

# Inbjudan till teckning av aktier i Besqab AB (publ)



## VÄNLIGEN NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte erhållna teckningsrätters värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna aktier senast den 20 april 2023; eller
- Senast den 17 april 2023 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare samt att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.

*Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 30 mars 2023. Prospektet är giltigt under tolv månader efter datumet för godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Besqab AB (publ) kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.*

SOLE GLOBAL COORDINATOR

BESQAB

Swedbank 

## VIKTIG INFORMATION

Med "**Besqab**" eller "**Bolaget**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhang, Besqab AB (publ), den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen. Med "**Koncernen**" avses i detta Prospekt den koncern i vilken Besqab AB (publ) är moderbolag. Med "**Prospektet**" avses föreliggande prospekt. Med "**Företrädesemissionen**" eller "**Erbjudandet**" avses erbjudandet till Bolagets aktieägare att med företrädesrätt teckna nya aktier enligt villkoren i Prospektet. För definitioner av vissa andra termer som används i detta Prospekt se avsnitt "**Definitioner**".

Prospektet har upprättats med anledning av Erbjudandet. Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Sådant godkännande bör inte betraktas som något slags stöd, varken för emitenten som avses i Prospektet eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i värdepapperen. Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Twist med anledning av Företrädesemissionen, Prospektet eller andra legala frågor i samband därmed ska avgöras av svensk domstol exklusivt med tillämpning av svensk lag utan hänsyn till dess lagvalsprinciper. Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

En investering i Bolagets värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnitt "**Riskfaktorer**"). När investerares fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerares får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är eller har gjorts behörig att för Bolagets räkning ge någon information eller lämna någon utfästelse eller garanti i samband med Företrädesemissionen annat än vad som anges i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet ska under några omständigheter anses innebära att information i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för Prospektet, eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

### Presentation av finansiell information

Vissa siffror och procenttal som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges. Med "**T**" avses tusen och med "**M**" avses miljoner.

### Viktig information till investerare

Erbjudandet att teckna aktier enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i eller till något land där distributionen eller Företrädesemissionen enligt Prospektet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land. Varken teckningsrätter, betalda tecknade aktier ("**BTA**") eller de nyemitterade aktierna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Företrädesemissionen omfattar inte personer med hemvist i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada,

Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i något annat land där Företrädesemissionen eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Följaktligen får teckningsrätter, BTA eller aktier, inte direkt eller indirekt utbudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**") och Storbritannien lämnas inget erbjudande till allmänheten av värdepapper i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska unionen ("**EU**") eller Storbritannien kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen eller förordning (EU) 2017/1129 såsom den utgör nationell lagstiftning genom European Union (withdrawal) Act 2018 ("**UK Prospektförordningen**"). I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett erbjudande av värdepapper endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen. I Storbritannien distribueras Prospektet endast till personer som är kvalificerade investerare enligt definitionen i artikel 2(e) i Prospektförordningen (2017/1129) som är (i) personer som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, i dess ändrade lydelse ("**Föreskriften**"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften, eller (iii) personer som är befintliga medlemmar (Eng. members) eller borgenärer i Besqab eller andra personer som omfattas av artikel 43 i Föreskriften, eller (iv) personer till vilka det annars lagligen får förmedlas (alla sådana personer som avses i (i), (ii), (iii) och (iv) ovan benämns gemensamt "**Relevanta Personer**"). Informationen i Prospektet får inte ligga till grund för agerande eller förlitas på av någon annan person än Relevanta Personer.

### Framåtriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser och finansiella och operationella resultat. Ord som "avser", "kommer", "bedömer", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är baserade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti vad avser framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnitt "**Riskfaktorer**". Framåtriktade uttalanden i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektet. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämplig lagstiftning.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Besqabs verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

# Innehåll

2	Sammanfattning	47	Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information
9	Riskfaktorer	51	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor
20	Inbjudan till teckning av aktier	57	Aktiekapital och ägarförhållanden
21	Bakgrund och motiv	61	Legala frågor och kompletterande information
23	Villkor och anvisningar	64	Dokument införlivade genom hänvisning
27	Så här gör du	65	Definitioner
28	Verksamhetsbeskrivning	66	Adresser
43	Marknadsöversikt		

## Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt:

Teckningskurs:

Avstämningsdag:

Teckningsperiod:

Handel med teckningsrätter:

Handel med betalda tecknade aktier ("BTA"):

För varje befintlig aktie erhålls två (2) teckningsrätter och en (1) teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) ny aktie  
27 SEK per aktie

3 april 2023

6 april 2023 – 20 april 2023

6 april 2023 – 17 april 2023

6 april 2023 – 2 maj 2023

## Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm:

ISIN-kod aktie:

ISIN-kod teckningsrätt:

ISIN-kod BTA:

LEI-kod:

BESQ

SE0005991411

SE0020051761

SE0020051779

549300U5KUVJBT6HLL49

## Finansiell kalender

Årsstämma

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023

27 april 2023

31 maj 2023

7 juli 2023

25 oktober 2023

# Sammanfattning

## Inledning och varningar

<b>Inledning och varningar</b>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Varje beslut om att investera i värdepapperen medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell 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.
<b>Emittenten</b>	Registrerat företagsnamn och kommersiell beteckning: Besqab AB (publ) Org.nr: 556693-8881 LEI-kod: 549300U5KUVJBT6HLL49 Besöksadress: Golfvägen 2, 182 11 Danderyd Postadress: Box 5, 182 11 Danderyd Telefonnummer: 08-409 416 00 Kortnamn (ticker): BESQ ISIN-kod aktie: SE0005991411
<b>Behörig myndighet</b>	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: 08-408 980 00 Hemsida: <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a> Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 30 mars 2023

## Nyckelinformation om emittenten

### Vem är emittent av värdepapperen?

<b>Information om emittenten</b>	Besqab AB (publ), org.nr. 556693-8881. Bolaget har sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige den 29 november 2005 och är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300U5KUVJBT6HLL49.
<b>Emittentens huvudsakliga verksamhet</b>	Besqabs huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder genom hela värdekedjan från ackvisition och detaljplaneläggning av råmark till produktion av nyckelfärdig bostad. Koncernen har bedrivit verksamhet från 1989 och har sedan dess varit delaktig i projekt som omfattar närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala. Verksamheten bedrivs från och med 2023 inom tre affärsområden: <i>Projektutveckling Ägda Hem</i> innefattar utveckling av bostads- och äganderätter för försäljning till privat-konsument (motsvarar tidigare affärsområde Projektutveckling Bostad), <i>Projektutveckling Investeringsfastigheter</i> avser utveckling av hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till andra investerare (motsvarar del av tidigare affärsområde Fastighetsutveckling och Fastigheter), samt <i>Förvaltningsfastigheter</i> inom vilket Bolaget äger och förvaltar egenutvecklade fastigheter och exploateringsfastigheter med hyresgäster avsedda för kommande bostadsutveckling (motsvarar del av tidigare affärsområde Fastighetsutveckling och Fastigheter).

**Emittentens större aktieägare**

Tabellen nedan visar en sammanfattning av Bolagets ägarstruktur per den 28 februari 2023 och därefter kända förändringar.

Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild part eller av flera parter tillsammans och i samförstånd. Besqabs största aktieägare Familjen Nordström (inkl. bolag) ("Huvudaktieägarna") innehar emellertid aktier motsvarande 37,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Huvudaktieägarna kontrollerar inte, varken direkt eller indirekt, Bolaget men kan med hänsyn till sitt ägande utöva ett betydande inflytande över Bolaget i frågor där aktieägarna har rösträtt, såsom val av Bolagets styrelse, ändringar av bolagsordningen och utdelningar. Till följd av deras gemensamma aktieinnehav kan Huvudaktieägarna rösta igenom flertalet förslag som läggs fram på bolagsstämman även om övriga aktieägare inte ställer sig bakom förslaget. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser om minoritetsskydd. Som en konsekvens av uppfyllandet av Huvudaktieägarnas tecknings- och garantiåtaganden i samband med Företrädesemissionen kan Huvudaktieägarnas gemensamma ägande komma att öka till högst sammanlagt cirka 45,7 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	5 761 090	37,1%
Olle Engkvists Stiftelse	1 152 850	7,4%
Familjen Douglas (inkl. bolag)	1 077 932	7,0%
Fjärde AP-Fonden	934 866	6,0%
Sven Jemsten	815 668	5,3%
Övriga aktieägare	5 680 278	36,6%
Egna aktier som innehas av Besqab	92 145	0,6%
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100 %</b>

**Styrelse och ledande befattningshavare**

Bolagets styrelse består av Olle Nordström (styrelseordförande), Carola Lavén, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson.

Bolagets ledande befattningshavare består av Carola Lavén (VD), Fredrik Jonsson (vice VD), Magnus Ekström (CFO), Johan Westring (Chef Ackquisition & Exploatering Ägda Hem), Lotta Niland (Chef Projektutveckling Ägda Hem), Andreas Wik (Chef Projektutveckling Investeringsfastigheter samt Chef Förvaltningsfastigheter), Anna Slätteby (Chef Försäljning & Kunderbjudande) och David Lundgren (Chef Produktion).

**Revisor**

Besqabs revisor är Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén.

**Finansiell nyckelinformation för emittenten****Finansiell nyckelinformation i sammandrag**

Bolagets reviderade årsredovisning

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Besqab avseende räkenskapsåren 2021 och 2022. Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2022, vilka är upprättade enligt årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

MSEK	2022 jan-dec Reviderat	2021 jan-dec Reviderat
Intäkter	2 166,6	539,6
Rörelseresultat	-238,6	-14,6
Resultat efter skatt	-317,1	80,4

MSEK	2022 31 dec Reviderat	2021 31 dec Reviderat
Summa tillgångar	6 474,4	6 359,4
Summa eget kapital	1 139,8	1 520,5

MSEK	2022 jan-dec Reviderat	2021 jan-dec Reviderat
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-730,6	-2 078,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232,2	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	692,2	2 372,9



## Specifika nyckelrisker för emittenten

### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Huvudsakliga risker relaterade till Besqab och dess verksamhet består av:

- Besqabs intjäningsförmåga är beroende av att bostadskonsumenter efterfrågar de bostads- och äganderätter som Bolaget utvecklar och säljer inom sitt största affärsområde Projektutveckling Ägda Hem. En allmän försämring i sådana makroekonomiska faktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet då nödvändig kompetens och kapacitet kan gå förlorad om Besqab genomför färre bostadsutvecklingsprojekt än tidigare eftersom det kan innebära att Bolaget behöver säga upp personal med sådan kompetens eller att personalen inte kan bibehålla sin kompetens, samt leda till väsentligt minskade försäljningsintäkter, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. En lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder, svårigheter för bostadskonsumenter att finansiera köp av nyproducerade bostäder eller svårigheter för bostadsköpare att fullfölja redan ingångna avtal kan leda till lägre försäljningsintäkter och därför ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.
- Besqab har flera konkurrenter på samtliga sina geografiska marknader, inklusive på de lokala marknader där Bolaget verkar, och inom samtliga av sina affärsområden. Om Besqab inte lyckas säkra byggrätter i attraktiva lägen finns det en risk att Koncernen inte framgångsrikt kan konkurrera om bostadsköpare, vilket kan ha en negativ inverkan på Besqabs verksamhet, lönsamhet, resultat och finansiella ställning. Om Besqabs konkurrenter kan erbjuda mer konkurrenskraftiga erbjudanden för byggrätter och markanvisningar finns det en risk att Bolaget inte kan förvärva byggrätter, få markanvisningar eller exploatera den befintliga byggrättsportföljen, vilket skulle innebära att Besqab inte kan genomföra lika många projekt. Om Besqab skulle genomföra färre projekt skulle det leda till att Bolagets intäkter och omsättning minskar samt leda till att kompetens och kapacitet går förlorad eftersom det kan innebära att Bolaget behöver säga upp personal med sådan kompetens eller att personalen inte kan bibehålla nödvändig kompetens, vilket skulle påverka Bolagets verksamhet negativt. Om Besqab inte lyckas konkurrera om projekterings- och produktionsresurser i genomförandeskedet kan det resultera i högre produktionskostnader eller förseningar i projektutveckling. Högre produktionskostnader och förseningar i projektutveckling kan leda till ökade kostnader, vilket inverkar negativt på Besqabs resultat och finansiella ställning.
- Besqabs verksamhet är utsatt för risk för ökade produktionskostnader samt risk för material- och råvarubrist. Material- och råvarubrist kan leda till både ökade produktionskostnader och förseningar i projekt. Ökade produktionskostnader skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Förseningar i projekt kan leda till ökade kostnader och minskade försäljningsintäkter, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. En fortsatt hög kostnadsinflation kan innebära ökade produktionskostnader inom både affärsområde Projektutveckling Ägda Hem och Projektutveckling Investeringsfastigheter som är svåra för Besqab att förutse och som Bolaget inte alltid kan kompensera sig för, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs resultat och, i förlängningen, finansiella ställning.
- Besqab är exponerat mot olika motpartsrisiker som kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning om Koncernen inte får betalt för bostäder som Koncernen ingått avtal om försäljning om eller om anlidade underleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal de har ingått med Bolaget.
- Bolagets projektutveckling är föremål för risker relaterade till projektens genomförande som kan ha en negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning, innefattande bland annat risker relaterade till markförvärv, detaljplaneprocesser och andra myndighetsbeslut samt projektering där brister i prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster.
- Höjda marknadsräntor kan påverka Besqabs likviditet och finansiella ställning negativt. Högre räntekostnader har en negativ effekt på Bolagets resultat och kassaflöde, vilket i förlängningen kan medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämras eller att Bolaget inte kan finansiera kommande projekt.
- Besqabs verksamhet är föremål för finansieringsrisk. Eftersom Besqab använder extern skuldsättning för finansiering av förvärv och projektutveckling är Besqab utsatt för risken att i framtiden inte kunna erhålla sådan finansiering eller kunna refinansiera befintlig finansiering på förmånliga villkor. Om Besqab inte lyckas erhålla sådan finansiering på acceptabla villkor kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens möjlighet att bedriva sin verksamhet samt Koncernens resultat och finansiella ställning.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

<b>Information om värdepapperen</b>	<p>Prospektet avser nyemission av högst 30 845 368 nya aktier i Bolaget (ISIN-kod är SE0005991411) med företrädesrätt för Besqabs aktieägare.</p> <p>De nya aktierna är av samma slag som befintliga aktier i Bolaget.</p>
<b>Totalt antal aktier i Bolaget</b>	Per dagen för Prospektet uppgår Besqabs registrerade aktiekapital till 155 148 290 SEK, fördelat på 15 514 829 aktier, var och en med ett kvotvärde om 10 SEK. Samtliga aktier är av samma aktieslag, till fullo betalda och fritt överlåtbara.
<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b>	<p>Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget och företräder på bolagsstämman.</p> <p>Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontant- eller kvittnings-emission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som de innehar sedan tidigare.</p> <p>Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagens (2005:551) regler om utdelning och utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear Sweden") försorg. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman är berättigade till utdelning.</p> <p>Rättigheterna som är förknippade med aktier utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen.</p>
<b>Utdelningspolicy</b>	<p>Besqab har som mål att Bolaget ska lämna en utdelning om minst 30 procent av Koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar.</p> <p>Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2022.</p>

### Var kommer värdepapperen att handlas?

<b>Upptagande till handel</b>	Aktierna i Bolaget är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. De aktier som emitteras genom den förestående Företrädesemissionen kommer också att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna förväntas vara upptagna till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 8 maj 2023 förutsatt att registrering skett hos Bolagsverket.
-------------------------------	---

### Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Besqabs värdepapper består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bolagets aktiekurs skulle kunna påverkas negativt vid förändringar i allmänna makroekonomiska förhållanden, om Bolaget inte lyckas uppnå lönsamhet i sin verksamhet, vid potentiella brister i regel efterlevnad, variationer i faktiska och förväntade resultat, diskrepans mellan rapporterat resultat och analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål och andra faktorer. Det finns en risk för att aktier i Bolaget inte kommer att kunna säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid någon tidpunkt och investerare riskerar att inte få tillbaka sitt investerade kapital.</li> <li>– Det finns en risk att Bolagets aktieägare inte kommer besluta om utdelning i framtiden eller att Bolaget inte kommer ha tillräckligt med utdelningsbara medel. Dessutom är Bolagets möjlighet att göra vinstutdelningar, i egenskap av aktiebolag vars tillgångar delvis består av aktier i underliggande dotterbolag, även beroende av att betalningar och utdelningar från dotterbolag görs, då detta utgör del av Bolagets kassaflöde.</li> <li>– Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs å aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Bolaget efter det att Företrädesemissionen slutförts.</li> <li>– Handel i BTA kan under den period som handeln med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (från den 6 april 2023 till den 2 maj 2023) vara begränsad och investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.</li> </ul>
--	---

## Nyckelinformation om Företrädesemissionen av värdepapper till allmänheten

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

#### Investera i detta värdepapper

##### Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Besqab förda aktieboken på avstämningsdagen den 3 april 2023 erhåller två (2) teckningsrätter för varje innehavd aktie i Besqab. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie.

##### Avstämningsdag

Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 3 april 2023. Aktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 30 mars 2023. Aktierna handlas utan rätt till teckningsrätter från och med den 31 mars 2023.

##### Teckningskurs

Teckningskursen är 27 SEK per aktie. Besqab ålägger inte investerare något courtage eller andra avgifter i samband med Företrädesemissionen.

##### Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023.

##### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 17 april 2023. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0020051761.

##### Handel med BTA

BTA avseende aktier som tecknas med stöd av teckningsrätter kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Sådan handel i BTA beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 6 april 2023 till och med den 2 maj 2023. ISIN-koden för BTA är SE0020051779.

##### Tilldelning

För det fall inte samtliga nya aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter. I sådant fall ska tilldelning i första hand ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och, vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer tecknat med stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer anmält intresse att teckna, och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I tredje hand ska tilldelning ske till garantier av Företrädesemissionen pro rata i förhållande till garanterat belopp, och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

##### Utspädning

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 30 845 368 nya aktier, motsvarande cirka 66,5 procent av det totala antalet aktier i Besqab (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen. Dessa aktieägare kan kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

#### Kostnader för

#### Företrädesemissionen

Bolagets kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 25 MSEK. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för rådgivare samt garantiersättning.



## Varför upprättas detta Prospekt?

### Motiv till Företrädesemissionen och användning av emissionslikvid

#### *Bakgrund och motiv samt användning av emissionslikvid*

Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år och utvecklat närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala. De senaste åren har bostadsmarknaden varit stark. Besqab har nyttjat den höga efterfrågan på nyproducerade bostäder och startat flera bostadsprojekt. Med en uttalad strategi om att växa har Bolaget under 2021–2022 haft en hög produktionsvolym och en bra och stabil försäljning.

På grund av omvärldsfaktorer såsom hög inflation och stigande marknadsräntor samt ökade el- och levnadskostnader sattes bostadsmarknaden under hård press 2022. En allt större pessimism och ett ansträngt ekonomiskt läge minskade successivt försäljningstakten under det gångna året och den avvaktande hållningen hos bostadsköparna tilltog under det fjärde kvartalet. Samtidigt ökade byggkostnadsindex med 15,6 procent under 2022 och även om ökningstakten avtog så fortsatte kostnadsökningarna under årets sista kvartal.

Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 offentliggjorde Besqab den 25 januari 2023 att styrelsen fattat beslut om att göra en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt om totalt 335 MSEK och en omvärdering av Bolagets exploateringsfastigheter, vilket innebar en nedskrivning om 330 MSEK i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Åtgärderna påverkade inte kassaflödet. Mot bakgrund av styrelsens beslut gjorde styrelsen bedömningen att Bolaget inte längre uppfyllde två finansiella nyckeltal enligt villkoren i Bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 MSEK med förfall den 14 maj 2024. Nyckeltalen som inte längre uppfylldes var räntetäckningsgraden som inte uppgick till de 2,5 gånger och soliditeten som inte uppgick till de 32,5 procent som krävs enligt villkoren för obligationerna. Besqab offentliggjorde även styrelsens avsikt att fatta beslut om Företrädesemissionen för att möjliggöra förtida återbetalning av obligationslånet under den andra hälften av det andra kvartalet 2023.

Mot denna bakgrund inledde Besqab den 27 januari 2023 ett skriftlig förfarande där obligationsinnehavare ombads rösta för att godkänna avsteg från villkoren för Obligationslånet (så som definierat nedan). Den 7 februari 2023 offentliggjorde Besqab utfallet av det skriftliga förfarandet avseende Obligationslånet varvid obligationsinnehavarna godkände förslaget som framgick av kallelsen om godkännande av avsteg från villkoren för Obligationslånet avseende vissa finansiella nyckeltal. Det skriftliga förfarandet avslutades därmed med utfallet att obligationsinnehavarna röstade för avsteg från obligationsvillkoren beträffande dessa nyckeltal fram till den 30 september 2023.

Den 24 februari 2023 offentliggjorde Besqab styrelsens beslut om att genomföra Företrädesemissionen.

Vid fullteckning kommer Företrädesemissionen tillföra Besqab cirka 833 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Från emissionslikviden kommer avdrag att göras för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 25 MSEK (inklusive ersättning för garantiåtaganden). Nettolikviden från Företrädesemissionen kommer att användas till att i förtid återbetala Bolagets seniora icke säkerställda gröna obligationer om nominellt belopp 800 MSEK med förfall den 14 maj 2024 ("**Obligationslånet**"). Obligationslånet kommer att återbetalas med en premie om 1,3125 procent av nominellt belopp motsvarande cirka 10,5 MSEK. Det totala belopp som ska återbetalas till obligationsinnehavarna uppgår således till cirka 810,5 MSEK inklusive premien. Återbetalningen av Obligationslånet kommer att göras senast den 30 juni 2023.

Följaktligen kommer Företrädesemissionen förändra och stärka Besqabs kapitalstruktur. Enligt Bolagets bedömning kommer en stärkt balansräkning säkerställa god tillgång till långsiktig och stabil finansiering och minskar därmed den finansiella risken. Vidare bidrar Företrädesemissionen till lägre finansieringskostnader vilket medför ett starkare kassaflöde. Det ger även Besqab fortsatt goda förutsättningar att kunna tillvarata framtida affärsmöjligheter i linje med Bolagets strategi för god lönsamhet och värdetillväxt.

#### *Rörelsekapitalutlåtagande*

För det fall Företrädesemissionen inte kan fullföljas, eller om likviden från Företrädesemissionen, trots utställda tecknings- och garantiåtaganden (som inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang), inte blir tillräckligt stor och Obligationslånet inte kan återbetalas, vilket får till följd att uppsägningsgrund föreligger under Obligationslånet och vissa andra lån, bedömer Besqab att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden efter datumet för godkännandet av Prospektet. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

---

**Garanti- och tecknings-  
åtaganden**

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare, däribland Skirner AB (kontrolleras av familjen Nordström), Skogstornet AB (kontrolleras av familjen Douglas), Olle Engkvists Stiftelse, Paradigm Capital (genom Paradigm Capital Value Fund SICAV och Paradigm Capital Value) och Sven Jemsten.

