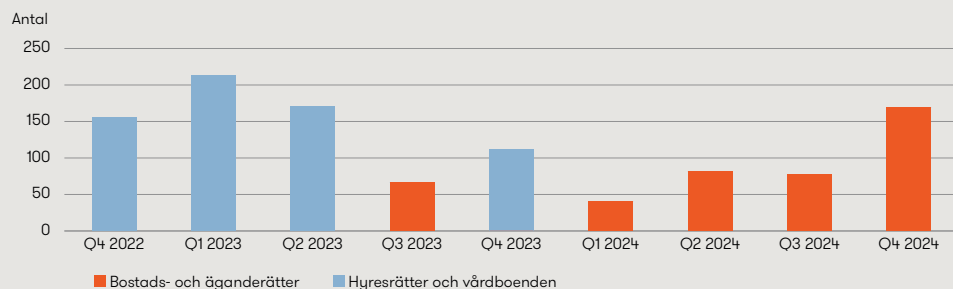
Bostadsproduktion

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

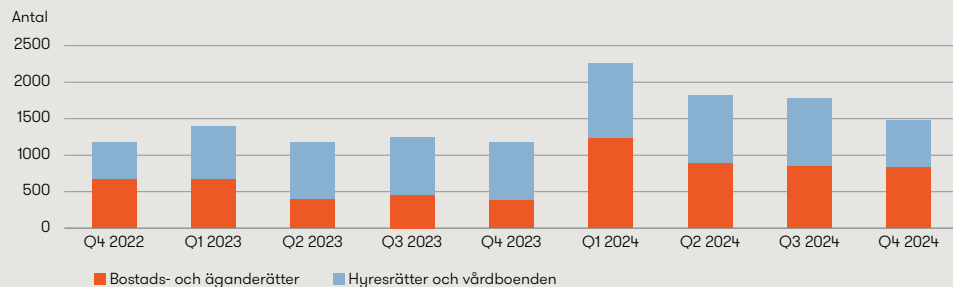
Vissa projekt lämpar sig att utföra i egen regi genom delad entreprenad med egen personal som leder produktionen. Besqab har stark genomförandekompetens och kan för dessa projekt nyttja ett systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval som säkerställer kvalitet och en god kostnadskontroll. 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



GRÖNSKAN, GRÖNDAL

Projekt i urval

Färdigställda Q4:

Syrénbersån (Uppsala)

Syrénbersån ligger mitt i hjärtat av den nya gröna stadsdelen Ultuna Trädgårdsstad, 5 km söder om centrala Uppsala. Här har Besqab varit verksamma sedan 2017 och skapat en helt ny stadsdel i den anrika forskarträdgården. Här finns nu villor, radhus, flerbostadshus och även äldreboendet Juliahemmet. Området färdigställs nu med 137 hyreslägenheter i Syrénbersån.



Antal bostäder: 137
Bostadstyp: Hyresrätt
Produktionsstart: Q4 2021
Färdigställande: Q4 2024
Arkitekt: AFRY Ark Studio
Certifiering: Svanencertifierat

Invernesshöjden etapp 2 (Danderyd)

Invernesshöjden omfattar nyproduktion av totalt cirka 480 bostadsrätter och hyresrätter invid Danderyds sjukhus, vilka uppförs i fyra etapper. Den andra etappen, bestående av 153 hyresrätter och 222 parkeringsplatser, färdigställdes och överlämnades till köparen under det sista kvartalet 2024.



Antal bostäder: 153
Bostadstyp: Hyresrätt
Produktionsstart: Q3 2021
Färdigställande: Q4 2024
Arkitekt: Hermansson Hiller Lundberg
Certifiering: Svanencertifierat

T1 Fabriksparken (Sundbyberg)

Fabriksparken T1 är den andra etappen om 92 lägenheter, inom ett kvarter med totalt ca 190 lägenheter runt en grön gård. Här finns även fyra stadsradhus i tre plan, med terrass om hela 40 kvm. Byggnaderna är utformade med fasader i tegel för att reflektera platsens historia och återspegla karaktären i ett gammaldags fabriksområde.



Antal bostäder: 92
Bostadstyp: Bostadsrätt
Produktionsstart: Q2 2022
Färdigställande: Q4 2024
Arkitekt: E/S-A Arkitekter
Certifiering: Svanencertifierat

Produktionsstartade Q4:

Hertha (Danderyd)

Hertha omfattar 76 bostadsrättslägenheter i ett hus med stommar och fasader helt i trä. Huset består endast av mindre lägenheter om ett till två rum och kök. Förutom att vara Danderyds första flerbostadshus i trä är projektet nydanande då det kommer vara möjligt att hyra ut bostaden under längre tidsperioder.



Antal bostäder: 76
Bostadstyp: Bostadsrätt
Produktionsstart: Q4 2024
Färdigställande: Beräknat till Q2 2026
Arkitekt: Hermansson Hiller Lundberg
Certifiering: Byggs för Miljöbyggnad Silver

Tegelvik (Stockholm)

I Södermalms lugnare kvarter, mellan Åsöberget och Vitabergsparken uppför Besqab 93 nya lägenheter med utsikt mot trädkronorna, takåsarna och Saltsjön. Tegelvik är ett projekt där hållbarhet är fullt ut integrerat i varje steg av processen, från design och planering av bostäder och hus till utformning av gård och gröna ytor.



