

BESQAB

Prospekt avseende upptagande till handel av stamaktier samt preferensaktier av serie B i Besqab AB (publ) på Nasdaq Stockholm

Prospektets giltighetsfråga

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 23 juni 2025. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet under förutsättning att Besqab AB (publ) fullgör skyldigheten att, i enlighet med (EU) 2017/1129 Prospektförordningen, tillhandahålla tillägg till Prospektet i det fall ny omständighet av betydelse, väsentligt sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i Bolaget. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet till dess att aktierna har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget har därefter ingen skyldighet att upprätta tillägg till Prospektet.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att Besqab AB (publ) har ansökt om upptagande till handel av Bolagets stamaktier samt preferensaktier av serie B på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Upptagandet till handel av respektive aktieslag sker genom byte av handelsplats från Nasdaq First North Growth Market i Stockholm till Nasdaq Stockholm. Med "**Bolagets aktier**" avses Bolagets stamaktier respektive preferensaktier av serie B om ej annat anges.

Beroende på sammanhanget avses med "**Besqab**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**", Besqab AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) med organisationsnummer 556699-1088, eller den koncern i vilken Besqab AB (publ) är moderbolag.

Godkännande av Prospektet

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG, i dess ändrade lydelse ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen, som är den svenska behöriga myndigheten, har godkänt Prospektet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för de värdepapper som avses i Prospektet. Finansinspektionen garanterar inte att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolaget.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Prospektet har endast upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av Besqabs stamaktier samt preferensaktier av serie B på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Besqab har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**US Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i US Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Varken USA:s Securities and Exchange Commission eller någon statlig värdepapperskommission i USA har godkänt eller avvisat eller uttalat sig om Prospektets riktighet eller lämplighet. Alla påståenden om det motsatta är en brottslig handling i USA.

Investeringsupplysning

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Besqab inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nogga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget. Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Besqabs verksamhet efter nämnda dag. I det fall en ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i Bolaget i kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg i enlighet med Prospektförordningen.

Framåtblickande uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtblickande uttalanden och åsikter. Framåtblickande uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som

framåtblickande. Detta gäller framförallt uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Prospektet om inte annat anges. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från vad som har angetts i sådana uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Bolaget lämnar inga garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtblickande uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. Framåtblickande uppskattningar och prognoser som härrör från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig väsentligt från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljöskador.

Efter dagen för Prospektet åtar sig inte Bolaget, om det inte föreskrivs enligt tillämplig lag eller i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares), att uppdatera framåtblickande uttalanden eller anpassa dessa framåtblickande uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Besqabs verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information från tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bransch- och marknadspublicationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublicationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Besqabs framtida resultat.

Tillgänglighet

Prospektet finns tillgängligt på Besqabs webbplats (www.besqabgroup.se), Finansinspektionens webbplats (<https://fi.se/sv/vara-register/prospektregistret/>) samt Europeiska värdepappers- och marknadstillsynsmyndighetens webbplats (www.esma.europa.eu).

Finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen är det möjligt att siffrorna i vissa kolumner inte överensstämmer exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Risikfaktorer.....	10
Bakgrund och motiv	17
Verksamhets- och marknadsbeskrivning	18
Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information.....	29
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	32
Aktiekapital och ägarförhållanden	41
Legala frågor och kompletterande information	46
Handlingar införlivade genom hänvisning	49
Adresser	50

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Sista dag för handel på Nasdaq First North Growth Market	27 juni 2025
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	30 juni 2025

INFORMATION OM AKTIERNA

Kortnamn (ticker) för stamaktie och preferensaktie av serie B	BESQAB / BESQAB PREF B
ISIN stamaktie	SE0010547786
ISIN preferensaktie av serie B	SE0015195706

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-juni (Q2) 2025	9 juli 2025
Delårsrapport januari-september (Q3) 2025	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	30 januari 2026

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör av investeraren baseras på en bedömning av hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan växer i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt svensk rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Information om emittenten

Emittent: Besqab AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag.

Organisationsnummer: 556699-1088.

Huvudkontor: Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd, Sverige.

Webbplats: www.besqabgroup.se.

Identifieringskod för juridiska personer (LEI): 549300XBM23EMOLANS40.

ISIN-kod stamaktier: SE0010547786.

ISIN-kod preferensaktier av serie B: SE0015195706.

Behörig myndighet

Prospektet har granskats av Finansinspektionen. Finansinspektionen är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Finansinspektionen godkände Prospektet den 23 juni 2025. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:

Finansinspektionen

Box 7821, SE-103 97 Stockholm

+46 (0)8 408 980 00

finansinspektionen@fi.se

www.fi.se

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Bolagets säte och bolagsform

Besqab AB (publ), organisationsnummer 556699-1088, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Det nuvarande företagsnamnet registrerades den 22 april 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning. Besqab AB (publ) är moderbolag i Koncernen som per 31 mars 2025 bestod av 264 bolag. Koncernbolagen är lokaliserade i Sverige. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300XBM23EMOLANS40. Bolagets adress är Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd, Sverige och Bolaget kan nås på telefonnummer 08-409 416 00. Bolagets webbplats är www.besqabgroup.se.

Bolagets huvudsakliga verksamhet

Besqab är en bostadsutvecklare som utvecklar hållbara bostäder av hög kvalitet i attraktiva områden. Projektutveckling av flerbostadshus (bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter) samt småhus (bostadsrätter och äganderätter) utgör Besqabs kärnverksamhet. Kärnverksamheten kompletteras av projektutveckling av hyresrätter och bostadsrelaterad samhällsservice (förskola, SÄBO¹ och LSS-bostäder), för andras ägande eller egen förvaltning, vars omfattning är beroende av rådande marknadsförutsättningar. Per dagen för Prospektet är Besqab verksamt i Storstockholm och Uppsala, med särskilt fokus på eftertraktade lägen med närhet till kommunikationer och rekreation.

Det nuvarande Bolaget tog sin form i mars 2024 då dåvarande Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("Aros Bostad") förvärvade det tidigare noterade bolaget Besqab AB (publ). Efter genomfört förvärv tog det sammanslagna bolaget namnet Besqab AB.

Aros Bostad grundades 2006 av de nuvarande styrelseledamöterna Per Rutegård, Johan A. Gustavsson och Samir Taha. Aros Bostads första projekt utgjordes av konverteringsprojekt, från kontor till bostäder, i Västerås följt av nyproduktion av takradhus på Gärdet och sedermera nyproduktion av flerbostadshus och småhus i både infill-projekt och större utvecklingsområden. Initialt finansierade Aros Bostad projektverksamheten genom fondstrukturer med starka investerare. 2018 noterades preferensaktien på Nasdaq First North Growth Market och strategin lades om mot helägda projekt och projekt i joint ventures. 2021 noterades Aros Bostads stamaktie på Nasdaq First North Growth Market.

Det ursprungliga Besqab AB (publ) grundades i Täby 1989 då Isidor Andersson lämnade en stor bostadsbyggare för att tillsammans med några branschkollegor starta bostadsutveckling av hög kvalitet i eget genomförande. 2011 sålde Isidor Andersson sina aktier till familjen Nordström (Skimer AB) som fortfarande är huvudägare i det nuvarande Besqab, med representation i styrelsen. 2012 genomfördes en nyemission till anställda och 2014 noterades det ursprungliga

¹ Särskilt boende för äldre.

Besqab på Nasdaq Stockholm. Under åren fram till samgåendet med Aros Bostad genomfördes bostadsutveckling med bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt samt vårdboenden och samhällsservice. Vid tillfället för sammanslagningen avnoterades det ursprungliga Besqab från Nasdaq Stockholm.

Efter sammanslagningen i mars 2024 har Bolaget arbetat strategiskt med organisationen, byggrättsportföljen och erbjudandet. Affärsmodellen för det sammanslagna Besqab sträcker sig vid dagen för Prospektet från analys och markförvärv över projektutveckling, projektgenomförande och försäljning till överlämning av färdiga bostäder. Bolagets målsättning är att hålla en jämn produktionsvolym över tid, vilket förutsätter nya produktionsstarter i takt med färdigställande samt att byggrättsportföljen kontinuerligt fylls på med byggrätter i olika planskeden. Lönsamma projekt och nöjda kunder uppnås genom att leverera den bästa produkten utifrån kundgruppens och platsens förutsättningar, följt av strukturerat och resurseffektivt projektgenomförande i total- eller delad entreprenad beroende på projektets förutsättningar. Försäljningsstrategin innebär att sälja till rätt pris och i rätt takt, med målsättningen att varje projekt ska vara slutsålt vid färdigställande och att intäkten maximeras under försäljningsperioden utifrån projektets försäljningskrav för finansiering. Historiskt har Bolagets projektportfölj byggts upp i dels fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, dels genom egna förvärv. Efter en omläggning av Bolagets strategi under 2021 fokuserar Besqab numera på att öka andelen projekt som genomförs i egen regi och som joint venture-samarbeten, och successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet.

Per den 31 mars 2025 hade Besqab totalt 1 676 bostäder i pågående produktion, vilka fördelades på 20 projekt. Totalt har Koncernen cirka 60 projekt där flertalet utgörs av projekt i tidiga skeden som ännu inte är startade. Per den 31 mars 2025 var 80 procent av Besqabs bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Besqab AB (publ) är moderbolag i Koncernen som per 31 mars 2025 bestod av 264 bolag. Inom varje bostadsprojekt sysselsätts 4-6 bolag, såsom ett eller flera fastighetsägande bolag, holdingbolag och i förekommande fall joint venture-bolag.

Större aktieägare

Tabellen nedan visar innehav av aktier och röster om minst fem procent i Bolaget per den 31 mars 2025, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktier, %	Andel av röster, %
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 968 350	1 277 119	16,70	17,28
ALM Jumbo AB	16 491 956	0	14,31	15,75
Johan A Gustavsson ²	6 199 984	0	5,38	5,92
Samir Taha ³	5 678 000	0	4,93	5,42
M2 Asset Management AB	5 315 416	1 824 614	6,20	5,25
Första AP-fonden	5 405 050	0	4,69	5,16
Totalt större aktieägare	57 058 756	3 101 733	52,20	54,77
<i>Övriga aktieägare</i>	<i>46 511 269</i>	<i>8 574 699</i>	<i>47,80</i>	<i>45,23</i>
Totalt	103 570 025	11 676 432	100,00%	100,00%

Styrelse och ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av Per Rutegård (styrelseordförande), Olle Nordström, Zdravko Markovski, Johan A Gustavsson, Sara Mindus, Louise Eklund, Andreas Philipson och Samir Taha.

Bolagets ledning består per dagen för Prospektet av Magnus Andersson (VD), Magnus Sundell (CFO), Hanna Bodbacka (Hållbarhetschef), Emmy Fredenklo (Chefsjurist), David Johansson (COO), Anna Slätteby (Chef försäljning och kunderbjudande), Andreas Wik (Affärsutvecklingschef) och Anna Åkerlund (Chef IR, kommunikation och HR).

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag är Bolagets revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Gabriel Novella valdes till huvudansvarig revisor på årsstämman den 3 juni 2024. För perioden dessförinnan var Fredric Hävrén huvudansvarig revisor. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Ernst & Young Aktiebolags besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för Bolaget

² Per dagen för Prospektet äger Johan A Gustavsson 6 192 984 stamaktier via Vencom Capital AB och 7 000 stamaktier via Förvaltningsaktiebolaget Couronne.

³ Via Sultanen Invest AB.

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen per och för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2024 och 2023 samt utvald historisk finansiell delårsinformation per och för de tre månader som avslutades den 31 mars 2025, inklusive jämförelsesiffror för motsvarande period 2024. Den finansiella informationen för åren som avslutades den 31 december 2024 och 2023 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av EU ("IFRS"), årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) och har reviderats av Bolagets revisor. Den finansiella delårsinformationen per och för de tre månader som avslutades den 31 mars 2025 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2024 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har varken översiktligt granskats eller revideras av Bolagets revisor.

Därutöver presenteras motsvarande alternativa nyckeltal från Bolagets segmentsredovisning som bedöms utgöra finansiell nyckelinformation i denna kontext. Finansiell information som benämns "Segmentsredovisning" baseras på de principer som används för ledningens interna uppföljning av rörelsens segment men ska inte betraktas isolerat eller som ersättning för resultat och balansräkningar eller kassaflödesanalyser som upprättats enligt IFRS. De alternativa nyckeltal som presenteras "enligt segmentsredovisningen" redovisas för att underlätta en läsares utvärdering av verksamheten och för att möjliggöra en meningsfull jämförelse av resultat mellan perioder. Dessa alternativa nyckeltal ska inte uppfattas som ersättningar för resultaträkning eller kassaflödesposter beräknande i enlighet med IFRS. För ytterligare information se not 2 samt definition av nyckeltal.

Nyckelposter i Koncernens rapport över totalresultat

IFRS	1 januari – 31 december		1 januari – 31 mars	
Mkr	2024	2023	2025	2024
Nettoomsättning	3 375,7	1 487,7	85,8	389,0
Rörelseresultat	61,8	209,4	-52,6	-49,0
Periodens resultat	41,0	168,3	-68,0	-55,1
<i>Alternativa nyckeltal - segmentsredovisning</i>				
Nettoomsättning	2 240,7	1 432,7	511,5	460,5
Rörelseresultat	156,0	173,7	30,3	20,4
Periodens resultat	128,5	-	134,3	128,5

Nyckelposter i Koncernens rapport över finansiell ställning

IFRS	31 december	31 mars
Mkr	2024	2025
Summa tillgångar	5 580,7	5 652,3
Summa eget kapital	3 188,7	3 120,6
<i>Alternativa nyckeltal - segmentsredovisning</i>		
Summa tillgångar	5 382,0	5 294,0
Summa eget kapital	3 585,0	3 599,9

Nyckelposter i Koncernens rapport över kassaflöden

IFRS	1 januari – 31 december		1 januari – 31 mars	
Mkr	2024	2023	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702,3	91,4	-225,9	-312,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	484,6	-139,9	-25,9	507,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-962,4	112,9	125,9	157,0
Periodens kassaflöde	224,5	64,4	-125,9	352,1
<i>Alternativa nyckeltal - segmentsredovisning</i>				
	1 januari – 31 december		1 januari – 31 mars	
Mkr	2024	2023	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-114,6	123,3	-99,4	-190,0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	362,5	-130,9	-25,7	419,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22,7	100,9	-26,0	97,3
Periodens kassaflöde	225,2	93,3	-151,1	327,0

Specifika nyckelrisker för Bolaget

Nyckelrisker relaterade till Bolagets verksamhet

Makroekonomiska risker kan få en betydande inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, inflation och förändrade räntenivåer, pandemier, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling och befolkningstillväxt. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget, och i förlängningen Bolagets målgrupp, negativ riktning.

Tidskrävande detaljplan- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. Tiden det tar att driva igenom en detaljplan varierar beroende på kommun och Bolaget uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 24 och 60 månader. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser tar längre tid än vad Bolaget på förhand antagit, vilket kan medföra försenade byggstarter, längre tid till intäktsgenerering samt ökade kostnader för längre processer, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till räntenivåer, amorteringskrav, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner och rörlighet på bostadsmarknaden. På regional nivå är Besqab föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen.

Motpartsrisker kopplat till projektutveckling

Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Besqab eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilken sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och är hänförliga till bland annat den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut.