Erhållna teckningsåtaganden uppgår till cirka 67,9 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsåtaganden. Erhållna garantiåtaganden uppgår till cirka 32,1 procent av Företrädesemissionen och har lämnats av Skirner AB (kontrolleras av familjen Nordström), Skogstornet AB (kontrolleras av familjen Douglas), Olle Engkvists Stiftelse, Paradigm Capital (genom Paradigm Capital Value Fund SICAV och Paradigm Capital Value) och Sven Jemsten. Garantiersättning om totalt 3,3 MSEK kommer att utgå till garanterna.

Ingångna tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

---

**Intressekonflikter**

Swedbank AB (publ) är Sole Global Coordinator till Besqab i samband med Företrädesemissionen. Swedbank AB (publ) har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Besqab för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Vidare är Swedbank AB (publ) långgivare av lån som beviljats Besqab. Swedbank erhåller en på förhand avtalad procentuell ersättning av emissionsbeloppet, som är avhängig emissionsutfallet, för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen.

---

# Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs, utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer som anses väsentliga för Besqabs verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Bolagets verksamhet, bransch och marknad, finansiella risker, legala och regulatoriska risker samt risker relaterade till aktien och Företrädesemissionen. Bolaget har därvid bedömt riskfaktorernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att en viss händelse inträffar och omfattningen av de förväntade negativa effekterna om händelsen inträffar.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

## **Risker relaterade till Besqabs verksamhet, bransch och marknad**

### ***Besqabs intjäningsförmåga är beroende av möjligheten för Besqab att sälja bostäder på för Bolaget tillfredsställande villkor***

Besqabs verksamhet består huvudsakligen av att utveckla och sälja bostads- och äganderätter i Storstockholm, Uppsala och Mellansverige till privatpersoner. Bolaget är därför beroende av att bostadskonsumenter efterfrågar de bostads- och äganderätter som Bolaget utvecklar och säljer inom sitt största affärsområde Projektutveckling Ägda Hem.

Branschen för utveckling av bostads- och äganderätter påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, sysselsättningsutveckling, löneutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och marknadsräntenivåer. Sådana makroekonomiska faktorer påverkar bostadskonsumenter betalningsvilja, framtidstro och betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkar nämnda konsumenters efterfrågan på nyproducerade bostads- och äganderätter. En allmän försämring i sådana makroekonomiska faktorer kan således leda till minskad efterfrågan på nyproducerade bostäder, vilket skulle försvåra för Besqab att sälja sina nyproducerade bostäder och skulle kunna leda till att Bolaget behöver sänka priser för bostäder, senarelägga produktionsstarter eller avstå från att påbörja nya projekt. En sådan utveckling kan ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet då nödvändig kompetens och kapacitet kan gå förlorad om Besqab genomför färre bostadsutvecklingsprojekt än tidigare eftersom det kan innebära att Bolaget behöver säga upp personal med sådan kompetens eller att personalen inte kan bibehålla nödvändig kompetens, samt leda till väsentligt minskade försäljningsintäkter, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Under 2022 började flera av världens centralbanker höja styrräntorna kraftigt för att stävja den höga inflationen, vilket har lett till kraftigt ökade marknadsräntor. De stigande räntorna har tillsammans med den höga inflationen minskat bostadskonsumenter köpkraft och framtidstro, vilket bland annat har lett till sjunkande bostadspriser. Besqab har som mål att andelen sålda och bokade bostads- och äganderätter i pågående produktion ska uppgå till omkring 60 procent. Andelen sålda och bokade bostads- och äganderätter sjönk från 70 procent per den 31 december 2021 till 61 procent per den 31 december 2022. En fortsatt hög inflation och höga marknadsräntor kan komma att fortsätta försvåra för Besqab att sälja bostäder, vilket i sin tur kan innebära att Besqab kan behöva sänka priserna på osålda bostäder, själva behöva förvärva osålda bostadsrätter eller behöva senarelägga produktionsstarter. Fortsatt höga marknadsräntor kan också innebära att bostadsköpare som redan ingått bindande avtal om förvärv av bostäder får svårt att fullfölja köpen, exempelvis om de inte har möjlighet att erhålla lånefinansiering eller saknar möjlighet att avyttra befintlig bostad på för dem acceptabla villkor. Likvid från försäljning av tidigare bostad används ofta av bostadskonsumenter för att finansiera köp av en ny bostad. Generellt sjunkande bostadspriser kan innebära att bostadskonsumenter får svårare att finansiera köp av nyproducerade bostäder eftersom de riskerar att få mindre betalt vid försäljning av sin befintliga bostad än förväntat eller än vad de tidigare erlagt för samma bostad. En lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder, svårigheter för bostadskonsumenter att finansiera köp av nyproducerade bostäder eller svårigheter för bostadsköpare att fullfölja redan ingångna avtal kan leda till lägre försäljningsintäkter och därför ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.

I samband med bostadsutvecklingsprojekt av bostadsrätter tar Besqab initiativ till att tillsätta en styrelse för att uppfylla de formella kraven för att bilda en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen tar i sin tur i regel upp lån från kreditinstitut för att finansiera fastighetsförvärv och den entreprenad som avtalas mellan bostadsrättsföreningen och Besqab. För sådana lån utgår ränta, vilket ofta är en av de största kostnadsposterna i den ekonomiska planen för nybildade bostadsrättsföreningar. Vid högre marknadsräntor ökar bostadsrättsföreningarnas räntekostnader, vilket i sin tur kan leda till att bostadsrättsföreningarna behöver ta ut högre årsavgifter eller minska sin belåning. Högre årsavgifter i nybildade bostadsrättsföreningar innebär ökade kostnader för köpare av bostadsrätterna, vilket minskar bostadskonsumenter köpkraft, betalningsvilja och betalningsförmåga för nyproducerade bostadsrätter. Det kan leda till att Besqab tvingas sänka priset på bostadsrätter i sina bostadsutvecklingsprojekt. En minskad skuldsättning i de bostadsrättsföreningar som bildas i samband med bostadsutvecklingsprojekt av bostadsrätter kan försämra Besqabs totala lönsamhet för projektet, om sådan lägre skuldsättning inte kan kompenseras med högre insatser för bostadsrätterna. En minskad lönsamhet i Besqabs projekt skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

#### **Besqab är verksam på konkurrensutsatta marknader**

Besqab har flera konkurrenter på samtliga sina geografiska marknader, inklusive på de lokala marknader där Bolaget verkar, och inom samtliga av sina affärsområden.

Inom affärsområdet Projektutveckling Ägda Hem utgörs konkurrenterna av såväl stora, väletablerade, finansiellt starka aktörer som mindre, nischade aktörer som kan vara särskilt konkurrenskraftiga inom vissa segment. Projektutvecklingens olika skeden avgör konkurrenssituationen. I ett tidigt skede konkurrerar bostadsutvecklare om förvärv av byggrätter och markanvisningar. På attraktiva lägen där efterfrågan kan förväntas vara stor är tillgången på byggrätter och markanvisningar begränsad samtidigt som det råder brist på lämplig mark. I genomförandeskedet konkurrerar bostadsutvecklare om projekterings- och produktionsresurser samt köpare av bostäder. Besqab konkurrerar inte bara med annan nyproduktion utan även med befintligt bostadsbestånd på andrahandsmarknaden. Bostadskonsumenter nuvarande bostad är också att betrakta som konkurrerande i detta skede då ett tydligt alternativ till nyproduktion är att bo kvar i nuvarande bostad.

Konkurrensen om attraktiva byggrätter som Besqab behöver inom affärsområdet Projektutveckling Ägda Hem är, sett över tid, hård och bedömningskriterierna vid markanvisningar kan variera för olika markområden, men omfattar typiskt sett köpeskillning för marken, bebyggelsens

gestaltning och anpassning till omgivningen samt hållbarhet. Det finns en risk för att Bolagets konkurrenter förvärvar fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, Bolagets konkurrenter kan erbjuda mer konkurrenskraftiga erbjudanden i markanvisningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Besqab drivs upp till sådana nivåer som innebär att Bolaget inte kan få lönsamhet i sina bostadsutvecklingsprojekt. Om Besqab inte lyckas säkra byggrätter i attraktiva lägen finns det en risk att Koncernen inte framgångsrikt kan konkurrera om bostadsköpare, vilket kan ha en negativ inverkan på Besqabs verksamhet, lönsamhet, resultat och finansiella ställning. Om Besqab inte lyckas konkurrera om projekterings- och produktionsresurser i genomförandeskedet kan det resultera i högre produktionskostnader eller förseningar i projektutveckling. Om resurser behöver användas för att hantera förseningar i projekt skulle det ha en negativ inverkan på Besqabs verksamhet. Högre produktionskostnader och förseningar i projektutveckling kan leda till ökade kostnader, vilket inverkar negativt på Besqabs resultat och finansiella ställning.

Inom affärsområde Projektutveckling Investeringsfastigheter arbetar Besqab med utveckling och uthyrning av hyresbostäder, vårdbostäder och övrig samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till andra investerare. För att utveckla hyresrätter, vårdbostäder eller annan samhällsservice behöver Koncernen ha byggrätter och markanvisningar, vilket Koncernen konkurrerar om med andra aktörer såsom andra fastighetsutvecklare. Även inom detta affärsområde konkurrerar Besqab om projekterings- och produktionsresurser. Om Besqabs konkurrenter kan erbjuda mer konkurrenskraftiga erbjudanden för byggrätter och markanvisningar finns det en risk att Bolaget inte kan förvärva byggrätter, få markanvisningar eller exploatera den befintliga byggrättsportföljen, vilket skulle innebära att Besqab inte kan genomföra lika många projekt. Om Besqab skulle genomföra färre projekt skulle det leda till att Bolagets intäkter och omsättning minskar samt leda till att kompetens och kapacitet går förlorad eftersom det kan innebära att Bolaget behöver säga upp personal med sådan kompetens eller att personalen inte kan bibehålla nödvändig kompetens, vilket skulle påverka Bolagets verksamhet negativt. Om Besqab inte lyckas konkurrera framgångsrikt om projekterings- och produktionsresurser kan det också ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Inom affärsområde Projektutveckling Investeringsfastigheter konkurrerar Besqab även om hyresgäster till fastigheterna med andra fastighetsägare och fastighetsutvecklare. Om Besqab inte lyckas konkurrera framgångsrikt om hyresgäster, oavsett om investeringsfastigheten ska erbjudas till andra investerare eller förvaltas i egen regi, kan det påverka projektets lönsamhet, vilket kan få en negativ inverkan på Besqabs finansiella resultat.

### **Besqabs hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska och fastighetskostnader öka**

Inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter äger och förvaltar Besqab egenutvecklade fastigheter och uthyrda exploateringsfastigheter avsedda för kommande bostadsutveckling, med hyresbostäder, vårdbostäder och annan samhällsservice. Affärsområdet är beroende av hyresnivån och uthyrningsgraden i förvaltningsfastigheterna. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas Besqabs resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Ju större kundkoncentrationen är desto större är risken att vakanser och bortfall av hyresintäkter skulle få en betydande effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Per den 31 december 2022 bestod Besqabs fastighetsportfölj av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter fördelat på två verksamhetsutövare. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter med en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdbostäder, 283 hyresbostäder och en förskola med fyra avdelningar där uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet, varför dessa i dagsläget inte är uthyrda. För hyresbostäder finns det en naturlig riskspredning eftersom antalet hyresgäster är stort, men inom vårdboenden och annan samhällsservice har Koncernen ett fåtal hyresgäster med långa löptider på hyresavtalen.

Från och med andra halvan av 2021 och under hela 2022 har inflationen varit hög, vilket har lett till högre drifts- och underhållskostnadsnivåer inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter. Även om uthyrningarna inom vårdsektorerna är inflationsskyddade genom indexuppräknning kan Besqab inte helt kompensera sig för dessa ökade drifts- och underhållskostnadsnivåer genom höjda hyresnivåer. Vidare är Besqab beroende av lånefinansiering för att finansiera fastigheter inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att högre marknadsräntor skulle leda till större finansieringskostnader för förvaltningsfastigheterna.

Om (i) vakansgraden i fastighetsbeståndet i affärsområdet Förvaltningsfastigheter skulle öka, (ii) hyresnivåerna skulle utvecklas negativt, (iii) räntekostnader öka (iv) hyresgäster inte kan erlägga betalningar i enlighet med tecknade hyresavtal eller (v) fastighetskostnadsnivån skulle öka i snabbare takt än indexuppräknningar, så skulle det påverka resultatet och Bolagets finansiella ställning negativt.

### **Besqabs verksamhet är utsatt för risk för ökade produktionskostnader samt risk för material- och råvarubrist**

Besqab kontrollerar, direkt och indirekt, i regel hela processen för projektutveckling inom affärsområde Projektutveckling Ägda Hem och affärsområde Projektutveckling Investeringsfastigheter; från utformning av projekt via genomförandet till kontakt med slutkund, vilket ger Bolaget en god möjlighet att anpassa affären till vid tid rådande marknadsförhållanden. Bolaget är dock utsatt för kostnadsrisker som har en stor påverkan på projektens lönsamhet. Oförutsedda och ökade kostnader för material, underentreprenörer eller personal på grund av exempelvis resursbrist, bristande projektplanering, analys och kostnadskontroll kan leda till ökade kostnader för att genomföra projekten, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet, resultat och finansiella ställning. Generell kapacitets- och råvarubrist har under 2021 och 2022 lett till en hög inflation, vilket har medfört ett kostnadstryck i Bolagets verksamhet med en hög kostnadsinflation för bland annat varor och tjänster. Detta har lett till ökade produktionskostnader i Bolagets projekt. Material- och råvarubrist kan även leda till förseningar av projekt, vilka i sin tur kan leda till skyldigheter för Koncernen att betala vite om projektet är föremål för exploateringsavtal med skyldighet att bebygga eller genomföra vissa andra åtgärder inom viss tid. Inom Besqabs affärsområde Projektutveckling Ägda Hem kan större förseningar också innebära att kunder som har ingått bindande förhands- eller köpeavtal kan få rätt att häva avtalet. Material- och råvarubrist kan således leda till både ökade produktionskostnader och förseningar i projekt. Ökade produktionskostnader skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Förseningar i projekt kan leda till ökade kostnader och minskade försäljningsintäkter, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

I en betydande del av de markförvärsavtal som Besqab har ingått är markpriset indexreglerat fram till Besqabs tillträde till projektfastigheten, ofta i samband med att detaljplan vinner laga kraft. I de fall indexregleringen är anpassad till den allmänna prisutvecklingen mätt som konsumentprisindex kan det innebära en risk för ökade kostnader för markförvärv i förhållande till initiala kalkyler, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet, resultat och finansiella ställning. Om det sker kostnadsökningar för markförvärv eller på grund av kostnadsinflation för varor och tjänster inom affärsområdet Projektutveckling Ägda Hem efter det att bostäderna har sålts (genom så kallade förhandsavtal för bostadsrätter eller köpeavtal och entreprenadkontrakt vid äganderätter) saknar Bolaget i regel möjlighet att kompensera sig för sådana kostnadsökningar, då priset för viss andel av

bostäderna fastställs redan i projekteringskedet genom intygsgiven kostnadskalkyl eller ekonomisk plan.

Vid utveckling av fastigheter inom affärsområde Projektutveckling Investeringsfastigheter innebär ökade produktionskostnader att Bolaget riskerar att försämra den ekonomiska kalkylen för projektet. En fortsatt hög kostnadsinflation kan innebära ökade produktionskostnader inom både affärsområde Projektutveckling Ägda Hem och Projektutveckling Investeringsfastigheter som är svåra för Besqab att förutse och som Bolaget inte alltid kan kompensera sig för, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs resultat och, i förlängningen, finansiella ställning.

Under 2021 förändrades även riskbilden i Besqabs leverantörsled på grund av den så kallade "cementkrisen" då Cementa nekades förnyade tillstånd för sina kalkbrott i Slite på Gotland. Cementas anläggning i Slite står för cirka 75 procent av den svenska cementproduktionen. Om Cementa inte längre kan producera cement i Slite skulle det leda till allvarliga konsekvenser för bygg- och anläggningsbranschen i Sverige och allvarligt försvåra för Besqab att införskaffa den cement som Koncernen behöver i sina projekt. I slutet av september 2021 röstade riksdagen igenom en tillfällig undantagslag som tillåter regeringen att pröva en tillståndsansökan. I november 2021 beslutade regeringen att ge Cementa tillstånd till fortsatt täktverksamhet vid täkterna i Slite till och med utgången av 2022. I december 2022 beviljade mark- och miljödomstolen ett täkttillstånd som innebär att Cementa får bryta kalk i Slite till och med den 31 december 2026. Om Cementa inte beviljas ett nytt tillstånd som gäller efter den 31 december 2026, eller bygg- och anläggningsbranschen innan dess kan hitta alternativ till den cement som produceras av Cementa i Slite, kan det leda till allvarliga svårigheter för bygg- och anläggningsbranschen, och väsentliga svårigheter för Besqab att införskaffa den cement Koncernen behöver i sin verksamhet och därmed försvåra för Bolaget att bedriva sin verksamhet, vilket i sin tur skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning väsentligt negativt.

#### **Besqabs verksamhet är beroende av lagar, tillstånd och beslut**

Besqabs verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk både på politisk och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, bostadsrättslagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Besqabs verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler kan det inte uteslutas

att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrning eller förseningar. Större förseningar i bostadsutvecklingsprojekt på grund av exempelvis dröjsmål att erhålla erforderliga tillstånd eller beslut kan innebära att bostadsrättsköpare som ingått förhandsavtal får möjlighet att frånträda sina avtal och att köpare av äganderätter kan ha rätt till viten i enlighet med ingånget köpeavtal, vilket skulle påverka Besqabs lönsamhet och resultat negativt. Större förseningar kan även innebära risker för ökade kostnader och därmed en försämrad lönsamhet i projekt.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Besqab i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. För utvecklingen av vissa typer av fastigheter för samhällsservice, såsom vårdboenden som drivs i privat regi, är Bolaget också beroende av politiska beslut på kommunal nivå. Det är inte ovanligt att sådana beslut ändras beroende på politisk majoritet i en viss kommun. Vidare kan det inte uteslutas att erhållna beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska inriktningen förändras över tid på ett för Besqab negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det försvåra för Besqab att bedriva sin verksamhet samt kunna leda till lägre intäkter och en försämrad finansiell ställning.

#### **Besqabs verksamhet är utsatt för miljörisker**

Besqabs verksamhet omfattar byggverksamhet och fastighetsexploatering som påverkar miljön och därför regleras av omfattande miljölagstiftning avseende bland annat byggnadsmaterial, buller och föroreningar. Som en konsekvens av Besqabs verksamhet som fastighetsägare och exploatör uppkommer det också regelbundet krav på marksanering eller efterbehandling i enlighet med tillämplig miljölagstiftning där förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten föreligger. Åtgärder som krävs enligt tillämplig miljölagstiftning är ofta svåra att bedöma. Om kostnaderna för sådana åtgärder visar sig bli högre än vad Besqab har bedömt eller om det uppkommer behov av åtgärder som Besqab inte har planerat för påverkar det Bolagets lönsamhet negativt.



### **Besqab är utsatt för motpartsrisiker**

Besqab är exponerat mot olika motpartsrisiker som kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Inom affärsområdet Projektutveckling Ägda Hem är Koncernen exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Avtal om köp av bostäder ingås i regel förhållandevis lång tid före tillträdet till bostaden, vilket är den tidpunkt då köparen betalar slutlikviden. Bostadsköpare riskerar att få en försämrade betalningsförmåga under perioden mellan köpet av bostaden och den tidpunkt då slutlikviden ska betalas, exempelvis om värdet av bostadsköparens tidigare bostad sjunker eller att köparen inte längre har möjlighet att ta bolån för att finansiera bostadsköpet. Om bostadsköpare inte kan finansiera bostäder som de har ingått bindande avtal att förvärva finns det en risk att de inte kan uppfylla sina åtaganden mot Koncernen, vilket kan leda till att Besqab drabbas av förluster. Risken att bostadsköpare inte kan uppfylla sina åtaganden ökar om de makroekonomiska förutsättningarna försämrades, såsom om inflationen fortsätter att vara hög, marknadsräntorna stiger, sysselsättningsgraden sjunker eller om den allmänna reallöneutvecklingen är svag eller negativ. Under 2022 har inflationen varit hög, vilket har lett till väsentligt högre marknadsräntor och till stor osäkerhet om de framtida makroekonomiska förutsättningarna. Om ett större antal bostadsköpare inte kan uppfylla sina åtaganden mot Besqab, och Bolaget inte lyckas parera förluster genom att till exempel hitta andra köpare av bostäderna till motsvarande pris, skulle det ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.

Koncernen är även utsatt för motpartsrisiker i förhållande till Koncernens större hyresgäster inom affärsområde Förvaltningsfastigheter. Koncernens hyresgäster inom detta affärsområde är få och det kan vara svårt att ersätta en sådan hyresgäst. Om en sådan hyresgäst inte kan betala avtalade hyror i tid eller inte alls, exempelvis om en sådan hyresgäst skulle hamna i finansiellt trångmål, kan det påverka Besqabs kassaflöden negativt och få en negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.

Besqab är även exponerat mot motpartsrisiker i förhållande till underentreprenörer i projektutvecklingsprojekt, det vill säga risken att de av Besqab anlätade underentreprenörerna inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal de har ingått med Bolaget. Exempelvis levererar Besqab totalentreprenader inom Affärsområde Ägda Hem i förhållande till bostadsrättsföreningar. Huvuddelen av själva utförandet av entreprenaden genomförs av under-

entreprenörer till Besqab. Det totalansvar som Besqab tar för entreprenaderna gentemot bostadsrättsföreningar, inklusive ansvar för projektering, täcks normalt inte helt av det ansvar underentreprenörerna har gentemot Besqab. Dels föreligger det affärsrisker i förhållande till projekteringsansvaret och i vissa fall genom att garantitider lämnade av underentreprenörer gentemot Besqab inte helt täcker Besqabs garantitider gentemot bostadsrättsföreningar, dels är Besqab utsatt för en kreditrisk för underentreprenörernas finansiella förmåga att fullgöra sina skyldigheter. En oförmåga för underentreprenörer att uppfylla sina skyldigheter gentemot Besqab skulle innebära ökade kostnader för Besqab, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat. Om en viss konstruktionslösning som projekteras av Besqab, eller av någon som Besqab anlitat, skulle visa sig felaktig kan det innebära negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning på grund av att Besqab kan vara skyldig att åtgärda sådana brister. Slutligen skulle Besqabs resultat och finansiella ställning påverkas negativt om underentreprenörernas generella förmåga att uppfylla förpliktelser gentemot Besqab skulle minska, exempelvis om antalet konkurser bland Bolagets underentreprenörer skulle öka i väsentlig omfattning vid en försämring av den allmänna konjunkturen.

### **Risker relaterade till Besqabs projektutveckling**

Besqabs verksamhet omfattar projektutveckling inom affärsområdena Projektutveckling Ägda Hem och Projektutveckling Investeringsfastigheter. Det är en förutsättning för Bolagets verksamhet att projektutvecklingen kan ske med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet och utan väsentliga förseningar är bland annat beroende av att Besqab kan upprätthålla en god tids- och kostnadskontroll i projekten, bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom projektledning, ekonomi och försäljning samt att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut på acceptabla villkor och i rätt tid.