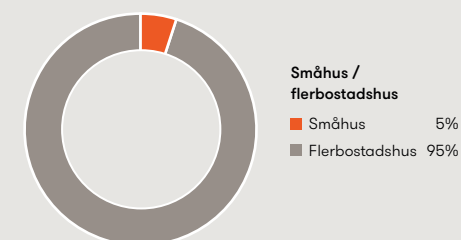
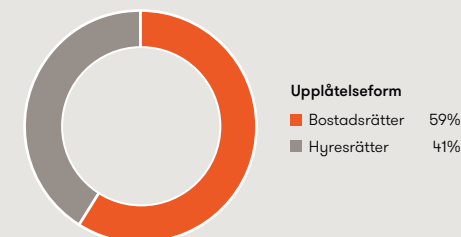
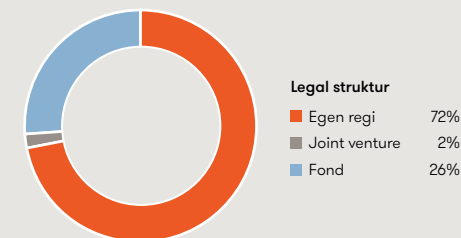
Antal bostäder: 93
Bostadstyp: Bostadsrätter
Produktionsstart: Q4 2024
Färdigställande: Beräknat till Q3 2027
Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter
Certifiering: Byggs för Miljöbyggnad Silver

Pågående produktion

Projektportfölj per 31 december 2024

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

Fördelning pågående produktion per 31 december 2024



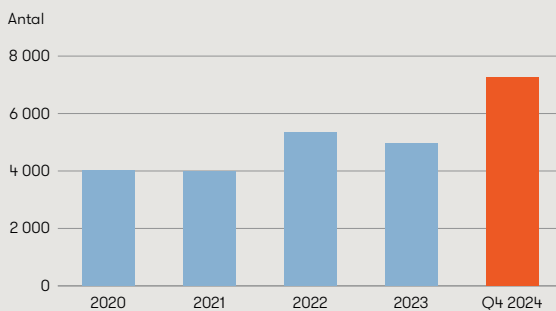
Byggrätter

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.

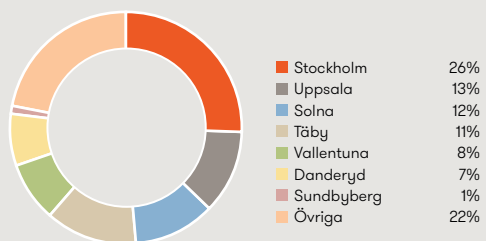
För varje markinvestering eller köp av byggrätter finns en tanke om vilken typ av bostäder som ska utvecklas och för vilken målgrupp. Närhet till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden är faktorer som bidrar till platsens värde. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella 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

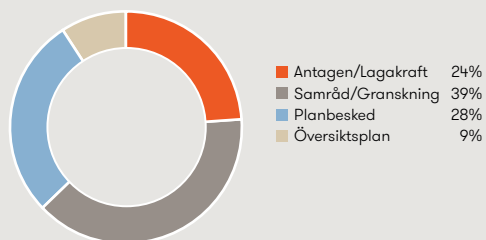


Av de 7 270 byggrätterna är 2 616 upptagna i balansräkningen per 31 december 2024.

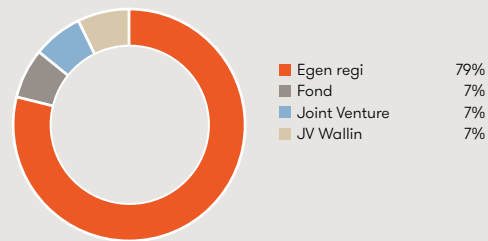
Kommun, kvm ljus BTA



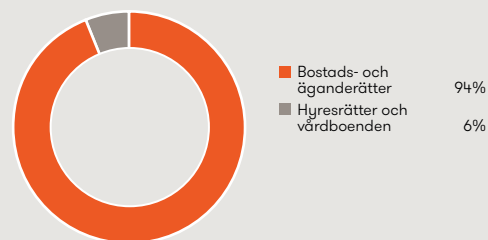
Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



SPECIFIKATION
SAMTLIGA PROJEKT:
SID 35-37

TALLBACKEN SÖDRA, SNÄTTRINGE



PROJEKT I PRODUKTION

- 1 Viggby Ängar etapp 2
- 2 Tallbacken småhus södra
- 3 Eilla Allé
- 4 Nivå
- 5 Ekerövallen etapp 3
- 6 Tallbacken flerbostadshus
- 7 Ceremonimästaren
- 8 Hildurs trädgårdar
- 9 Lilla Häll
- 10 Grönskan
- 11 Viggby Ängar etapp 3
- 12 Invernesshjäden etapp 3
- 13 Norrberget Utsikten
- 14 Hertha
- 15 Femöringen Järva Krog
- 16 Aspen
- 17 Tegeltornet etapp 1
- 18 Tegelvik

PROJEKT UNDER UTVECKLING

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

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.

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 klimatriskssäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Under kvartalet har ett ramavtal för klimatberäkningar i byggprojekt tecknats med Plant, vilket innebär utökade möjligheter att arbeta aktivt med klimatpåverkan i projektens olika skeden. En anvisning för klimatberäkning med en klimattrappa med kravnivåer på utsläpp i såväl flerbostadshus som småhus har också fastställts.

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 tre projekt avslutats; Syrénbersån, Invernesshöjden etapp 2 och T1 Fabriksparken. Samtliga projekt 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 slumpmässiga alkohol- och drogtester genomförts i sju av Besqabs projekt. I samband med detta noterades två avvikelser där åtgärder har genomförts.

Inomhusmiljön är viktigt 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 certifiera alla projekt, vilket är en garant för sunda livsmiljöer.

Under fjärde kvartalet erhöll följande projekt Svanenmärkning:

Projekt	Licensnummer
Invernesshöjden Etapp 2	3098 0216
Norra Djäknen Omsorg förskolebyggnad	3089 0124
Norra Djäknen Omsorg flerbostadshus	3089 0124

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.