ESG-frågor blir allt viktigare i bostadsutvecklingsprocessen

Bolaget bedömer att frågor gällande hållbarhet och ESG (Eng. Environmental, Social and Governance) blir en allt viktigare del av bostadsutvecklingsprocessen; från förvärv till utveckling och vidare i genomförande och överlämning. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som låg till medel, att kontrakterade byggtreprenörer i praktiken inte möter den avtalade kravställningen gällande ESG-frågor. I förlängningen kan det medföra negativ publicitet, ett minskat intresse bland potentiella bostadsköpare för Besqabs bostäder samt ett minskat intresse bland andra intressenter i bostadsutvecklingsprocessen att samarbeta med Besqab, till exempel välrenommerade byggtreprenörer och enskilda kommuner.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter

Kombinationen av att tillgången till attraktiva fastigheter i Storstockholmsområdet är begränsad och att Bolagets konkurrenter i vissa fall kan ha större finansiella resurser än Bolaget, kan leda till att de fastigheter som intresserar Bolaget inte går att förvärva på för Bolaget kommersiellt hållbara villkor eller att konkurrenternas erbjudanden i markanvisningsprocesser bedöms som mer attraktiva.

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Besqabs möjlighet att erhålla finansiering är beroende av olika faktorer som kan begränsa tillgången till finansiering. Lån från tredje part, till exempel en bank, påverkas bland annat av den allmänna kreditillgången, villkoren för finansiering samt av Besqabs kreditvärdighet. Annan typ av finansiering, till exempel nyemission av finansiella instrument i Bolaget, är beroende av bland annat aktieägarnas godkännande samt att det finns ett intresse från investerare att investera i Bolagets finansiella instrument. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som inte är godtagbara för Bolaget, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas, att

projekt/fastigheter behöver avyttras eller försämrade marginaler från projekten. I förlängningen kan detta ha en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur påverkar räntevillkoren och därmed Bolagets upplåningskostnader. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en negativ effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämrats, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i låneavtal (så kallade finansiella kovenanter). Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan medföra krav från långivare att lån ska återbetalas i förtid.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Information om Bolagets aktier

Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 2 304 929,14 SEK fördelat på totalt 115 246 457 aktier (varav 103 570 025 stamaktier och 11 676 432 preferensaktier av serie B) och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0010547786 och ISIN-koden för Bolagets preferensaktie av serie B är SE0015195706. Aktierna är denominerade i SEK.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt).

Rösträtt

Stamaktie medför en röst och preferensaktier av serie A och B en tiondels röst på bolagsstämmor.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Vid vinstutdelning och likvidation har preferensaktier företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna respektive företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie.

Inlösen av preferensaktier

Enligt Bolagets bolagsordning kan minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A och/eller B efter beslut av styrelsen eller bolagsstämman. Per dagen för Prospektet finns endast preferensaktier av serie B utestående. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie B ska vara ett belopp beräknat i enlighet med den formel som är angiven i Bolagets bolagsordning (§ 6 – Aktiekapital).

Utdelningspolicy

Bolaget avser inte att föreslå 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. Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämman, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Bolagets stamaktier respektive preferensaktier av serie B är per dagen för Prospektet föremål för handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 juni 2025 bedömt att Bolaget uppfyller kraven för att Bolagets stamaktier respektive preferensaktier av serie B ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att en slutlig ansökan lämnas in samt att ett prospekt godkänns av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas inledas den 30 juni 2025.

Vilka är nyckelriskerna specifika för värdepapperen?

Specifika nyckelrisker för Bolagets värdepapper

Handeln i Besqabs aktier kan vara inaktiv och priset volatilt

Investerare bör beakta att en investering i Besqab är förenad med risk och att en investerare kan komma att förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Bolagets stamaktier respektive

preferensaktier av serie B har från tid till annan varit föremål för begränsad handel med låg daglig omsättning och avståndet mellan köp- och säljkurser har från tid till annan varit stort, vilket även kan komma att vara fallet framgent. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln kan vara inaktiv och illikvid.

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Besqab har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och konvertibler och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra kapitalanskaffningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner av aktier, konvertibler eller andra finansiella instrument för att finansiera förvärv eller genomföra andra investeringar. Emission av finansiella instrument i Besqab kan komma att leda till utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier.

Det finns en risk att ingen utdelning lämnas för Bolagets stamaktier

Enligt Bolagets utdelningspolicy för Bolagets stamaktier ska beslut om utdelningar fastställas 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 föreslå 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. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktierna erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt inestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen), ska stamaktier därefter erhålla utdelning. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

<i>Allmänt</i>	Prospektet avser upptagande till handel av Bolagets stamaktier respektive preferensaktier av serie B i Besqab på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller att på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.
<i>Förväntad tidsplan för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 juni 2025 bedömt att Bolaget uppfyller kraven för att Bolagets aktier ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att en slutlig ansökan lämnas in samt att ett prospekt godkänns av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas inledas den 30 juni 2025.
<i>Kostnader för upptagande till handel</i>	Bolagets kostnader i samband med upptagandet av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm förväntas uppgå till cirka 8,5 mkr. Kostnaderna är framförallt hänförliga till kostnader för legal och skattemässig rådgivning, revisorer, noteringsrevisor, konsulter, noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och avgift till Finansinspektionen för granskning av Prospektet. Av de totala kostnaderna för listbyte är det cirka 5,8 mkr som kvarstår att resultatföras och kommer belasta resultatet för andra kvartalet 2025.

Varför upprättas detta Prospekt?

<i>Bakgrund och motiv</i>	Efter nästan tre år av svag marknadsutveckling ser Bolaget tendenser på att förtroendet för bostadsmarknaden i Storstockholm är på väg tillbaka med stigande bostadspriser och ökande försäljning. Besqab möter detta som en ny, starkare, aktör på marknaden. Efter samgåendet mellan Aros Bostadsutveckling AB (publ) och Besqab AB (publ) har ett strategiskt arbete med organisationen, byggrättsportföljen och kunderbjudandet genomförts, vilket har resulterat i en solid grund att stå på när Besqab nu skalar upp produktionsvolymerna med målsättningen att driva fortsatt tillväxt med god lönsamhet. Under de första månaderna 2025 har Besqab säljstartat sex nya bostadsprojekt, bland annat Fransyskan i Slakthusområdet i Stockholm och Tegelvik på Södermalm i Stockholm. Bolaget noterar att under det senaste året har byggts upp ett positivt momentum på marknaden där det återigen är möjligt att "sälja på ritning" i större utsträckning. Även om denna positiva utveckling delvis har mattats av under våren 2025 bedömer Besqab att den kommer fortsätta de kommande åren, med en stabil tillväxt i både försäljning och bostadspriser som följd. Besqab har en tydlig tillväxtstrategi som kan innebära geografisk expansion eller ytterligare strukturaffärer som stärker Bolagets erbjudande. Eftersom bostadsmarknaden rör sig i cykler är det avgörande att ha en affärsmodell som håller över tid och Bolaget kommer fortsätta att analysera marknaden för att utvärdera möjliga förvärv eller samarbeten där det bedöms finnas synergier och långsiktiga fördelar. Som ett led i detta anser Bolagets styrelse att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm optimerar Bolagets möjligheter att tillvarata ett förväntat förändrat positivt momentum på bostadsmarknaden i Storstockholm på både kort och lång sikt. Att vara noterat på Nasdaq Stockholm utgör en kvalitetsstämpel som ökar Bolagets visibilitet bland samarbetspartners, kunder, investerare och analytiker. En notering på Nasdaq Stockholm förväntas även göra Bolagets aktier mer attraktiva som betalningsmedel i samband med potentiella förvärv. Därutöver öppnar en notering på Nasdaq Stockholm upp för möjligheten för fler institutionella investerare att investera i Bolagets aktier. Styrelsen bedömer att de förväntade fördelarna som en notering på Nasdaq Stockholm medför i förlängningen skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare.
---------------------------	---

Rådgivares intressen

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och/eller Bolagets aktier och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten av de riskfaktorer som anges i Prospektet har graderats baserat på Bolagets bedömning av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras. I de fall riskens förväntade negativa effekt inte har kunnat kvantifieras, har Bolaget graderat den negativa effekten på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) negativ inverkan, (ii) betydande negativ inverkan och (iii) väsentlig negativ inverkan.

Risikfaktorena presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch, finansiella risker samt risker relaterade till Bolagets aktier. Risikfaktorena som presenteras nedan är baserade på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som per dagen för Prospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorena därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch

Makroekonomiska risker kan få en betydande inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, inflation och förändrade räntenivåer, pandemier, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling och befolkningstillväxt. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget, och i förlängningen Bolagets målgrupp, negativ riktning. Besqabs målgrupp består främst av bostadsköpare i de områden där Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, bostadsutvecklingsprojekt och denna målgrupps förmåga och benägenhet att köpa en bostad påverkas i allmänhet negativt när makroekonomiska faktorer utvecklas i en för Bolaget och bostadsköparna ofördelaktig riktning. En sådan händelseutveckling kan leda till en inaktiv bostadsmarknad som i sin tur negativt påverkar underleverantörers möjligheter att uppfylla kontraktuella förpliktelser i Bolagets bostadsutvecklingsprojekt. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilka sannolikheten är

svårbedömd, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en betydande negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat, kassaflöden och finansiella ställning.

Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. De fastigheter som Bolaget förvärfvar är inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation av bostäder i enlighet med Bolagets planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare rätt att yttra sig över föreslagen bostadsexploatering och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Tiden det tar att driva igenom en detaljplan varierar beroende på kommun och Bolaget uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 24 och 60 månader. Enligt Nationellt Ledtidsindex 2024 som tagits fram av "Initiativet Bygg i Tid", till vilket Besqab är en av initiativtagarna, var den totala viktade genomsnittliga tiden för detaljplaner och bygglov 4,7 år under den uppmätta perioden (2016-2023). Det

innebär att från beslut om planuppdrag till startbesked tar det nästan fem år av ren processtid. Det som driver de totala ledtiderna är detaljplaneprocessen som genomsnittligen tar 3,8 år. Enligt samma mätning tar bygglovsprocesserna i genomsnitt 0,5–1,4 år, med ett viktat genomsnitt på 0,9 år, där små kommuner generellt är snabbast (0,85 år), följt av medelstora (0,89 år) och slutligen stora kommuner (0,96 år).⁴

Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser tar längre tid än vad Bolaget på förhand antagit, vilket kan medföra försenade byggstartar, längre tid till intäktsgenerering samt ökade kostnader för längre processer, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten. Eftersom detaljplane- och bygglovsprocesserna möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan tiden det tar att driva igenom detaljplan och bygglov för enskilda projekt variera och processerna kan även innefatta tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till räntenivåer, amorteringskrav, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner och rörlighet på bostadsmarknaden. Dessa faktorer utveckling ligger utanför Bolagets kontroll. Sannolikheten för att någon av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning är svårbedömd, och en negativ utveckling avseende en eller flera av faktorerna kan ha en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, framtidsutsikter, finansiella ställning och resultat.

På regional nivå är Besqab föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på

kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för bostadsutveckling. I praktiken kan det innebära att ett visst område där Besqab planerar ett bostadsutvecklingsprojekt inte kan användas för bostadsutvecklingsändamål i enlighet med Besqabs affärsplan, med följd att antalet rapporterade byggrätter i projektportföljen och/eller det bedömda marknadsvärdet för byggrättsportföljen kan behöva justeras ner. Bolaget bedömer att förskjutning av makt eller den lokala opinionen i det enskilda fallet kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och framtidsutsikter i den eller de berörda kommunerna. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är svårbedömd.

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Besqabs byggprojekt leds av Bolagets interna projektorganisation, vilken i sin tur arbetar gentemot olika byggentreprenörer och leverantörer för genomförandet av projekten, antingen på totalentreprenad eller delad entreprenad. I totalentreprenaderna ingår ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Det finns en risk att en eller flera byggentreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Besqab eller byggentreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilket sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och är hänförliga till bland annat den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut. För det fall Besqabs motparter, eller i förekommande fall, motparternas motparter (till exempel leverantörer och underleverantörer som anlitas av en totalentreprenör) inte fullgör sina kontraktuella förpliktelser kan det få en

⁴ https://byggforetagen.se/app/uploads/2024/09/Nationellt-Ledtidindex-2024_0912.pdf

betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att färdigställa sina bostadsutvecklingsprojekt och i förlängningen Bolagets framtidsutsikter och resultat.

ESG-frågor blir allt viktigare i bostadsutvecklingsprocessen

Bolaget bedömer att frågor gällande hållbarhet och ESG (Eng. *Environmental, Social and Governance*) blir en allt viktigare del av bostadsutvecklingsprocessen; från förvärv till utveckling och vidare i genomförande och överlämning. Detta återspeglas i såväl regulatoriska krav som förväntningar från bostadsköpare men även i Besqabs egna riktlinjer och målsättningar. De frågor som aktualiseras inom ramen för Besqabs bostadsutvecklingsprocess är framför allt krav kopplat till klimat och miljö (E), där utsläpp, klimatriskhantering, resurshantering, energi och biologisk mångfald är i fokus. Gällande säkerhet och hälsa samt governance (S/G) ryms frågor som sund inomhusmiljö, sunda produktionsmetoder, arbetsförhållanden och arbetsvillkor, liksom affärsetik och antikorruption. Krav och förväntningar avseende dessa områden finns hos flertalet intressenter; särskilt investerar- och bankkollektivet. Även bostadsköpare och övriga intressenter i värdekedjan såsom kommuner efterfrågar åtgärder och information kring arbetet med ESG-frågan.

Som en del av Besqabs upphandling av byggentreprenader ställer Besqab krav på byggentreprenören. Besqabs uppförandekod för leverantörer går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer krävställer att Besqabs leverantörer ska arbeta i linje med tillämplig miljölagstiftning och biläggs alla avtal med byggentreprenörer och samarbetspartners. Besqab genomför löpande platsrevisioner i pågående projekt såväl som löpande kontroller under avtalstiden för att minska risker i värdekedjan i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material. I det fall upphandling sker på totalentreprenad kan inte Besqab fullt ut säkerställa att totalentreprenören vid var givet tillfälle efterlever de av Besqab uppställda kraven och

detta ligger således utanför Bolagets direkta kontroll. Det finns därför en risk, för vilken sannolikheten bedöms som låg till medel, att kontrakterade byggentreprenörer i praktiken inte möter den avtalade kravställningen gällande ESG-frågor. I förlängningen kan det medföra negativ publicitet, ett minskat intresse bland potentiella bostadsköpare för Besqabs bostäder samt ett minskat intresse bland andra intressenter i bostadsutvecklingsprocessen att samarbeta med Besqab, till exempel välrenommerade byggentreprenörer och enskilda kommuner. Om Besqab inte på ett adekvat sätt adresserar och hanterar bostadsköparens och övriga intressenters förväntningar gällande ESG-frågor samt i övrigt anpassar och utformar bostadsprocessen till vid var tid gällande kravställningar kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter

Bolaget och dess konkurrenter vill många gånger driva bostadsutvecklingsprojekt inom samma geografiska områden och konkurrensen om tillgängliga fastigheter i Storstockholmsområdet är hård, både vad avser deltagande i markanvisningar och i förhållande till förvärvsprocesser mot privata och kommunala motparter. Kombinationen av att tillgången till attraktiva fastigheter i Storstockholmsområdet är begränsad och att Bolagets konkurrenter i vissa fall kan ha större finansiella resurser än Bolaget, kan leda till att de fastigheter som intresserar Bolaget inte går att förvärva på för Bolaget kommersiellt hållbara villkor eller att konkurrenternas erbjudanden i markanvisningsprocesser bedöms som mer attraktiva. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att Bolagets konkurrenter förvärvar fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, att Bolagets konkurrenter kan erbjuda konkurrenskraftigare erbjudanden i markanvisningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Bolaget drivs till nivåer som inte är kommersiellt hållbara för Bolaget, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, intäkter och marginaler från bostadsutvecklingsprojekten.