Bolagets projektutveckling är föremål för risker relaterade till projektens genomförande innefattande bland annat risker relaterade till markförvärv, detaljplaneprocesser och andra myndighetsbeslut samt projektering där brister i prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut och projektförluster. Besqab hanterar sådana risker genom kontinuerlig utveckling av sina verksamhetssystem, återkommande uppföljning av projektekonomi samt genom att ha rutiner för avstämning och stora beslut. Om Besqab brister i sådan uppföljning eller rutiner finns det en risk för att projekt försenas eller fördröjas, vilket skulle ha en negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.

**Besqabs verksamhet är utsatt för arbetsmiljörisker**

Besqab har huvudsakligen egen platsledning under byggskedet i sin projektutveckling men inga egna anställda hantverkare, utan tecknar avtal med underentreprenörer för byggprocessen. Under byggskedet ingår arbetsmoment som kan vara förenade med risker för den enskilde medarbetaren eller underentreprenören, och det finns en risk att det sker arbetsplatsolyckor eller allvarliga tillbud inom ramen för denna verksamhet. Utöver att arbetsplatsolyckor och allvarliga tillbud kan innebära att personer kommer till skada, kan skadeståndsansvar aktualiseras och det kan även leda till negativ publicitet.

Om denna risk skulle materialiseras skulle det kunna resultera i kostnader för Besqab, skada Besqabs renommé och även kunna ha långtgående effekter på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

**Besqab är föremål för risker relaterade till transaktioner**

Transaktioner avseende bland annat fastigheter i form av mark samt byggrätter utgör en viktig del av Besqabs löpande verksamhet och sådana transaktioner är förenade med osäkerheter och risker. Det kan exempelvis föreligga osäkerheter avseende kostnader för miljösanering, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller en tomts skick. Det finns risk att Besqab gör felaktiga bedömningar i samband med den undersökning som görs innan förvärven eller att Besqab inte uppmärksammar alla relevanta risker förenade med ett visst förvärv. Vidare kan säljare ha, eller komma att få, ekonomiska svårigheter och därför inte vara villiga eller ha förmåga att betala ersättning i form av till exempel garantianspråk till följd av brister i en förvärvad fastighet. Fastighetsmäklare eller andra parter som agerar för säljarens räkning kan även agera utanför sitt uppdrag eller ge felaktig information och därmed kan det föreligga en risk att Bolaget inte kommer kunna vara framgångsrikt med eventuella skadeståndsanspråk mot sådana parter eller säljaren.

Om denna risk materialiseras skulle det kunna resultera i ökade kostnader för Besqab eller minskade intäkter, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

**Besqab har skyldigheter att exploatera mark**

Koncernen ingår ofta exploateringsavtal med kommuner för exploatering av mark. Avtalen baseras normalt på respektive kommuns avtalsmallar och innehåller i huvudsak sedvanliga villkor. Exploateringsavtalen innehåller bestämmelser om Koncernens och kommunens respektive rättigheter och skyldigheter under exploateringen och

kompletteras ibland av samarbetsavtal med andra markägare och exploatörer ingående i en markanvisning där exploatörernas inbördes ansvar också regleras.

Ett flertal av de exploateringsavtal som Koncernen har ingått innehåller skyldigheter för Koncernen att bebygga exploateringsfastigheter och genomföra vissa andra åtgärder inom viss tid. Sådana åtaganden är ofta vites-sanktionerade. Om Besqab inte lyckas påbörja och slutföra projekt i tid finns det således en risk att Koncernen bryter mot sådana skyldigheter, vilket kan innebära att Koncernen blir skyldig att betala vite. Inom Besqabs affärsområde Projektutveckling Ägda Hem kan det innebära att Bolaget kan behöva påbörja projekt även om andelen sålda och bokade bostäder är lägre än önskvärt. Det finns således en risk för att färdigställandegraden inom pågående produktion kan komma att bli otillfredsställande hög i förhållande till försäljningsgraden i aktuellt bostadsprojekt. Det kan innebära att Bolaget behöver sänka priset på osålda bostäder eller självt förvärva osålda bostäder, vilket skulle kunna påverka projektets lönsamhet negativt och därmed kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning. En låg färdigställande grad inom pågående produktion kan även innebära att Bolaget inte kan finansiera projekt med lånefinansiering då långivare i byggnadskreditiv typiskt sett uppställer krav på andel sålda och bokade bostäder för utbetalning av lånen. Det kan innebära att Bolaget i stället behöver finansiera projekt med eget kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på ett projekts lönsamhet och ha en negativ inverkan på Besqabs lönsamhet och finansiella resultat.

Exploateringsavtal innehåller ofta skyldigheter för Koncernen att bekosta vissa exploateringsåtgärder för kommuner och kostnaderna för sådana åtgärder kan vara svåra att förutse. Om kostnaderna för sådana åtgärder blir högre än förväntat kan det påverka lönsamheten i enskilda projekt och därmed få en negativ inverkan på Besqabs resultat.

**Besqabs tillämpning av redovisningsmetoden successiv vinstavräkning kan medföra en minskning eller återföring av tidigare bokförda intäkter eller vinster**

I Besqabs segmentsredovisning tillämpas successiv vinstavräkning, vilket förutsätter att kostnader, projektresultat och försäljning kan prognostiseras på ett tillförlitligt sätt. Det finns en risk att bedömda intäkter och projektvinster redovisas med ett för högt belopp och att kostnaderna avviker från tidigare uppskattningar, vilket kan medföra justeringar av tidigare bokförda intäkter och vinster. Bolagets intäcks- och resultatutveckling bör därför bedömas över en längre period. Minskningar eller återförande av tidigare bokförda intäkter eller vinster har en

negativ inverkan på Bolagets resultat enligt segments-redovisningen.

### **Besqabs verksamhet är föremål för hållbarhetsrisker**

Besqabs verksamhet är föremål för hållbarhetsrisker inom samtliga tre affärsområden där Bolaget verkar.

Besqabs verksamhet inbegriper stora ekonomiska värden och Koncernen anlitar många underentreprenörer, vilket innebär att det finns en risk för att Bolaget utsätts för ekonomisk brottslighet eller att de underentreprenörer Bolaget anlitar inte följer tillämpliga skatteregler, exempelvis genom att anlita oredovisad arbetskraft. Besqab har attestrutiner, rutiner för att kontrollera betalningar samt rutiner för upphandling och fortlöpande utvärderingar av leverantörer för att motverka risken för att utsättas för oseriösa underleverantörer. Om Besqab skulle misslyckas med sådan uppföljning eller om Besqabs rutiner skulle visa sig vara otillräckliga, kan Bolaget drabbas av ekonomisk förlust om en underleverantör exempelvis skulle utsätta Bolaget för bedrägeri, vilket skulle påverka Besqabs resultat och finansiella ställning negativt. Vidare kan en sådan händelse även skada Besqabs renommé, vilket kan försvåra för Besqab att bedriva sin verksamhet och därigenom negativt påverka resultatet och den finansiella ställningen.

Besqab verkar i en bransch som bidrar till betydande klimatpåverkan genom bland annat utsläpp av växthusgaser och Bolaget har en hållbarhetsstrategi med ambitionen att bygga mer energieffektivt, att försöka minska utsläppet av växthusgaser i värdekedjan och certifierar sina projekt enligt Svanen där projektet följs utifrån ett livscykelperspektiv. Besqab strävar även efter att göra sunda materialval som inte utgör en risk för kunders hälsa eller säkerhet, bland annat genom användningen av giftfria material. Om Besqabs klimatarbete skulle visa sig vara otillräckligt utifrån vad Bolagets intressenter såsom Besqabs kunder efterfrågar eller om Besqab exempelvis skulle göra materialval som kan vara skadliga för människors hälsa och säkerhet, kan det skada Bolagets renommé eller leda till kostnader för åtgärdande, vilket kan försvåra Bolagets framtida verksamhet och påverka Besqabs resultat och finansiella ställning negativt.

Besqabs verksamhet sysselsätter många medarbetare, både personer anställda av Bolaget och hos dess underleverantörer, och Bolaget är beroende av att en god arbetsmiljö upprätthålls både hos Besqab och ute på byggarbetsplatser. Som en del av Besqabs upphandling av underentreprenörer ställer Bolaget därför krav på underentreprenörerna gällande bland annat sunda arbetsförhållanden, säkerhet och hälsa samt mänskliga rättigheter. Om Besqab inte lyckas upprätthålla en god arbetsmiljö för sina medarbetare eller säkerställa en god

arbetsmiljö för de underentreprenörer Besqab anlitar, kan det försvåra för Besqab att rekrytera medarbetare, leda till skadeståndsansvar eller skada Bolagets renommé. Ett försämrat renommé och svårigheter att rekrytera medarbetare skulle ha en negativ inverkan på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet, vilket skulle påverka Besqabs resultat och finansiella ställning. Skadeståndsansvar skulle också kunna leda till kostnader som påverkar Besqabs resultat negativt.

### **Besqab är beroende av att ha ett starkt varumärke och gott renommé**

Besqabs goda renommé är centralt för Bolagets verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att kunder, leverantörer och andra aktörer på fastighets- och byggmarknaden förknippar Besqabs renommé med positiva värden och god kvalitet. Om Besqab, någon av Bolagets ledande befattningshavare eller en samarbetspartner till Bolaget vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Besqab representerar, eller om något av Bolagets projekt inte lever upp till marknadens förväntningar, riskerar Bolagets renommé att skadas. Om Besqabs renommé skulle väsentligen försämrars skulle det väsentligen försvåra för Bolaget att bedriva sin verksamhet, vilket i sin tur skulle påverka resultatet och den finansiella ställningen.

### **Finansiella risker**

#### **Höjda marknadsräntor kan påverka Besqabs likviditet och finansiella ställning negativt**

Koncernen finansierar delvis sin verksamhet genom att uppta lån med rörlig ränta från kreditinstitut. Lånen används till att bland annat finansiera projektutveckling av bostäder genom byggnadskreditiv, projektutveckling av investeringsfastigheter och färdigställda förvaltningsfastigheter genom fastighetslån. Koncernen är därför utsatt för ränterisk, med vilket avses risken att det sker förändringar på räntemarknaden som i sin tur påverkar Koncernens upplåningskostnader. Ökade upplåningskostnader leder till ett försämrat resultat och kassaflöde.

Per den 31 december 2022 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 4 571,7 MSEK med en genomsnittlig ränta om 4,9 procent. Den genomsnittliga räntan har stigit från 2,6 procent vid motsvarande datum 2021.

Högre räntekostnader har en negativ effekt på Bolagets resultat och kassaflöde. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämrars, och det kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot finansiella åtaganden i ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid och kan även påverka andra finansieringar än den vars finansiella åtaganden överträds. Det kan även

innebära att Bolaget inte kan finansiera kommande projekt (se avsnitt ”Riskfaktorer – Besqabs verksamhet är föremål för finansieringsrisk”). Om någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning. En försämrad förmåga att finansiera Bolagets projekt med lån skulle även påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

#### **Besqabs verksamhet är föremål för finansieringsrisk**

Eftersom Besqab använder extern skuldsättning för finansiering av förvärv och projektutveckling är Besqab utsatt för risken att i framtiden inte kunna erhålla sådan finansiering eller kunna refinansiera befintlig finansiering på förmånliga villkor. Om Besqab inte lyckas erhålla sådan finansiering på acceptabla villkor kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens möjlighet att bedriva sin verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 december 2022 uppgick Koncernens kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder till totalt 4 571,7 MSEK, varav 2 844,7 MSEK var skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion och resterande del avsåg Besqabs finansiering genom emitterade obligationer och konvertibler.

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av Koncernens egna kassaflöden och eget kapital, genom lån från bland annat kreditinstitut. Projektutveckling av bostadsprojekt kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Koncernens kontroll. Om detta inträffar kan det innebära att projekt inte kan slutföras innan lån förfaller, att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter samt att kassaflödet påverkas negativt med ett ökat behov av finansiering som följd. Vidare är utbetalning under byggnadskreditiv ofta villkorad av en lägsta andel sålda och bokade bostäder samtidigt som exploateringsavtal kan innehålla skyldigheter att bebygga exploateringsfastigheter och genomföra vissa åtgärder inom viss tid. Om Bolaget inte lyckas sälja en tillräckligt stor andel bostäder innan skyldigheten att påbörja exploateringen inträder kan det innebära att Koncernen måste söka alternativ finansiering för projektet, vilket riskerar att öka kostnaderna för projektet och minska lönsamheten. Det skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

#### **Besqab är utsatt för risker med anledning av finansiella åtaganden i kreditavtal och obligationer**

Koncernen har låneavtal med kreditinstituten Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB, SBAB Bank AB, Swedbank AB och Skandina-

viska Enskilda Banken AB. Villkoren i vissa av kreditavtalen är kopplade till finansiella nyckeltal. Kreditavtalen innehåller även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger uppsägningsgrund enligt vissa kreditavtal om det skulle föreligga en uppsägningsgrund avseende en annan finansiell förpliktelse som har ingåtts av Koncernen (så kallad ”cross default”) och under vissa kreditavtal föreligger uppsägningsgrund om någon annan finansiell förpliktelse sägs upp i förtid (så kallad ”cross acceleration”). Besqab har även har emitterat ett obligationslån om totalt 800 MSEK med första emissionsdag den 14 maj 2021, som löper med en rörlig ränta som består av STIBOR plus en marginal på 5,25 procent per år, med ränteperioder på tre månader och förfaller till betalning den 14 maj 2024 (”Obligationslånet”). Obligationslånet är föremål för sedvanliga bestämmelser om upphörande och förtida återbetalning vid händelse av bland annat ägarförändring i Bolaget eller för det fall Bolaget inte uppfyller vissa finansiella nyckeltal.

Till följd av att Besqab beslutat att göra avsättningar av engångskaraktär om totalt 335 MSEK och en nedskrivning om totalt 330 MSEK av Bolagets exploateringsfastigheter i samband med Bolagets bokslutskommuniké avseende januari-december 2022, uppfyllde Bolaget inte längre två finansiella nyckeltal enligt villkoren för Obligationslånet. Nyckeltalen som inte längre uppfylldes var räntetäckningsgraden som inte uppgick till de 2,5 gånger och soliditeten som inte uppgick till de 32,5 procent som krävs enligt villkoren för Obligationslånet. Med anledning av detta inledde Besqab den 27 januari 2023 ett skriftligt förfarande avseende avsteg från dessa nyckeltal i Obligationslånet. Det skriftliga förfarandet avslutades den 7 februari 2023 med utfallet att obligationsinnehavarna, villkorat av att Besqab återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023, röstade för avsteg från obligationsvillkoren beträffande dessa nyckeltal fram till den 30 september 2023.

Att Besqab inte längre uppfyllde de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för Obligationslånet innebar även att en cross default, det vill säga en uppsägningsgrund förelåg under vissa låneavtal med ett kreditinstitut med en total låneram om 1 195 MSEK (varav 1 184 MSEK är utnyttjat). Detta kreditinstitut eftergav dock sin rätt att åberopa uppsägningsgrunden villkorat av att Bolaget återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023.

Emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att användas för att i förtid återbetala Obligationslånet i sin helhet. Om Företrädesemissionen, trots ingångna tecknings- och garantiåtaganden, inte tecknas i tillräcklig grad för att emissionslikviden ska räcka till för att åter-

betala Obligationslånet och Bolaget inte på annat sätt lyckas säkra annan finansiering för att återbetala Obligationslånet senast den 30 juni 2023, kommer av obligationsinnehavarna och kreditinstitut medgivna avsteg från ovan nämnda nyckeltal i Obligationslånet inte längre vara gällande varvid Besqab på nytt måste inhämta godkännande för avsteg från dessa villkor i Obligationslånet. Om Besqab inte når en överenskomst med obligationsinnehavarna och kreditinstitut avseende godkännande av sådana avsteg skulle det kunna innebära att obligationsinnehavarna och kreditinstitutet kräver återbetalning av lånen. Om sådant krav framställs skulle det ha en negativ inverkan på Besqabs möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet samt på Besqabs finansiella ställning.

Om Besqab eller något bolag i Koncernen framöver skulle bryta mot något åtagande i kreditavtalen eller villkoren för finansieringen genom emitterande obligationer skulle det kunna leda till att finansiella förpliktelser sägs upp till omedelbar återbetalning av relevant långgivare om Besqab inte beviljas ett avsteg från sådant åtagande. Större delen av Koncernens kreditavtal är säkerställda genom pant i fastigheter och borgensåtaganden lämnade av Besqab. Om en säkerställd finansiering sägs upp till betalning och aktuell låntagare inte återbetalar krediten som anvisat kan den säkerhet som ställts för sådan kredit tas i anspråk av relevant långgivare, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Besqabs möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet samt Besqabs finansiella ställning.

### **Legala och regulatoriska risker**

#### **Besqab är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden**

Besqab är från tid till annan inblandat i tvister inom ramen för den normala affärsverksamheten och riskerar att bli föremål för civilrättsliga anspråk. Sådana processer kan till exempel röra fel eller brister i sålda bostäder, krav mot säljare eller köpare av fastigheter eller mot leverantörer.

Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Besqab blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror om tvisten rör verksamhet inom Besqabs affärsområde Förvaltningsfastigheter eller upphöra med vissa förfaranden. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en negativ inverkan på Besqabs verksamhet, resultat och finansiella ställning.

En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på ytterligare betalning om cirka 55,8 MSEK med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräknig. Även om Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet kan det inte utslutas att motparten kan vinna framgång vid en eventuell talan i skiljedomstol, vilket skulle få en negativ inverkan på Besqabs resultat och finansiella ställning.

#### **Besqab är exponerat för risker relaterade till dataskydd och GDPR**

Som ett led i sin verksamhet behandlar Besqab personuppgifter, bland annat avseende Bolagets anställda, intressenter, kunder, hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Dataskyddslagen och EU:s dataskyddsförordning ("GDPR") reglerar behandling av personuppgifter och den fria rörligheten för sådana uppgifter. Dataskyddslagen och GDPR styr således Bolagets möjligheter att samla in, spara, dela, överföra och på annat sätt behandla registrerades personuppgifter i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde. Bolagets efterlevnad avseende dataskyddslagen och GDPR står under tillsyn av den ansvariga tillsynsmyndigheten Integritetsskyddsmyndigheten ("IMY"). IMY kan från tid till annan granska Bolagets personuppgiftshantering innefattande att förelägga Bolaget att tillhandahålla information om sin personuppgiftsbehandling samt vilka åtgärder Bolaget vidtagit för att säkerställa efterlevnad av tillämplig dataskyddslagstiftning.

Bolaget kan komma att brista i efterlevnaden av tillämplig dataskyddslagstiftning innefattande GDPR på grund av bland annat brister i information till registrerade i form av att s.k. integritetsmeddelanden inte är fullständiga, avsaknad av tillräckliga interna rutiner och processer för behandling av personuppgifter i enlighet med uppställda krav i GDPR, bristfälliga risk- och konsekvensbedömningar, manuella fel, säkerhetsbrister i system för hantering av personuppgifter och brister relaterade till Bolagets leverantörer och samarbetspartners som behandlar personuppgifter på Bolagets uppdrag. Om Bolaget brister i efterlevnaden av GDPR eller andra regelverk avseende personuppgiftsbehandling kan det få betydande konsekvenser för Bolaget, så som påförande av administrativa sanktionsavgifter uppgående till det högsta av 20 MEUR eller 4 procent av Koncernens totala årsomsättning samt skadestånd till registrerade personer.

Det finns vidare en risk för att IMY ålägger Bolaget att upphöra med en viss personuppgiftsbehandling eller vidta omfattande åtgärder, vilket kan påverka verksamheten negativt. Brister i efterlevnaden av GDPR kan också ha en negativ inverkan på Bolagets anseende och tillit från kunder.



### **Besqabs skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och/eller ändrad skattelagstiftning**

Besqabs befintliga struktur och avtalsmodell för projektutveckling och fastighetsförvaltning bedrivs enligt Bolaget i enlighet med tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på projektutvecklingsmarknaden, men innefattar ett flertal skattemässigt komplexa bedömningar och gränsdragningsfrågor. Det kan därför inte uteslutas att Besqabs tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig, eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktiv verkan.

I Besqabs projektutvecklingsstruktur för bostadsrätter aktualiseras särskilda skatteregler rörande exempelvis näringsbetingade andelar samt byggnadsrörelse och handel med fastigheter/andelar i fastighetsägande dotterbolag. Vidare ingår Besqabs projektbolag i samband med andelsöverlåtelsen även ett totalentreprenadavtal med bostadsrättsföreningen avseende uppförandet av byggnaden. I inkomstskatte- och moms-hänseende är det av stor vikt att det utgår ett marknads-mässigt arvode för de entreprenadtjänster som Besqab, utöver andelsavyttringen, tillhandahåller bostadsrättsföreningen. Besqab tillämpar en marginal på sina totalentreprenadtjänster som, enligt Bolagets bedömning, ligger väl i linje med aktuell branschpraxis hos bostadsutvecklare. Det kan dock inte uteslutas att förändrade marknadsvillkor med ökade kostnader kan leda till att Besqabs prissättningsmodell skulle kunna ifrågasättas vid en granskning av Skatteverket.

Om någon av ovan nämnda risker skulle inträffa skulle det kunna leda till högre skattekostnader och lägre marginaler i Besqabs verksamhet, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Besqab tillhandahåller vidare förvaltningstjänster till sina helägda dotterbolag samt till verksamhetsdrivande bolag inom Koncernen baserat på en kostnadsbaserad fördelningsmodell, där Besqabs ersättning för koncerninterna tjänster motsvarar självkostnaden för att utföra tjänsten exklusive ägarkostnader. Vilka kostnader som ska anses ingå i självkostnaden för att utföra koncerninterna tjänster är för närvarande föremål för prövning i Högsta förvaltningsdomstolen. Målet rör inte Koncernen men kan komma att leda till ett förändrat synsätt avseende vilka kostnader som skattemässigt ska anses ingå i beskattningsunderlaget för olika typer av tjänster till dotterbolag när beskattningsunderlaget utgörs av moderbolagets självkostnader. Skatteverket anser att tjänster som tillhandahålls inom en koncern alltid utgör en enda sammansatt tjänst för vilken det inte finns någon jämförbar marknad, varför priset ska fastställas utifrån kostnaden för att tillhandahålla tjänsten. Om Högsta förvaltningsdomstolen beslutar i enlighet med Skatteverkets tolk-

ning kan det leda till ytterligare momskostnader för Besqab, vilket skulle påverka Besqabs resultat negativt.

Om någon av ovan nämnda risker skulle inträffa skulle det kunna leda till högre skattekostnader och lägre marginaler i Besqabs verksamhet vilket skulle kunna få en väsentligt negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### **Risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen**

#### **Aktiekursens utveckling**

En investering i aktier är förenad med risk och aktier kan både öka och minska i värde. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolags-specifika såsom Bolagets verksamhet, projektutveckling, förändringar i Bolagets finansiella ställning, lönsamhet och resultat, medan andra är knutna till makroekonomiska faktorer och aktiemarknaden som helhet.

Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och under perioden 1 januari 2022 till och med den 24 mars 2023 har stängningskursen för Besqabs aktie uppgått till som lägst 47 SEK och som högst 190 SEK. Under samma period har det dagliga antalet omsatta aktier uppgått till som lägst 0 och som högst 82 385. Aktiekursen kan följaktligen vara volatil.