Andel bostäder i pågående produktion som ska certifieras ¹⁾

84%



Under fjärde kvartalet 2024 erhöll Norra Djäknen, Uppsala svanenmärkning.

¹⁾ Svanen eller Miljöbyggnad.

Affärsmässigt ansvarstagande

Besqab verkar för finansiell stabilitet med hållbar ekonomisk tillväxt och en stabil avkastning till ägarna. 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. Under kvartalet har tio platsrevisioner utförts i pågående projekt. Inga väsentliga avvikelser noterades vid dessa.

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 Besqabs kundgrupper och samhället i stort. 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 111 (42), varav 45 kvinnor och 66 män.

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 projektutveckling

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

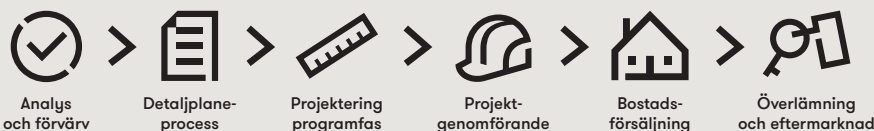
Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva perioden, omfattar projektering, 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.



ELLA ALLÉ, TÄBY



Affärssegment Projektutveckling

	jan-dec 2024 ¹⁾	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Nettoomsättning, Mkr	2 075,7	1 432,7	787,1	389,4
Bruttomarginal, %	10,8	19,9	16,8	18,1
Rörelseresultat, Mkr	-3,6	173,7	67,2	41,5
Rörelsemarginal, %	-0,2	12,1	8,5	10,6
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	1 293,2	972,7	1 293,2	972,7
Antal sålda bostäder	279	56	68	22
Antal produktionsstartade bostäder	368	561	169	111
Antal bostäder i pågående produktion	1 572	1 182	1 572	1 182
Andel sålda och bokade i pågående produktion %	72	87	72	87

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



SARHEMMET, NACKA

Förvaltningsfastigheter

Affärssegmentet Förvaltningsfastigheter omfattar färdigställda hyresrätter, vårdboenden och övrig samhällsservice, vilka konsolideras i koncernen från samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab den 15 mars 2024.

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

Affärssegment Förvaltningsfastigheter¹⁾

Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Hyresintäkter	22,5	-	10,4	-
Driftnetto	17,8	-	8,6	-
Värdeförändring	36,8	-	20,5	-
Fastighetsvärde	759,7	-	759,7	-
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	759,7	-	759,7	-
varav förvaltningsfastigheter under produktion	-	-	-	-

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

Bedömt underliggande driftnetto per 31 december 2024 är 32 Mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

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



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023	okt–dec 2024	okt–dec 2023
Nettoomsättning	2 240,7	1 432,7	784,3	389,4
Kostnader för produktion och drift	-1 856,3	-1 148,2	-656,2	-319,0
Bruttoresultat	384,3	284,5	128,0	70,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-200,5	-110,8	-50,4	-29,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-27,9	-	-12,8	-
Rörelseresultat	156,0	173,7	64,8	41,4
Finansiella intäkter	13,6	0,4	7,0	0,4
Finansiella kostnader	-75,8	-43,7	-28,7	-16,4
Resultat efter finansiella poster	93,7	130,4	43,1	25,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36,8	-	20,5	-
Resultat före skatt	130,5	130,4	63,6	25,4
Inkomstskatt	-2,0	-	-4,8	-
Periodens resultat	128,5	130,4	58,8	25,4
Årets resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	128,5	130,4	64,4	-
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	-5,6	-
Periodens totalresultat	128,5	130,4	58,8	25,4
Resultat per aktie, kr				
Före utspädning	1,40	2,66	0,57	0,49
Efter utspädning	1,40	2,66	0,57	0,49
Antal aktier, st				
Preferensaktier	11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	92 146 013	49 020 389	102 911 500	51 987 296
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	92 146 013	49 020 389	102 911 500	51 987 296
Totalt antal utestående aktier	103 570 025	53 908 026	103 570 025	53 908 026

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 384,3 Mkr (284,5) och bruttomarginalen var 17,2 procent (16,4). Nettoomsättningen för perioden uppgick till 2 240,7 Mkr (1 432,7). Merparten av nettoomsättningen kommer från affärssegmentet Projektutveckling och består av successiv vinstavräkning av de projekt som är i pågående produktion samt avslutats under perioden. Under perioden har en negativ goodwill om 142,5 Mkr, som uppstod i samband med förvärvet av tidigare Besqab, redovisats som en övrig intäkt inom nettoomsättningen. Kostnader för produktion och drift uppgick till 1 856,3 Mkr (-1 148,2). 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 18,7 procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 155,9 Mkr (173,7) och rörelsemarginalen var 7,0 procent (8,3). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -200,5 (-110,8). Under perioden har kostnader av engångskaraktär tagits uppående till 21,3 Mkr avseende förvärvet och övertalighet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 93,7 Mkr (130,4). Finansnettot uppgick till -62,2 MKR (-43,3) under perioden.