Miljö-, klimat- och hållbarhetsrisker

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, eller bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte

verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Eftersom Bolaget regelbundet förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Sannolikheten för att risken materialiseras bedöms som låg då åtgärder vidtas inför förvärv och under projektutvecklingsprocessen, men om så ändå sker kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat från bostadsutvecklingsprojektet.

Vidare kan klimatrisker i generell bemärkelse, såväl permanenta som tillfälliga, till exempel förhöjda temperaturer, extrema väderförhållanden eller risker relaterade till förändringar i vatten- eller marknivåer innebära en risk för att fastigheter och/eller byggnader kan komma till skada och att värdet på dessa minskar. Övriga hållbarhetsrisker som går att knyta till Bolagets fastigheter omfattar risker kopplat till utsläpp, kemikalieanvändning, resurs- och materialanvändning, säkerhet och hälsa, otrygghet för medborgare och boende samt påverkan på biologisk mångfald. För den bredare verksamheten omfattas även kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan samt risk för otillbörliga affärsrelationer och korruption. Samtliga risker hanteras i dagsläget genom projektutvecklingsprocessen såväl som övriga styr- och stödprocesser och risken för att dessa materialiseras bedöms som låg.

Risker relaterade till förändringar i beskattning eller tolkning och tillämpning av skattelagstiftning

På grund av att Koncernen bedriver sin verksamhet i över 250 dotterbolag ställer det krav på att säkerställa efterlevnad inom flertalet skatteområden och för olika typer av transaktioner och projekt. De skattelagar- och regler som Koncernen behöver efterleva kan förändras, ibland med kort varsel och ibland med retroaktiv verkan, vilket ställer krav på

Koncernens förmåga att hålla sig uppdaterad på de förändringar som sker. Besqabs tolkning av tillämpliga skattelagar, inklusive beslut om hur verksamheten och transaktioner ska struktureras, kanske inte överensstämmer med Skatteverkets tolkningar. Besqab Bostad Förvaltning AB är föremål för en momsrevision avseende åren 2018-2022 där Skatteverket har utfärdat ett förslag till beslut. Besqab har bestridit Skatteverkets förslag till beslut genom ett skriftligt svar och inväntar ytterligare information och svar från Skatteverket. Besqab Bostad Förvaltning AB kan påföras moms och skattetillägg om cirka 20 mkr avseende perioden för revisionen. Vidare är Besqab Projektutveckling AB, Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag, Besqab Bostadsutveckling AB och RAW Property AB föremål för en pågående skatterevision avseende arbetsgivaravgifter, inkomstskatt och moms för perioden 2023-juni 2024. Revisionerna är, per dagen för Prospektet, pågående och några formella beslut har ännu inte fattats av Skatteverket. Avseende Besqab Projektutveckling AB har Skatteverket kommunicerat ett diskussionsunderlag rörande momsfråga som är närliggande frågan i Besqab Bostad Förvaltning AB. Utan att förslag till beslut har lämnats kan diskussionsunderlaget tolkas som att Besqab Projektutveckling AB kan påföras moms och skattetillägg om cirka 17,5 mkr avseende perioden för revisionen. Det finns således en risk att dessa skatterevisioner kan resultera i betydande skattekonsekvenser för Besqab och det finns likaså en risk att Koncernen kan bli föremål för andra revisioner och utredningar av skattemyndigheter, vilket kan leda till ytterligare skattebetalningar, räntor och straffavgifter.

Vidare har Koncernen lämnat räntefria lån under granskningsperioden. Eftersom koncernbidragsrätt saknats mellan långivare och låntagare finns en risk att Skatteverket genom uttagsbeskattning påför skatt och skattetillägg om cirka 14,6 mkr. Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle materialiseras kan det få en negativ inverkan på Besqabs resultat, finansiella ställning och kassaflöde.

Risker relaterade till försäljning av bostäder

Bolaget påbörjar i regel byggnation av bostadsprojekt först efter att en viss försäljningsgrad har uppnåtts för projektet. Det borgar för att projektet är finansierat inom ramen för bolagets likviditetsprognos. Trots detta finns det inga garantier för att samtliga bostäder inom ett projekt kommer att säljas, varken före färdigställande eller efter inflyttning (oavsett om en bostad har bokats av en potentiell köpare eller inte). Det föreligger därmed en risk att efterfrågan på bostäder minskar under projektets gång, vilket kan leda till att osålda enheter kvarstår under en längre tid eller måste säljas till reducerade priser utifrån vad som kalkylerats. En sådan utveckling kan påverkas av flera faktorer, inklusive men inte begränsat till förändringar i det makroekonomiska läget såsom stigande räntor, inflation, försämrade köpkraft hos hushållen, ändrade kreditvillkor eller ökad arbetslöshet. Dessa faktorer kan i sin tur påverka både efterfrågan på nyproducerade bostäder och köparnas möjlighet att erhålla finansiering. Om Bolaget inte lyckas sälja tillräckligt många bostäder i ett projekt kan detta få negativa konsekvenser för Bolagets likviditet och resultat. Bolaget inte lyckas sälja tillräckligt många bostäder i ett projekt kan detta få negativa konsekvenser för Bolagets likviditet och resultat. Detta är särskilt relevant då Bolaget i regel finansierar sina projekt genom lån från banker och andra kreditinstitut. Dessa lån är ofta förenade med villkor såsom krav på försäljningsgrad, färdigställande inom viss tid eller specifika kassaflödesmål. Om dessa villkor inte uppfylls kan det leda till att långivarna kräver omförhandling av lånevillkor, ytterligare säkerheter eller i värsta fall förtida återbetalning av lån. Om risken skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att genomföra framtida projekt, minska investeringskapaciteten och i förlängningen påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Finansiella risker

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och utöver eget kapital behöver Bolaget kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Likviditetsfrågan är således av central betydelse för Bolaget. Bolaget arbetar aktivt med likviditetsplanering och i dess likviditetsplan inkluderas bland annat planerade förvärv samt start och genomförande av bostadsutvecklingsprojekt.

Utöver likvida medel består, per dagen för Prospektet, Besqabs finansieringskällor främst av checkräkningskrediter, byggnadskreditiv, banklån och fondfinansiering i den fullt investerade fonden Aros Bostad IV som Besqab rest tillsammans med bland annat institutionella investerare såsom Första AP-fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv och Östersjöstiftelsen.

Besqabs möjlighet att erhålla finansiering är beroende av olika faktorer som kan begränsa tillgången till finansiering. Lån från tredje part, till exempel en bank, påverkas bland annat av den allmänna kreditillgången, villkoren för finansiering samt av Besqabs kreditvärdighet. Annan typ av finansiering, till exempel nyemission av finansiella instrument i Bolaget, är beroende av bland annat aktieägarnas godkännande samt att det finns ett intresse från investerare att investera i Bolagets finansiella instrument. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som inte är godtagbara för Bolaget, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas, att projekt/fastigheter behöver avyttras eller försämrade marginaler från projekten. I förlängningen kan detta ha en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Tabellen nedan sammanfattar Bolagets huvudsakliga externa källor till finansiering per den 31 mars 2025. Uppgifterna är hämtade från Besqabs delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2025.

Huvudsaklig finansiering per 31 mars 2025**Mkr**

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	179,0
Övriga långfristiga skulder	130,9
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut ¹⁾	1 484,2
Övriga kortfristiga skulder ¹⁾	686,7

1) Avser främst byggnadskreditiv för finansiering av Bolagets bostadsutvecklingsprojekt.

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur påverkar räntevillkoren och därmed Bolagets upplåningskostnader. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en negativ effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämrats, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i låneavtal (så kallade finansiella kovenanter). Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan medföra krav från långivare att lån ska återbetalas i förtid. Per den 31 mars 2025 uppgick Bolagets lån till kreditinstitut med rörliga räntor till 1 766 734 000 kr (enligt IFRS). Den genomsnittliga räntan för dessa lån uppgick till 5,91 procent (volymviktat). En förändring av räntan med +/- 1 procentenhet skulle innebära en påverkan på Bolagets räntekostnader med +/- 17,7 mkr.

Risker relaterade till Bolagets aktier**Handeln i Besqabs aktier kan vara inaktiv och priset volatil**

Investorer bör beakta att en investering i Besqab är förenad med risk och att en investering kan komma att förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Det högsta respektive lägsta pris till vilket stamaktien i Besqab har handlats på Nasdaq First North Growth Market under de senaste tolv månaderna från 19 juni 2025 uppgår till 28,00 SEK (den 30 september 2024) respektive 20,50 SEK (den 30 maj 2025). Det högsta respektive lägsta pris för preferensaktien av serie B under

motsvarande period var 90,00 SEK (den 10 juni 2025) respektive 74,00 SEK (den 26 juni 2024).

Bolagets stamaktier respektive preferensaktier av serie B har även från tid till annan varit föremål för begränsad handel med låg daglig omsättning och avståndet mellan köp- och säljkurser har från tid till annan varit stort, vilket även kan komma att vara fallet framgent. Volatiliteten i Bolagets aktier påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bland annat resultat från finansiella rapporter och till de externa faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, branschfaktorer, konjunktur samt ytterligare externa faktorer. Det finns en risk att investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln kan vara inaktiv och illikvid. Stora skillnader mellan köp- och säljkurser innebär vidare i allmänhet en högre transaktionskostnad för investerare och ökar risken för en volatil handel i Bolagets aktie.

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Besqab har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och konvertibler och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra kapitalanskaffningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner av aktier, konvertibler eller andra finansiella instrument för att finansiera förvärv eller genomföra andra investeringar. Till exempel emitterade Besqab nya stamaktier i samband med noteringen av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market 2021 och under 2022 emitterade Bolaget stamaktier, preferensaktier av serie B

och konvertibler till ALM Equity i samband med Bolagets förvärv av drygt 1 500 byggrätter.

Emission av finansiella instrument i Besqab kan komma att leda till utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Emissioner av finansiella instrument kan ha en negativ inverkan på aktiekursen för stamaktierna respektive preferensaktierna av serie B, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie samt leda till utspädningseffekter för aktieägare som inte erbjuds eller kan delta i sådana emissioner.

Det finns en risk att ingen utdelning lämnas för Bolagets stamaktier

Enligt Bolagets utdelningspolicy för Bolagets stamaktier ska beslut om utdelningar fastställas 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 föreslå 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. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktierna erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen), ska stamaktier därefter erhålla utdelning.

Preferensaktieägarna har enligt bolagsordningen rätt till ett fast belopp om 7,5 kronor plus eventuellt innestående belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut i utdelning (uppräknings sker med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent av det innestående beloppet). Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

Bakgrund och motiv

Efter nästan tre år av svag marknadsutveckling ser Bolaget tendenser på att förtroendet för bostadsmarknaden i Storstockholm är på väg tillbaka med stigande bostadspriser och ökande försäljning. Besqab möter detta som en ny, starkare, aktör på marknaden. Efter samgåendet mellan Aros Bostadsutveckling AB (publ) och Besqab AB (publ) har ett strategiskt arbete med organisationen, byggrättsportföljen och kunderbjudandet genomförts, vilket har resulterat i en solid grund att stå på när Besqab nu skalar upp produktionsvolymerna med målsättningen att driva fortsatt tillväxt med god lönsamhet. Under det första kvartalet för 2025 har Besqab säljstartat sex nya bostadsprojekt, bland annat Fransyskan i Slakthusområdet i Stockholm och Tegelwik på Södermalm i Stockholm. Bolaget noterar att under det senaste året har byggts upp ett positivt momentum på marknaden där det återigen är möjligt att "sälja på ritning" i större utsträckning. Även om denna positiva utveckling delvis har mattats av under våren 2025 bedömer Besqab att den kommer fortsätta de kommande åren, med en stabil tillväxt i både försäljning och bostadspriser som följd.

Besqab har en tydlig tillväxtstrategi som kan innebära geografisk expansion eller ytterligare strukturaffärer som stärker Bolagets erbjudande. Eftersom bostadsmarknaden rör sig i cykler är det avgörande att ha en affärsmodell som håller över tid och Bolaget kommer fortsätta att analysera marknaden för att utvärdera möjliga förvärv eller samarbeten där det bedöms finnas synergier och långsiktiga fördelar. Som ett led i detta anser Bolagets styrelse att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm optimerar Bolagets möjligheter att tillvarata ett förväntat förändrat positivt momentum på bostadsmarknaden i Storstockholm på både kort och lång sikt. Att vara noterat på Nasdaq Stockholm utgör en kvalitetsstämpel som ökar Bolagets visibilitet bland samarbetspartners, kunder, investerare och analytiker. En notering på Nasdaq Stockholm förväntas även göra Bolagets aktier mer attraktiva som betalningsmedel i samband med potentiella förvärv. Därutöver öppnar en notering på Nasdaq Stockholm upp för möjligheten för fler institutionella investerare att investera i Bolagets aktier. Styrelsen bedömer att de förväntade fördelarna som en notering på Nasdaq Stockholm medför i förlängningen skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare.

23 juni 2025

Besqab AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen i Besqab är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Verksamhets- och marknadsbeskrivning

Besqab är en bostadsutvecklare som utvecklar hållbara bostäder av hög kvalitet i attraktiva områden. Projektutveckling av flerbostadshus (bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter) samt småhus (bostadsrätter och äganderätter) utgör Besqabs kärnverksamhet. Kärnverksamheten kompletteras av projektutveckling av hyresrätter och bostadsrelaterad samhällsservice (förskola, SÄBO⁵ och LSS-bostäder), för andras ägande eller egen förvaltning, vars omfattning är beroende av rådande marknadsförutsättningar. Per dagen för Prospektet är Besqab verksam i Storstockholm och Uppsala, med särskilt fokus på eftertraktade lägen med närhet till kommunikationer och rekreation.

Introduktion till Besqab

Det nuvarande Bolaget tog sin form i mars 2024 då dåvarande Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("**Aros Bostad**") förvärvade det tidigare noterade bolaget Besqab AB (publ). Efter genomfört förvärv tog det sammanslagna bolaget namnet Besqab AB.

Aros Bostad grundades 2006 av de nuvarande styrelseledamöterna Per Rutegård, Johan A. Gustavsson och Samir Taha. Aros Bostads första projekt utgjordes av konverteringsprojekt, från kontor till bostäder, i Västerås följt av nyproduktion av takradhus på Gärdet och sedermera nyproduktion av flerbostadshus och småhus i både infill-projekt och större utvecklingsområden. Initialt finansierade Aros Bostad projektverksamheten genom fondstrukturer med starka investerare. 2018 noterades preferensaktien på Nasdaq First North Growth Market och strategin lades om mot helägda projekt och projekt i joint ventures. 2021 noterades Aros Bostads stamaktie på Nasdaq First North Growth Market.