Bolagets aktiekurs skulle kunna påverkas negativt vid förändringar i allmänna makroekonomiska förhållande, om Bolaget inte lyckas uppnå lönsamhet i sin verksamhet, vid potentiella brister i regelefterlevnad, variationer i faktiska och förväntade resultat, diskrepans mellan rapporterat resultat och analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål och andra faktorer. Det finns en risk för att aktier i Bolaget inte kommer att kunna säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid någon tidpunkt och investerare riskerar att inte få tillbaka sitt investerade kapital.

#### **Framtida utdelning**

Utdelning till aktieägarna föreslås av styrelsen och beslutas av bolagsstämman. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är beroende av ett flertal faktorer såsom Bolagets framtida lönsamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Villkoren i befintliga och framtida kreditavtal kan också försvåra eller förhindra att utdelning sker. Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2022. Det finns en risk att Bolagets aktieägare inte heller kommer besluta om utdelning i framtiden eller att Bolaget inte kommer ha tillräckligt med utdelningsbara medel. Dessutom är Bolagets möjlighet att göra vinstutdelningar, i egenskap av aktiebolag vars tillgångar delvis består av aktier i underliggande dotterbolag, även bero-



ende av att betalningar och utdelningar från dotterbolag görs, då detta utgör del av Bolagets kassaflöde. För det fall utdelning inte beslutas kommer eventuell avkastning för aktieägarna vara avhängig en positiv utveckling av aktiekursen.

#### **Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning**

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i förestående Företrädesemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och röst i Besqab att minska. Aktieägare som väljer att inte utnyttja sin rätt att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att spädas ut med högst 30 845 368 nyemitterade aktier vid full teckning, vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 66,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen. Sådana aktieägare kompenseras inte för den utspädning av Bolagets resultat per aktie som Företrädesemissionen innebär. Deras relativa andel av Bolagets egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs å aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Bolaget efter det att Företrädesemissionen slutförts.

#### **Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad**

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Besqab erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 20 april 2023 eller säljer dem senast den 17 april 2023. Efter teckningsperiodens utgång kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid tecknaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya andelar, kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i teckningsrätter kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se riskfaktorn "Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning" ovan). Vidare kan handeln i BTA, under den period som handeln med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (dvs. från den 6 april 2023 till den

2 maj 2023), vara begränsad och investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

#### **Emissionsgarantier och teckningsåtaganden är inte säkerställda**

Bolaget har erhållit teckningsåtaganden att teckna aktier med stöd av teckningsrätter från större aktieägare motsvarande cirka 67,9 procent av Företrädesemissionen samt garantiåtaganden för motsvarande cirka 32,1 procent av Företrädesemissionen. Garantiåtaganden och teckningsåtaganden utgör juridiskt bindande förpliktelser gentemot Bolaget. Bolaget har dock inte begärt eller mottagit säkerhet från de parter som ingått garantiåtaganden eller teckningsåtaganden, vilket innebär att åtagandena inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därför en risk att parter som ingått åtaganden inte kommer att uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om denna risk förverkligas skulle det kunna innebära att Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och Besqab därmed inte erhåller erforderliga medel för att återbetala Bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 MSEK i förtid.

# Inbjudan till teckning av aktier

Besqabs styrelse beslutade den 24 februari 2023, under förutsättning av extra bolagstämmas godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för Besqabs befintliga aktieägare. Styrelsen beslutade den 27 mars 2023 om fullständiga villkor för Företrädesemissionen, inklusive teckningskurs och utbytesförhållande. Styrelsens beslut om Företrädesemissionen godkändes vid en extra bolagsstämma den 29 mars 2023.

Företrädesemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 308 453 680 SEK, från nuvarande 155 148 290 SEK till högst 463 601 970 SEK, och antalet aktier med högst 30 845 368, från nuvarande 15 514 829 till högst 46 360 197. Besqabs aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen.<sup>1)</sup>

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 3 april 2023.

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls två (2) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter i enlighet med vad som anges i avsnitt "Villkor och anvisningar". Teckning ska ske under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023 eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnitt "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 27 SEK per aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt tillför Besqab cirka 833 MSEK före transaktionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag att göras för transaktionskostnader som beräknas uppgå till cirka 25 MSEK. Efter transaktionskostnader beräknas Besqab tillföras cirka 808 MSEK

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 66,5 procent baserat på det totala antalet aktier i Besqab (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

## Teckningsåtaganden och garantiåtaganden

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare, däribland Skirner AB<sup>2)</sup>, Skogstornet AB<sup>3)</sup>, Olle Engkvists Stiftelse, Paradigm Capital<sup>4)</sup> och Sven Jemsten.

Erhållna teckningsåtaganden uppgår till cirka 67,9 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsåtaganden. Erhållna garantiåtaganden uppgår till cirka 32,1 procent av Företrädesemissionen och har lämnats av Skirner AB<sup>5)</sup>, Skogstornet AB<sup>6)</sup>, Olle Engkvists Stiftelse, Paradigm Capital och Sven Jemsten. Garantiersättning om 1 procent av garanterat belopp kommer att utgå till garanterna, motsvarande totalt 3,3 MSEK.<sup>7)</sup> Ingångna tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

*Härmed inbjuds aktieägarna i Besqab att med företrädesrätt teckna nyemitterade aktier i Besqab i enlighet med villkoren i Prospektet.*

Danderyd den 30 mars 2023

**Besqab AB (publ)**

Styrelsen

1) Besqab innehar 92 145 egna aktier, vilka inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

2) Kontrolleras av familjen Nordström.

3) Kontrolleras av familjen Douglas.

4) Genom Paradigm Capital Value Fund SICAV och Paradigm Capital Value.

5) Kontrolleras av familjen Nordström.

6) Kontrolleras av familjen Douglas.

7) Garantiåtagandena uppgick ursprungligen till 330 MSEK men har justerats ned pro rata efter erhållandet av ytterligare teckningsåtaganden och fastställandet av slutliga villkor i Företrädesemissionen. Garantiersättningen utgår på ursprungligt garanterat belopp.

# Bakgrund och motiv

Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år och utvecklat närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala. De senaste åren har bostadsmarknaden varit stark. Besqab har nyttjat den höga efterfrågan på nyproducerade bostäder och startat flera bostadsprojekt. Med en uttalad strategi om att växa har Bolaget under 2021–2022 haft en hög produktionsvolym och en bra och stabil försäljning.

På grund av omvärldsfaktorer såsom hög inflation och stigande marknadsräntor samt ökade el- och levnadskostnader sattes bostadsmarknaden under hård press 2022. En allt större pessimism och ett ansträngt ekonomiskt läge minskade successivt försäljningstakten under det gångna året och den avvaktande hållningen hos bostadsköparna tilltog under det fjärde kvartalet. Samtidigt ökade byggkostnadsindex med 15,6 procent<sup>1)</sup> under 2022 och även om ökningstakten avtog så fortsatte kostnadsökningarna under årets sista kvartal.

Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 offentliggjorde Besqab den 25 januari 2023 att styrelsen fattat beslut om att göra en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt om totalt 335 MSEK och en omvärdering av Bolagets exploateringsfastigheter, vilket innebar en nedskrivning om totalt 330 MSEK i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Åtgärderna påverkade inte kassaflödet. Mot bakgrund av styrelsens beslut gjorde styrelsen bedömningen att Bolaget inte längre uppfyllde två finansiella nyckeltal enligt villkoren i Bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 MSEK med förfall den 14 maj 2024, Obligationslånet (såsom definierat i avsnitt *”Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information – ”Skuldfinansiering”*). Nyckeltalen som inte längre uppfylldes var räntetäckningsgraden som inte uppgick till de 2,5 gånger och soliditeten som inte uppgick till de 32,5 procent som krävs enligt villkoren för Obligationslånet. Besqab offentliggjorde även styrelsens avsikt att fatta beslut om Företrädesemissionen för att möjliggöra förtida återbetalning av Obligationslånet under den andra hälften av det andra kvartalet 2023.

Mot denna bakgrund inledde Besqab den 27 januari 2023 ett skriftligt förfarande där obligationsinnehavare ombads rösta för att godkänna avsteg från villkoren för Obligationslånet. Den 7 februari 2023 offentliggjorde Besqab utfallet av det skriftliga förfarandet avseende Obligationslånet varvid obligationsinnehavarna godkände förslaget som framgick av kallelsen om godkännande av avsteg från villkoren för Obligationslånet avseende vissa finansiella nyckeltal. Det skriftliga förfarandet avslutades därmed med utfallet att obligationsinnehavarna röstade för avsteg från obligationsvillkoren beträffande dessa nyckeltal fram till den 30 september 2023.

Den 24 februari 2023 offentliggjorde Besqab styrelsens beslut om att genomföra Företrädesemissionen.

## Användning av emissionslikviden

Vid fullteckning kommer Företrädesemissionen tillföra Besqab cirka 833 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Från emissionslikviden kommer avdrag att göras för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 25 MSEK (inklusive ersättning för garantiåtaganden). Nettolikviden från Företrädesemissionen kommer att användas till att i förtid återbetala Bolagets seniora icke säkerställda gröna obligationer om nominellt belopp 800 MSEK med förfall den 14 maj 2024. Obligationslånet kommer att återbetalas med en premie om 1,3125 procent av nominellt belopp motsvarande cirka 10,5 MSEK. Det totala belopp som ska återbetalas till obligationsinnehavarna uppgår således till cirka 810,5 MSEK inklusive premien. Återbetalningen av Bolagets seniora icke säkerställda gröna obligationer kommer att göras senast den 30 juni 2023.

1) Statistiska Centralbyrån, Årsutvecklingen för byggnader, december 2022.

Följaktligen kommer Företrädesemissionen förändra och stärka Besqabs kapitalstruktur. Enligt Bolagets bedömning kommer en stärkt balansräkning säkerställa god tillgång till långsiktig och stabil finansiering och minskar därmed den finansiella risken. Vidare bidrar Företrädesemissionen till lägre finansieringskostnader vilket medför ett starkare kassaflöde. Det ger även Besqab fortsatt goda förutsättningar att kunna tillvarata framtida affärsmöjligheter i linje med Bolagets strategi för god lönsamhet och värdetillväxt.

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

Danderyd den 30 mars 2023

**Besqab AB (publ)**

Styrelsen

# Villkor och anvisningar

## Företrädesrätt och teckningsrätter

Erbjudandet omfattar högst 30 845 368 nya aktier i Besqab. Den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Besqab förda aktieboken på avstämningsdagen den 3 april 2023 erhåller två (2) teckningsrätter för varje innehavd aktie i Besqab. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie. Endast hela aktier kan tecknas (det vill säga inga fraktioner). Anmälan om teckning av nya aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter. Sådan anmälan ska göras på anmälningssedel ”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter” (se avsnittet ”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter”).

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 30 845 368 nya aktier, motsvarande cirka 66,5 procent av det totala antalet aktier i Besqab (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen. Dessa aktieägare kan kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

## Teckningskurs

Teckningskursen är 27 SEK per aktie. Besqab ålägger inte investerare något courtage eller andra avgifter i samband med Företrädesemissionen.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 3 april 2023. Aktierna i Bolaget handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 30 mars 2023. Aktierna handlas utan rätt till teckningsrätter från och med den 31 mars 2023.

## Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023. Styrelsen har rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 20 april 2023.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 17 april 2023 under kortnamnet (tickern)

BESQ TR. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0020051761. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 20 april 2023 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 17 april 2023 kommer sådan aktieägares outnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

## Upptagande till handel av de nya aktierna på Nasdaq Stockholm

Besqabs aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna förväntas vara upptagna till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 8 maj 2023 förutsatt att registrering skett hos Bolagsverket.

## Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i aktieboken hos Euroclear Sweden. Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen är registrerade som ägare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

## Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Preliminärt utfall i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Besqab omkring den 21 april 2023 och slutligt utfall i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Besqab omkring den 25 april 2023.

## Emissionsredovisning

### Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 3 april 2023 är registrerade i den av Euroclear Sweden för Besqabs räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

(se avsnittet ”Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner”). Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

### Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder. Exempelvis kommer aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika (om inte något undantag är tillämpligt) eller någon annan jurisdiktion där deltagande i Företrädesemissionen skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra myndighetsgodkännanden inte att erhålla detta prospekt. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till sådana aktieägare kommer om möjligt att säljas och försäljningslikviden kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp från sådan försäljning som understiger 100 SEK kommer dock inte att utbetalas.

### Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden från och med den 6 april 2023 till och med den 20 april 2023. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 20 april 2023, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 17 april 2023.

En anmälan om teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och aktietecknare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

### Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, genom användande av antingen den förtryckta bankgiroavin eller av tillämplig anmälningsedel med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningsedel för teckning med stöd av teckningsrätter, vilken kan erhållas från Swedbank, [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt), eller Besqab, [www.besqabgroup.se](http://www.besqabgroup.se).

Betalning av exakt belopp ska vara Swedbank tillhanda senast den 20 april 2023.

### Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet ”Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner” ovan och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor (SEK) genom bank i utlandet i enlighet med följande:

SWIFT: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE2380000832797645214680

Kontonamn: Besqab

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen ”Besqab” anges. Anmälningsedel och betalning ska vara Swedbank AB (publ), Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 20 april 2023.

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

### Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och betalning av nya aktier med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya aktierna som tecknats med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett



hos Bolagsverket. Registrering av aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 26 april 2023. Därefter kommer BTA att omvandlas till aktier av Euroclear, vilket beräknas ske med avstämningsdag omkring den 4 maj 2023. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

### **Handel med BTA**

BTA avseende aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA avseende aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 6 april 2023 till och med den 2 maj 2023 under kortnamnet (tickern) BESQ BTA. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter. ISIN-koden för BTA är SE0020051779.

### **Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter**

#### **Direktregistrerade aktieägare**

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsrätter. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan får inges per person. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) eller Besqab ([www.besqabgroup.se](http://www.besqabgroup.se)). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank AB (publ), Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 20 april 2023.

#### **Förvaltarregistrerade aktieägare**

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

#### **Krav på LEI-kod respektive NID-nummer**

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU behöver investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att delta i Företrädesemissionen. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

### **Tilldelning av aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter**

För det fall inte samtliga nya aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter. I sådant fall ska tilldelning i första hand ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och, vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer tecknat med stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som sådana personer anmält intresse att teckna, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till garanter av Företrädesemissionen pro rata i förhållande till garanterat belopp, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 25 april 2023. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant inom tre bankdagar i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya aktier, dels de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya aktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller aktier direkt. Registrering av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 4 maj 2023. Inbokning av aktier på VP-konton beräknas ske omkring den 8 maj 2023. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning och betalningsinstruktioner i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

### **Övrig information och hantering av personuppgifter**

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Besqab att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent,

är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen. Detta innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbank-koncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Swedbank-koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbank-koncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se webbplats eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

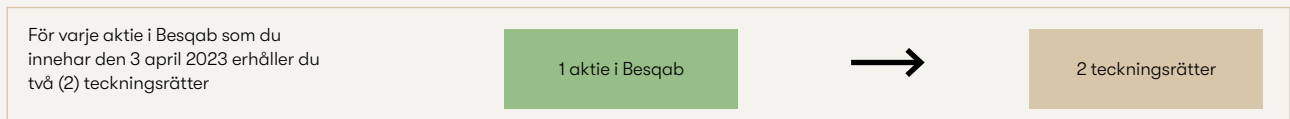
Vid eventuella frågor beträffande Företrädesemissionen, vänligen kontakta din bank eller värdepappersinstitut. Om du är direktregistrerad aktieägare går det även bra att kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477.

# Så här gör du

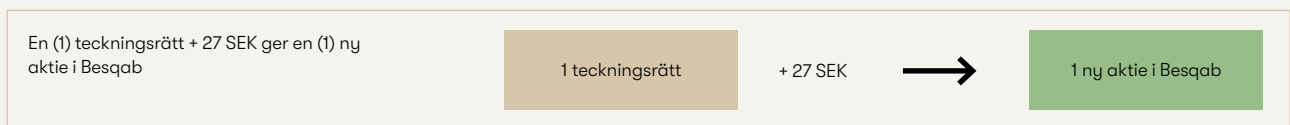
Villkor	För varje befintlig aktie i Besqab som du innehar på avstämningsdagen får du två (2) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) nya aktie i Besqab
Teckningskurs	27 SEK per aktie
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	3 april 2023
Teckningsperiod	6 april – 20 april 2023
Handel med teckningsrätter	6 april – 17 april 2023
Handel med BTA	6 april – 2 maj 2023

## Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

### 1. Du tilldelas teckningsrätter



### 2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



### 3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (det vill säga är direktregistrerad) och bor i Sverige	→	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden.
Du har VP-konto (det vill säga är direktregistrerad) och bor utomlands <sup>1)</sup>	→	Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i anmälningsedelns för teckning med stöd av teckningsrätter. Den särskilda anmälningsedelns finns tillgänglig på <a href="http://www.besqabgroup.se">www.besqabgroup.se</a> och <a href="http://www.swedbank.se/prospekt">www.swedbank.se/prospekt</a> . Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningsedelns.
Du har depå (det vill säga har förvaltarregistrerade aktier)	→	Se "Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige" i avsnitt "Villkor och anvisningar".
Du har depå (det vill säga har förvaltarregistrerade aktier)	→	Om du har dina aktier i Besqab i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

### Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter<sup>2)</sup>

Du har VP-konto	→	Använd anmälningsedelns för teckning utan stöd av teckningsrätter som finns tillgänglig på <a href="http://www.besqabgroup.se">www.besqabgroup.se</a> och <a href="http://www.swedbank.se/prospekt">www.swedbank.se/prospekt</a> .
Du har depå (det vill säga har förvaltarregistrerade aktier)	→	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

**Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningsstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.**

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se avsnitt "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i kapitlet "Villkor och anvisningar".  
 2) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnitt "Tilldelning av aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter" i kapitlet "Villkor och anvisningar". Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se avsnitt "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i kapitlet "Villkor och anvisningar".

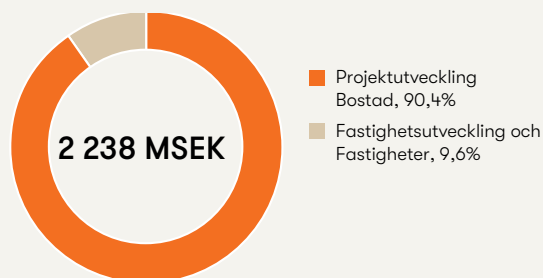
# Verksamhetsbeskrivning

## Översikt

Besqab är ett bostadsutvecklingsbolag med säte i Danderyd, Stockholm. Bolaget bedrev sin verksamhet inom två affärsområden, Projektutveckling Bostad samt Fastighetsutveckling och Fastigheter fram till utgången av 2022. Från och med 2023 är Besqabs verksamhet uppdelad i tre affärsområden: Projektutveckling Ägda Hem, Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter. Tidigare låg de två senare verksamheterna inom affärsområdet Fastighetsutveckling och Fastigheter. Projektutveckling Ägda Hem är Bolagets kärnverksamhet där Besqab utvecklar bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt med bostadskonsumenter som målgrupp. Genom affärsområdet bedriver Bolaget verksamhet genom hela värdekedjan för bostadsutveckling från analys, idéarbete och markförvärv via detaljplaneprocessen till projektering och produktion av nyckelfärdig bostad. I affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter utvecklas hyresrätter, vårdboende och övrig samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till andra investerare. Verksamheten bedrivs från projektidé och analys till markförvärv, utveckling av koncept och produktion i ett nära samarbete med kommuner, privata vårdgivare och andra hyresgäster i Stockholms län, Uppsala och delar av Mellansverige. I affärsområdet Förvaltningsfastigheter ägs och förvaltas egenutvecklade fastigheter och exploateringsfastigheter med hyresgäster avsedda för kommande bostadsutveckling. För vårdboende och övrig samhällsservice som förvaltas inom detta affärsområde ingår Besqab hyresavtal med en hyresgäst innan produktionsstart. Besqab är även delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Bolaget redovisade för år 2022 intäkter om 2 238 MSEK och ett rörelseresultat om -632 MSEK. Rörelseresultatet påverkades negativt av engångsposter om totalt 665 MSEK under det fjärde kvartalet 2022. Engångsposterna om totalt 665 MSEK utgörs dels av en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt om totalt 335 MSEK, dels av en nedskrivning av exploateringsfastigheterna om totalt 330 MSEK. Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 373 stycken och antal sålda bostäder uppgick till 311 stycken år 2022. Per utgången av 2022 innehade Bolaget cirka 3 800 byggrätter för bostadsutveckling, varav Besqabs andel av Byggnadsfirman Erik Wallin AB utgör cirka 440 byggrätter.<sup>1)</sup>

## Intäktsfördelning per verksamhetsområde (helåret 2022)



### 373

Produktionsstartade bostäder

Helåret 2022



### 311

Sålda bostads-/ äganderätter

Helåret 2022



### 3 800

Byggrätter för bostadsutveckling

Per 31 december 2022

<sup>1)</sup> Om inget annat uttryckligen anges baseras den historiska finansiella informationen i detta avsnitt "Verksamhetsbeskrivning" på Besqabs segmentsredovisning. För ytterligare information avseende Besqabs segmentsredovisning och skillnader mot redovisning enligt IFRS, se not 3 i Besqabs årsredovisning för år 2022.



## Historik – Över 30 år av bostadsbyggande

- 1989 – Isidor Andersson och sju andra personer grundar en verksamhet med säte i Täby som idag är en del av Besqab.
- 2001 – Ett regionkontor öppnas i Uppsala, som fortfarande finns kvar i verksamheten.
- 2011 – Isidor Andersson säljer sina aktier till familjen Nordström (Skirner AB).
- 2012 – Nyemission till anställda som genererar 26 nya aktieägare.
- 2014 – Notering av Besqab på Nasdaq Stockholm. Vid tillfället för noteringen var 130 personer anställda i Besqab.
- 2015 – Besqab blir Topp 3 i branschmätningen *Årets nöjdaste kunder 2014*.<sup>1)</sup>
- 2016 – Besqab vinner branschmätningen *Årets nöjdaste kunder 2015*.<sup>2)</sup>
- 2018 – Besqabs radhusprojekt Seglarbyn i Gustavsbergs hamn vinner utmärkelsen *Sveriges nöjdaste kunder 2017*.<sup>3)</sup>
- 2019 – Besqab fyller 30 år.
- 2020– Besqab utökar verksamheten till att också innefatta egenutvecklade hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning.
- 2021 – Besqab blir Topp 3 i branschmätningen *Sveriges nöjdaste kunder 2020*.<sup>4)</sup> Samma år får Besqab projektet Juliahemmet Svanen-certifierat.<sup>5)</sup>
- 2022– Besqab vinner branschmätningen *Sveriges nöjdaste kunder 2021*.<sup>6)</sup> Besqab blir även medlem i nätverket *Uppsala Klimatprotokoll* samt får bostadsrättsprojektet Arboristen i Uppsala Svanen-certifierat.<sup>7)</sup>
- 2023– Besqab vinner branschmätningen *Sveriges nöjdaste kunder 2022*.<sup>8)</sup> I januari får Besqab småhusprojektet Smultronstället i Stockholm Svanen-certifierat.<sup>9)</sup>

1) Prognoscentret, februari 2015 ([www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/jm-faar-saellskap-av-besqab-hsb-och-ncc-i-nki-toppen-1119384](http://www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/jm-faar-saellskap-av-besqab-hsb-och-ncc-i-nki-toppen-1119384)).