Årets resultat

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

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital, 1 januari	2 092,5	1 906,2
Årets resultat	128,6	130,4
Nyemission	1 453,6	136,2
Utdelning	-93,5	-80,3
Utgående eget kapital	3 581,1	2 092,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital, 1 januari	3,9	3,8
Årets resultat	-	0,0
Transaktion minoritet	-	-
Utgående eget kapital	3,9	3,9
Totalt utgående eget kapital	3 585,0	2 096,4

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

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

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

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

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

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

Likvida medel

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

Övriga omsättningstillgångar

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

Eget kapital

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

Finansiering

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

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

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	165,9	173,7	74,7	41,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	1,9	-	-1,3	-
Realisationsresultat	-	-	-18,0	-
Resultat från andelar i intresseföretag	21,3	-24,8	36,4	-4,7
Övrigt	-	-	0,8	-
Erhållen ränta	21,6	0,4	15,0	0,4
Erlagd ränta	-84,1	-42,2	-37,0	-25,2
Erhållen utdelning	123,6	89,8	15,7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250,2	196,9	86,3	12,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-628,4	214,8	-370,8	-76,7
Förändring av rörelseskulder	97,2	57,8	382,3	211,5
Förändring av exploateringsfastigheter	166,4	-346,2	203,7	72,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-114,6	123,3	301,5	219,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	417,6	-261,0	-	-241,0
Avyttringar av dotterbolag	217,4	139,6	217,4	130,6
Investering i intresseföretag	-207,2	-9,5	-189,1	-1,0
Investering i materiella anläggningstillgångar	-65,3	-	-63,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	362,5	-130,9	-35,1	-111,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	325,9	379,9	-	131,7
Amortering av lån	-267,0	-215,3	-241,6	-215,1
Utbetald utdelning	-81,6	-63,7	-21,8	-15,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,7	100,9	-263,4	-99,3
Årets kassaflöde	225,2	93,3	3,0	8,3
Likvida medel vid årets början	201,0	107,8	423,2	192,7
Likvida medel vid årets slut	426,2	201,0	426,2	201,0

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Löpande verksamheten

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

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

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 362,5 Mkr (-130,9), vilket främst är hänförligt till förvärvet av Besqab. För mer information se not 13.

Finansieringsverksamheten

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

Finansiell information – IFRS

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Nettoomsättning	3	3 375,7	1 487,7	512,4	487,7
Kostnader för produktion och drift		-3 193,1	-1 239,0	-403,8	-385,0
Bruttoresultat		182,6	248,7	108,6	102,8
Försäljnings- och administrationskostnader	4	-226,4	-113,7	-51,6	-26,8
Övriga intäkter		86,3	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture		19,2	74,3	-1,2	-5,0
Rörelseresultat		61,8	209,4	56,0	70,9
Finansiella intäkter		13,7	4,9	4,8	0,3
Finansiella kostnader		-72,1	-46,0	-28,2	-18,7
Resultat efter finansiella poster		3,3	168,3	32,7	52,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	36,8	-	20,5	-
Resultat före skatt		40,1	168,3	53,2	52,6
Inkomstskatt		0,9	0,0	-5,6	0,0
Periodens resultat		41,0	168,3	47,6	52,6
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		41,0	168,3	47,6	52,6
Årets resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		40,4	168,3	50,4	52,6
Innehav utan bestämmande inflytande		0,6	0,0	-2,8	0,0
Periodens totalresultat		41,0	168,3	47,6	52,6
Resultat per aktie, kr					
Före utspädning		0,45	3,43	0,46	1,01
Efter utspädning		0,45	3,43	0,46	1,01
Antal aktier, st					
Preferensaktier		11 676 432	8 497 950	11 676 432	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		92 146 013	49 020 389	102 911 500	51 987 296
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		92 146 013	49 020 389	102 911 500	51 987 296
Totalt antal utestående aktier		103 570 025	53 908 026	103 570 025	53 908 026

Finansiell utveckling under perioden januari – december 2024

Bruttoresultat

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

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

Rörelseresultat

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

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

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

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat

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

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		120	-
Förvaltningsfastigheter	5	759,7	-
Andelar i intresseföretag och joint venture		471,9	165,8
Övriga anläggningstillgångar		49,1	27,1
Summa anläggningstillgångar		1 400,7	192,9
Exploateringsfastigheter		1 882,2	1 219,8
Pågående arbeten		1 059,3	656,8
Färdigställda fastigheter		18,4	-
Övriga kortfristiga fordringar		756,7	232,3
Likvida medel		463,4	238,9
Summa omsättningstillgångar		4 180,0	2 347,8
SUMMA TILLGÅNGAR		5 580,7	2 540,7

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 184,8	1 784,1
Innehav utan bestämmande inflytande		3,9	3,9
Summa eget kapital		3 188,7	1 788,0
Övriga långfristiga avsättningar		38,6	-
Skulder till kreditinstitut	9	179,0	329,0
Övriga långfristiga skulder		130,9	18,7
Summa långfristiga skulder		348,5	347,7
Kortfristiga avsättningar		14,6	-
Skulder till kreditinstitut	9	1 440,0	190,6
Övriga kortfristiga skulder		588,9	214,5
Summa kortfristiga skulder		2 043,5	405,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 580,7	2 540,7

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

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

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

Exploateringsfastigheter och Pågående arbeten

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

Övriga omsättningstillgångar

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

Likvida medel

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

Eget kapital

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

Finansiering

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

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

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
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-80,3	-	-80,3
Kostnader för nyemission	-	-	-0,1	-	-0,1
Avslutad nyemission	0,1	7,8	-	-	8,0
Tvingande konvertibel	-	128,5	-	-	128,5
Inlösen konvertibel	-	-0,1	-	-	-0,1
Summa transaktioner med ägare	0,1	136,2	-80,4	-	56,0
Utgående eget kapital 31 december 2023	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Ingående eget kapital 1 januari 2024	1,2	1 998,5	-215,6	3,9	1 788,0
Årets resultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Årets totalresultat	-	-	40,4	0,6	41,0
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-93,5	-	-93,5
Transaktion minoritet	-	-	-	-0,6	-0,6
Kostnader för nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3
Avslutad nyemission	1,0	1 454,0	-	-	1 455,1
Summa transaktioner med ägare	1,0	1 452,7	-93,5	-0,6	1 359,6
Utgående eget kapital 31 december 2024	2,3	3 451,2	-268,8	3,9	3 188,6

Vid årets utgång uppgick utestående tvingande konvertibler till 0 st [2 141 725].