Det ursprungliga Besqab AB (publ) grundades i Täby 1989 då Isidor Andersson lämnade en stor bostadsbyggare för att tillsammans med några branschkollegor starta bostadsutveckling av hög kvalitet i eget genomförande. 2011 sålde Isidor Andersson sina aktier till familjen Nordström (Skirner AB) som fortfarande är huvudägare i det nuvarande Besqab, med representation i styrelsen. 2012 genomfördes en nyemission till anställda och 2014 noterades det ursprungliga Besqab på Nasdaq Stockholm. Under åren fram till samgåendet med Aros Bostad genomfördes bostadsutveckling med bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt samt vårdboenden och samhällsservice. Vid tillfället

för sammanslagningen avnoterades det ursprungliga Besqab från Nasdaq Stockholm.

Efter sammanslagningen i mars 2024 har Bolaget arbetat strategiskt med organisationen, byggrättsportföljen och erbjudandet. Affärsmodellen för det sammanslagna Besqab sträcker sig vid dagen för Prospektet från analys och markförvärv över projektutveckling, projektgenomförande och försäljning till överlämning av färdiga bostäder. Bolagets målsättning är att hålla en jämn produktionsvolym över tid, vilket förutsätter nya produktionsstarter i takt med färdigställande samt att byggrättsportföljen kontinuerligt fylls på med byggrätter i olika plan-skeden. Lönsamma projekt och nöjda kunder uppnås genom att leverera den bästa produkten utifrån kundgruppens och platsens förutsättningar, följt av strukturerat och resurseffektivt projektgenomförande i total- eller delad entreprenad beroende på projektets förutsättningar. Försäljningsstrategin innebär att sälja till rätt pris och i rätt takt, med målsättningen att varje projekt ska vara slutsålt vid färdigställande och att intäkten maximeras under försäljningsperioden utifrån projektets försäljningskrav för finansiering. Historiskt har Bolagets projektportfölj byggts upp i dels fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, dels genom egna förvärv. Efter en omläggning av Bolagets strategi under 2021 fokuserar Besqab numera på att öka andelen projekt som genomförs i egen regi och som joint venture-samarbeten, och successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet. Per den 31 mars 2025 hade Besqab totalt 1 676 bostäder i pågående produktion, vilka fördelades på 20 projekt. Cirka 60 projekt av

⁵ Särskilt boende för äldre.

dess bostäder utgörs av projekt i tidiga skeden som ännu inte är startade.

Per den 31 mars 2025 var 80 procent av Besqabs bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Besqab AB (publ) är moderbolag i

Koncernen som per 31 mars 2025 bestod av 264 bolag. Varje bostadsprojekt omfattar cirka 4-6 bolag, såsom ett eller flera fastighetsägande bolag, holdingbolag och i förekommande fall joint venture-bolag.

Besqabs historia i korthet

Följande tabell anger utvalda, viktiga händelser från Bolagets grundande fram till dagen för Prospektet.

År	Händelse
2006-2017	Dåvarande Aros Bostadsutveckling AB grundades 2006 av nuvarande styrelseledamöterna Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha i Stockholm med en idé om att konvertera kommersiella fastigheter till bostäder. Aros Bostadsutveckling genomför flera kapitalanskaffningar i privat miljö, inklusive inom ramen för fyra fondstrukturer med institutionella investerare, samt expanderar verksamheten med flertalet markförvärv, produktionsstarter och färdigställda projekt.
2018	Bolagets preferensaktier noteras på Nasdaq First North Growth Market.
2020	Bolaget genomför ett utbyteserbjudande varigenom aktieägarna erbjuds att konvertera preferensaktier av serie A till preferensaktier av serie B.
2021	Bolagets stamaktier noteras på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets strategi viktas om mot att öka andelen projekt i egen regi och joint venture-samarbeten samt successivt fasa ut fondstrukturen i syfte att öka rörelseresultatet.
2022	Bolaget genomför ett strategiskt portföljförvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, varigenom Bolaget blir en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm och ALM Jumbo AB blir en av Bolagets största aktieägare.
2024	Aros Bostadsutveckling lämnar ett publikt uppköpserbjudande avseende aktierna i Besqab AB (publ), ett bolag då noterat på Nasdaq Stockholm. Anslutningsgraden i erbjudandet överstiger 99 procent. Namnbyte till Besqab AB efter genomfört förvärv.

Besqabs vision och mission

Vision

Besqabs vision är ständig utveckling. Besqab ska vara den ledande bostadsutvecklaren som genom innovativa lösningar driver branschen framåt och bidrar till ett bättre samhälle.

Mission

Besqabs mission är att utveckla hållbara bostäder av hög kvalitet i eftertraktade lägen och skapa långsiktiga värden för kunder och investerare.

Finansiella och operationella mål

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål anges nedan. De finansiella målen mäts utifrån Bolagets segmentsredovisning med undantag för soliditet som mäts utifrån IFRS.

- Bruttomarginal om 20 procent;
- Rörelsemarginal om 15 procent;
- Soliditet om 30 procent; och
- Avkastning på eget kapital om 15 procent över en konjunkturcykel⁶.

Operationella mål

Besqabs operationella mål anges nedan.

- Antal enheter i pågående produktion ska löpande ligga mellan 2 000 och 2 500 över tid;
- Minska klimatavtrycket med 50 procent till 2030; och
- Materialåtervinningsgrad högre än 70 procent.⁷

Affärsmodell

Två affärssegment - Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter

Besqabs kärnverksamhet är projektutveckling av bostäder där Bolaget utvecklar flerbostadshus (bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter) samt småhus (bostadsrätter och äganderätter) för privatkonsumentsmarknaden. Som ett komplement till kärnverksamheten utvecklar Besqab även bostadsrelaterad samhällsservice för andras ägande (investerarmarkanden) eller egen förvaltning. Förvaltningsbeståndet omfattar färdigställda hyresrätter, vårdbostäder och övrig samhällsservice samt exploateringsfastigheter. Utifrån rådande marknadsläge avgörs om förvaltningsfastigheter ska behållas för att bidra till löpande kassaflöde eller avyttras. Storleken av investeringar i segmentet anpassas efter Koncernens likviditetsbehov och vilka investeringar som vid olika tidpunkter ger bäst avkastning. Bolaget prioriterar dock att allokera kapital till projektverksamheten eftersom investeringar i projektutveckling är Bolagets kärnverksamhet och generellt ger bättre avkastning än förvaltningsfastigheter.

Projektutvecklingsprocessen i korthet

Projektutveckling omfattar utveckling av bostäder åt privatkonsumenter och utveckling

av hyresrätter eller bostadsrelaterad samhällsservice för eget ägande eller försäljning till investerare. Verksamheten spänner över hela kedjan för bostadsutveckling – från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering, produktion och överlämning. Besqab arbetar alltid enligt samma process, oavsett projektets storlek, prisnivå eller läge. Genom att ta ansvar för hela processen säkerställs kvalitet och trygghet för bostadsköpare och investerare. Beslut om nästa steg i projektet fattas vid grindmöten, vilket säkerställer delmål i leveransen och erfarenhetsåterföring mellan olika projekt. Eftersom Besqab äger hela projektprocessen från markköp till överlämning till kund kan affären och produkten anpassas till den rådande marknaden.

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

⁶ Konjunkturcykel definieras som den period som det tar för ekonomin att genomgå både en högkonjunktur och en lågkonjunktur.

⁷ Materialåtervinningsmålet avser Bolagets affärsplanepериод fram till 2027 och mäts utifrån alla projekt som avslutas under respektive kalenderår.

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

Exempelförvärv under 2024

- Fastigheten Mörtlös 1:587 i Värmdö kommun förvärvades i juli 2024. Den omfattar byggrätter för nyproduktion av cirka 60 bostäder, fördelade på flerbostadshus och radhus.
- I december 2024 förvärvades byggrätter för cirka 100 nya bostäder, samt 75 parkeringsplatser, i Nacka genom en bolagsaffär med SBB och Genova.
- I december 2024 förvärvades 170 bostadsbyggrätter på Kungsholmen, Stockholm. Förutsatt erhållit bygglov kommer projektet att produktionsstartas under slutet av 2025, med bedömt färdigställande under 2028.
- Den 11 december tillträdde marken för projektet Tegelvik på Södermalm, vilket kommer att omfatta 93 lägenheter i bostadsrättsform samt två lokaler. Projektet genomförs som ett joint venture, med ALFA Development som kapitalpartner.

Planprocess och projektutveckling

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

För att få maximal utväxling på organisationen och uppnå en jämn vinstavräkning eftersträvar Besqab en jämn produktionsvolym. Ett centralt nyckeltal för den operativa styrningen är antalet enheter i pågående produktion. Besqab har som målsättning att antalet enheter i pågående produktion ska ligga mellan 2 000 och 2 500 enheter löpande över tid. För att bibehålla den

volymen krävs produktionsstarter i takt med färdigställande. Det krävs vidare att byggrättsportföljen kontinuerligt fylls på med nya byggrätter i olika planskeden.

Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen, som är den mest resurs- och kapitalintensiva delen, omfattar projektering, markarbeten och byggnation. Besqab arbetar både med general-entreprenader (där ett externt byggföretag tar det övergripande entreprenadansvaret gentemot Besqab) och med så kallad delad entreprenad (där Besqabs personal leder produktionen och upphandlar underleverantörer på underentreprenad). Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion med låg miljöpåverkan. För att uppnå detta arbetar Besqab med en tydlig kravställning, både inom den egna organisationen och med externa entreprenörer. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess.

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, till exempel genom att använda grön betong.

Bostadsförsäljning

Besqab arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Varje bostadsrättsprojekt följer samma metod för att säkerställa en trygg och beprövad process för köparen. Projektets sälj- och marknadsansvariga lägger stor vikt vid att hitta ett väl fungerande mäklarsamarbete, eftersom mäklaren är länken till de lokala intressenterna och ska representera Besqab på plats under försäljningen. När en intressent beslutar sig för att köpa en bostadsrätt tilldelas de en personlig kontakt hos Besqab. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal. Köparen genomgår en ekonomisk kontroll där avsikten är att säkerställa att bostadsrättsköparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Besqab erbjuder i sin tur ett

trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering. Vid försäljning av projekt för hyresrättsändamål är processen en annan eftersom köparen troligen är en professionell investerare i dessa fall.

Överlämning och eftermarknad

Projekt i pågående produktion per 31 mars 2025

I enlighet med Besqabs affärsplan har Bolaget som målsättning att ha mellan 2 000 och 2 500 enheter i pågående produktion över tid. Per den 31 mars 2025 hade Besqab 1 676 bostäder, fördelade på 20 projekt, i pågående produktion.

Namn	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Besqabs andel, %	Kategori	Antal byggrätter	BOA + LOA	Produktions- start	Estimerat färdigställande
Viggby Ångar etapp 2	Täby	Helägt	100	Lägenheter, brf	46	3 921	Q2 2022	Q2 2025
Tallbacken småhus södra	Huddinge	JV Frentab	51	Småhus, brf	15	1 950	Q2 2022	Q2 2025
Ella Allé	Täby	Helägt	100	Lägenheter, brf	127	9 189	Q2 2021	Q2 2025
Nivå	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	251	17 429	Q1 2022	Q2 2025
Ekeröwallen etapp 3	Ekerö	Helägt	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	Helägt	100	Småhus, brf	20	2 542	Q3 2023	Q2 2025
Hildurs trädgårdar	Uppsala	JV Stams	51	Småhus, brf	25	3 755	Q3 2023	Q3 2025
Lilla Hall	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	48	3 914	Q4 2023	Q4 2025
Grönskan	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	40	2 973	Q1 2024	Q4 2025
Viggby Ångar etapp 3	Täby	Helägt	100	Lägenheter, hr	111	5 563	Q4 2023	Q1 2026
Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	Aros Bostad IV	20	Lägenheter, hr	170	9 637	Q2 2023	Q2 2026
Utsikten	Vaxholm	Helägt	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	Helägt	100	Lägenheter, hr	213	11 834	Q1 2023	Q3 2026
Aspudden	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	47	3 750	Q3 2024	Q3 2026
Glimten	Stockholm	Helägt	100	Småhus, brf	22	2 998	Q1 2025	Q4 2026
Tegeltornen etapp 1	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	6 206	Q2 2024	Q2 2027
Tegeltornen etapp 2	Sundbyberg	Helägt	100	Lägenheter, brf	82	4 956	Q1 2025	Q2 2027
Tegelvik	Stockholm	Helägt	100	Lägenheter, brf	93	7 524	Q4 2024	Q3 2027
Summa					1 676	114 330		

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till garantibesiktning är en viktig del i kundarbetet som ger värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilket i sin tur kan återföras till kommande bostadsprojekt.

Byggrättsportfölj per 31 mars 2025

Besqab bedömer att en diversifierad byggrättsportfölj med projektmöjligheter i attraktiva lägen är en av de viktigaste grundstenarna för framgångsrik bostadsutveckling. Besqabs strategi är att inneha en byggrättsportfölj motsvarande sex års produktionsstarter. Per den 31 mars 2025 uppgick Besqabs byggrättsportfölj till 6 996 byggrätter (exklusive pågående projekt), vilka var belägna i Storstockholm och Uppsala. Av de 6 996 byggrätterna var 2 342 tillträdde och upptagna i balansräkningen per 31 mars 2025. Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. En av Bolagets viktigaste aktiviteter för att uppnå en jämn produktionstakt är att

Per den 31 mars 2025 var 80 procent av Besqabs bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Fyra av projekten i pågående produktion var slutsålda per 31 mars 2025

För information om antalet byggrätter i projektportföljen, se avsnittet "*Byggrättsportfölj per 31 mars 2025*" nedan.

kontinuerligt förflytta projekten framåt i planprocessen, så att detaljplanerna vinner laga kraft. För detta har Bolaget ett dedikerat team som samarbetar med kommunerna och andra myndigheter. Den andra aktiviteten är ackvisionsarbete där Bolaget ständigt fyller på projektportföljen med nya affärsmöjligheter genom ett brett nätverk på Bolagets marknad.

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

Byggrättsportföljen utvärderas kontinuerligt genom bedömning av intäkter, kostnader och möjlig tidpunkt för projektstart i olika marknadsscenarion. Arbetet med byggrättsportföljen omfattar både förvärv av nya projektmöjligheter som passar portföljen geografiskt och tidsmässigt, samt försäljningar

av ej prioriterade byggrätter. Som en riktlinje behöver cirka 1 000 enheter förvärvas per år under affärsplaneperioden för att upprätthålla önskad produktionsnivå.