2) Prognoscentret, februari 2016 ([www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/besqab-har-aarets-noejdaste-kunder-1312101](http://www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/besqab-har-aarets-noejdaste-kunder-1312101)).

3) Prognoscentret, februari 2018 ([www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/boklok-har-aarets-noejdaste-kunder-240887](http://www.mynewsdesk.com/se/prognoscentret-ab/pressreleases/boklok-har-aarets-noejdaste-kunder-240887)).

4) Prognoscentret, februari 2021 ([newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/boklok-och-riksbyggen-har-nojdast-kunder-2020](http://newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/boklok-och-riksbyggen-har-nojdast-kunder-2020)).

5) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-vardboende-ultuna--julahemmet-ultuna-131](http://www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-vardboende-ultuna--julahemmet-ultuna-131)).

6) Prognoscentret, februari 2022 ([newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-boklok-och-peab-har-2021-ars-nojdaste](http://newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-boklok-och-peab-har-2021-ars-nojdaste)).

7) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-arboristen-ultuna-tradgardsstad-ultuna-224](http://www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-arboristen-ultuna-tradgardsstad-ultuna-224)).

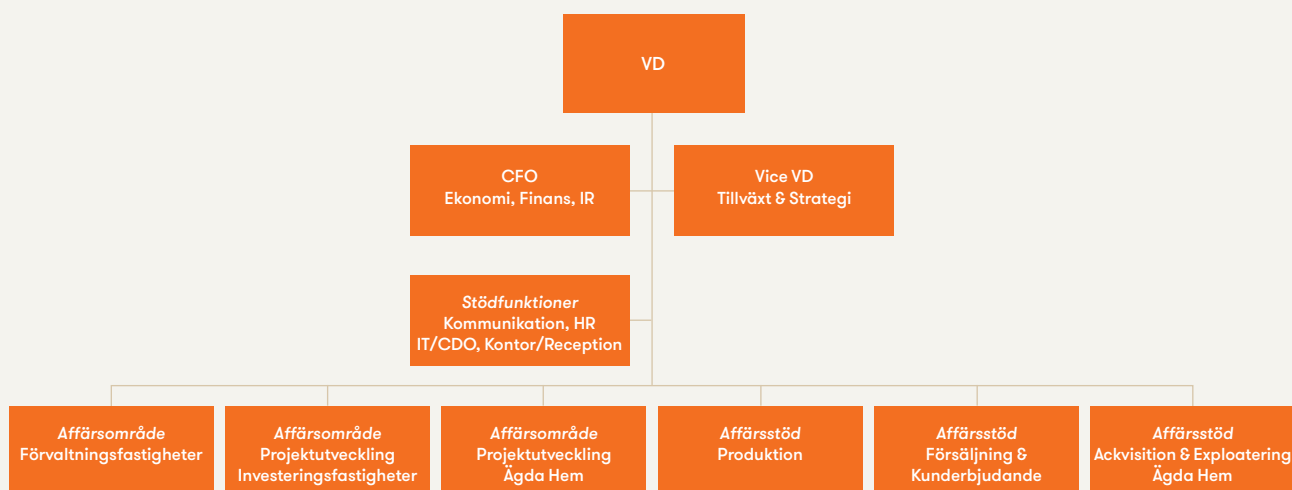
8) Prognoscentret, februari 2023 ([newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-ar-bostadsutvecklaren-med-nojdast-kund](http://newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-ar-bostadsutvecklaren-med-nojdast-kund)).

9) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/smahus/besqab-smahus-smultronstallet-fjardlang-1](http://www.svanen.se/produkttyper/smahus/besqab-smahus-smultronstallet-fjardlang-1)).

## Organisation

Besqabs organisation har vuxit från ett fåtal anställda från det att verksamheten påbörjades 1989 och består idag av en organisation med samlad expertis inom ackvisition, bostadsbyggande, bostadsutveckling, försäljning och finansiering. Per utgången av 2022 hade Bolaget 143 anställda inklusive provanställningar, varav 56 kvinnor och 87 män. Besqabs investeringskommitté fattar beslut om förvärv, större investeringar samt produktionsstarter. Beslut om prissättning och säljstart av projekt fattas av Prissättnings- och säljstartskommittén. Koncernledningen utgörs av åtta personer vilken sammanträder minst en gång per månad. Koncernledningen leder Bolagets

verksamhet i enlighet med såväl interna som externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering till styrelsen om Koncernens finansiella och strategiska utveckling. VD ansvarar även för att aktieägarna får en rättvisande bild av Koncernen. Koncernledningen består av VD, Vice VD, CFO, Chef Ackvisition & Exploatering Ägda Hem, Chef Projektutveckling Ägda Hem, Chef Projektutveckling Investeringsfastigheter tillika Chef Förvaltningsfastigheter, Chef Försäljning & Kunderbudande och Chef Produktion. För mer information, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.





### Affärsidé och strategisk inriktning

Nedan beskrivs Bolagets affärsidé och strategiska inriktning.

#### Affärsidé

Bolagets affärsidé är att utveckla nya hem med kunskap om och förståelse för hur människor vill leva sina liv. Arbetet ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

#### Strategiska områden

Besqab bedömer att nedan fyra strategiska områden är fokusområden för att driva Bolagets verksamhet framåt.

##### Attraktiv byggrättspportfölj

Besqab bedömer att värde och lönsamhet skapas genom att tillvarata Bolagets styrkor inom bostadsutveckling. Bolaget söker metodiskt förvärv av byggrätter och förädlar sin byggrättspportfölj med fokus på lönsamhet och värdeskapande genom att driva affärer och projektutveckling från relationsbyggande och ackvisition till färdig detaljplan. Bolaget arbetar med en bredd av bostadstyper såsom flerbostadshus och småhus samt en bredd av upplåtelseformer, dels med utveckling av bostads- och äganderätter för försäljning till privatkonsument, dels med utveckling av hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till andra investerare.

Exempel på strategiska aktiviteter som Besqab anser vara av vikt:

- Besqab verkar på marknader som Bolaget har god kunskap om och erfarenhet av.
- Besqab fokuserar på projekt i bra kollektivtrafiklägen i närförort eller i attraktiva perifera lägen och bostäder med effektiv och funktionell planlösning.
- Besqab gör plats- och marknadsanalyser samt träffar lokala beslutsfattare och tjänstemän.
- Besqab värderar goda samarbeten, är lyhörd för olika behov och söker kontinuerligt förbättringar och nya affärer.
- Besqab har egen kompetens i hela utvecklingskedjan och en gemensam kultur som syftar till att tillvarata alla färdigheter och kompetenser för att identifiera de bästa lösningarna.
- Samtliga investeringar bedöms utifrån investeringens förmåga att generera avkastning sett till intäkter, kostnader, tid och risk.

##### Effektivt genomförande och kostnadskontroll

Bolaget bedömer att en stark genomförandekompetens och systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval bidrar till kvalitet och en god kostnadskontroll. Besqabs målsättning är att bygga effektivt och med förutsägbara kostnader till rätt kvalitet för att därigenom öka sin lönsamhet. Bolaget avser att stärka sin projektstyrning och utnyttjar sin samlade kunskap och erfarenhet inom projektering, byggtider, inköp och försäljning.



Exempel på strategiska aktiviteter som Besqab anser vara av vikt:

- Besqab fortsätter att systematisera arbetssätt, genomförande och uppföljning samt ökar standardiseringen av produkter och tidplaner.
- Besqab stärker och systematiserar arbetet i projekteringsskedet för att optimera system-, teknik-, design- och materialval.
- Besqab arbetar metodiskt med att utnyttja sin samlande kunskap och olika kompetenser för att säkerställa kontroll och kvalitet i hela kedjan.
- Besqab strävar efter att skapa goda produktionsförutsättningar i tidigt skede genom tidig involvering av produktionskompetens redan i utvecklingskedet.
- Besqab söker metodiskt väl fungerande samarbeten med entreprenörer och leverantörer för att skapa förutsättningar för effektiva processer som följer uppsatta tidplaner.

#### *Bäst på att förstå hur människor vill bo*

I linje med Besqabs syfte bedömer Bolaget att det behöver vara bäst på att förstå hur människor vill bo och leva sina liv. Bolaget för en nära dialog med sina kunder och strävar efter att förstå vad kunderna värdesätter i bostaden och i boendemiljön, samt i mötet med Besqab. Arbetssättet ger Bolaget underlag att utveckla attraktiva kunderbjudanden som ämnar till att bidra till en ökad försäljning och ökade intäkter från såväl bostäder som säljs till privatkonsument som bostäder eller annan samhällsservice som hyrs ut i investeringsfastigheter för eget ägande eller försäljning till andra investerare.

Exempel på strategiska aktiviteter som Besqab anser vara av vikt:

- Besqab gör målgruppsanalyser för att skapa rätt kombination av bostadsstorlekar och effektiva och funktionella planlösningar.
- Besqab följer omvärldens utveckling och hur den påverkar Bolagets kunders livsstil, behov och förväntningar.
- Besqab utvecklar och erbjuder gemensamma väl genomtänkta inredningslinjer i alla projekt för att kunna erbjuda en attraktiv och kostnadseffektiv produkt.

- Besqab arbetar med egen försäljningsorganisation där Bolaget anpassar försäljningsarbetet och marknadsföringen utifrån aktuell kundgrupp och lokal konkurrenssituation.
- Besqab fokuserar på att utveckla boendemiljöer som designas för en hälsosam livsstil med fokus på omgivning, individ och gemenskap.
- Besqab stärker kundtryggheten genom tredjeparts-certifieringar såsom Trygg BRF och Svanen.
- Besqab genomför ett systematiskt förbättringsarbete av kundresan, bland annat med stöd i löpande undersökningar av kundnöjdhet (Nöjd-Kund-Index) inom affärsområde Ägda Hem.

#### *Optimerad kapitalstruktur*

Bostadsutveckling och fastighetsägande är kapitalintensivt där stora tillgångar binds i exploaterings- och förvaltningsfastigheter. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Besqab ska kunna förverkliga sina strategier och för att nå sina uppsatta mål. En optimerad och effektiv kapitalstruktur med en välbalanserad riskprofil möjliggör fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Exempel på strategiska aktiviteter som Besqab anser vara av vikt:

- Besqab arbetar systematiskt med att investera sitt kapital där Bolaget bedömer sig kunna generera värde och avkastning till sina aktieägare.
- Besqab strävar efter att effektivt utnyttja balansräkningen genom metodiska framåtblickande bedömningar av kapitalbehovet och en effektiv kassaflödeshantering.
- Besqab investerar i projekt som kvalificerar sig för grön finansiering (se definition nedan).
- Besqab värdesätter och vårdar goda relationer till banker och kapitalmarknad.
- Besqab strävar efter att merparten av Bolagets affärer genomförs med samarbets- och optionsavtal där Bolaget undviker att binda kapital i ett tidigt skede.

## Affärsmodell

Besqab äger hela processkedjan, från de tidiga skedena där projekten utformas till genomförande och avtal med slutkund. Besqab bedömer att detta ger Bolaget goda möjligheter att anpassa sin affär och sina processer till de specifika förutsättningar som den rådande marknaden kräver. Besqabs affärsmodell möjliggör att i varje steg vara

med och påverka såväl utformning som värdeskapande genom Bolagets styrkor inom bostadsutveckling. Bolagets storlek och intrimmade organisation ger förutsättningar för snabb avkastning på processförbättrande insatser under både försäljning och produktion.

Nedan illustration beskriver Besqabs affärsmodell.



### Relation och ackvisition

Besqab bedömer att det är av stor vikt att ha en nära relation med de kommuner som Bolaget verkar i och vill verka i. Relationer med kommunrepresentanter, näringsliv, kulturliv och föreningar ger Besqab insyn och insikt kring potentiellt värdeskapande som Besqab bedömer gör Bolaget intressantare som samarbetspartner. Besqab analyserar stadsdelar och kommuner ur ett antal olika perspektiv och frågeställningar kring kommunens demografi, tillgångar, utmaningar och vision.

### Idéarbete och markförvärv

Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj bedöms enligt Bolaget vara grunden för en långsiktigt lönsam bostadsutveckling. Sökandet efter nya projekt sker proaktivt och intressanta lägen utvärderas löpande av Bolaget. Bolaget genomför marknads- och målgruppsanalyser i syfte att ge underlag för produktutvecklingen och vilken målgrupp Bolaget ska utveckla för. Bolaget ämnar balansera kreativitet och ett lösningsorienterat perspektiv med risker, kvalitet och effektivitet i ett projekt.

### Detaljplaneprocess

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samarbete med bland annat kommuner, fastighetsägare och sakägare. Tiden för denna detaljplaneprocess varierar normalt mellan två och sex år. Målgruppernas behov och förväntningar, liksom hållbarhetsfrågor såsom hållbar stadsutveckling<sup>1)</sup> och klimatanpassningar<sup>2)</sup>, står i fokus för Besqab och även i kommunernas planhandläggning under hela detaljplaneprocessen. I takt med att markanvändningen tydliggörs sker en successiv värdeökning av marken.

### Projektering – programfas

Under projekteringskedet läses viktiga förutsättningar för att säkerställa ett optimalt projektgenomförande för att åstadkomma en bra lönsamhet med en god försäljning och höga intäkter för tilltänkta målgrupper tillsammans med förutsättningar för att åstadkomma en effektiv produktion till rätt kostnad, tid och kvalitet. Bolaget arbetar därför systematiskt med att tidigt tillsätta en projekteringsgrupp bestående av projekteringsledare, arbetschef

1) Hållbar stadsutveckling ska tolkas mot bakgrund av främjandet av Besqabs hållbarhetsarbete i sin helhet, särskilt fokusområdet Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer. För mer information om detta se underavsnitt "Hållbarhet i Besqabs verksamhet".  
2) Klimatanpassningar ska tolkas mot bakgrund av främjandet av Besqabs hållbarhetsarbete i sin helhet, särskilt fokusområdet Minskad miljö- och klimatpåverkan. För mer information om detta se underavsnitt "Hållbarhet i Besqabs verksamhet".

och projektledare. Avtal tecknas med arkitekter och tekniska konsulter där samtliga projektörer upphandlas utifrån krav på pris, kvalitet och hållbarhet<sup>1)</sup>. Besqabs funktioner inom försäljning och kunderbjudande, hållbarhet<sup>2)</sup>, BRF-ekonomi och inköp bidrar tidigt i arbetet med målgruppsanalyser och att identifiera viktiga kundvärden i de enskilda projekten. Bolaget arbetar systematiskt med att utveckla gemensamma metoder, lösningar och systemval för att ta tillvara viktig kunskap och erfarenhet samt säkerställa tid, kostnad och kvalitet.

#### Projektering – genomförande

Besqab tecknar huvudsakligen avtal med underentreprenörer för byggprocessens olika delar där entreprenader konkurrensutsätts för rätt pris, kvalitet och hållbarhet<sup>3)</sup>. Bolagets egna resurser består av arbetschefer, platschefer, produktionsledare och entreprenadingenjörer som säkerställer kvalitet och kontroll i produktionen. Bolaget har även egen kompetens och egna resurser inom inköp och projektering. Ett väl fungerande samarbete med entreprenörer och leverantörer är avgörande för att effektivisera produktionen, minimera miljöpåverkan och tillförsäkra en trygg och säker arbetsmiljö. Bolaget har inga egna anställda hantverkare.

#### Överlämnande och förvaltning

Besqab bedömer att ett välplanerat överlämnande av Bolagets bostäder till kunderna är av stor vikt. Alla lägenheter och hus besiktigas utförligt före inflyttning så att Bolaget kan överlämna en felfri bostad. Bolaget strävar efter att säkerställa att avtal och tillhörande transaktioner är korrekt genomförda samt att köparen eller hyresgästen har fått all erforderlig information inför tillträdet. Bolaget strävar efter att kunderna ska känna förtroende för såväl Besqab som bolag som för de medarbetare och samarbetsparter de kommer i kontakt med.

Efter färdigställandet och överlämnandet av bostäder med bostadsrätt sköter Besqab, enligt avtal med bostadsrättsföreningen, den ekonomiska förvaltningen den första tiden efter inflyttning. För Besqabs egenutvecklade hyresfastigheter, vårdboenden och annan samhällsservice ansvarar Bolaget också för fastighetsförvaltning. Bolaget strävar efter att säkerställa att den färdigställda miljön är funktionell och god även för framtida hyresgäster. Att äga och förvalta fastigheter skapar värde i form av hyresintäkter samtidigt som det ger Besqab information och erfarenhet för kommande projekt.



#### Marknadsföring och Försäljning/Uthyrning

Marknadsföring och tillhörande försäljningsaktiviteter bedömer Bolaget vara centralt för att kunna sälja bostäder med bostadsrätt eller äganderätt på ritning, det vill säga sälja bostäder som vid försäljningstillfället ännu inte färdigställts. Bolagets marknadsförings- och försäljningsinsatser anpassas efter förväntade kundgrupper. På Besqabs hemsida kan besökare inspireras och enkelt hitta den bostad de söker och Bolaget bygger visningslägenheter och försäljningslokaler i anslutning till Bolagets projekt. Externa fastighetsmäklare med god kännedom om den lokala marknaden förmedlar bostäderna till slutkund på uppdrag av bostadsrättsföreningen, eller Besqab i de fall det avser äganderätter. Byggandet påbörjas när kontakten med den potentiella köparbasen bedöms vara god och i regel cirka 30–50 procent av bostäderna är bokade. Marknadsföringen är viktig i arbetet med att attrahera hyresgäster till hyresbostäder, vårdboenden och annan samhällsservice. För vårdboenden och annan samhällsservice som uppförs för eget ägande och förvaltning ingår Besqab avtal med en hyresgäst innan produktionen påbörjas. För hyresbostäder inleds uthyrningen i närmare anslutning till projektets färdigställande.

- 1) Hållbarhet ska tolkas mot bakgrund av främjandet av Besqabs hållbarhetsarbete i sin helhet. För mer information om detta se underavsnitt "Hållbarhet i Besqabs verksamhet".
- 2) Besqabs funktioner inom hållbarhet avser de resurser som direkt och indirekt arbetar mot att främja Besqabs hållbarhetsarbete i sin helhet. För mer information om detta se underavsnitt "Hållbarhet i Besqabs verksamhet".
- 3) Hållbarhet som parameter i val av underentreprenör ska tolkas mot bakgrund av främjandet av Besqabs hållbarhetsarbete i sin helhet. För mer information om detta se underavsnitt "Hållbarhet i Besqabs verksamhet".



### Hållbarhet i Besqabs verksamhet

Besqabs arbete med hållbarhet ska tolkas mot bakgrund av främjandet av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Bolagets strategiska fokus har en särskild koppling till följande fem utav FN:s globala mål för hållbar utveckling: *Mål 11 Hållbara städer och samhällen*, *Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion* och *Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt*. Hållbarhetsarbetet ligger också väl i linje med *Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna* och *Mål 17 Genomförande och globalt partnerskap*.

Bolaget bedömer att de på olika sätt och i olika grad har möjlighet att påverka och bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet ska även tolkas mot bakgrund av att främja de övriga hållbarhetsengagemang som Besqab åtagit sig, exempelvis miljöcertifiering av bostäder enligt Svanen<sup>1)</sup> och/eller Miljöbyggnad<sup>2)</sup> samt initiativ som Fossilfritt Sverige<sup>3)</sup>, Uppsala klimatprotokoll<sup>4)</sup>, Hållbart Stockholm 2030<sup>5)</sup> och Trygg BRF<sup>6)</sup>.

Besqab har inom sin hållbarhetsstrategi fyra fokusområden:

- Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer
- Minskad miljö- och klimatpåverkan
- Affärsmässigt ansvarstagande
- Attraktiv och hållbar arbetsplats

### Hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer

Detta fokusområde rör främst *Mål 11 Hållbara städer och samhällen* och *Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion*.

Besqab strävar mot att utveckla och designa hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer där människor vill bo och leva länge. Bolaget strävar mot att bostadsprojekten ska bidra till en mer hälsosam livsstil där rörelse är en del av vardagen för både vuxna och barn. Bolaget har exempelvis i projektet Vélo i Årstaberget främjat detta fokusområde genom ett tydligt cykeltema. Genom att främja cykeln som färdmedel bedömer Besqab att Bolaget strävar mot en hälsosam och hållbar bostadsmiljö. Bolaget bedömer att strävan mot att skapa hälsosamma och hållbara bostadsmiljöer går hand i hand med att bygga bostäder där människor vill bo och leva länge. För att mäta framstegen inom fokusområdet använder Besqab bland annat Nöjd-Kund-Index ("NKI") där Nöjda Kunder är ett av Bolagets hållbarhetsmål. För andra året i rad vann Besqab utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder avseende verksamhetsåret 2022.

### Minskad miljö- och klimatpåverkan

Detta fokusområde rör främst *Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion* och *Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna*.

Besqab strävar mot att minimera negativ miljö- och klimatpåverkan från de bostäder som Bolaget utvecklar. Bolaget strävar mot att även proaktivt arbeta för att möjliggöra miljö- och klimatanpassningar av projekten samt minimera byggavfall genom materialhantering och återbruk. Besqab har som mål att alla nya projekt ska certifieras med Svanen och har fått flera projekt Svanen-certifierade, däribland Juliahemmet i Uppsala<sup>7)</sup>, Arboristen i Uppsala<sup>8)</sup> och Smultronstället i Stockholm.<sup>9)</sup> Kraven för Svanen-certifieringen främjar resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan, cirkulär ekonomi och bevarande av biologisk mångfald.<sup>10)</sup>

1) Svanen, mars 2023.

2) Se exempelvis vårdboendet Sarahemmet. Sweden Green Building Council, mars 2023 ([www.sgbc.se/statistik](http://www.sgbc.se/statistik)).

3) Fossilfritt Sverige, mars 2023 ([fossilfritt sverige.se/participant/besqab](http://fossilfritt sverige.se/participant/besqab)).

4) Uppsala Klimatprotokoll, mars 2023 ([klimatprotokollet.uppsala.se/om-klimatprotokollet/medlemskap/vara-medlemmar](http://klimatprotokollet.uppsala.se/om-klimatprotokollet/medlemskap/vara-medlemmar)).

5) Hållbart Stockholm 2030, mars 2023 ([hs30.se/om-hs30](http://hs30.se/om-hs30)).

6) Trygg BRF, mars 2023 ([tryggbostadsrattsmarknad.se](http://tryggbostadsrattsmarknad.se)).

7) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-vardboende-ultuna--juliahemmet-ultuna-131](http://www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-vardboende-ultuna--juliahemmet-ultuna-131)).

8) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-arboristen-ultuna-tradgardsstad-ultuna-224](http://www.svanen.se/produkttyper/flerbostadshus/besqab-flerbostadshus-arboristen-ultuna-tradgardsstad-ultuna-224)).

9) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/produkttyper/smahus/besqab-smahus-smultronstallet-fjardlang-1](http://www.svanen.se/produkttyper/smahus/besqab-smahus-smultronstallet-fjardlang-1)).

10) Svanen, mars 2023 ([www.svanen.se/att-svanenmarka/kriterier-ansokan/nya-byggnader-089](http://www.svanen.se/att-svanenmarka/kriterier-ansokan/nya-byggnader-089)).