Finansiell information – IFRS, forts

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

Belopp i Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	okt-dec 2024	okt-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	59,4	209,4	53,5	70,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	1,4	-	-1,8	-
Realisationsresultat	-8,3	-	-	4,9
Resultat från andelar i intresseföretag	-6,3	-74,6	-26,7	5,0
Erhållen ränta	21,7	0,4	12,8	-4,2
Erlagd ränta	-77,9	-43,8	-33,9	-26,8
Erhållen utdelning	123,6	89,8	15,7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113,5	181,2	19,6	49,8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	225,2	-67,7	-186,2	234,9
Förändring av rörelseskulder	-1 206,5	499,6	89,6	-18,7
Förändring av exploateringsfastigheter	1 570,0	-521,6	-47,9	-57,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702,3	91,4	-124,8	208,2
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	505,8	-261,0	-	-241,0
Avyttringar av dotterbolag	217,4	130,6	217,4	130,6
Investering i intresseföretag	-207,2	-9,5	-189,1	-1,0
Investering i materiella anläggningstillgångar	-31,5	-	-31,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	484,6	-139,9	-3,1	-111,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	976,4	560,0	213,9	153,2
Amortering av lån	-1 857,1	-383,3	-28,6	-215,1
Utbetald utdelning	-81,6	-63,7	-21,8	-15,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-962,4	112,9	163,4	-77,8
Årets kassaflöde	224,5	64,4	35,5	19,0
Likvida medel vid årets början	238,9	174,5	428,2	219,9
Likvida medel vid årets slut	463,4	238,9	463,4	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 702,3 Mkr (91,4), vilket huvudsakligen är hänförligt till att flera projekt har färdigställts under perioden.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 484,6 Mkr (-139,9). Den positiva kassaflödeseffekten från förvärv av dotterbolag beror främst på övertagna likvida medel från förvärvet av Besqab som genomfördes med betalning av egna aktier som i sig inte hade någon kassaflödeseffekt. För mer information se not 13.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -962,4 Mkr (112,9), vilket främst är hänförligt till färdigställandet av projekt under perioden varvid stora amorteringar har gjorts. Under året har även en utdelning om 81,6 Mkr betalats ut till preferensaktieägarna.

Moderbolaget

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023	okt–dec 2024	okt–dec 2023
Intäkter	46,3	38,6	19,9	8,5
Administrationskostnader	-123,2	-92,5	-25,7	-23,3
Rörelseresultat	-76,9	-53,9	-5,8	14,7
Resultat från andelar i koncernföretag	-17,3	-22,2	-17,3	-22,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28,7	33,4	7,7	20,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10,4	-3,4	-8,5	-1,3
Resultat från finansiella poster	1,1	7,8	-18,1	-2,7
Resultat efter finansiella poster	-75,9	-46,0	-23,9	-17,4
Bokslutsdispositioner	9,8	20,4	9,8	20,4
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-66,1	-25,6	-14,1	3,0

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari – 31 december 2024 uppgick till -76,9 Mkr [-53,9]. Årets resultat uppgick till -66,1 Mkr [-25,6].

Finansiell ställning

(Belopp inom parentes avser 31 december 2023)

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 31 december 2024 till 2 998,9 Mkr (1 394,0) 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 31 december 2024 till 2 860,3 Mkr (1 560,6). Skulderna uppgick per 31 december 2024 till 765,8 Mkr (126,9) och består främst av checkräkningskredit om 59,4 Mkr samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2 179,6	650,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	657,6	706,4
Övriga anläggningstillgångar	161,7	36,9
Summa anläggningstillgångar	2 998,9	1 394,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	395,4	211,5
Övriga fordringar	96,2	51,6
Kassa och bank	135,6	1,3
Summa omsättningstillgångar	627,2	293,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 626,1	1 687,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	2,3	1,2
Fritt eget kapital	2 858,0	1 559,3
Summa eget kapital	2 860,3	1 560,6
Skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	698,7	48,0
Övriga skulder	67,1	78,9
Summa skulder	765,8	126,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 626,1	1 687,5

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 Exploateringsfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Besqabs finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Besqab och bostadsrättsföreningen elimineras.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter

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

Särskilt om segmentsredovisningen

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Nya redovisningsstandarder 2025 och framåt

Besqab har gjort bedömningen att nya eller ändrade standarder och tolkningsuttalanden inte har eller kommer att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Segmentsredovisning