Byggrättsportfölj per 31 mars 2025

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Bergahällen	Vaxholm	Helägt	38	13 400	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Ormsta	Täby	Helägt	90	11 670	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Åbyholm Radhus	Vallentuna	Helägt	15	2 100	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Fransyskan	Stockholm	Helägt	130	12 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Sjöstråket	Helägt	Helägt	30	4 150	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Skeppskajen	Uppsala	Helägt	210	20 000	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Viggbý Ångar brf 4	Täby	Helägt	15	2 400	Brf	Laga kraft	Q2 2025
Kalkatäljén	Södertälje	Helägt	10	960	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Sjövillan	Södertälje	Helägt	30	3 090	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Kellgrensgatan	Stockholm	Helägt	170	14 900	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ubby	Vallentuna	Helägt	7	-	Äganderätt	Laga kraft	Q4 2025
Storgården	Vaxholm	Helägt	55	5 200	Brf	Laga kraft	Q4 2025
Ballongberget	Solna	Helägt	130	10 000	Brf	Laga kraft	Q1 2026
Guldkaggen	Gotland	Helägt	20	1 330	Brf	Laga kraft	Q2 2026
Hägemäs Strand etapp 1	Täby	Helägt	95	5 000	Brf	Granskning	Q2 2026
Kv Norrberget	Vaxholm	Helägt	30	4 100	Brf	Laga kraft	Q2 2026
Saltängen	Nacka	Helägt	55	5 400	Brf	Antagen	Q3 2026
Brobyholm	Strängnäs	Helägt	20	3 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Kvisthamra	Norrköping	Helägt	70	5 200	Värdbostäder	Antagen	Q3 2026
Fullerö Hage	Uppsala	Helägt	47	6 000	Brf	Laga kraft	Q3 2026
Malma Hage	Uppsala	Helägt	25	3 500	Brf	Granskning	Q4 2026
Pampas Eklund etapp 1	Solna	Helägt	150	17 500	Brf	Samråd	Q4 2026
Ekudden	Nacka	Helägt	50	4 500	Äganderätt	Granskning	Q4 2026
Eneby Torg	Danderyd	Helägt	90	13 100	Brf	Planbesked	Q4 2026
Skeppskajen kv 5	Uppsala	Helägt	75	5 900	Brf	Laga kraft	Q4 2026
Tallbacken småhus Norra	Huddinge	JV Frenab (51% ägarandel)	20	3 600	Brf	Laga kraft	Q4 2026
Bällinge II etapp 1	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2027
Mariehovsviken Mariefred etapp 1	Strängnäs	Helägt	65	6 500	Brf	Granskning	2027
Hägemäs Strand etapp 2	Täby	Helägt	40	5 000	Brf	Granskning	2027
Skiftinge	Ekilstuna	Helägt	70	5 200	Värdbostäder	Laga kraft	2027
Åkeshov	Stockholm	Helägt	40	3 300	Hyresrätt	Samråd	2027
Ängsbotten	Stockholm	JV Revcap (10% ägarandel)	70	7 000	Brf	Planbesked	2027
Vallentuna etapp 1	Vallentuna	Helägt	50	13 750	Brf	Planbesked	2027
Stuvsta	Huddinge	Helägt	70	5 000	Brf	Planbesked	2027
Beckomberga	Stockholm	Helägt	60	5 600	Brf	Samråd	2027
Bergvik	Södertälje	Helägt	40	3 600	Brf	Samråd	2027

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart
Hässelby Villastad	Stockholm	Helägt	60	4 200	Värdbostäder	Granskning	2027
Rönninge	Salem	Helägt	45	4 750	Brf	Samråd	2027
Mörby villatomter	Ekerö	Helägt	20	2 750	Brf	Samråd	2027
Liljeholmen	Stockholm	Helägt	350	36 520	Brf	Samråd	2027
Fabrikörvägen	Nacka	Helägt	100	8 800	Brf	Samråd	2027
Gunsta	Stockholm	Helägt	95	14 680	Brf	Samråd	2028
Bällinge II etapp 2	Uppsala	JV Profura (50% ägarandel)	100	15 000	Brf	Samråd	2028
Mariehovsviken Mariefred etapp 2	Strängnäs	Helägt	55	6 000	Brf	Granskning	2028
Trollbäcken	Tyresö	Helägt	80	7 100	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 2	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Skeppskajen Kv 8	Uppsala	Helägt	195	15 500	Brf	Laga kraft	2028
Ubby	Vallentuna	Helägt	75	10 000	Brf	Planbesked	2028
Ekerö Brygga	Ekerö	Helägt	50	7 400	Brf	Planbesked	2028
Solna Huvudsta	Solna	Helägt	300	26 500	Brf, hyresrätt	Översiktsplan	2028
Vallentuna etapp 2	Vallentuna	Helägt	150	13 750	Brf	Planbesked	2028
Edsviken	Sollentuna	JV Veidekke (80% ägarandel)	50	4 500	Brf	Planbesked	2028
Tunadalen Bromma	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Planbesked	2028
Kungsberga	Ekerö	Helägt	50	4 300	Brf	Samråd	2028
Lillängsvägen	Haninge	Helägt	65	9 970	Brf	Planbesked	2028
Solsåtra	Haninge	JV Bonava (50% ägarandel)	50	7 700	Brf	Planbesked	2028
Bällinge I	Uppsala	Helägt	60	8 500	Brf	Samråd	2028
Slakthusområdet III	Stockholm	Helägt	95	10 000	Brf	Granskning	2028
Roslags Näsbj	Täby	Helägt	75	7 000	Brf	Planbesked	2028
Pampas Eklund etapp 3	Solna	Helägt	200	13 750	Brf	Samråd	2028
Stureby	Stockholm	Helägt	50	4 580	Brf	Planbesked	2029
Stadshagen	Stockholm	Helägt	40	4 000	Brf	Laga kraft	2029
Vallentuna etapp 3	Vallentuna	Helägt	150	13 750	Brf	Planbesked	2029
Norra Djurgårdstaden	Stockholm	Helägt	160	14 700	Brf	Granskning	2029
Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	Helägt	375	27 000	Brf	Översiktsplan	2030
Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	65	2 770	Brf	Samråd	2030
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	Helägt	40	2 780	Brf	Samråd	2030
Årstafältet	Stockholm	Helägt	110	8 000	Brf	Granskning	2030
Grisslinge	Värmdö	Helägt	60	6 550	Brf	Granskning	2030
Skeppskajen kv 10	Uppsala	Helägt	125	10 100	Brf	Laga kraft	2030
Förmanen Ella Gård	Täby	Aros Bostad IV	500	40 000	Brf	Planbesked	2030
Summa byggrätter exklusive Erik Wallin			6 507	638 600			

Projekt i Byggnadsfirman Erik Wallin AB

(Besqab äger 50 procent av aktierna, antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel.)

Projekt	Kommun	Fond/Joint Venture/ Helägt	Antal byggrätter	Ljus BTA, kvm	Planerad upplåtelse	Aktuell status detaljplan	Bedämd produktionsstart
Stadshagen	Stockholm	JV Wallin	37	3 907	Brf	Laga kraft	2025
Hagastaden	Stockholm	JV Wallin	-	378	Kontor/lokal	Laga kraft	2026
Årsta Etapp 1	Stockholm	JV Wallin	55	5 000	Brf	Laga kraft	2027
Kräksätra	Stockholm	JV Wallin	24	3012	Brf	Planbesked	2028
Farsta strand	Stockholm	JV Wallin	35	3 365	Brf	Samråd	2028
Magelungen	Stockholm	JV Wallin	55	5 750	Brf	Samråd	2029
Årsta Etapp 4	Stockholm	JV Wallin	108	4 250	Hysesrätt	Antagen	2030
Södra Värtan	Stockholm	JV Wallin	25	2 500	Brf	Samråd	2031
Örbyleiden	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			6 996	682 012			

Hållbarhet

Styrning av hållbarhetsarbetet

Besqab ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och har arbetat intensivt med styrning av väsentliga hållbarhetsaspekter. Detta har innefattat styrning på strategisk nivå som olika typer av styrande dokument, såväl som anvisningar och rutiner kopplat till projektprocessens olika delar. Besqabs styrelse fastställer årligen övergripande policyer och styrdokument som rör hållbarhetsområdet: hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy och uppförandekod för leverantörer. Styrelsen beslutar även Besqabs riskpolicy där den övergripande riskprocessen är beskriven, i vilken hållbarhetsrisker inklusive klimatrisker är integrerade. Besqabs VD är ytterst ansvarig för riskhantering och hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsstrategi och långsiktiga mål

Besqab tar fram treåriga affärsplaner där hållbarhet och klimat ingår. Den nuvarande affärsplanen löper 2024–2027. Såväl Besqabs affärsplan som hållbarhetsstrategi beslutas av styrelsen och dessa dokument ligger till grund för verksamhetens arbete på området. Besqabs hållbarhetsstrategi går i linje med bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft, med målet att vara klimatneutrala 2045. Hållbarhetsstrategin omfattar mål och nyckeltal på både kort och lång sikt. Som komplement till strategin finns handlingsplaner/delstrategier för att nå uppsatta mål.

Fokusområden och långsiktiga hållbarhetsmål

Funktionella bostäder i sunda och klimat-effektiva hus

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

Levande bostadsområden som bidrar till platsen och samhället i stort

- Väsentligt bidra till en ökad biologisk mångfald och klimatriskpassade hus och områden
- Trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden
- Ökad andel grön och hållbarhetslänkad finansiering

En attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare och ledare

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

Uppföljning och översyn

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

löpande i de forum där projekten följs upp och strategiska nyckeltal som klimatavtryck har inkorporerats i underlag för beslut. Besqabs styrelse får löpande återrapportering om Besqabs hållbarhetsarbete där klimat ingår som en väsentlig del av strategin.

Organisation

Medarbetarna är Besqabs viktigaste tillgång och en kritisk framgångsfaktor för Bolagets genomförandestrategi. Besqab strävar efter att arbetsplatsen ska vara trygg och stimulerande och att medarbetarna mår bra, visar varandra respekt och samarbetar mot gemensamma mål. Tabellen nedan visar medelantalet anställda i Koncernen från 2023 fram till den 31 mars 2025. Per den 31 mars 2025 uppgick andelen kvinnor på chefspositioner till 29 procent.

1 januari – 31 mars			1 januari – 31 december			
2025			2024		2023	
Medelantal anställda	Antal anställda	varav kvinnor	Antal anställda	varav kvinnor	Antal anställda	varav kvinnor
	110	40 %	122	44 %	38	60 %

Betydande förändringar i Bolagets verksamhet sedan utgången av den 31 december 2024

Det har inte förekommit några betydande förändringar avseende Besqabs verksamhet sedan den 31 december 2024 fram till dagen för Prospektet.

Marknadsöversikt

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknads-information hänförlig till Besqabs verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Besqab känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga

sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Besqab anser att källorna är tillförlitliga har Besqab inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Introduktion

Bostadsmarknaden i Sverige påverkas i betydande utsträckning av makroekonomiska faktorer som i sin tur inverkar på marknadsaktiviteten. Faktorer som inverkar är exempelvis inflation, räntenivå, sysselsättningsgrad och BNP-tillväxt. Ytterligare drivkrafter för bostadsmarknaden är befolkningstillväxten, bostadsutvecklingen och prisutvecklingen för fastigheter.

Mellan åren 2019 och 2021 upplevde bostadsmarknaden i Storstockholsregionen en kraftig tillväxt med en årlig prisstegring om cirka 17–20 procent, vilket sannolikt främst förklaras av den lågräntemiljö som då rådde med en styrränta omkring noll procent. Trenden

fortsatte in i 2022, med höga transaktionsvolymerna och bostadspriser i främst Storstockholmsregionen. Från andra halvåret 2022 började den svenska centralbanken höja styrräntan i syfte att hantera en ökande inflationstakt. Styrräntan toppade under 2024 med en genomsnittlig styrränta om 4,00 procent under året. Kombinationen hög styrränta och hög inflation inverkar negativt på bostadsmarknaden som upplevde lägre transaktions- och utbudsvolymer av fastigheter. Inflationen, mätt i KPIF (konsumtprisindex med fast ränta), har sedan dess sjunkit och uppgick i januari 2025 till 2,2 procent för att sedan öka till 2,9 procent i februari 2025.⁸

Bankernas makroprognoser för 2025 och 2026 visar på starkare konjunktur med tillväxt och reallöneökningar. Förutom reallöneökningar påverkas hushållens ekonomi positivt av skattesänkningar. Historiskt har utvecklingen av disponibel inkomst och räntenivåer haft en stor betydelse för utvecklingen av bostadspriser. Affärsbankerna bedömer att bostadspriserna kommer att stiga markant under både 2025 och 2026 samtidigt som Riksbanken bedöms behålla styrräntan på nuvarande nivå.⁹

Under första halvåret 2025 har osäkerheten ökat rörande global ekonomi och geopolitik. Samtidigt bedöms räntorna ligga något högre under 2025 och 2026 jämfört med prognoser gjorda någon månad tidigare.¹⁰ Sammantaget bedöms det inte ha någon avgörande betydelse för tillväxt, reallöner och bostadspriser, men situationen kan snabbt förändras.

Marknadstrender

Återhämtning i ekonomin

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har visat tecken på återhämtning trots olika ekonomiska utmaningar. Sverige tillhör fortsatt det övre skiktet gällande BNP per capita i Europa. Under 2024 ökade BNP per capita med 1,2 procent jämfört med året innan.¹¹ Detta indikerar att befolkningen har det relativt gott ställt, även om

hushållens köpkraft påverkats av tidigare hög inflation och höga räntor.¹²

Inflationen, som nådde höga nivåer under 2022 och 2023, började avta under 2024. I februari 2025 uppgick inflationen enligt KPIF till 2,9 procent, vilket ligger nära Riksbankens inflationsmål.¹³ Denna utveckling har bidragit till en förbättrad ekonomisk stabilitet och ökad optimism bland hushållen.¹⁴ Både Riksbanken och Konjunkturinstitutet förutspår att inflationen kommer att ligga runt Riksbankens inflationsmål på 2 procent under år 2025 och 2026, vilket speglar en stabilisering av ekonomin.

Vidare förväntas Sveriges BNP växa med cirka 2 procent årligen fram till 2035, enligt regeringens långsiktiga prognoser. Denna tillväxt drivs av en kombination av ökad export, teknologisk innovation och en stabil arbetsmarknad. Samtidigt förväntas demografiska förändringar och klimatomställningar att påverka ekonomins struktur och tillväxtpotential.¹⁵

Enligt Konjunkturinstitutet förväntas dock den ekonomiska utvecklingen vara svag under första halvåret 2025. Inflation kombinerat med stor osäkerhet kring den framtida ekonomiska situationen begränsar både hushållens konsumtion och företagens investeringsvilja. Trots detta har hushållen en stark sparposition och reallönerna bedöms öka under året. När inflationen börjar avta bidrar detta till att stimulera hushållens konsumtion, vilket kan utgöra en central drivkraft för den ekonomiska återhämtning som förväntas påbörjas under andra halvåret 2025. Osäkerheten kring när optimismen återvänder kvarstår emellertid och det finns en risk att den svaga konjunkturutvecklingen fortsätter längre än vad som prognosticeras.¹⁶

Räntenivå

Räntenivån är en av de starkast bidragande faktorerna för bostadsmarknadens utveckling eftersom den har en avgörande inverkan på hushållens disponibla inkomster. Efter att den genomsnittliga styrräntan nådde 4,00 procent

⁸

<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/inflationen-just-nu/>

⁹ Handelsbanken, Konjunkturprognosen, Svensk Köpkraft trumfar tullhot, 22 januari 2025; Swedbank, Swedbank Economic Outlook, 28 januari 2025; SEB, Nordic Outlook, februari 2025; Nordea, Economic Outlook, Hushållens återkomst, #1 2025; SBAB, Bostadsmarknad, 21 februari 2025.

¹⁰ Nordea, Boränteprognos, 20 februari 2025.

¹¹ Ekonomifakta, BNP-prognos, mars 2025.

¹² Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget mars 2025.

¹³ Riksbanken – Inflation och KP.

¹⁴ Konjunkturinstitutet – Ekonomiska prognoser.

¹⁵ Konjunkturinstitutet – Ekonomiska prognoser.

¹⁶ Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget mars 2025.

under 2024 har den sänkts till 2,25 procent i mars 2025.¹⁷ Denna sänkning har lett till lägre bolåneräntor, vilket gör det mer attraktivt för hushåll att investera i bostäder.