Besqab har även i februari 2023 certifierat vårdboendet Sarahemmet i Nacka med Miljöbyggnad iDrift nivå Silver.<sup>1)</sup> Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering av Sweden Green Building Council som strävar mot att främja goda miljöer att leva, arbeta och leka i. Miljöbyggnad tar sikte på 16 olika indikatorer för energianvändning, inommiljö och material.

### Affärsmässigt ansvarstagande

Detta fokusområde rör främst *Mål 11 Hållbara städer och samhällen* och *Mål 17 Genomförande och globalt partnerskap*.

Bolaget strävar efter att verka för finansiell stabilitet och hållbar ekonomisk tillväxt för Besqab och dess ägare, kunder, hyresgäster, leverantörer och samarbetspartner samt för samhället i stort. Besqab strävar efter att bygga bostäder som uppfyller kraven för grön finansiering. Med grön finansiering avses sådan finansiering som är klassificerad av långivande kreditinstitut som grön finansiering. Exempel på krav som långivande kreditinstitut kan ställa i samband med klassificering av grön finansiering är krav på vissa typer av miljöcertifieringar såsom Svanen, Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED"), Miljöbyggnad och Building Research Establishment Environmental Assessment Method ("BREEAM") och/eller viss nivå på energiklass enligt Boverkets byggregler.

Besqab är bland annat medlem i Fossilfritt Sverige, Uppsala Klimatprotokoll, Hållbart Stockholm 2030 och Trygg BRF. Besqab bedömer att Bolaget har ett stort utbyte av att samverka med branschkollegor för att dra lärdom av varandras erfarenheter och med gemensam kraft bidra till branschens utveckling.

Fossilfritt Sverige arbetar med att öka takten i klimatomställningen och göra Sverige till ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Målet är att bygga en stark industri och skapa fler arbeten och exportmöjligheter genom att bli fossilfria. Genom samverkan med företag, branscher, kommuner och regioner arbetar Fossilfritt Sverige med att identifiera hinder och möjligheter för att accelerera utvecklingen om att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer.<sup>2)</sup>

Uppsala klimatprotokoll är ett lokalt nätverk bestående av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som samverkar för att öka takten i klimatomställningen. Det praktiska arbetet i Uppsala klimatprotokoll sker i fokus- och arbetsgrupper som bildas utifrån medlemmarnas intressen och behov, varav en grupp avser byggnation och anläggning. Gruppen arbetar bland annat för att öka andelen träbyggnationer, minska klimatpåverkan från betong och utreder en gemensam metod för klimatberäkningar inom byggnation och anläggning.<sup>3)</sup>



1) Sweden Green Building Council, mars 2023 ([www.sgbc.se/statistik](http://www.sgbc.se/statistik)).

2) Fossilfritt Sverige, mars 2023 ([fossilfritt sverige.se/vilka-vi-ar](http://fossilfritt sverige.se/vilka-vi-ar)).

3) Uppsala Klimatprotokoll, mars 2023 ([klimatprotokollet.uppsala.se](http://klimatprotokollet.uppsala.se)).





I Hållbart Stockholm 2030 ("HS30") samlas aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på större allvar. HS30 arbetar mot samtliga av FN:s globala mål och fokuserar för närvarande på klimatfärdplaner, klimatberäkningar och klimatkompensation<sup>1)</sup>.

Trygg BRF är ett branschinitiativ och en organisation för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden som ställer krav på bland annat bygglov, ansvarsförsäkringar, garantiåtaganden och vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Kraven som ska uppfyllas avser: ekonomi, långsiktighet och trygghet.<sup>2)</sup> Besqab certifierar alla bostadsrättsföreningar med Trygg BRF i syfte att verka för en transparent och sund bostadsmarknad.

### **Attraktiv och hållbar arbetsplats**

Detta fokusområde rör främst *Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt*.

Bolaget strävar mot att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en trygg och säker arbetsmiljö för medarbetare, leverantörer och andra personer som vistas på våra arbetsplatser. Bolaget har sett att den relativa olycks- och tillbudsfrekvensen minskat och är på den lägsta nivån sedan mätningarna påbörjades. Besqab strävar mot att arbeta strukturerat och löpande med sitt arbetsgivarerbjudande för att attrahera, rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Besqab har även fått höga resultat i årets medarbetarundersökning.

1) Hållbart Stockholm 2030, mars 2023 ([hs30.se/om-hs30](https://hs30.se/om-hs30)).

2) Trygg BRF, mars 2023 ([tryggbostadsrattsmarknad.se/var-markning](https://tryggbostadsrattsmarknad.se/var-markning)).

### Finansiella, operativa och hållbarhetsmål

Bolaget har tre finansiella mål som kommunicerades i december 2020:

- Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.
- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Bolagets operativa mål för 2023 kommunicerades i december 2020:

- Vinstmarginalen i projekt med bostads- och äganderätter ska uppgå till minst 15 procent.
- Senast 2023 nå en årlig takt av produktionsstarter om 1 000 bostäder (bostads-/äganderätter, hyresrätter och vårdbostäder).
- Senast 2023 ha en fastighetsportfölj med ett underliggande årligt driftnetto om cirka 100 MSEK.

Med anledning av den kraftigt försvagade konjunkturen och de utmanande marknadsförutsättningarna har Bolaget i delårsrapporten för januari-september 2022 kommunicerat att det inte längre är realistiskt att uppfylla det operativa målet avseende 1 000 produktionsstarter under 2023 tillsammans med målet om att rörelsemarginalen ska vara minst 10 procent.

Bolagets utdelningspolicy:

- Utdelningen ska uppgå till minst 30 procent av Bolagets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar.

Bolaget har fem hållbarhetsmål<sup>1)</sup>:

- **Nöjda kunder** – Besqab har som mål att uppnå som lägst en tredje placering i branschens årliga mätning av Nöjd-Kund-Index vid inflyttning ("NKI Inflyttning") för projektbyggda lägenheter och småhus.
- **Nöjda medarbetare** – Medarbetarundersökningar genomförs årligen och det långsiktiga målet är att nå resultaten 80 för Arbetsglädje och 88 för Lojalitet.
- **Svanenmärkta Bostäder** – Alla bostäder som projekteringsstartas från och med 2021 ska miljömärkas med Svanen.
- **Grön Finansiering** – All kommande extern projektfinansiering ska ske med grön finansiering, från byggnadskreditiv till fastighetslån.
- **Trygg BRF** – Alla nya bostadsrättsföreningar ska certifieras med Trygg BRF, vilket är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.



1) Besqabs arbete med hållbarhet beskrivs i sin helhet under avsnitt "Affärsidé och strategisk inriktning underavsnitt Hållbarhet i Besqabs verksamhet".

### Byggrättsportfölj

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter, varav Besqabs andel av Byggnadsfirman Erik Wallin AB utgör cirka 440 byggrätter. Exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin AB:s byggrätter var cirka 20 procent av byggrättsportföljen upptagen i balansräkningen vid rapportperiodens utgång.

Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

### Planprocessen

Planprocessen för detaljplaner relaterade till Besqabs byggrättsportfölj regleras i plan- och bygglagen. Det är kommunen som beslutar om att påbörja planarbete. En planprocess kan inledas med ett planbesked om när planarbete kan påbörjas eller genom att kommunen själv tar initiativ till att påbörja ett planarbete. I planbeskedet anges riktlinjer för den fortsatta planeringen. I samband med att planarbetet inleds bedömer kommunen om det behövs ett planprogram. Ett eventuellt planprogram presenteras i ett programsamråd, innan det går vidare för godkännande.

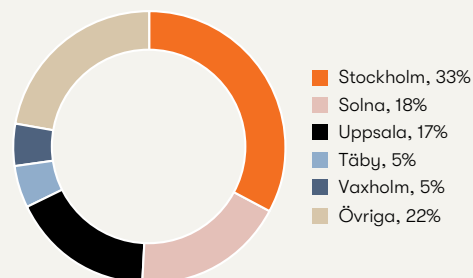
Kommunen tar fram ett planförslag tillsammans med fastighetsägaren/exploatören som därefter skickas ut på samråd. Ett samråd pågår vanligtvis i sex veckor. Efter samrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse där alla synpunkter som har kommit in under samrådet sammanställs och bemöts.

Ett omarbetat planförslag kommuniceras en andra gång genom att ställas ut på granskning. Granskningstiden är minst två veckor. Efter granskningstiden sammanställer och bemöter kommunen de inkomna synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen får endast mindre justeringar av planförslaget göras innan

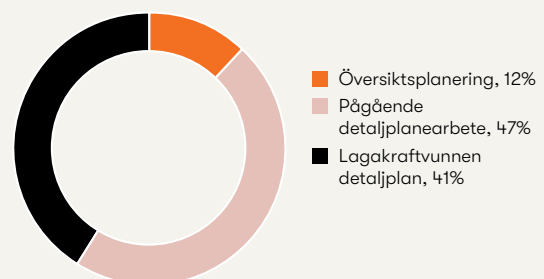
beslut om antagande. Efter antagande kan detaljplanen överklagas. Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagivit beslutet. Om detaljplanen inte upphävs eller överklagas, eller om överklaganden avslås i de högre instanserna, vinner detaljplanen laga kraft. Det betyder att detaljplanen är den gällande regleringen av markanvändning och byggande inom området.

För information kring status för Besqabs respektive projekt i byggrättsportföljen, se nedan tabeller ”Projekt i egen portfölj per 31 december 2022” och ”Projekt i delägda bolaget Wallin per 31 december 2022”.

### Geografisk fördelning av byggrättsportföljen



### Fördelning av byggrättsportföljen per stadie





## Projekt i egen portfölj per 31 december 2022

Projekt i egen portfölj	Kommun	Antal bygg- rätter, cirka	Planerad boendetyp	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart <sup>1)</sup>
Hägersten	Stockholm	50	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Solna Centrum	Solna	180	Brf, Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Gröndal	Stockholm	45	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Aspudden	Stockholm	45	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2023
RAW Vallastaden	Linköping	44	Brf	Lagakraftvunnen	2023
Norrberget	Vaxholm	170	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ella Allé	Täby	7	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Skeppskajen <sup>2)</sup>	Uppsala	500	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Ubby	Vallentuna	7	Äganderätt	Lagakraftvunnen	2024
Ulriksdals station	Solna	100	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Öster Mälärstrand	Västerås	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
RAW Mäläräng <sup>3)</sup>	Stockholm	80	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Kapellgården	Uppsala	15	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Huvudsta	Solna	30	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2025
RAW Kronandalen	Luleå	60	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Saltängen	Nacka	45	Brf	Samråd	2025
Stureby	Stockholm	50	Brf	Samråd	2025
Skiftinge	Eskilstuna	70	Vårdbostäder	Lagakraftvunnen	2025
Bergvik	Södertälje	40	Brf	Startskede	2025
Fullerö Hage	Uppsala	45	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Hässelby Villastad	Stockholm	60	Vårdbostäder	Antagandeskede	2025
Åkeshov	Stockholm	70	Hyresrätt	Planbesked	2025
Årstastråket	Stockholm	100	Brf	Startskede	2025
Malma Hage	Uppsala	25	Brf	Startskede	2025
Ubby	Vallentuna	50	Brf	Planbesked	2025
Rönninge	Salem	45	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Eriksberg	Uppsala	70	Brf, hyresrätt	Planbesked	2026
Ekudden	Nacka	40	Ägarlägenhet	Startskede	2026
Trollbäcken	Tyresö	145	Brf	Startskede	2026
Stuvsta	Huddinge	70	Brf	Planförslag inför samråd	2026
Huvudsta	Solna	300	Brf	Antagen Q1 2022, överklagad	2026
Stadshagen	Stockholm	40	Brf	Lagakraftvunnen	2026
Kvisthamra	Norrköping	50	Vårdbostäder	Samråd	2026
Lövholmen <sup>4)</sup>	Stockholm	300	Brf	Samråd	2027
Barkarby Centrum	Järfälla	65	Brf	Granskning	2027
RAW Barkarby Centrum	Järfälla	40	Brf	Granskning	2027
Roslags Näsby	Täby	200	Brf	Planbesked	2027
Bergshamra <sup>5)</sup>	Solna	60	Brf	Inväntar planbesked	2028
<b>Summa</b>		<b>3 393</b>			

1) Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

2) Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Ikano Bostad 50 procent.

3) Projekt RAW Mäläräng har utgått ur bygggrättsportföljen efter den 31 december 2022.

4) Utvecklas i JV delägt av Besqab 50 procent och Järntorget 50 procent.

5) Projekt Bergshamra har utgått ur bygggrättsportföljen efter 31 december 2022.

## Projekt i delägda bolaget Wallin<sup>1)</sup> per 31 december 2022

Projekt i delägda bolaget Wallin	Kommun	Antal bygg-rätter, cirka	Planerad boendetyp	Aktuell status detaljplan	Bedömd produktionsstart <sup>2)</sup>
Nytorget, Södermalm	Stockholm	10	Hyresrätt	Lagakraftvunnen	2023
Kråksätra	Stockholm	25	Brf	Startskede	2023
Stadshagen	Stockholm	48	Brf	Lagakraftvunnen	2024
Magelungen, Farsta	Stockholm	58	Brf	Samråd	2024
Årsta E1 <sup>3)</sup>	Stockholm	25	Brf	Lagakraftvunnen	2025
Södra Värtan	Stockholm	25	Brf	Samråd	2026
Örbyleden	Stockholm	125	Brf/hyresrätt	Startskede	2026
Årsta E4 <sup>4)</sup>	Stockholm	29	Brf	Planförslag till granskning	2027
Årsta E5 <sup>5)</sup>	Stockholm	30	Hyresrätt	Samråd	2027
Farsta strand	Stockholm	40	Brf	Startskede	2027
Valhallavägen	Stockholm	25	Brf	Programsamråd	2027
<b>Summa</b>		<b>440</b>			

1) Wallin delägs av Besqab till 50 procent och av Byggnadsfirman Erik Wallin Invest till 50 procent. Antal byggrätter avser Besqabs andel av totalt antal byggrätter i projektet, baserat på finansiell andel.

2) Produktionsstarter för stora projekt sker normalt i etapper över flera år. Produktionsstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan kan påverkas av myndighetsbeslut för bygglov, utbyggnadsordning och kommunala exploateringsarbeten.

3) Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och NREP 50 procent.

4) Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.

5) Utvecklas i JV delägt av Wallin 50 procent och Gimle Bostad 50 procent.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Den 25 januari 2023 meddelade Besqab att bolaget har för avsikt att fatta beslut om Företrädesemissionen om cirka 825 MSEK, villkorat av godkännande från en efterföljande bolagsstämma. Besqab inledde ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor för utestående seniora icke säkerställda gröna obligationer. Det skriftliga förfarandet inleddes den 27 januari 2023. Obligationsinnehavarna lämnade sitt godkännande till avsteg från villkoren, varvid det skriftliga förfarandet avslutades den 7 februari 2023. Den 24 februari 2023 offentliggjorde Besqab styrelsens beslut om att genomföra Företrädesemissionen och den 27 mars 2023 offentliggjordes de fullständiga villkoren för Företrädesemissionen.

## Värdering

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdbostäder med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvm. Vidare hade Besqab förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrbar yta om totalt 18 720 kvm. För vårdboendet och förskolan har hyresavtal ingåtts som motsvarar en uthyrningsgrad om 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Redovisat verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 MSEK, varav 779,3 MSEK avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 380,2 MSEK avser förvaltningsfastigheter i produktion. Orealiserade värdeförändringar för perioden januari–december 2022 uppgick till 13,0 MSEK varav färdigställda förvaltningsfastigheter 13,0 MSEK och förvaltningsfastigheter i produktion 0 MSEK. Det redovisade verkliga värdet grundar sig på priser på en aktiv marknad och är ett transaktionspris till vilket Bolaget bedömer att en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Som stöd för Bolagets värdering till verkligt värde inhämtar Bolaget varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. I samband med varje årsskifte utför ett externt värderingsföretag även en djupare analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet med hänsyn till gällande hyreskontraktvillkor, index, avkastningskrav, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt genomförda fastighetstransaktioner i närområdet genom ortsprisanalys. För övriga kvartal gör det externa värderingsföretaget en uppdatering av marknadsvärdet med hänsyn till förändringar i framtida kassaflöden samt senast genomförda fastighetstransaktioner genom ortsprisanalys. Även förvaltningsfastigheter i produktion marknadsvärderas av ett externt värderingsföretag enligt samma princip som för färdigställda förvaltningsfastigheter minskat med bedömd återstående entreprenadutgift samt återstående bedömd projektrisk.

### Värdering av byggrätter

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter, varav Besqabs andel av Byggnadsfirman Erik Wallin AB utgör cirka 440 byggrätter. Exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin AB:s byggrätter var cirka 20 procent av byggrättsportföljen upptagen i balansräkningen som exploateringsfastigheter vid rapportperiodens utgång.

Det finns byggrätter i Besqabs portfölj som har tillträtts och därför är upptagna i balansräkningen liksom byggrätter som disponeras genom samarbetsavtal eller villkorade förvärv. I samband med att förvärv fullföljs tas dessa upp i balansräkningen och redovisas som exploateringsfastigheter i koncernens rapporter över finansiell ställning.

Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 beslutade styrelsen den 25 januari 2023 att göra en omvärdering av Bolagets exploateringsfastigheter. Styrelsen i Besqab beslutade därför om en icke kassaflödespåverkande nedskrivning om 330 MSEK i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Bedömningen är att Besqab som en konsekvens kommer att redovisa mer rättvisande värden för Bolagets exploateringsfastigheter i förhållande till de förändrade marknadsförutsättningarna. Det redovisade värdet för exploateringsfastigheterna efter nedskrivningen om totalt 330 MSEK var 994,6 MSEK per utgången av det fjärde kvartalet 2022.





# Marknadsöversikt

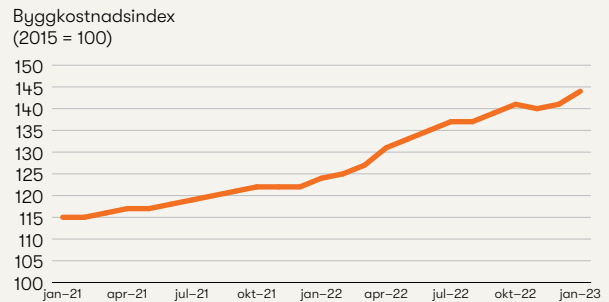
## Makroläget i Sverige

Konjunkturläget i Sverige kännetecknas av hög inflation och stigande räntor vilket bidrar till att den svenska ekonomin förväntas gå in i en lågkonjunktur 2023. Hushållens ekonomi pressas från flera håll och de reala disponibla inkomsterna förväntas minska under 2023. Hushållen i Sverige är jämfört med många andra länder mer räntekänsliga till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen förväntas därför dra ner på konsumtionen. Hög inflation, höga inflationsförväntningar och svaga konjunkturutsikter ställer Riksbanken inför en svår avvägning om hur penningpolitiken bäst bör utformas.<sup>1)</sup>

Byggkostnaderna i Sverige har ökat påtagligt under 2022. Byggkostnadsindex har ökat med 15,6 procent mellan december 2021 och december 2022 vilket är den största förändringen i årstakt sedan oktober 1974. Byggkostnadsindex omfattar två komponenter, dels entreprenörers kostnader som bidrog med 9,1 procentenheter till den totala ökningen i Byggkostnadsindex, dels byggherrekostnaderna som bidrog med 6,5 procentenheter till den totala ökningen i Byggkostnadsindex. Ökningen av entreprenörernas kostnader var främst driven av att kostnader för transporter, drivmedel och elkraft steg med 33,2 procent under perioden. Ökningen av byggherrekostnaderna förklaras främst av att räntekostnaderna steg med 138,0 procent under perioden.<sup>2)</sup>

Byggkostnaderna i Sverige fortsatte att öka i januari 2023. Byggkostnadsindex steg med 2,2 procent i januari 2023 jämfört med december 2022. Byggnadskostnadsindex har ökat med 16,3 procent mellan januari 2022 och januari 2023. Fortsatt höga kostnader för räntor och elkraft drev Byggkostnadsindex uppåt i januari 2023.<sup>3)</sup>

## Byggkostnadsindex januari 2021 till januari 2023



Källa: Statistiska Centralbyrån, januari 2023.

## Urbaniseringen och bostadsbehovet

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät rapporterar majoriteten av Sveriges kommuner att det för närvarande råder ett underskott av bostäder på bostadsmarknaden. Underskott på bostäder gör det exempelvis svårt för invånare att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen. De tre kommuner där Bolaget har majoriteten av sina byggrätter är Stockholm, Solna och Uppsala ("Besqabs nyckelkommuner"). Samtliga av dessa kommuner har rapporterat att de för närvarande har ett underskott på bostäder på bostadsmarknaden. Dessa tre kommuner har uppgett att det fortsatt kommer vara ett underskott på bostäder i kommunen som helhet även om tre år. Kommunerna rapporterade vidare att det kommer att finnas ett stort behov av bostadsrätter de kommande tre åren.<sup>4)</sup>

Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning behöver det tillkomma cirka 63 400 bostäder per år under perioden 2022–2030, främst för att svara mot den beräknade befolkningstillväxten under perioden och för att bygga ifatt det ackumulerade underskottet som funnits sedan 2006. Befolkningstillväxten är inte jämnt fördelad över riket och i flertalet kommuner är den negativ. Under 2021 minskade befolkningen i 85 av Sveriges kommuner, samtidigt som de tre storstadsregionerna stod för drygt 55 procent av befolkningstillväxten år 2021.<sup>5)</sup>

1) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, december 2022.

2) Statistiska Centralbyrån, Årsutvecklingen för byggnader, december 2022.

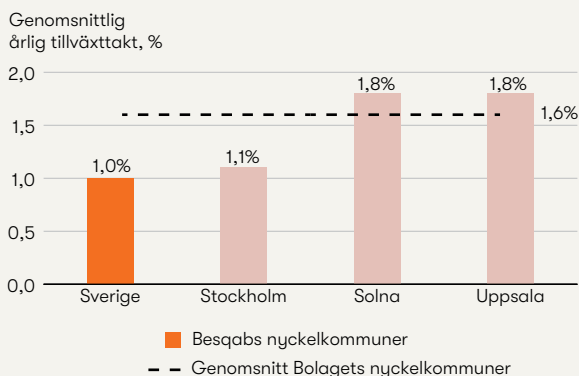
3) Statistiska Centralbyrån, Årsutvecklingen för byggnader, januari 2023.

4) Boverket, Läget på bostadsmarknaden, maj 2022.

5) Boverket, Boverkets indikatorer, juni 2022.

Sveriges befolkning har mellan 2012–2022 ökat från ungefär 9 546 000 invånare till ungefär 10 515 000 med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 1,0 procent. I Besqabs nyckelkommuner har den genomsnittliga årliga tillväxttaket under samma tidsperiod varit 1,6 procent, illustrerat i grafen nedan.<sup>1)</sup>

### Genomsnittlig årlig tillväxttakt av folkmängden i Sverige och utvalda kommuner (2012–2022)



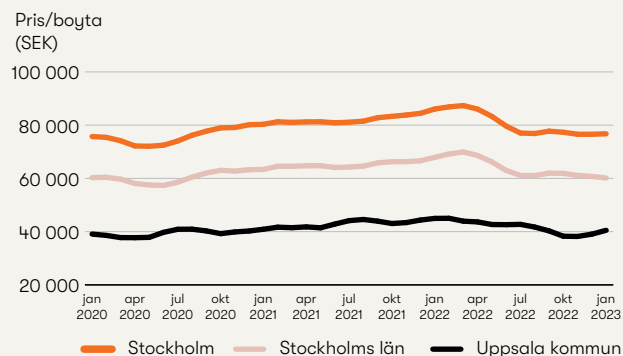
Källa: Statistiska Centralbyrån, december 2022.