Jan-dec 2024	Projektutveckling	Förvaltningsfastigheter	Koncerngemensamma poster och eliminerings	Summa segment	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäktskategorier						
Projektutveckling Bostad	1 982,8	-	-	1 982,8	1 263,4	3 246,2
Hysesintäkter	-	22,5	-	22,5	12,2	34,7
Förvaltningsarvode	18,1	-	-	18,1	-	18,1
Övrigt	74,8	-	142,5	217,3	-140,6	76,7
Nettoomsättning	2 075,7	22,5	142,5	2 240,7	1 135,0	3 375,7
Kostnader för produktion och drift	-1 845,3	-5,4	-	-1 856,3	-1 336,8	-3 193,1
Bruttoresultat	224,8	17,1	142,5	384,3	-201,8	182,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-200,5	-	-	-200,5	-25,9	-226,4
Övriga intäkter	-	-	-	-	86,4	86,4
Resultat andelar intresseföretag	-27,9	-	-	-27,9	47,1	19,2
Rörelseresultat	-3,6	17,1	142,5	156,0	-94,2	61,8
Finansnetto	-47,7	-14,5	-	-62,2	3,7	-58,4
Resultat efter finansiella poster	-51,3	2,6	142,5	93,8	-90,5	3,3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	36,8	-	36,8	-	36,8
Resultat före skatt	-51,3	39,4	142,5	130,6	-90,5	40,1
Skatt	-	-2,0	-	-2,0	2,9	0,9
Årets resultat	-51,3	37,4	142,5	128,6	-87,6	41,0
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	-	759,7	-	759,7	-	759,7
Övriga anläggningstillgångar	1 126,1	-	-	1 126,1	-485,1	641,0
Exploateringsfastigheter inkl. pågående arbeten	1 293,2	-	-	1 293,2	1 648,3	2 941,5
Övriga tillgångar	-	-	2 203,0	2 203,0	-964,3	1 238,6
Summa tillgångar	2 419,3	759,7	2 203,0	5 382,0	198,9	5 580,8
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	-	-	3 585,0	3 585,0	-396,3	3 188,7
Långfristiga skulder	-	-	348,5	348,5	-	348,5
Kortfristiga skulder	-	418,9	1 029,6	1 448,5	595,1	2 043,6
Summa eget kapital och skulder	-	418,9	4 963,1	5 382,0	198,8	5 580,8

Kommentarer till segmentsredovisningen

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

I Koncerngemensamma poster och eliminerings 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 i samband med förvärvet, vilken inte redovisas i segmentet projektutveckling. Justerat för nedskrivningar under perioden januari – december 2024 uppgår bruttoreultatet för segmentet Projektutveckling till 374,1 Mkr och bruttomarginalen till 18,1 procent, rörelseresultatet till 145,7 Mkr och rörelsemarginalen till 7,0 procent.

Koncernens noter, forts

Not 2 Segmentsredovisning

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

Not 3 Nettoomsättning

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

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

Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader

Belopp i Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Personalkostnader	85,9	65,6
Övriga externa kostnader	135,7	48,1
Avskrivningar	4,8	0,0
Försäljnings- och administrationskostnader	226,4	113,7

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

Koncernens noter, forts

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	31 dec 2024
Ingående verkligt värde	
Förvärvad verksamhet, se not 13	900,5
Orealiserade värdeförändringar	36,8
Investeringar och förvärv	125,8
Avyttringar	-303,3
Utgående verkligt värde	759,7

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2024 till 759,7 Mkr. Redovisat verkligt värde består av ett färdigställt vårdboende i egen förvaltning samt fyra färdigställda hyresfastigheter med totalt 264 stycken hyresbostäder. Under perioden har en förvaltningsfastighet frånträtts.

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 36,8 Mkr. Direktavkastningskraven, som använts i värderingen ligger i intervallet 3,9 – 4,5 procent.

Inga nya förvärv har gjorts under perioden.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

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

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av incitamentsprogram 2023/2026 är 42,44 kronor och för 2024/2027 är 34,43 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. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde vilket baseras på en extern värdering.

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

Not 8 Verkligt värde på finansiella instrument

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

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 31 december 2024 uppgick totala räntebärande skulder till 1 619,0 Mkr (538,2), fördelade enligt nedan.

Belopp i Mkr	Redovisat värde	
	31 dec 2024	31 dec 2023
Finansiering pågående bostadsrättsproduktion	1 151,2	489,1
Finansiering förvaltningsfastigheter	418,9	-
Finansiering övriga pågående projekt samt kortfristig kredit	48,9	49,1
Summa räntebärande skulder	1 619,0	538,2

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 669,0	216,0
Företagsinteckningar	10,0	10,0
Aktier i dotterbolag	974,7	775,6
Fordringar hos dotterbolag	924,6	170,6
Summa ställda säkerheter	3 578,3	1172,2
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	243,2	464,1
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6	-
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1	-
Övrigt ¹⁾	17,7	-
Summa eventalförpliktelser	264,6	464,1

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

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klöveren 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 styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 2,0 Mkr (2,2) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2024. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–31 december 2024, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 0,5 Mkr (1,0) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0,9 Mkr (0,9). Styrelseledamoten Johan A. Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 0,1 Mkr (0,1) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2024.

Det har under året funnits lånelöfte med Skirner AB som kontrolleras av familjen Nordström som har avslutats. Avtalet innebär att ett lån om maximalt 200 Mkr kan upptas. Per rapportperiodens slut har inget lån upptagits. En limitavgift erläggs till Skirner AB kvartalsvis motsvarande en årlig räntesats uppgående till 1,0 procent av lånefaciliteten. 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 23 januari pressmeddelades produktionen av 22 nya småhus i projektet Glimten i Råcksta, Stockholms kommun. Totalentreprenadsavtal har tecknats med Derome för husproduktion och med Nator för markentreprenad. Försäljningen har påbörjats med stort intresse från marknaden.