Under 2025 förväntas styrräntan i Sverige ligga kvar på 2,25 procent, enligt Riksbankens prognoser.¹⁸ Inflationen beräknas stabiliseras nära målet på 2 procent, vilket innebär att det finns förutsättningar för att räntenivån förblir oförändrad under en tid framöver.

Framåt, mot 2026 och därefter, finns olika prognoser. Konjunkturinstitutet förutspår att styrräntan kan sjunka till 1,50 procent under 2026 och sedan gradvis öka till 2,00 procent år 2027 och 2,50 procent år 2028. Dessa prognoser är dock beroende av flera faktorer, inklusive den globala ekonomiska utvecklingen och inflationsnivåerna.

Förväntningar om stigande bostadspriser

Sjunkande räntor och stigande reallöner innebar en positiv marknadsutveckling med stigande bostadspriser under 2024. Den stärkta bostadsmarknaden märks också genom att omsättningen på successionsmarknaden under 2024 var cirka 20 procent högre i Stockholms län jämfört med 2023.¹⁹

Under de senaste månaderna har priserna på bostadsrätter i Storstockholm visat en stabil utveckling med en ökning om cirka 5 procent de senaste 12 månaderna, enligt Mäklarstatistik. Denna prisökning beror delvis på ett ökat antal försäljningar, särskilt i centrala Stockholm där efterfrågan fortsatt är stark.²⁰ Trots den positiva prisutvecklingen finns det fortfarande utmaningar på marknaden. Höga räntor och osäkerhet kring ekonomin gör att vissa säljare avvaktar med att lägga ut sina bostäder till försäljning.

SEB:s Boprisindikator för mars visar att hushållen har en positiv syn på bostadsmarknaden, där 55 procent av svenskarna tror på stigande bopriser under 2025. Det är dock en minskning med 4 procentenheter från februari månad 2025. Enligt SEB behöver emellertid inte nedgången nödvändigtvis tolkas som en ökad pessimism,

utan kan i stället vara drivet av den ökande andelen hushåll som tror på en oförändrad prisutveckling.²¹ Hushållens syn på boprisförväntningar är en indikator för nyproduktionsmarknaden där kunderna ofta fattar köpbeslut långt innan tillträdet till bostaden.

Ökad efterfrågan på hållbara bostäder och hus

Hållbarhet är en central fråga inom fastighetsbranschen. Efterfrågan på hus och bostäder som uppförs med fokus på låg energianvändning, klimatpåverkan samt resursminimering har ökat. Likaså har branschens påverkan på sociala aspekter av hållbarhet, såsom trygghet, inkludering och gemenskap ökat.²²

Hållbarhet är både en affärsrisk och en affärsmöjlighet för bostadsutvecklare, som också är av vikt för flertalet av de intressenter som bostadsutvecklare interagerar med: investerare- och bankkollektivet, aktieanalytiker/värderare, kommuner och inte minst slutkonsumenterna, bostadsköparna. Information och krav kopplade till hållbarhet och ESG utvärderas och kravställs exempelvis i samband med långivning, försäkringsärenden, markanvisningar och vid köp av bostad.

Besqab bedömer att bostadsprodukter från bolag som är verksamma inom förvaltning och nyproduktion av bostäder och som på ett transparent och rättvisande sätt kan visa att hållbarhet är integrerat i affärsmodellen och i slutprodukten har en affärsfördel gentemot konkurrenter som inte kan visa det på ett trovärdigt sätt.

Konkurrenssituation

Per dagen för Prospektet bedömer Besqab att dess huvudsakliga konkurrenter är de större svenska bostadsutvecklarna, vilket avser JM, Skanska och Peab, som alla har betydande marknadsandelar samt lång erfarenhet inom bostadsutveckling. Dessa företag har även etablerade varumärken och betydande finansiella och personella resurser.

¹⁷ [Styrräntan oförändrad på 2,25 procent | Sveriges Riksbank](#)

¹⁸ [Styrräntan oförändrad på 2,25 procent | Sveriges Riksbank](#)

¹⁹ Bolagets analys av data avseende bostadsrättsförsäljningar i Stockholms län under 2023 och 2024 publicerad av Mäklarstatistik.

²⁰ Mäklarstatistik, mars 2025.

²¹ SEB:s Boprisindikator, mars 2025.

²² [social-hallbarhet-i-fastighetsbranschen-2023-lang.pdf](#)

Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 2025. Informationen i detta avsnitt baseras på, och bör läsas tillsammans med, Koncernens oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2025 som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Se även avsnittet "*Aktiekapital och ägarförhållanden*" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier.

Per den 31 mars 2025 uppgick Bolagets kapitalisering till 5 652,3 mkr, varav Bolagets aktiekapital uppgick till 2,3 mkr. Per den 31 mars 2025 uppgick Bolagets totala finansiella skuldsättning till 1 458,6 mkr.

Tabellerna nedan inkluderar både kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder.

Redogörelse för eget kapital och skulder

Mkr	31 mars 2025
Kortfristiga skulder	
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ²³	1 484,2
Utan säkerhet	698,9
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 183,1
Långfristiga skulder	
Garanterade	-
Med säkerhet ²⁴	179,0
Utan garanti/utan säkerhet	169,5
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	348,5
Eget kapital	
Aktiekapital	2,3
Reservfond(er)	-
Övriga reserver ²⁵	3 118,4
Summa eget kapital	3 120,7
Totalt	5 652,3

²³ Avser räntebärande skulder med ställda säkerheter.

²⁴ Avser räntebärande skulder med ställda säkerheter.

²⁵ Motsvarar Koncernens eget kapital exklusive aktiekapital.

Redogörelse för nettoskuldsättning

Mkr	31 mars 2025
A – Kassa och bank	337,5
B – Andra likvida medel	-
C – Övriga finansiella tillgångar ²⁶	684,7
D – Likviditet (A + B + C)	1 022,2
E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	686,7
F – Kortfristig andel av långfristiga skulder ²⁷	1 484,2
G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	2 170,9
H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)	1 148,7
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	179,0
J – Skuldinstrument	-
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	130,9
L – Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	309,9
M – Total finansiell skuldsättning (H + L)	1 458,6

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Utöver vad som anges i tabellen nedan hade Besqab, per 31 mars 2025, inga eventalförpliktelser eller indirekta skulder.

Eventalförpliktelser, mkr	31 mars 2025
Borgensförbindelser	243,2
Fullgörandegarantier	1,6
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,1
Övrigt ¹⁾	17,1
Summa eventalförpliktelser	264,0

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.

Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget bedömer att Bolagets befintliga rörelsekapital per dagen för Prospektet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapital avser här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att uppfylla sina betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning.

Betydande finansieringsarrangemang

Besqab finansierar verksamheten genom en kombination av eget kapital och skuld-

finansiering, som till exempel kan bestå av checkräkningskrediter, byggnadskreditiv och banklån. Besqab använder sig huvudsakligen av skuldfinansiering kopplad till enskilda projektfinansieringar rörande förvärv och

²⁶ Inkluderar endast omsättningstillgångar (exkluderar balansräkningsposter som andelar i intressebolag).

²⁷ Inkluderar samtliga byggnadskreditiv som konsolideras i Koncernen vilka per 31 mars 2025 uppgick till 887 mkr.

utveckling av fastigheter, men också i rörelsefinansierings- och refinansieringssyften. Skuldfinansiering i de enskilda projekten erhålls från någon av de banker Besqab samarbetar med och består i huvudsak av byggnadskreditiv för vilka säkerhet vanligtvis ställs över fastighet och aktier men där även borgensåtagande återkommande utfärdas av bland annat Besqab. Återbetalning av respektive byggnadskreditiv är vanligtvis direkt kopplat till det finansierade projektets färdigställande och i Besqabs balansräkning ingår sådana i sin helhet i posten kortfristig räntebärande skuld. Finansiering kan även komma genom fondfinansiering i den fullt investerade fonden Aros Bostad IV som Besqab rest tillsammans med bland annat institutionella investerare såsom Första AP-fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv och Östersjöstiftelsen. Efter en omläggning av Bolagets strategi under 2021 fokuserar Besqab numera på att öka andelen projekt som genomförs i egen regi och som joint venture-samarbeten, och successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per 31 mars 2025 till 1 663,2 mkr. Med beaktande av likvida medel om 337,5 mkr uppgick räntebärande nettoskuld till 1 325,7 mkr. Av de räntebärande skulderna var 417,6 mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 245,6 mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit.

Trender

Bortsett från de trender som beskrivs i avsnittet "*Verksamhets- och marknadsbeskrivning – Marknadstrender*" anser Bolaget, per dagen för Prospektet, att det inte finns några kända trender relaterade till produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av räkenskapsåret 2024 fram till dagen för Prospektet.

Bolaget har, per dagen för Prospektet, inte heller någon kännedom om andra trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller andra händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets framtidsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Väsentliga investeringar efter 31 december 2025

Den 24 februari 2025 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal om att förvärva samtliga aktier i Ballona Fastighets AB med underliggande Fastighet Solna Ballongberget 4 AB av Beramex AB för en köpeskilling om 151 mkr. Bolaget kommer tillträda aktierna efter att underliggande garage har färdigställts i sådan utsträckning att det är möjligt att påbörja husbyggnation. Projektet kommer att finansieras med extern skuld samt eget kapital. Per dagen för Prospektet bedömer Bolaget att projektet kommer att finansieras med cirka 30 procent eget kapital och 70 procent extern skuld (vilket kan komma att förändras baserat på de slutliga finansieringsvillkoren för projektet). Förutsatt erhållet bygglov och fastighetsbildning av garaget kommer projektet att tillträdas och produktionsstartas under slutet av 2025, med estimerat färdigställande under 2028.

Betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning

Det har inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning efter den 31 mars 2025 fram till och med dagen för Prospektet.

Betydande förändringar i Bolagets finansiella resultat

Det har inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella resultat efter den 31 mars 2025 fram till och med dagen för Prospektet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av åtta ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka har valts för tiden fram till årsstämman 2026. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, samt högst fem suppleanter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress i avsnittet "Adresser".

Namn	Befattning	Ledamot sedan ²⁸	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Per Rutegård	Styrelseordförande	2006	Nej	Ja
Olle Nordström	Styrelseledamot	2015	Ja	Nej
Zdravko Markovski	Styrelseledamot	2015	Ja	Ja
Johan A Gustavsson	Styrelseledamot	2006	Ja	Ja
Sara Mindus	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Louise Eklund	Styrelseledamot	2025	Ja	Nej ²⁹
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Samir Taha	Styrelseledamot	2006	Nej	Ja

Per Rutegård (född 1972)

Styrelseordförande och ordförande i ersättningsutskottet samt medlem i investeringsutskottet

Utbildning: Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije-universitet i Bryssel.

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Foxco Fastighetsutveckling AB, PRP Management AB, Revelop AB, RoundTWO Invest AB, Scaensei Thee Kompani AB, WWD AB, Vidden Bostad AB, Vidden Bostadskapital 3 AB, Vidden Snickargränd AB och Ekelund Pampas Exploatering AB. Styrelseledamot i Trouvillebryggan AB och TKAR Investment AB. Styrelsesuppleant i Invanity AB och Pier House Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Lunden Utveckling i Holmsund AB och Mine Storage International AB. Styrelseledamot i Kanalvägen AMI AB, Vidden Bostad AB, Vidden Bostadskapital 1 AB, Vidden Bostadskapital 2 AB, Vidden Stöcksjö AB och Vidden Vattentornet AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Per Rutegård, via bolag, 4 783 276 stamaktier och 7 863 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

²⁸ För styrelseledamöter som var styrelseledamöter i tidigare Besqab AB (publ) anges deras befattning från när de inträdde som styrelseledamot i det bolaget. Detta gäller Olle Nordström, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson.

²⁹ Louise Eklund anses ej vara oberoende i förhållande till större aktieägare till följd av hennes pågående konsultuppdrag och tidigare roller inom Alm Equity-koncernen som är en större aktieägare i Bolaget genom Alm Jumbo AB.

Olle Nordström (född 1958)

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm.

Bakgrund: Styrelseordförande i Besqab 2015-2024, partner Skirner AB, tidigare VD i Humlegården Fastigheter AB och FFNS Gruppen AB.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Skirner AB och Teletec Connect Aktiebolag styrelseledamot i Mossmarken AB, Tilia Fastigheter AB och Stiftelsen Actum samt styrelsesuppleant i Husa Skog AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Investment AB Latour och Skirner Förvaltning AB. Styrelseledamot i Fastigheten Skvalberget 21 AB, Fastighets AB Humlegårdsmästaren, Saltx Technology Holding AB och Fastighets AB Sturegatan 32. Styrelsesuppleant i Häryds Bruk Sverige AB och Tunnerbohult Skog AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Olle Nordström 17 582 963 stamaktier och 1 239 436 preferensaktier av serie B genom Skirner AB och 400 322 stamaktier och 26 682 preferensaktier av serie B privat, inklusive närstående och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Zdravko Markovski (född 1964)

Styrelseledamot och medlem i investeringsutskottet

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten vid Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Rikshem AB och ZM & Co AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Castellum AB samt arbetande styrelseledamot i Backastad AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom Backastad-koncernen).

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Zdravko Markovski 18 698 stamaktier och 1 246 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Johan A Gustavsson (född 1963)

Styrelseledamot och medlem i ersättningsutskottet och revisionsutskottet

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm.

Bakgrund: Medgrundare till Aros Bostad, grundare samt ordförande i Vencom Group, Albator Fulmar och närstående bolag. Även medgrundare och styrelseordförande i Teneo.ai.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Getängsvägen AB, Kanalvägen AMI AB, Vencom Aktiebolag (inklusive andra styrelseuppdrag inom Vencom-koncernen), Hober Medical AB, Lidrup Aktiebolag, Improva Plastkirurgi AB, Hobbex Retail AB, Hobbex Modr AB, Teneo AI AB, Albator AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom Albator-koncernen), Mittvind Elnät AB, Svanaby Vindkraft AB och Haninge Kalvsvik 16:34 AB. Styrelseledamot i Roslagsterminalen AB, Fastighets AB Odiner, Pakta AB, Nordic Flag Property AB, Foxco Fastighetsutveckling AB, Förvaltningsaktiebolaget Couronne, Accelerated Bio AB, 4B Properties AB, VPP Sär, Ghomat Sär och Albator BV. Styrelsesuppleant i Melancholia AB och PRP Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Norrliden Vindpark AB, Hop Lun International Ltd (inklusive styrelseledamot för Hop Lun Scandinavia AB) samt Naturkompaniet AB. Styrelseledamot i flertalet bolag inom Vencom-koncernen.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Johan A Gustavsson 6 192 984 stamaktier via Vencom Capital AB och 7 000 stamaktier via Förvaltningsaktiebolaget Couronne och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Sara Mindus (född 1972)

Styrelseledamot och medlem i ersättningsutskottet

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom vid Stockholms universitet.

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Sara Mindus AB, styrelseledamot i K-Fast Holding AB (publ), TF Bank AB (publ), Faboss Invest AB, Dreams AB, Colibri Ventures AB och Duco Förvaltning AB, samt styrelsesuppleant i ett flertal bolag inom Mindustri-koncernen.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Dreams Securities AB samt styrelsesuppleant i Doconomy AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Sara Mindus 77 910 stamaktier och 5 193 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Louise Eklund (född 1980)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonom med kandidatexamen i företagsekonomi vid Stockholms universitet. Fastighetsmäklare med examen i fastighetsförmedling vid Malmö högskola.