### Bostadsmarknaden

Bolaget har sett att ett osäkert globalt marknadsläge, hög inflation och snabbt stigande räntor haft stor inverkan på bostadsmarknaden 2022. Mer än fördubblade bolåneräntor i kombination med höga elpriser, ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna mer priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut.

Under helåret 2022 såldes 41 596 lägenheter i Stockholms län jämfört mot 50 669 lägenheter under helåret 2021, vilket innebar en minskning med 17,9 procent. Lägenhetspriserna i Stockholms län uppgick i snitt per januari 2023 till 60 160 SEK per kvadratmeter och är därmed marginellt lägre än januari 2020 då de uppgick till 60 268 SEK per kvadratmeter. Under perioden var lägenhetspriserna som lägst i juni 2020 med ett kvadratmeterpris om 57 356 kr och ökade därefter majoriteten av månaderna fram till mars 2022 då kvadratmeterpriset var 69 911 kr, en ökning om 21,9 procent jämfört med juni 2020. Från mars 2022 till januari 2023 har kvadratmeterpriserna minskat med 13,9 procent.<sup>2)</sup>

### Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta) i Stockholm och Uppsala januari 2020 – januari 2023

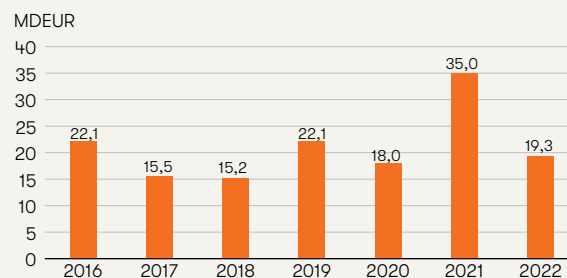


Källa: Svensk Mäklarstatistik, januari – februari 2023.

### Transaktionsmarknaden för fastigheter

Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2022 omsatt fastigheter för 19,3 MDEUR, vilket är påtagligt lägre än de 35,0 MDEUR som omsattes under 2021 men högre än de 18,0 MDEUR som omsattes under 2020. Utländska köpare svarade för 32,0 procent av transaktionsvolymen under 2022. Det största segmentet som omsattes var bostäder som svarade för 29,0 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022. Samhällsfastigheter omsatte 22,0 procent, lager/logistik omsatte 21,0 procent och kontor omsatte 17,0 procent av transaktionsvolymen.<sup>3)</sup>

### Total transaktionsvolym av fastigheter i Sverige (2016 – 2022)



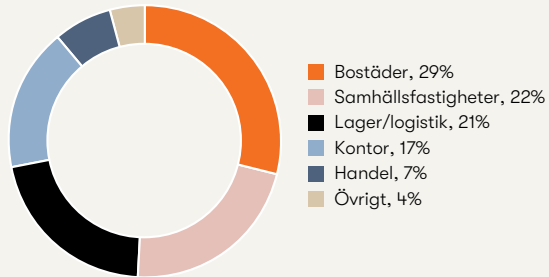
Källa: Colliers Research, december 2022.

1) Statistiska Centralbyrån, Befolkning, december 2022.

2) Svensk Mäklarstatistik, januari – februari 2023.

3) Colliers Research, december 2022.

### Total transaktionsvolym av fastigheter i Sverige per segment (2022)



Källa: Colliers Research, december 2022.

### Utvecklingstrender

Bolagets bedömning av de viktigaste utvecklingstrenderna för Besqabs verksamhet beskrivs i sammandrag nedan. Det allmänna konjunkturläget i Sverige kännetecknas av hög inflation och stigande räntor,<sup>1)</sup> vilket påverkar bostadsmarknaden som Besqab är verksam på. Hög inflation och stigande räntor påverkar direkt och indirekt hushållens köpkraft och möjlighet att finansiera bland annat köp av bostäder vilket kan resultera i lägre efterfrågan på bostäder som Besqab utvecklar. Hög inflation och

stigande räntor påverkar även Besqab direkt genom högre finansierings- och materialkostnader för Besqabs utvecklingsprojekt vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella resultat. Besqab strävar efter att utveckla välplanerade och energieffektiva bostäder med en bredd av upplåtelseformer för att möta diversifierad efterfrågan. I fråga om produktion är den primära utvecklingstrenden urbaniseringen och bostadsbehovet i de regioner där Bolaget är verksamt. Besqabs nyckelkommuner hade en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,6 procent under perioden 2012 – 2022 i jämförelse med Sverige i sin helhet som hade en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,0 procent.<sup>2)</sup> Givet urbaniseringen och bostadsbehovet i de regioner där Bolaget är verksamt i bedöms det fortsatt finnas efterfrågan på bostäder i Besqabs nyckelkommuner. Byggkostnadsindex, som är ett mått på kostnaden att bygga, speglar utvecklingstrenderna hänförliga till produktion och även kostnad för Besqab. Byggkostnadsindex har stigit med 16,3 procent från januari 2022 till januari 2023, främst drivet av höga kostnader för räntor och elkraft.<sup>3)</sup> Ökade kostnader för att utveckla bostäder kan komma att påverka Besqabs lönsamhet negativt i den mån det inte går att överföra kostnaden på Besqabs kunder. Besqab strävar efter att proaktivt arbeta för att säkerställa leveranser och produktionskostnader samt arbeta med standardisering och effektivisering för att motverka kostnadsökningar. I fråga om försäljning och försäljningspriser för Bolaget speglar antalet sålda



1) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, december 2022.  
 2) Statistiska Centralbyrån, Befolkning, december 2022.  
 3) Statistiska Centralbyrån, Årsutvecklingen för byggnader, januari 2023.



bostäder och även prisutvecklingen för bostadsrätter de aktuella utvecklingstrenderna. Antal sålda bostäder i Stockholms län minskade med 17,9 procent under helåret 2022 jämfört mot helåret 2021. Försäljningspriserna var som högst under mars 2022 under tidsperioden januari 2020 till januari 2023. Från mars 2022 till januari 2023 har kvadratmeterpriserna minskat med 13,9 procent.<sup>1)</sup> Utvecklingen av antal sålda bostäder kan ha inverkan på efterfrågan av bostäder som Besqab utvecklar. Besqab konkurrerar mot andra bostadsutvecklare och även befintliga bostäder på sekundärmarknaden, bland annat på pris. De lägre kvadratmeterpriserna kan komma att påverka Besqabs kunders betalningsvilja för de bostäder som Bolaget utvecklar. I linje med Besqabs affärsmodell säljer Bolaget bostäder på ritning, det vill säga försäljning av bostäder som vid försäljningstillfället ännu inte färdigställts. Bolaget har således inget lager av färdigställda bostäder. Bolaget innehar byggrätter som är avsedda för

kommande byggnationsprojekt. Utvecklingstrenderna för byggrätterna påverkas av flertalet faktorer, däribland det allmänna konjunkturläget. Även utvecklingen av försäljningspriserna av färdigställda bostäder och Byggkostnadsindex är relaterat till utvecklingstrenden för byggrätter. Värdet på byggrätterna som Besqab innehar reflekteras i viss utsträckning i Besqabs balansräkning, då vissa byggrätter tas upp som exploateringsfastigheter till verkligt värde. Ett lägre värde av Bolagets byggrätter kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. På sikt kan Bolagets resultat och lönsamhet påverkas positivt på grund av möjligheten att förvärva byggrätter till ett lägre pris. Besqab strävar mot att fokusera på byggrätter som bedöms vara belägna i attraktiva bostadslägen i alla konjunkturer. Bolaget bedömer att samtliga ovan utvecklingstrender avseende produktion, försäljning, kostnader och försäljningspriser fortsatt kommer att vara de viktigaste trenderna under hela 2023.



1) Svensk Mäklarstatistik, januari – februari 2023.

# Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

## Kapitalstruktur och skuldsättning

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Besqabs kapitalstruktur och nettoskuldsättning på koncernnivå per den 31 december 2022. Se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Besqabs finansiella rapporter med tillhörande noter.

Bolagets koncernredovisning är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC), såsom antagna av EU och årsredovisningslagen.

Alla siffror i detta avsnitt är enligt Bolagets IFRS-redovisning om inte annat anges.

## Kapitalisering

I tabellen nedan sammanfattas Besqabs kapitalstruktur per den 31 december 2022. Se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier.

31 december 2022 (MSEK)	
<b>Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>	<b>4 618,3</b>
För vilka garanti ställts <sup>1)</sup>	159,5
Mot annan säkerhet <sup>2)</sup>	4 016,4
Utan garanti/säkerhet	442,4
<b>Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)</b>	<b>960,2</b>
Garanterade	0
Med säkerhet	0
Utan garanti/utan säkerhet	960,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 139,8</b>
Aktiekapital	155,1
Reservfond(er)	0
Övriga reserver <sup>3)</sup>	984,7
<b>Total kapitalisering</b>	<b>6 718,3</b>

1) I form av borgen lämnade av Koncernens moderbolag.

2) Säkerhet i pantbrev i fastigheter, aktier i koncernbolag och konto.

3) Övriga reserver motsvarar posterna "Övrigt tillskjutet kapital", "Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat" och "Innehav utan bestämmande inflytande".

## Nettoskuldsättning

I tabellen nedan sammanfattas Besqabs nettoskuldsättning per den 31 december 2022. Tabellen inkluderar endast räntebärande skulder.

31 december 2022 (MSEK)	
(A) Kassa och bank	360,2
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0
<b>(D) Likviditet (A+B+C)</b>	<b>360,2</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder <sup>1)</sup> (inklusive skuldinstrument, men exklusive kortfristig del av långfristiga finansiell skuld)	3 998,0
(F) Kortfristig del av långfristiga finansiella skulder	0
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)</b>	<b>3 998,0</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)</b>	<b>3 637,8</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig del och skuldinstrument)	0
(J) Skuldinstrument	799,2
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder <sup>2)</sup>	35,3
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)</b>	<b>834,5</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)</b>	<b>4 472,3</b>

1) Inklusive kortfristiga leasingsskulder om 7,5 MSEK.

2) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder omfattar enbart långsiktiga leasingsskulder.

## Skuldfinansiering

Bolaget har emitterat ett obligationslån om totalt 800 MSEK med första emissionsdag den 14 maj 2021, som löper med en rörlig ränta som består av STIBOR plus en marginal på 5,25 procent per år, med ränteperioder på tre månader och förfaller till betalning den 14 maj 2024 ("Obligationslånet"). Obligationslånet regleras av svensk rätt och är föremål för sedvanliga bestämmelser om upphörande och förtida återbetalning vid händelse av bland annat ägarförändring i Bolaget. Den 27 januari 2023 inleddes ett skriftligt förfarande avseende avsteg från obligationsvillkoren med anledning av att Bolaget inte uppfyllde två finansiella nyckeltal. Nyckeltalen som inte längre uppfylldes var räntetäckningsgraden som inte uppgick till de 2,5 gånger och soliditeten som inte uppgick till de 32,5 procent som krävs enligt villkoren för Obligationslånet. Det skriftliga förfarandet avslutades den 7 februari 2023 med utfallet att obligationsinnehavarna röstade för avsteg från obligationsvillkoren beträffande dessa nyckel-

tal fram till den 30 september 2023, villkorat av att Bolaget återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023. Besqab kommer att använda emissionslikviden från Företrädesemissionen för att återbetala hela Obligationslånet i förtid med en premie om 1,3125 procent av nominellt belopp till obligationsinnehavarna. Det belopp som ska återbetalas till obligationsinnehavarna uppgår således till totalt 810,5 MSEK inklusive premien om 1,3125 procent. Återbetalningen av Obligationslånet kommer att göras senast den 30 juni 2023.

Koncernens lån hos kreditinstitut, bestående av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, SBAB Bank AB, Swedbank AB, Svenska Enskilda Banken AB och Svenska Handelsbanken AB, uppgick per den 31 december 2022 till 3 772,5 MSEK, exklusive Obligationslånet samt de konvertibellån som gets ut inom ramen för konvertibelprogram 2021/2025 och konvertibelprogram 2022/2026 (se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument" för ytterligare information om konvertibelprogrammen).

Att Besqab inte längre uppfyllde de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för Obligationslånet, innebär även att en cross default, det vill säga en uppsägningsgrund, förelåg under vissa låneavtal med ett av kreditinstituten med en total låneram om 1 195 MSEK (varav 1 184 MSEK är utnyttjat). Detta kreditinstitut eftergav dock sin rätt att återbetala uppsägningsgrunden villkorat av att Bolaget återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023.

Koncernens totala belopp avseende räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 4 571,7 MSEK. Av de räntebärande skulderna är 2 844,7 MSEK skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 771,2 MSEK skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 956,3 MSEK skulder för finansiering av övriga pågående projekt (inklusive Obligationslånet samt de konvertibellån som gets ut inom ramen för konvertibelprogram 2021/2025 och konvertibelprogram 2022/2026). Konvertibelprogrammen utgör två aktierelaterade incitamentsprogram (se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument").

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter (MSEK)	2022-12-31
För egna skulder	
Fastighetsinteckningar	1 957,4
Företagsinteckningar	3,0
<b>Totalt</b>	<b>1 960,4</b>

Eventalförpliktelser (MSEK)	2022-12-31
Borgen till förmån för joint ventures	733,3
Övriga borgensåtaganden	159,5
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	1,6
Ansvar för skulder i handelsbolag	2,0
Övriga	55,8
<b>Totalt</b>	<b>952,2</b>

Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i avtal ingångna av joint venture-bolag som Besqab deläger. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till den underliggande skuldens fulla belopp trots att dessa åtaganden delas, genom solidariskt ansvar eller underborgen, med övriga parter i relevanta joint ventures. Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i förvävsavtal. Övriga eventalförpliktelser avser krav som framställts av en säljare till ett fastighetsägande bolag. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning avseende köpeskillings storlek. Nämda krav förväntas därför inte i väsentlig grad negativt påverka Besqabs finansiella resultat eller ställning.

## Rörelsekapitalutlåtande

Besqab bedömer att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden efter datumet för godkännandet av Prospektet. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

Som framgår av avsnitt "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldfinansiering" uppfyllde Besqab per den 31 december 2023 inte längre de finansiella nyckeltalen avseende räntetäckningsgrad och soliditet enligt villkoren för Bolagets Obligationslån (dvs. Bolagets seniora icke säkerställda gröna obligationer om nominellt belopp 800 MSEK), varvid ett skriftlig förfarande avseende avsteg från obligationsvillkoren inleddes den 27 januari 2023. Det skriftliga förfarandet avslutades den 7 februari 2023 med utfallet att obligationsinnehavarna röstade för avsteg från obligationsvillkoren beträffande dessa nyckeltal, villkorat av att Bolaget återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023. Att Besqab inte längre uppfyllde de finansiella



nyckeltalen enligt villkoren för Obligationslånet innebar även att en så kallad cross default, det vill säga en uppsägningsgrund, förelåg under vissa låneavtal med total låneram om 1 195 MSEK (varav 1 184 MSEK är utnyttjat) med ett kreditinstitut. Även detta kreditinstitut eftergav sin rätt att åberopa uppsägningsgrunden villkorat av att Bolaget återbetalar Obligationslånet i sin helhet senast den 30 juni 2023. För det fall Bolaget inte återbetalar Obligationslånet senast den 30 juni 2023 kommer av obligationsinnehavarna och kreditinstitutet medgivna avsteg från uppsägningsgrunderna inte längre vara gällande, varvid obligationsinnehavarna och kreditinstitutet har en rätt att säga upp Obligationslånet respektive låneavtalen till förtida betalning.

Med beaktande av ovan och baserat på antagandet att samtliga obligationsinnehavare och kreditinstitutet utnyttjar sin uppsägningsgrund och begär återbetalning av Obligationslånet och låneavtalen bedömer Bolaget att ett underskott av rörelsekapital om 1 795 MSEK uppstår i juli 2023.

Mot bakgrund av åtagandet att i förtid återbetala Obligationslånet har styrelsen den 24 februari 2023, med efterföljande godkännande från extra bolagsstämma den 29 mars 2023 beslutat att genomföra Företrädesemissionen. Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas tillförs Besqab cirka 808 MSEK i emissionslikvid, efter beaktande av emissionskostnader, vilken kommer att användas för att återbetala Obligationslånet. Genom Företrädesemissionen, förutsatt full teckning, kommer Bolaget således att säkerställa rörelsekapitalbehovet för den kommande tolv månadersperioden efter datumet för godkännandet av Prospektet. Bolaget har erhållit tecknings- och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen, men dessa tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk för att en eller flera av de som ingått dessa åtaganden kan komma att inte fullfölja sina åtaganden.

Om Företrädesemissionen inte kan fullföljas, eller om likviden från Företrädesemissionen, trots utställda tecknings- och garantiåtaganden, inte blir tillräckligt stor, och Obligationslånet inte kan återbetalas måste Bolaget erhålla nytt medgivande om avstegen från de finansiella nyckeltalen i Obligationslånet från obligationsinnehavarna och nytt medgivande från uppsägningsgrunden från kreditinstitutet. Om sådana överenskommelser inte kan nås kan det innebära att obligationsinnehavarna och kreditinstitutet säger upp Obligationslånet och lånen till förtida betalning. Bolaget kan då tvingas söka annan finansiering, såsom en ny företrädesemission, en riktad emission eller ytterligare lånefinansiering, för att kunna

återbetala Obligationslånet och lånen till kreditinstitutet. Om sådan finansiering inte kan erhållas finns det en risk att Bolaget försätts i rekonstruktion eller, i värsta fall, i konkurs.

### **Väsentliga investeringar eller åtaganden om framtida investeringar**

Sedan den 31 december 2022 har Besqab inte gjort några väsentliga investeringar och har inte heller lämnat några åtaganden om väsentliga investeringar.

### **Betydande förändringar efter den 31 december 2022**

Inga betydande förändringar av Besqabs finansiella ställning eller resultat har inträffat efter den 31 december 2022.



# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län. Enligt Besqabs bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra (4) och högst tio (10) ledamöter. Styrelsen består för närvarande av fem (5) ordinarie ledamöter valda på årsstämman 2022 för tiden intill årsstämman 2023. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, Bolagets ledning och större aktieägare per dagen för Prospektet. Valberedningen har inför årsstämman 2023, som avses hållas den 27 april 2023, föreslagit omval av samtliga nedan angivna styrelseledamöter samt nyval av Christian Olin, innebärande att styrelsen kommer att bestå av sex (6) ordinarie ledamöter om årsstämman 2023 beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare <sup>1)</sup>
Olle Nordström	Ordförande/ styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Carola Lavén	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja
Zdravko Markovski	Styrelseledamot	2015	Ja	Ja
Sara Mindus	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja

1) Med större aktieägare avses enligt Svensk kod för bolagsstyrning ägare som kontrollerar 10 procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.



Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas födelseår, befattning, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren, annan relevant erfarenhet och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Besqab. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



### OLLE NORDSTRÖM

Född 1958. Styrelseordförande sedan 2015. Styrelseledamot sedan 2014.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Skirner AB och Investment AB Latour, styrelseledamot i Mossmarken AB, Tilia Fastigheter AB och Stiftelsen Actum samt styrelsesuppleant i Husa Skog AB och Häryds Bruk Sverige AB.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Skirner Förvaltning AB och Fastigheten Skvalberget 21 AB samt styrelseledamot i Teletec Connect Aktiebolag, Fastighets AB Humlegårdsmästaren, Saltx Technology Holding AB och Fastighets AB Sturegatan 32.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 5 503 583 aktier genom Skirner AB och 123 457 aktier privat, inklusive familj.



### CAROLA LAVÉN

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020. VD sedan 2020.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Veidekke ASA, Ersta Diakonisällskap, FAM Förvaltning AB och Svenskt Näringsliv.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Vice VD och Investeringsdirektör på Castellum, Affärsområdeschef på NCC Property Development (inklusive styrelsuppdrag i koncernbolag) samt styrelseledamot i Sunparadise Group AG, Building Green in Sweden AB och Bofutura Ekonomisk förening.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 5 007 aktier, konvertibler av serie 2021/2025 till ett nominellt belopp om 1 900 000 SEK, konvertibler av serie 2022/2026 till ett nominellt belopp om 200 000 SEK och 90 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB.



### ZDRAVKO MARKOVSKI

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2015.

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Rikshem AB och ZM & Co AB.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Castellum AB samt arbetande styrelseledamot i Backastad AB (inklusive andra styrelsuppdrag i koncernbolag).

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 6 000 aktier.

**SARA MINDUS**

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

**Utbildning:** Juris kandidat och civil-ekonom, Stockholms universitet.

**Andra 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 Doconomy AB, Duco AB och ett flertal bolag inom Mindustri-koncernen.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Dreams Securities AB.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 25 000 aktier.

**ANDREAS PHILIPSON**

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

**Andra pågående uppdrag:** Grundare och senior rådgivare TAM Group AB, styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i TAM Group AB och styrelseuppdrag i dotterbolag inom TAM Group-koncernen, styrelseledamot i Philipson Capital AB, Great Homes Sweden AB, styrelsesuppleant i Bifodret Holding AB och Bifodret AB.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** VD i TAM Group AB, styrelseordförande Skurup Akka 5 Holding AB, styrelseledamot i Candidum AB, Adapteo Plc och Veg Tech AB.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 5 000 aktier via bolag.

## Ledande befattningshavare

Nedan följer närmare information om Koncernledningens födelseår, befattning, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren, annan relevant erfarenhet och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Besqab. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



### CAROLA LAVÉN

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020. VD sedan 2020.

Se information ovan under "Styrelse".



### FREDRIK JONSSON

Född 1967. Vice VD.

**Utbildning:** Civilingenjör Maskinteknik, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Customer First AB.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** VD i Niam AB samt styrelseledamot i ett antal av Niams fonder.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** –



### MAGNUS EKSTRÖM

Född 1968. CFO.

**Utbildning:** Fil. kand. i företagsekonomi och systemvetenskap/data.

**Andra pågående uppdrag:** –

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** CFO på HSB Projektpartner AB (inklusive styrelseuppdrag i koncernbolag).

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 7 500 aktier och konvertibler av serie 2021/2025 till ett nominellt belopp om 630 000 SEK.



### JOHAN WESTRING

Född 1969. Chef Ackvisition och Exploatering Ägda Hem.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** –

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** –

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 17 230 aktier.



### LOTTA NILAND

Född 1969. Chef Projektutveckling Ägda Hem.

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** –

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Byggföretagen Region Öst samt styrelsesuppleant i Stockholms Byggmästareförening.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 2 863 aktier, konvertibler av serie 2021/2025 till ett nominellt belopp om 150 000 SEK och konvertibler av serie 2022/2026 till ett nominellt belopp om 100 000 SEK.



### ANDREAS WIK

Född 1980. Chef Projektutveckling Investeringsfastigheter och Chef Förvaltningsfastigheter.

**Utbildning:** Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelsesuppleant i KD Invest AB.

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Head of Asset Management, Europe på Artmax AB (inklusive styrelseuppdrag i koncernbolag) samt Regionchef Stockholm på NCC Property Development.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 310 aktier och konvertibler av serie 2022/2026 till nominellt belopp om 100 000 SEK.