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

Förvärvad verksamhet (Mkr)	15 mar 2024
Förvaltningsfastigheter	900,5
Övriga anläggningstillgångar	210,8
Exploateringsfastigheter	460,2
Pågående arbeten	2 386,4
Kortfristiga fordringar	1 450,6
Likvida medel	348,9
Summa förvärvade tillgångar	5 757,5
Uppskjuten skatteskuld	9,6
Långfristiga skulder	31,4
Kortfristiga skulder	4 222,1
Summa övertagna skulder	4 263,1
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Förvärvsanalys (Mkr)	
Vederlag	1 452,8
Innehav utan bestämmande inflytande	50,6
Totalt vederlag	1 503,4
Bokfört värde nettotillgångar	1 494,4
Varumärke	120,0
Värdejusteringar	- 24,7
Verkligt värde förvärvade nettotillgångar	1 589,7
Negativ goodwill	-86,3
Förvärvarens påverkan på koncernens kassaflöde	
Kontant del av köpeskillning	-
Förvärvad kassa	510,6
Summa	510,6
Förvärvsrelaterade kostnader	-23,4
Nettokassaflöde	487,2

Styrelsens och VD:s undertecknande

Stockholm den 14 februari 2025

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

Kvartalsöversikt

Segmentsredovisning	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Nettoomsättning, Mkr	784,3	509,1	486,8	460,5	389,4	315,9	338,2	389,2
Rörelseresultat, Mkr	64,8	37,5	33,4	20,4	41,5	42,2	41,2	48,8
Resultat före skatt, Mkr	63,7	47,1	10,7	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6
Årets resultat, Mkr	58,8	49,5	11,1	9,4	25,4	32,0	31,4	41,6
Rörelsemarginal, %	8,3	7,4	6,9	4,4	10,6	13,4	12,2	12,5
Avkastning på eget kapital, %	6,8	4,5	neg	neg	3,0	5,5	5,7	9,2
Soliditet, %	66,6	66,3	63,1	62,5	80,5	70,3	68,6	71,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,57	0,79	0,11	0,15	0,49	0,66	0,65	0,87
Eget kapital per stamaktie, kr	24,3	24,3	23,9	25,3	23,7	24,0	22,6	23,3
Aktiekurs vid årets slut, kr	25,3	28,0	24,5	25,9	32,5	34,1	29,9	39,4
Aktiekurs genom eget kapital per aktie, kvot	1,0	1,2	1,0	1,0	1,4	1,4	1,3	1,7
IFRS-redovisning	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Nettoomsättning, Mkr	512,4	1 040,7	1 433,6	389,0	487,7	437,2	66,6	496,2
Rörelseresultat, Mkr	56,0	41,4	13,5	-49,0	70,9	61,6	5,5	71,3
Resultat före skatt, Mkr	53,2	48,8	-1,3	-60,4	52,6	52,6	-3,9	66,9
Årets resultat, Mkr	47,6	47,8	0,9	-55,1	52,6	52,6	-3,9	66,9
Rörelsemarginal, %	10,9	4,0	0,9	neg	14,5	14,1	8,3	14,4
Avkastning på eget kapital, %	6,0	5,0	neg	neg	15,2	17,7	neg	25,7
Soliditet, %	57,1	58,4	55,4	38,2	70,4	62,0	52,2	59,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	759,7	699,4	980,8	900,8	-	-	-	-
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 882,2	2 808,7	2 777,7	1 507,8	1 219,8	921,0	1 057,2	1 066,4
Pågående arbeten, Mkr	1 059,3	84,9	50,6	3 066,2	656,8	857,6	1 085,4	932,2
Likvida medel, Mkr	463,4	428,2	562,0	591,0	238,9	219,9	282,8	94,3
Eget kapital, Mkr	3 188,7	3 153,3	3 143,3	3 236,0	1 788,0	1 646,5	1 546,5	1 614,1
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, Mkr	1 440,0	808,2	332,7	2 422,7	162,9	398,1	643,7	544,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	702,3	827,3	849,3	-312,6	208,2	57,4	125,0	-299,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	484,6	487,7	499,1	507,7	-111,4	-2,4	-20,0	-6,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-962,4	-1 125,8	-1 025,3	157,0	-77,8	-117,8	83,5	225,0
Årets kassaflöde, Mkr	224,5	189,2	323,1	352,1	19,0	-62,8	188,4	-80,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,46	-0,07	-0,66	-0,89	1,01	1,09	-0,08	1,40
Eget kapital per stamaktie, kr	20,4	20,5	20,4	21,6	18,0	17,1	15,2	16,6
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	1,2	1,4	1,2	1,2	1,8	2,0	2,0	2,4
Försäljning och produktion	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Antal produktionsstartade bostäder, st	169	77	82	40	111	67	170	213
Antal bostäder i pågående produktion, st	1 572	1 785	1 824	2 268	1 182	1 251	1 184	1 392
Antal sålda bostäder, st	69	101	73	38	22	12	12	10
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	85	82	86	87	87	91	91
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	10	21	18	2	1	10	15	-
varav upptagna i balansräkningen, st	10	21	18	2	-	-	-	-

Aktier

Besqab aktier 31 december 2024

Börsvärde 2,6 mdkr (stamaktier)
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie

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

Preferensaktie serie B

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

Besqab AB har två aktieserier:

stamaktie 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 denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kr. Kursen på Besqabs stamaktie den 31 december 2024 var 25,30 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,6 miljarder kronor. Besqabs egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 3 585,0 Mkr.

De största aktieägarna per den 31 december 2024 framgår i tabellen till höger.

Utdelningspolicy stamaktie

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

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

Utdelning preferensaktie

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 december 2024 till 82,80 kronor.