Bakgrund: Louise Eklund har tidigare varit verksam som COO på Klöver AB och innehaft olika befattningar inom ALM Equity-koncernen, bland annat affärsområdeschef Bostad vid ALM Småa Bostad och vice VD och fastighetsutvecklingschef vid ALM Equity AB.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Borgvik Mötesplats i Katthammarsvik AB och styrelseledamot i Norer AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): COO för Klöver AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom Klöver-koncernen) samt affärsområdeschef för Alm Equity AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom Alm Equity-koncernen).

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Louise Eklund 859 stamaktier och 1 519 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Andreas Philipson (född 1958)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten vid Chalmers tekniska högskola.

Bakgrund: Grundare och senior rådgivare på T.A.M. Group AB, tidigare VD för T.A.M. Group AB 2004–2021, VD Catena AB 2011–2013, VD Tyréns Temaplan 2006–2007, VD Temaplan AB 1999–2004 och fastighetsdirektör på Näckebro AB 1997–1998.

Pågående uppdrag: Grundare, senior rådgivare och styrelseledamot i T.A.M. Group AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom T.A.M.-koncernen). Styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i Philipson Capital AB, Great Homes Sweden AB samt styrelsesuppleant i Bifodret Holding AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD i T.A.M. Group AB (inklusive andra styrelseuppdrag inom T.A.M.-koncernen), styrelseordförande Skurup Akka 5 Holding AB, styrelseledamot i Candidum AB, Adapteo Plc och Veg Tech AB. Styrelsesuppleant i Bifodret AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Andreas Philipson, via bolag, 20 776 stamaktier och 1 384 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Samir Taha (född 1970)

Styrelseledamot och medlem i revisionsutskottet och investeringsutskottet

Utbildning: Ekonomexamen från Uppsala universitet, diplomerad Planner vid RMI Berghs.

Bakgrund: Mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, primärt inom projektutveckling och transaktion, samt medgrundare av Aros Bostadsutveckling. Erfarenhet från reklam- och kommunikationsbranschen och har tidigare arbetat som Senior Consultant på Arthur Andersen och är idag aktiv som privatinvestor inom ett dussintal bolag inom tech, inklusive PropTech. Även verksam som partner och Senior Advisor för investeringsplattformen PropTech Farm samt ägare och styrelseordförande i Nordic LEVEL Group (publ) samt Awardit AB (publ).

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Awardit AB (publ), Byggstommen i Viggbyholm AB, HeSaPa Holding AB, Kalifen AB, Nordic LEVEL Group AB och Nya Arkitektriket AB. Styrelseledamot i Awardit CLS AB, Dafta AB, Divanen AB, Doctum AB, E-Miren Aktiebolag, EaTable AB, Fastighetsbolaget Spare tire 42 AB, Out Of Home AB (publ), PropTech Farm II AB, Q3 Property Development S.L, RoundTWO Invest AB, Storvisiren AB, Sultanen Invest AB, Svithod Real Estate Development AB, Taha & Taha Projektering AB, The Inspiration Company TIC AB, Vinden Technology AB, Visiren AB och VRM Virtual Restaurant Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Samir Taha, via Sultanen Invest AB, 5 678 000 stamaktier och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Anställd sedan ³⁰
Magnus Andersson	VD	2017
Magnus Sundell	CFO	2024
Hanna Bodbacka	Hållbarhetschef	2022
Emmy Fredenklo	Chefsjurist	2022
David Johansson	COO	2023
Anna Slätteby	Chef försäljning och kunderbjudande	2008-2013, 2017–
Andreas Wik ³¹	Affärsutvecklingschef	2021
Anna Åkerlund	Chef IR, kommunikation och HR	2018

Magnus Andersson (född 1972)

VD

Utbildning: Civilingenjör vid Luleå Tekniska Universitet, civilekonom vid Stockholms universitet samt ledarskapsutbildning vid IMD, Lausanne, Schweiz.

Bakgrund: VD Aros Bostad, COO Oscar Properties, VD Skanska Bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ägare i Sonama Holding AB. Styrelseledamot i Svensk Husproduktion AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Magnus Andersson 607 554 stamaktier, 6 057 preferensaktier av serie B och 34 500 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2023/2026 samt 150 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027 i Bolaget.

Magnus Sundell (född 1967)

CFO

Utbildning: Civilekonom vid Uppsala universitet.

Bakgrund: Finansansvarig och riskchef på GE Real Estate i Norden samt CFO och vice VD i Stendörren Fastigheter och Offentliga Hus.

Pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i CJM Fastighetsinvest AB och CJM Sundell AB samt ägare och styrelsesuppleant i ombonat lifestylestore AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Vice VD och CFO för Offentliga Hus i Norden AB och Stendörren Fastigheter AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Magnus Sundell 44 218 stamaktier samt 70 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027 i Bolaget.

³⁰ För ledande befattningshavare som var anställda i tidigare Besqab AB (publ) anges deras befattning från när de anställdes i det bolaget. Detta gäller Anna Slätteby och Andreas Wik.

³¹ Andreas Wik har sagt upp sin anställning och han arbetar fram till och med september 2025.

Hanna Bodbacka (född 1981)

Hållbarhetschef

Utbildning: Kandidatexamen i konsthistoria vid Uppsala universitet.

Bakgrund: Hållbarhetschef Aros Bostad, verksamhetscontroller vid Statens fastighetsverk, seniorkonsult och utvecklingsansvarig på Goodpoint AB samt egen konsultverksamhet inom affärs- och verksamhetsutveckling med fokus på integrering av hållbarhet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hanna Bodbacka Affärsutveckling AB. Styrelsesuppleant i Bodbacka:Boom AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i All in Sustainability Consultants – hållbarhetsproffs ROI AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Hanna Bodbacka inga aktier i Bolaget. Hanna Bodbacka innehar 5 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2023/2026 och 15 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027.

Emmy Fredenklo (född 1992)

Chefsjurist

Utbildning: Juristexamen vid Stockholms universitet.

Bakgrund: Chefsjurist Aros Bostad, bolagsjurist Aros Bostad, chefsjurist Tessin Nordic Holding AB (publ), biträdande jurist Skierfe Advokatfirma och biträdande jurist Roschier Advokatbyrå med inriktning mot fastighetstransaktioner.

Pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Emmy Fredenklo inga aktier i Bolaget. Emmy Fredenklo innehar 34 500 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2023/2026 och 9 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027.

David Johansson (född 1972)

COO

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan, Executive Management Program IFL vid Handelshögskolan i Stockholm.

Bakgrund: COO/Vice VD Aros Bostad, Projektchef i Humlegården Fastigheter samt Regionchef på Fastighets AB Balder.

Pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Kungens Kurva Skärholmen Fastighetsägare Ekonomisk förening. Styrelseledamot i Aktiebolaget Västanfors Industrier, Ranaverken AB, Nordiska Industribyggen & Fasad NIFAB Aktiebolag, SWL Stålkonstruktioner AB, Korsbol Invest AB, Arena Huddinge AB, STÅLAB i Trollhättan AB, Göinge Mekaniska AB och SB Bostad i Stockholm AB. Verkställande direktör Balder Sundbyberg AB och Victoria Kungens Kurva AB och Kungens Kurva Holding Första AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger David Johansson inga aktier i Bolaget. David Johansson innehar 34 500 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2023/2026 och 70 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027.

Anna Slätteby (född 1975)

Chef försäljning och kunderbjudande

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Bakgrund: VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård. Tidigare befattningar på Besqab har inkluderat bland annat projektledare och affärschef.

Pågående uppdrag: Delägare i Gysinge Holding AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Anna Slätteby 1 971 stamaktier, 130 preferensaktier av serie B samt 7 500 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027 i Bolaget.

Andreas Wik (född 1980)

Affärsutvecklingschef

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Bakgrund: Head of Asset Management på Artmax, regionchef Stockholm på NCC Property Development och affärsområdeschef på Castellum.

Pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Andreas Wik 966 stamaktier, 64 preferensaktier av serie B samt 15 000 teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2024/2027 i Bolaget.

Anna Åkerlund (född 1975)

Chef IR, kommunikation och HR

Utbildning: Civilingenjör fastighetsekonomi (Lantmäterilinjen) vid Lunds Tekniska Högskola.

Bakgrund: Ledningspositioner inom Skanskas bostads respektive kommersiella utvecklingsenheter, samt kommunikations-, IR och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Anna Åkerlund AB. Styrelsesuppleant i Stephan Åkerlund AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Debt Management AB och Niam Credit Advisory AB. IR- och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Anna Åkerlund 300 preferensaktier av serie B och inga teckningsoptioner i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större

aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägeri-relaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamot eller ledande befattningshavare i ett bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid eller varit föremål för påföljd för brott, eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings- lednings- eller tillsynsorgan eller

förbjudits att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag, Nasdaq First North Growth Markets regelverk, samt interna regler och föreskrifter. Efter noteringen på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler i Koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet, förutsatt att sådana eventuella avvikelser redovisas samt den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna därtill förklaras i bolagsstyrningsrapporten ("följ eller förklara-principen"). Bolaget kommer att upprätta sin första bolagsstyrningsrapport inför årsstämman 2026. Per dagen för Prospektet förväntar sig inte Bolaget att rapportera några avvikelser från Koden i sin första bolagsstyrningsrapport.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Bolaget har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system och instruktioner för intern kontroll som täcker väsentliga risker inom den operativa verksamheten. CFO har det operativa ansvaret att säkerställa tillräcklig intern kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen. Bolaget har utsett en intern kontroll-koordinator som har det övergripande ansvaret för samordning och rapportering av intern kontroll inom Koncernen.

Bolaget har byggt upp organisationen och arbetet med att etablera styrdokument och kontrollsystem för att säkerställa god intern kontroll. Den interna kontrollen bygger dels på ansvars- och arbetsfördelning genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för inom styrelsen inrättande utskott, instruktion till VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen, intern och extern uppförandekod samt policyer. VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka beslut som fattas av VD. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet, organisation och hur den finansiella

rapporteringen i övrigt har organiserats bedömer styrelsen att det inte finns något behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision.

Styrelsen utvärderar löpande, via månadsrapporter, Bolagets finansiella ställning, försäljningstakt, byggrättsportfölj, skuldsättning samt andra relevanta faktorer. Styrelsen för kontinuerligt dialog med Bolagets revisor kring omfattningen och kvaliteten av Bolagets finansiella rapportering samt utvärdering av effektivitet på den interna kontrollen och styrningen.

Riskbedömning

I den övergripande kontrollmiljön ingår att en koncernövergripande riskutvärdering utförs årligen där risker identifieras och utvärderas. Utvärderingen av risker på koncernövergripande nivå sker inom ledningsgruppen där riskidentifiering samt riskutvärdering utförs. De huvudsakliga riskerna som Besqab står inför har delats in i finansiella risker, strategiska risker, operationella risker och regelverksrisker. Riskhantering på bolagsnivå kopplat till hållbarhet sker även i samband med TCFD-rapportering (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) samt i framtagande och kommande årlig översyn av väsentlighetsanalys för Bolaget. Detta sker i enlighet med krav i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). På operativ nivå ingår hantering av hållbarhetsrelaterade finansiella risker och möjligheter i respektive operativ process. Från och med räkenskapsåret 2025 kommer hållbarhetsrisker att rapporteras i årsredovisningen i enlighet med TCFD och CSRD.

Utfallet i riskutvärderingen samt tillhörande åtgärdsplaner presenteras för revisionsutskottet i en riskkontrollrapport och analyseras därefter inom styrelsen. För hållbarhet gäller att finansiella risker och möjligheter rapporteras utifrån såväl påverkan som eventuell finansiell effekt. Ad hoc-risker som Bolaget utsätts för redogörs för löpande i verksamhets- eller månadsrapporten till styrelsen.

Kontrollaktiviteter

Bolaget har identifierat ett antal väsentliga processer för den finansiella rapporteringen. För samtliga väsentliga processer finns risk-

och kontrollmatriser upprättade för att säkerställa att processerna återspeglar Bolagets arbetssätt och att angivna kontroller och kontrollbevis eliminerar alternativt reducerar aktuell risk till acceptabel nivå. Utvärdering avseende väsentliga processer för intern kontroll sker för att säkerställa att både designen av kontrollen och dess utförande rent operationellt anses effektivt. Resultatet avseende utvärderingar av intern kontroll redovisats i revisionsutskottet och styrelsen.

För riskhantering och god intern kontroll är det därutöver viktigt för Bolaget att relevant information kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Ledningsgruppens möten användas därför som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Ledningsgruppen tillser vidare att processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i respektive process. Varje avdelningschef ansvarar i sin tur för att kommunicera relevant information vidare till/från sin avdelning. Revisionsutskottet

utvärderar och bedömer Bolagets interna effektivitet årligen och resultatet av bedömningen delas med styrelsen. Vidare granskar Bolagets revisor årligen ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelsen.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag är Bolagets revisor med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Gabriel Novella valdes till huvudansvarig revisor på årsstämman den 3 juni 2024. För perioden dessförinnan var Fredric Hävrén huvudansvarig revisor. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Ernst & Young Aktiebolags besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information om Bolagets aktier

Per dagen för Prospektet ska aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning inte understiga 2 000 000 SEK och inte överstiga 8 000 000 SEK, och antalet aktier ska inte understiga 100 000 000 och inte överstiga 400 000 000. Per den 31 mars 2025 samt per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 2 304 929,14 fördelat på totalt 115 246 457 aktier, varav 103 570 025 var stamaktier och 11 676 432 var preferensaktier av serie B och varje aktie hade ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0010547786 och ISIN-koden för Bolagets preferensaktie av serie B är SE0015195706. Aktierna är denominerade i SEK.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna som avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm är stamaktier och preferensaktier av serie B. Rättigheter förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut tre olika aktieslag: stamaktier, preferensaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Endast stamaktier och preferensaktier av serie B är utestående per dagen för Prospektet.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Rösträtt

Stamaktie medför en röst och preferensaktier av serie A och B en tiondels röst på bolagsstämmor. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens aktieinnehav i Bolaget.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Den årliga preferensutdelningen ska vara 7,50 kronor per preferensaktie av serie B. Utbetalning av preferensutdelning för preferensaktier av serie B ska göras kvartalsvis. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag, ska avstämningsdagen vara närmast förestående bankdag. Utbetalning av preferensutdelning ska ske på tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen preferensutdelning lämnats, eller om vinstutdelning understigande preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**"). Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i vilket fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska, under förutsättning att preferensaktier erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt Innestående Belopp, stamaktier erhålla utdelning.

Om Bolaget upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i

tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Inlösen av preferensaktier

Enligt Bolagets bolagsordning kan minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A och/eller B efter beslut av styrelsen eller bolagsstämman. Per dagen för Prospektet finns endast preferensaktier av serie B utestående. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie B ska vara ett belopp beräknat i enlighet med den formel som är angiven i Bolagets bolagsordning (§ 6 – Aktiekapital). Bolagets bolagsordning finns tillgänglig på Bolagets webbplats (www.besqabgroup.se) under Prospektets giltighetstid.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

För det fall ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i Bolaget skulle följande regelverk, per dagen för Prospektet, vara tillämpliga om Bolagets aktier var noterade på Nasdaq Stockholm: lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden samt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings takeover-regler för reglerade marknader daterad den 1 januari 2024.

Om Bolagets styrelse eller VD, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har befogad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Bolaget enligt 5 kap. 1 § i lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden

endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämbra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Bolaget får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden. Vidare ska den som genom förvärv av aktier i Bolaget, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget omedelbart, i enlighet med 3 kap. 1 § lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i Bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (så kallad budplikt).