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

Utdelning Q1 2025 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning..... 27 februari 2025

Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning..... 28 februari 2025

Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 3 mars 2025

Förväntad dag för utbetalning från Euroclear..... 7 mars 2025

Största aktieägare per 31 december 2024

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

Byggrättsportfölj

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Egen regi	82	6678	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Norrberget	Vaxholm	Egen regi	130	13 400	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Glimten	Stockholm	Egen regi	20	3 540	Brf	Laga kraft	Q1 2025
Ormsta	Täby	Egen regi	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Egen regi	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Fransyskan	Stockholm	Egen regi	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjöstråket	Upplands Väsby	Egen regi	30	4 150	Brf	Laga kraft	Q2 2025
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
Skeppskajen	Uppsala	Egen regi	600	50 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Viggby Ångar brf 4	Täby	Egen regi	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frentab	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q3 2025
Kellgrensgatan	Stockholm	Egen regi	170	14 900	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ubby	Vallentuna	Egen regi	7	-	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2025
Saltängen	Nacka	Egen regi	55	5 400	Brf	Granskning	Q4 2025
Hägernäs Strand etapp 1	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	Q1 2026
Brobyholm	Strängnäs	Egen regi	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Kvisthamra	Norrtälje	Egen regi	70	5 200	Värdkostnader	Granskning	Q3 2026
Fullerö Hage	Uppsala	Egen regi	47	6 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	Egen regi	135	12 600	Brf	Samråd	Q3 2026
Malma Hage	Uppsala	Egen regi	25	3 500	Brf	Granskning	Q3 2026
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	Q4 2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Egen regi	150	17 500	Brf	Samråd	Q4 2026
Ekudden	Nacka	Egen regi	50	4 500	Äganderätt	Granskning	Q4 2026
Eneby Torg	Danderyd	Egen regi	150	13 100	Brf	Planbesked	Q4 2026
Hägernäs Strand etapp 2	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	Q4 2026
Skiftinge	Eskilstuna	Egen regi	70	5 200	Värdkostnader	Laga kraft	2027
Stureby	Stockholm	Egen regi	50	4 580	Brf	Planbesked	2027
Åkeshov	Stockholm	Egen regi	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2027
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap	130	9 600	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2027
Grunsta	Stockholm	Egen regi	95	14 680	Brf	Samråd	2027
Stuvsta	Huddinge	Egen regi	70	5 000	Brf	Planbesked	2027
Beckomberga	Stockholm	Egen regi	60	5 600	Brf	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Egen regi	40	3 600	Brf	Samråd	2027

Byggrättsportfölj, forts

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Egen Regi	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Hägernäs Strand etapp 3	Täby	Egen regi	50	5 000	Brf	Granskning	2027
Hässelby Villastad	Stockholm	Egen regi	60	4 200	Värdbostäder	Granskning	2027
Ränninge	Salem	Egen regi	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Stadshagen	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Laga kraft	2027
Trollbäcken	Tyresö	Egen regi	80	7 100	Brf	Planbesked	2027
Übby	Vallentuna	Egen regi	75	10 000	Brf	Planbesked	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Egen regi	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Ekerö Brygga	Ekerö	Egen regi	50	7 400	Brf	Planbesked	2027
Liljeholmen	Stockholm	Egen regi	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2027
Fabrikörvägen	Nacka	Egen regi	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Solna Huvudsta	Solna	Egen regi	300	26 500	Brf/hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Egen regi	200	16 500	Brf	Planbesked	2028
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Egen regi	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2028
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke	50	4 500	Brf	Planbesked	2028
Tunadalen Bromma	Stockholm	Egen regi	40	4 000	Brf	Planbesked	2028
Förmannen Ella Gärd	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2028
Kungsberga	Ekerö	Egen regi	50	4 300	Brf	Samråd	2028
Lillängsvägen	Haninge	Egen regi	65	9 970	Brf	Planbesked	2028
Solsåtra	Haninge	JV Bonava	50	7 700	Brf	Planbesked	2028
Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	65	2 770	Brf	Samråd	2028
Bällinge I	Uppsala	Egen regi	60	8 500	Brf	Samråd	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Egen regi	95	10 000	Brf	Samråd	2028
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Egen regi	40	2 780	Brf	Samråd	2028
Roslags Näsby	Täby	Egen regi	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Egen regi	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Egen regi	150	13 750	Brf	Planbesked	2029
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Egen regi	150	14 700	Brf	Granskning	2029
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	110	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Egen regi	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			6 781	638 468			

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
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	37	3 907	Brf	Laga kraft	2025
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	0	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2027
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	55	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Kråksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3 012	Brf	Planbesked	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hysesrätt	Antagen/Lagakraft	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2031
Örbyleden	Stockholm	JV Wallin	125	12 750	Brf/hysesrätt	Planbesked	2031
Valhallavägen	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Planbesked	2032
Summa byggrätter Byggnadsfirman Erik Wallin			489	43 412			
ANTAL BYGGRÄTTER TOTALT			7 270	681 880			

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
Nettoomsättning¹⁾	Nettoomsättningen utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, hyresintäkter, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt samt övriga intäkter.	Nettoomsättning visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Besqabs andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat¹⁾	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.
Bruttomarginal¹⁾	Bruttoresultat som andel av nettoomsättningen i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal²⁾	Rörelseresultatet som andel av nettoomsättningen i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie²⁾	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.
Soliditet²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägarna dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till stamaktieägarna. Vid del av år sker omräkning till helårstal.	Avkastning på eget kapital ger en bild av bolagets förmåga att generera avkastning på stamaktieägarnas investerade kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till stamaktieägarna vid periodens slut dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital per aktie ger en bild av bolagets bokförda värde per aktiebasis.
Aktiekurs genom eget kapital per aktie	Aktiekursen vid periodens utgång dividerat med eget kapital per aktie hänförligt till stamaktieägarna.	Aktiekurs genom eget kapital per aktie visar hur marknaden värderar bolaget i förhållande till dess bokförda värde.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

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

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 februari 2025 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

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

Utdelning preferensaktie B

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie B sker den 7 mars 2025 med avstämningsdag den 3 mars 2025.

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@besqab.se

Magnus Sundell, CFO

Telefon +46 70 602 76 75

E-post: magnus.sundell@besqab.se

Anna Åkerlund,

Chef Kommunikation och IR

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@besqab.se

Besqab AB

Box 5 | 182 11 Danderyd

Besöksadress: Golfvägen 2

Telefon: +46 8 409 415 68

www.besqab.se