Vid ett offentligt uppköpserbjudande eller ett budpliktsbud står det aktieägarna fritt att avgöra om de vill avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet eller budpliktsbudet. Om det offentliga uppköpserbjudandet eller budpliktsbudet resulterar i att budgivaren förvärvat ett innehav om minst nio tiondelar av aktierna i Bolaget, har budgivaren rätt att lösa in resterande aktieägars aktier i enlighet med de allmänna reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpserbjudanden har heller lämnats avseende aktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Utdelningspolicy

Enligt Bolagets utdelningspolicy för Bolagets stamaktier ska beslut om utdelningar fastställas 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 föreslå 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. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktierna erhållit full

preferensutdelning inklusive eventuellt inestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen), ska stamaktier därefter erhålla utdelning. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

På årsstämman 7 maj 2025 beslutades att dela ut totalt 87 573 240 SEK till innehavare av preferensaktier av serie B (motsvarande 1,875 kronor per preferensaktie av serie B). Ingen utdelning beslutades för stamaktierna. Utbetalningen av utdelningen för preferensaktier av serie B sker vid fyra tillfällen kvartalsvis. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna är 1 september 2025 (1,88 SEK), 1 december 2025 (1,87 SEK), 27 februari 2026 (1,88 SEK) och 1 juni 2026 (1,87 SEK). Utbetalning genom Euroclear Sweden AB:s försorg beräknas ske 4 september 2025, 4 december 2025, 4 mars 2026 och 4 juni 2026. Per dagen för Prospektet har Bolaget inget inestående belopp. Samma årsstämma beslutade vidare att eventuella nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet från samma årsstämma (se avsnittet "– Bemyndigande att emittera värdepapper" nedan) ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer ett belopp om maximalt 86 434 837,50 kronor att kunna delas ut.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra arrangemang mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Konvertibler, teckningsoptioner etc.

Incitamentsprogram 2024/2027

Årsstämman den 3 juni 2024 beslutade om nyemission av maximalt 2 525 000 teckningsoptioner. Totalt 689 876 teckningsoptioner har tecknats av de teckningsberättigade. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget.

Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkom ledande befattningshavare, anställda och nyckelpersoner i Bolaget enligt nedan.

- A. Verkställande direktör, motsvarande en befattning, erbjöds att teckna högst 150 000 teckningsoptioner, sammanlagt högst 150 000 teckningsoptioner,
- B. Seniora ledande befattningshavare, motsvarande högst två befattningar, erbjöds att teckna vardera högst 70 000 teckningsoptioner, sammanlagt högst 140 000 teckningsoptioner,
- C. Ledande befattningshavare och nyckelpersoner bestående av upp till 32 befattningar inom Koncernen erbjöds att teckna vardera högst 30 000 teckningsoptioner, sammanlagt högst 960 000 teckningsoptioner, och
- D. Högst 85 anställda inom Koncernen erbjöds att teckna vardera högst 15 000 teckningsoptioner, sammanlagt högst 1 275 000 teckningsoptioner.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 3 juni 2027 till och med den 31 augusti 2027 eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen har fastställts till 34,43 kronor motsvarande 120 procent av den volymviktade genom-snittskursen på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 20 maj 2024 till och med den 31 maj 2024.

Förutsatt att samtliga tecknade teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kan Bolagets aktiekapital komma att öka med 13 797,52 kronor genom emission av 689 876 aktier och utspädningseffekten kan uppgå till högst cirka 0,6 procent av antalet aktier och högst cirka 0,7 procent av antalet röster i

Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Incitamentsprogram 2023/2026

Årsstämman den 1 juni 2023 beslutade om nyemission av maximalt 776 250 teckningsoptioner. Totalt 374 500 teckningsoptioner har tecknats av de teckningsberättigade. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget.

Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkom ledande befattningshavare i Bolaget enligt nedan.

- A. Ledande befattningshavare och nyckelpersoner bestående av upp till 11 befattningar, varvid verkställande direktör kunde erbjudas högst 34 500 teckningsoptioner och 10 befattningar högst 34 500 teckningsoptioner, sammanlagt högst 379 500 teckningsoptioner, och
- B. Högst 23 anställda inom koncernen erbjöds att teckna vardera högst 17 250 teckningsoptioner och sammanlagt högst 396 750 teckningsoptioner.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 1 juni 2026 till och med den 30 augusti 2026, eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen har fastställts till 29,58 kronor motsvarande 120 procent av den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 17 maj 2023 till och med den 31 maj 2023.

Förutsatt att samtliga tecknade teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kan Bolagets aktiekapital komma att öka med 7 490 kronor genom emission av 374 500 aktier och utspädningseffekten kan uppgå till högst cirka 0,3 procent av antalet aktier och högst cirka 0,4 procent av antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Ägarstruktur

Följande tabell visar innehav av aktier och röster om minst fem procent i Bolaget per den 31 mars 2025 inklusive därefter kända

förändringar. Stamaktie i Bolaget berättigar till en röst på bolagsstämma medan preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Aktieägare	Antal stam-aktier	Antal preferensaktier	Andel av aktier, %	Andel av röster, %
Familjen Nordström (inkl.bolag)	17 968 350	1 277 119	16,70	17,28
ALM Jumbo AB	16 491 956	0	14,31	15,75
Johan A Gustavsson ³²	6 199 984	0	5,38	5,92
Samir Taha ³³	5 678 000	0	4,93	5,42
M2 Asset Management AB	5 315 416	1 824 614	6,20	5,25
Första AP-fonden	5 405 050	0	4,69	5,16
Totalt större aktieägare	57 058 756	3 101 733	52,20	54,77
<i>Övriga aktieägare</i>	<i>46 511 269</i>	<i>8 574 699</i>	<i>47,80</i>	<i>45,23</i>
Totalt	103 570 025	11 676 432	100,00%	100,00%

Bemyndigande att emittera värdepapper

På årsstämman 7 maj 2025 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av stamaktier, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, motsvarande högst 10 procent av Bolagets aktiekapital baserat på antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman, att betalas kontant, genom kvittning eller med apportegendom.

Handel i Bolagets aktier

Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B är per dagen för Prospektet föremål för

handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 juni 2025 bedömt att Bolaget uppfyller kraven för att Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att en slutlig ansökan lämnas in samt att ett prospekt godkänns av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas inledas den 30 juni 2025.

³² Per dagen för Prospektet äger Johan A Gustavsson 6 192 984 stamaktier via Vencom Capital AB och 7 000 stamaktier via Förvaltningsaktiebolaget Couronne.

³³ Via Sultanen Invest AB.

Legala frågor och kompletterande information

Godkännande av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig nationell myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller kraven på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller av kvaliteten på värdepapperen som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av lämpligheten i att investera i dessa värdepapper.

Allmän bolagsinformation

Besqab AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Det nuvarande företagsnamnet registrerades den 22 april 2024. Bolagets organisationsnummer är 556699-1088. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och dess identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300YB1GKR0RB4XL64. Kontaktinformation till Bolaget framgår i avsnittet "*Adresser*" i slutet av Prospektet. Bolagets hemsida är www.besqabgroup.se. Informationen på Bolagets, eller någon annan hemsida som omnämns i Prospektet, ingår inte i Prospektet om den inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Koncernstruktur

Besqab AB (publ) är moderbolag i Koncernen som per 31 mars 2025 bestod av 264 bolag. Samtliga bolag inom Koncernen är svenska. Eftersom bostadsutvecklingsprojekt i Koncernen bedrivs i enskilda projektbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag och fortsatt drift i dessa för att kunna genomföra bostadsutvecklingsprojekten och i förlängningen kunna generera vinst och kassaflöden.

Väsentliga avtal

Nedan sammanfattas väsentliga avtal som ingåtts av ett koncernbolag under de två år som föregått offentliggörandet av Prospektet eller som innehåller förpliktelser eller rättigheter som vid offentliggörandet av Prospektet är av väsentlig betydelse för Koncernen.

Avtal med ALM Equity

I augusti 2022 ingick Bolaget avtal om ett strategiskt portföljförvärv om cirka 1 500 byggrätter fördelat på 34 projekt från ALM Equity AB. Köpeskillingen uppgick till 1 465 mkr med betalning i stamaktier, preferensaktier av serie B samt konvertibler. Per dagen för Prospektet finns det högst sju ytterligare projekt som kan komma att tillträdas. Tidpunkt för tillträde till projekten beror på när i tiden som förutsättningarna för tillträde till projekten uppfylls.

Köpeskillingen för de kvarvarande projekten uppgår till cirka 197 mkr och ska betalas genom nyemission av stamaktier som kan beslutas av styrelsen med stöd av bemyndigande från årsstämman den 7 maj 2025, se avsnittet "*Aktiekapital och ägarförhållande - Bemyndigande att emittera värdepapper*" för mer information om villkoren för bemyndigandet. Om samtliga kvarvarande projekt tillträds kommer 3 284 561 nya stamaktier att erläggas som betalning, varigenom Bolagets aktiekapital kan komma att öka med 65 691,22 kronor. Därtill föreligger en skyldighet för Bolaget att ersätta ALM för upparbetade och finansierade projektkostnader som uppkommit under perioden från och med tillträdesdagen intill den dag som respektive projekt tillträds av Bolaget samt en skyldighet att ersätta sådana borgens- och

ansvarsförbindelser som ALM Equity AB och dess närstående utfärdat hänförliga till de tillträdde projekten. Skyldigheten/rättigheten för Bolaget att tillträda resterande projekt föreligger fram till och med 31 oktober 2032. Projekt för vilka förutsättningarna för tillträde inte har uppfyllts vid detta datum utgår ur transaktionen med följden att vederlagsaktierna ska justeras ner i motsvarande mån.

Information om myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden

Besqab Bostad Förvaltning AB, ett dotterbolag till Besqab är föremål för en momsrevision avseende åren 2018-2022. Skatteverket har den 15 januari 2025 utfärdat ett förslag till beslut som Besqab Bostad Förvaltning AB genom ett skriftligt svar den 28 februari 2025 och inväntar ytterligare svar och information från Skatteverket. Besqab Bostad Förvaltning AB kan påföras moms och skattetillägg om cirka 20 mkr.

Vidare är Besqab Projektutveckling AB, Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag, Besqab Bostadsutveckling AB och RAW Property AB föremål för en pågående skatterevision avseende arbetsgivaravgifter, inkomstskatt och moms för perioden 2023-juni 2024. Revisionerna är, per dagen för Prospektet, pågående och några formella beslut har ännu inte fattats av Skatteverket. Avseende Besqab Projektutveckling AB har Skatteverket kommunicerat ett diskussionsunderlag rörande momsfråga som är närliggande frågan i Besqab Bostad Förvaltning AB. Utan att förslag till beslut har lämnats kan diskussionsunderlaget tolkas som att Besqab Projektutveckling AB kan påföras moms och skattetillägg om cirka 17,5 mkr avseende perioden för revisionen.

Utöver vad som anges ovan, är Bolaget inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få, eller under den senaste tolv månadersperioden haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av sådan information som Besqab har offentliggjort enligt Marknadsmissbruksförordningen (EU) nr 596/2014 ("**MAR**") under de tolv senaste månaderna (räknat från 23 juni 2025) och som är relevant per dagen för Prospektet.

Finansiella rapporter

- Besqabs delårsrapport för januari - mars 2025 visar stark försäljning, ökad omsättning och högre resultat, publicerad 29 april 2025.
- Besqabs bokslutskommuniké 2024 visar god försäljningsutveckling, ökad omsättning och bättre bruttoresultat, publicerad den 14 februari 2025.
- Besqabs delårsrapport för januari - september 2024 visar stabilt tredje kvartal med ökad försäljning och förbättrat resultat, publicerad den 15 november 2024.
- Stark bruttomarginal och ökad försäljning i Besqabs delårsrapport för januari - juni 2024, publicerad den 30 augusti 2024.

Övrigt

- Konvertering av ALMs konvertibler med ett nominellt belopp om 118,5 mkr till aktier, publicerad den 31 oktober 2024.
- Besqab rekryterar Magnus Sundell till ny CFO för koncernen, publicerad den 19 augusti 2024.

Transaktioner med närstående

Bolaget tillämpar IAS 24 vid bestämmande av närstående parter. Enligt denna definition utgörs närstående parter till exempel av dotterbolag inom Koncernen, ledande befattningshavare i Koncernen och deras familjemedlemmar samt intressebolag och joint ventures. Närståendetransaktioner i Bolaget avser dessa personers transaktioner med Koncernen.

Information om Bolagets transaktioner med närstående framgår av not 31 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024 samt i not 11 i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2025. Informationen om Bolagets transaktioner med närstående enligt det föregående införlivas i Prospektet i enlighet med vad som anges i

avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

För perioden efter den 31 mars 2025 fram till dagen för Prospektet har följande närståendetransaktioner förekommit: 315 000 kr exklusive moms för Per Rutegårds konsultavtal (t.o.m. stämman den 7 maj när avtalet löpte ut).

Kostnader relaterade till upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm

Bolagets kostnader i samband med upptagandet av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm förväntas uppgå till cirka 8.5 mkr. Kostnaderna är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, noteringsrevisor, legal och skattemässig rådgivning, konsulter, noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och avgift till Finansinspektionen för granskning av Prospektet. Av de totala kostnaderna för listbytet är det cirka 5.8 mkr som kvarstår att resultatföras och kommer belasta resultatet för andra kvartalet 2025.

Rådgivares intressen

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Skattekonsekvenser för investerare

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investeraren har anknytning till eller sin

skattemässighet i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapperen beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal.

Hemsidor och hyperlänkar som omnämns i Prospektet

Prospektet innehåller vissa hänvisningar till hemsidor och hyperlänkar. Informationen på dessa hemsidor och hyperlänkar har inte granskats och/eller godkänts av Finansinspektionen och informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Information från tredje part

Information som anskaffats från tredje part har i Prospektet återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Följande dokument finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.besqabgroup.se) under Prospektets giltighetstid:

- Bolagets bolagsordning; och
- Bolagets registreringsbevis.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör därmed en del av Prospektet och ska läsas som en del härav. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till bedömer Bolaget antingen inte vara relevanta för en investerare eller så återges informationen på annan plats i Prospektet. Informationen som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats (www.besqabgroup.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning enligt vad som anges nedan.

Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2025	Sidhänvisning
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag	20
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	21-22
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag	23
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	24
Koncernens noter	26-30
<i>Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2025 finns på</i>	

följande länk:

<https://www.besqabgroup.se/files/Main/16425/4142221/besqabs-delarsrapport-januari--mars-2025.pdf>

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024	
Koncernens rapport över totalresultat	64
Koncernens rapport över finansiell ställning	65
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	66
Koncernens rapport över kassaflöden	67
Koncernens noter	68-82
Revisionsberättelse	90-91

Bolagets årsredovisning avseende perioden 1 januari – 31 december 2024 finns på

följande länk:

<https://www.besqabgroup.se/files/Main/16425/4127420/besqab-ars-och-hallbarhetsredovisning-2024.pdf>

Adresser

Bolaget

Besqab AB (publ)

Golfvägen 2

Box 5, 182 11 Danderyd, Sverige

Telefon: 08-409 416 00

Legal rådgivare till Bolaget

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

Vasagatan 7

101 23, Stockholm, Sverige

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26

111 47, Stockholm, Sverige