### ANNA SLÅTTEBY

Född 1975. Chef Försäljning och Kund-erbjudande.

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** -

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 1 898 aktier.



### DAVID LUNDGREN

Född 1970. Chef Produktion.

**Utbildning:** Högscoleingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Andra pågående uppdrag:** -

**Tidigare uppdrag under de senaste fem åren:** Chef Produktion och Avdelningschef Småhusproduktion på Bonava Sverige samt styrelseledamot i Leif Lundgren Arkitekt Aktiebolag.

**Eget och närståendes innehav i Besqab per dagen för Prospektet:** 1 000 aktier.

## Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation), eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Den 4 december 2018 beslutade Skatteverket att upptaxera Fredrik Jonsson för en avyttring av andelar i ett kommanditbolag vars verksamhet består i att äga andelar i en fastighetsfond. Avyttringen gjordes 2016 och vid försäljningen redovisade Fredrik Jonsson försäljningen utan att ta upp någon andel av kommanditbolagets resultat i deklarationen. Upptaxeringen skedde genom omfördelning av skattskyldigheten för resultatet i kommanditbolaget på så sätt att Fredrik Jonsson kom att beskattas för sin andel av kommanditbolagets resultat vid tidpunkten för överlåtelsen samt särskild löneskatt. Skatteverket

beslutade vidare om ett skattetillägg då Fredrik Jonsson ansågs ha lämnat oriktiga uppgifter vid deklarationen av avyttringen. Fredrik Jonsson överklagade Skatteverkets beslut till Förvaltningsrätten som meddelade dom den 22 juni 2021. Förvaltningsrätten delade Skatteverkets bedömning och avslog överklagandet. Fredrik Jonsson har överklagat Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten där handläggning fortfarande pågår.

Som framgår av ovan har ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom innehav av aktier och konvertibler emitterade av Besqab samt köpoptioner utställda av Besqabs största aktieägare Skirner AB.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelse med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som anges ovan föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga genom kontakt med Bolagets kontor på Golfvägen 2, 182 11 Danderyd.

### **Revisor**

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en (1) till två (2) revisorer. Till revisor kan även registrerat revisionsbolag utses.

Bolagets revisor är sedan 2011 Ernst & Young AB som på årsstämman den 28 april 2022 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2023. Fredric Hävrén (född 1971) är huvudansvarig revisor. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem av FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare i Sverige). Ernst & Young har varit revisor under hela den period som den historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar. Valberedningen har inför årsstämman 2023, som avses hållas den 27 april 2023, föreslagit omval av Ernst & Young AB som Bolagets revisor. Om Ernst & Young AB omväljs har de meddelat att Fredric Hävrén kommer att fortsätta som huvudansvarig revisor.

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Allmän information

Enligt Besqabs nu registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 100 000 000 SEK och högst 400 000 000 SEK och antalet aktier ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000. I samband med registreringen av Företrädesemissionen hos Bolagsverket kommer också en ändring av bolagsordningen, beslutad av den extra bolagsstämman som hölls den 29 mars 2023, att registreras enligt vilken aktiekapitalet ska vara lägst 200 000 000 SEK och högst 800 000 000 SEK samt att antalet aktier ska uppgå till lägst 20 000 000 och högst 80 000 000. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2022 till 155 148 290 SEK fördelat på 15 514 829 aktier. Inga förändringar av aktiekapitalet har skett sedan den 31 december 2022. Kvotvärdet per aktie är 10 SEK. Samtliga aktier är av samma aktieslag, till fullo betalda och fritt överlåtbara.

Aktierna i Bolaget har utfärdats i enlighet med svensk rätt, är fullt betalda och denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för inskränkningar i den fria överlåtbarheten. Aktieägarnas rättigheter, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

## Företrädesemissionen

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att det registrerade aktiekapitalet kommer att öka från 155 148 290 SEK till 463 601 970 SEK och att antalet aktier i Besqab kommer att öka från 15 514 829 till 46 360 197 aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 198,8 procent. Aktiens kvotvärde kommer oförändrat att vara 10 SEK.

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 30 845 368 nya aktier, motsvarande cirka 66,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget (inklusive de egna aktier som innehas av Bolaget) efter Företrädesemissionen.

## Nettotillgångsvärde per aktie

Nettotillgångsvärde (det vill säga eget kapital per aktie) per aktie den 31 december 2022 uppgick till 74,24 SEK.<sup>1)</sup> Priset per aktie i Företrädesemissionen är 27 SEK.

## Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad (målbolaget), och som genom förvärv av aktier i målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i målbolaget (budplikt). Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämbra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller VD har grundad anledning att anta att ett erbjudande är nära förestående.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag (majoritetsaktieägaren) har rätt att lösa in resterande aktier i målbolaget. Ägare till de resterande aktierna (minoritetsaktieägarna) har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

### Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som dels är införd som aktieägare i utskrift eller annan framställning av hela

1) Baserat på IFRS-redovisningen.

aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

### Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare har vid bolagsstämma rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget och företräder på bolagsstämman.

### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontant- eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

### Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagens (2005:551) regler om utdelning och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Utdelningen kan utbetalas som ett kontant belopp per aktie, men kan även ske i annan form än kontanter (sakutdelning).

Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman är berättigade till utdelning. Kan aktieägare inte nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige.

Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas.

### Ägarstruktur

Tabellen nedan visar en sammanfattning av Bolagets ägarstruktur per den 28 februari 2023 och därefter kända förändringar.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	5 761 090	37,1%
Olle Engkvists Stiftelse	1 152 850	7,4%
Familjen Douglas (inkl. bolag)	1 077 932	7,0%
Fjärde AP-Fonden	934 866	6,0%
Sven Jemsten	815 668	5,3%
Övriga aktieägare	5 680 278	36,6%
Egna aktier som innehas av Besqab	92 145	0,6%
<b>Totalt</b>	<b>15 514 829</b>	<b>100 %</b>

Källa: Informationen om aktieägare baseras på uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 28 februari 2023.

Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild part eller av flera parter tillsammans och i samförstånd. Besqabs största aktieägare familjen Nordström (inkl. bolag) ("Huvudaktieägarna") innehar emellertid aktier motsvarande 37,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Huvudaktieägarna kontrollerar inte, varken direkt eller indirekt, Bolaget men kan med hänsyn till sitt ägande utöva ett betydande inflytande över Bolaget i frågor där aktieägarna har rösträtt, såsom val av Bolagets styrelse, ändringar av bolagsordningen och utdelningar. Till följd av deras gemensamma aktieinnehav kan Huvudaktieägarna rösta igenom flertalet förslag som läggs fram på bolagsstämman även om övriga aktieägare inte ställer sig bakom förslaget. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser om minoritetsskydd. Som en konsekvens av uppfyllandet av Huvudaktieägarnas tecknings- och garantiåtaganden i samband med Företrädesemissionen kan Huvudaktieägarnas gemensamma ägande komma att öka till högst sammanlagt cirka 45,7 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.

### Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget ändras.

### Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument

Det finns per dagen för Prospektet inte några utestående konvertibler, teckningsoptioner eller övriga aktierelaterade instrument som kan leda till utspädning, utöver nedan beskrivna konvertibelprogram. LTI 2020 och de köpoptioner som har ställts ut av Skirner AB till Bolagets VD kan inte leda till utspädning.

#### LTI 2020

Vid årsstämman den 27 april 2020 beslutades om ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2020) för samtliga medarbetare. LTI 2020 löper från den 1 december 2020 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende räkenskapsåret 2023. Samtliga medarbetare i Koncernen, vilka vid beslutstillfället uppgick till cirka 107 personer, var inbjudna att delta i programmet. Programmet förutsätter som utgångspunkt att deltagarna med egna medel investerat i upp till 1 200 Besqab-aktier, så kallade sparaktier. Maximal investeringsnivå var beroende av position i Bolaget.

Under förutsättning att sparaktierna behålls under programmets löptid och deltagaren kvarstår som anställd inom Koncernen under hela sparperioden tilldelas deltagarna som utgångspunkt en matchningsaktie per investera-

rad aktie. Utöver matchningsaktier kan deltagarna i LTI 2020, förutsatt att vissa av styrelsen fastställda mål för Besqab-aktiens totalavkastning är uppfyllda under perioden från den 1 januari 2021 till den 31 december 2023, tilldelas ytterligare högst en till fyra så kallade prestationsaktier. En grundförutsättning för tilldelning av matchningsaktier och prestationsaktier är att Besqab-aktiens totalavkastning varit positiv under hela sparperioden.

Per den 31 december 2022 uppgick antalet anmälda sparaktier i LTI 2020 till 10 643, vilket motsvarar cirka 0,07 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Besqab och en maximal tilldelning om 34 029 matchnings- och prestationsaktier, vilket motsvarar cirka 0,22 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Besqab. Aktier som kan omfattas av programmet, inklusive kostnader för sociala avgifter, har säkrats av Besqab genom återköp av egna aktier. LTI 2020 kan inte leda till någon utspädning i antal aktier i Bolaget.

Antalet matchningsaktier och prestationsaktier som kan erhållas enligt LTI 2020 kan enligt villkoren för programmet bli föremål för omräkning efter genomförandet av Företrädesemissionen.

#### Konvertibelprogram 2021/2025

Vid årsstämman den 27 april 2021 beslutades att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Koncernen. Totalt tecknades 74 375 konvertibler till ett totalt nominellt belopp om 7 437 500 SEK. Per den 31 december 2022 uppgick antal utestående konvertibler i konvertibelprogram 2021/2025 till 74 375.

Varje konvertibel kan konverteras till nya aktier i Bolaget till konverteringskursen 183 SEK. Konvertering kan ske under tre perioder om två veckor från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporterna för det första kvartalet 2024, det tredje kvartalet 2024 respektive det första kvartalet 2025.

Genom konvertering av konvertibler i konvertibelprogram 2021/2025 kan Besqabs aktiekapital komma att öka med totalt högst 406 420 SEK, genom utgivande av maximalt 40 642 aktier med ett kvotvärde om 10 SEK. Det motsvarar en utspädning om cirka 0,26 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Konvertibellånet löper med en årlig fast ränta om 2,75 procent och förfaller till betalning den 7 juli 2025 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Konvertibelprogram 2021/2025 kan enligt villkoren för konvertiblerna bli föremål för omräkning efter genomförandet av Företrädesemissionen.



**Konvertibelprogram 2022/2026**

Vid årsstämman den 28 april 2022 beslutades att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Koncernen. Totalt tecknades 18 400 konvertibler till ett totalt nominellt belopp om 1 840 000 SEK. Per den 31 december 2022 uppgick antal utestående konvertibler i konvertibelprogram 2022/2026 till 18 400.

Varje konvertibel kan konverteras till nya aktier i Bolaget till konverteringskursen 159,20 SEK. Konvertering kan ske under tre perioder om två veckor från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporterna för det första kvartalet 2025, det tredje kvartalet 2025 respektive det första kvartalet 2026.

Genom konvertering av konvertibler i konvertibelprogram 2022/2026 kan Besqabs aktiekapital komma att öka med totalt högst 115 570 SEK, genom utgivande av maximalt 11 557 aktier med ett kvotvärde om 10 SEK. Det motsvarar en utspädning om cirka 0,07 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Konvertibellånet löper med en årlig fast ränta om 3,75 procent och förfaller till betalning den 7 juli 2026 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Konvertibelprogram 2022/2026 kan enligt villkoren för konvertiblerna bli föremål för omräkning efter genomförandet av Företrädesemissionen.

**Köptioner**

Bolagets VD har förvärvat totalt 90 000 köptioner som har ställts ut av Bolagets största aktieägare Skirner AB. Köptionerna har förvärvats till ett belopp motsvarande marknadsvärdet av optionerna (enligt Black & Scholes-metoden). 45 000 köptioner löper till och med den 29 november 2024 och berättigar till förvärv av totalt 45 000 aktier till ett pris om 200 SEK per aktie. Resterande 45 000 köptioner löper till och med den 30 maj 2025 och berättigar till förvärv av totalt 45 000 aktier till ett pris om 209 SEK per aktie.

Köptionerna är föremål för vissa villkor, inklusive omräkningsregler vid eventuell emission, uppdelning av aktier (split) eller vid utdelning. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kan köpkursen för aktierna komma att justeras. Ett eventuellt utnyttjande av köptionerna kan inte leda till någon utspädning i antal aktier i Bolaget.

**Bemyndiganden**

Per dagen för prospektet finns det inga utestående bemyndiganden för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.

**Utdelningspolicy**

Besqab har som mål att Bolaget ska lämna en utdelning om minst 30 procent av Koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar. Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2022.

**Handel i aktierna**

Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamn BESQ.

**Central värdepappersförvaring**

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm som registrerar aktierna. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktierna har ISIN-kod SE0005991411.

# Legala frågor och kompletterande information

## Legal koncernstruktur

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Besqab AB (publ), dess organisationsnummer är 556693-8881 och dess identifieringskod (LEI) är 549300U5KUVJBT6HLL49. Bolaget bildades i Sverige den 29 november 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2005. Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län.

Enligt Bolagets bolagsordning ska föremålet för Besqabs verksamhet vara att Bolaget direkt och indirekt ska bedriva fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet. Besqab är moderbolag i Koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs via direkt eller indirekt ägda dotterbolag som per dagen för detta Prospekt uppgår till 88 stycken.

## Väsentliga avtal

Med undantag för Obligationslånet som beskrivs närmare i avsnitt ”Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information – Skuldfinansiering” har Besqab inte, under de två senaste åren, ingått något väsentligt avtal (bortsett från avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten) och är inte heller part i något annat avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen (bortsett från avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten).

## Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Besqab har offentliggjort i enlighet med Marknadsmissbruksförordningen (596/2014) (”MAR”) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

### Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapporten för perioden januari–mars 2022, offentliggjord den 28 april 2022
- Delårsrapporten för perioden januari–juni 2022, offentliggjord den 7 juli 2022
- Delårsrapporten för perioden januari–september 2022, offentliggjord den 20 oktober 2022
- Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2022, offentliggjord den 1 februari 2023

### Offentliggjord information rörande emissioner

- Besqab gör icke kassaflödespåverkande avsättning och nedskrivning samt avser att genomföra en fullt garanterad företrädesemission, offentliggjord den 25 januari 2023
- Styrelsen för Besqab har beslutat om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av extra bolagsstämmas godkännande
- Besqab offentliggör villkor för den fullt garanterade företrädesemissionen om cirka 833 Mkr

### Offentliggjord information rörande obligationer

- Besqab inleder skriftligt förfarande avseende obligationslån, offentliggjord den 27 januari 2023
- Besqab uppfyller inte vissa nyckeltal under obligationslån, offentliggjord den 1 februari 2023
- Besqab AB (publ) – Meddelande om utfall i skriftligt förfarande avseende obligationslån, offentliggjord den 7 februari 2023

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Besqab är i den löpande verksamheten från tid till annan involverad i tvister eller andra förfaranden. Med undantag för vad som anges nedan har Besqab inte varit part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Besqab kännedom riskerar att inledas), som bedöms skulle kunna få betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett betalningskrav mot Besqab på ytterligare betalning om 55,8 MSEK med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräknig av köpeskillingen. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning om köpeskillingens storlek. Om säljaren skulle vinna framgång med sitt krav vid en eventuell talan i skiljedomstol skulle det innebära att köpeskillingen ska räknas upp med totalt 103,9 MSEK.

### Tecknings- och garantiåtaganden

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets befintliga aktieägare som innebär att Företrädesemissionen är fullt garanterad. Ingångna tecknings- och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Tecknings- och garantiåtaganden har ingåtts under januari och februari månad 2023 och beskrivs närmare i avsnitten nedan.

Namn	Befintligt innehav av aktier (antal aktier)	Teckningsåtagande (MSEK)	Teckningsåtagande som andel av Företrädesemissionen (%)
Skirner AB <sup>1)</sup>	5 760 890	cirka 311	cirka 37,4 %
Olle Engkvists Stiftelse <sup>2)</sup>	1 152 850	cirka 62	cirka 7,5 %
Skogstornet AB <sup>3)</sup>	1 077 588	cirka 58	cirka 7,0 %
Sven Jemsten <sup>4)</sup>	817 402	cirka 44	cirka 5,3 %
Carl Wale <sup>5)</sup>	598 007	cirka 32	cirka 3,9 %
Paradigm Capital Value Fund SICAV <sup>6)</sup>	406 659	cirka 22	cirka 2,6 %
Paradigm Capital Value LP <sup>7)</sup>	172 627	cirka 9	cirka 1,1 %
Kristian Wale <sup>8)</sup>	308 454	cirka 17	cirka 2,0 %
Lars Öberg <sup>9)</sup>	408 000	10	cirka 1,2 %
<b>Totalt</b>		<b>566</b>	<b>cirka 67,9 %</b>

1) Kontrolleras av familjen Nordström. Bolagets adress är Box 5884, 102 40 Stockholm.

2) Bolagets adress är Box 3354, 103 67 Stockholm.

3) Kontrolleras av familjen Douglas. Bolagets adress är Box 55963, 102 16 Stockholm.

4) Nås på Besqabs adress, Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd.

5) Nås på Besqabs adress, Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd.

6) Bolagets adress är 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Luxembourg.

7) Bolagets adress är 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA.

8) Nås på Besqabs adress, Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd.

9) Lars Öberg har ingått ett teckningsåtagande om att teckna aktier för totalt 10 MSEK i Företrädesemissionen, vilket inte motsvarar hela hans pro rata-andel av Företrädesemissionen.

### Garantiåtaganden

Erhållna garantiåtaganden uppgår till totalt 267 MSEK motsvarande cirka 32,1 procent av Företrädesemissionen och har erhållits från de parter som anges i nedan tabell som alla också har lämnat teckningsåtaganden att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen. För de aktieägare som har lämnat garantiåtaganden

### Teckningsåtaganden

Erhållna teckningsåtaganden motsvarar cirka 67,9 procent av Företrädesemissionen och har erhållits från de parter som anges i nedan tabell som är befintliga aktieägare i Bolaget. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsåtaganden.

den utöver sina respektive teckningsåtaganden i Företrädesemissionen kommer det att utgå en ersättning om en (1) procent av garantibeloppet (det vill säga det belopp som aktieägaren garanterar utöver sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen) motsvarande totalt 3,3 MSEK.<sup>1)</sup>

Namn	Garantiåtagande (MSEK)	Garantiåtagande som andel av Företrädesemissionen (%)
Skirner AB <sup>2)</sup>	105	cirka 12,6 %
Skogstornet AB <sup>3)</sup>	105	cirka 12,6 %
Olle Engkvists Stiftelse <sup>4)</sup>	24	cirka 2,9 %
Sven Jemsten <sup>5)</sup>	8	cirka 1,0 %
Paradigm Capital Value Fund SICAV <sup>6)</sup>	17	cirka 2,0 %
Paradigm Capital Value LP <sup>7)</sup>	7	cirka 0,9 %
<b>Totalt</b>	<b>267</b>	<b>cirka 32,1 %</b>

1) Garantiåtagandena uppgick ursprungligen till 330 MSEK men har justerats ned pro rata efter erhållandet av ytterligare teckningsåtaganden och fastställandet av slutliga villkor i Företrädesemissionen. Garantiersättningen utgår på ursprungligt garanterat belopp.

2) Kontrolleras av familjen Nordström. Bolagets adress är Box 5884, 102 40 Stockholm.

3) Kontrolleras av familjen Douglas. Bolagets adress är Box 55963, 102 16 Stockholm.

4) Bolagets adress är Box 44039, 100 73 Stockholm.

5) Nås på Besqabs adress, Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd.

6) Bolagets adress är 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Luxembourg.

7) Bolagets adress är 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA.

### Närståendetransaktioner

Utöver ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare har inga väsentliga transaktioner med närstående ägt rum under perioden den 1 januari 2023 fram till dagen för Prospektet.

### Kostnader för Företrädesemissionen

Bolagets kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 25 MSEK. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för finansiell och legal rådgivare samt garantiersättning.

### Rådgivare och rådgivares intressen

Swedbank AB (publ) är Sole Global Coordinator till Besqab i samband med Företrädesemissionen. Swedbank AB (publ) har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Besqab för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Vidare är Swedbank AB (publ) långgivare av lån som beviljats Besqab. Swedbank erhåller en på förhand avtalad procentuell ersättning av emissionsbeloppet, som är avhängig emissionsutfallet, för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen.

Cirio Advokatbyrå AB har agerat legal rådgivare till Besqab i samband med Företrädesemissionen.

### Skattefrågor i Sverige

Skattelagstiftningen i (i) investerarens medlemsstat och (ii) det land där emittenten har sitt säte kan inverka på inkomsterna från värdepapperen som berörs i Prospektet. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation, till exempel om aktieägaren är obegränsat eller begränsat skattskyldig i Sverige, om aktieägaren äger aktierna som fysisk eller juridisk person, eller om aktierna förvaras på ett investeringssparkonto. Vidare gäller särskilda regler för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

### Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som är behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande ska inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

# Dokument införlivade genom hänvisning

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på [www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer](http://www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer).

- Bolagets reviderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2021 (hänvisningen avser Koncernens rapport över totalresultatet på sidan 96, Koncernens rapport över finansiell ställning på sidan 97, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 98, Koncernens rapport över kassaflöden på sidan 99, redovisningsprinciper och noter på sidorna 105–126 och revisionsberättelse på sidorna 128–132).
- Bolagets reviderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2022 (hänvisningen avser Koncernens rapport över totalresultatet på sidan 77, Koncernens rapport över finansiell ställning på sidan 78, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sidan 79, Koncernens rapport över kassaflöden på sidan 80, redovisningsprinciper och noter på sidorna 85–103 och revisionsberättelse på sidorna 105–109).

Utöver den information som införlivas i detta Prospekt genom hänvisningar ingår inte informationen på Bolagets webbplats, eller på någon annan angiven webbplats, i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

## Tillgängliga handlingar

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis hålls under hela Prospektets giltighetstid tillgängliga för granskning på Bolagets huvudkontor, Golfvägen 2, 182 11 Danderyd (ordinarie kontorstid på vardagar). Handlingarna finns också tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.besqabgroup.se](http://www.besqabgroup.se).

## Information från tredje part

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



# Definitioner

”Bolaget” eller ”Besqab”	Beroende på sammanhang, Besqab AB (publ), den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett eller flera dotterbolag i koncernen.
”Besqabs nyckelkommuner”	Stockholm, Solna och Uppsala.
”BREEAM”	Building Research Establishment Environmental Assessment Method.
”EES”	Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
”Erbjudandet”	Företrädesemissionen som utgör erbjudandet att teckna nya aktier enligt villkoren i Prospektet.
”EU”	Europeiska unionen.
”Företrädesemissionen”	Företrädesemissionen som utgör erbjudandet att teckna nya aktier enligt villkoren i Prospektet.
”GDPR”	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679.
”Huvudaktieägarna”	Familjen Nordström (inkl. bolag).
”HS30”	Hållbart Stockholm 2030.
”Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.
”IFRS”	International Financial Reporting Standards.
”IFRIC”	International Financial Reporting Standards Interpretations Committee.
”IMY”	Integritetsskyddsmyndigheten.
”Koncernen”	Den koncern i vilken Besqab AB (publ) är moderbolag.
”LEED”	Leadership in Energy and Environmental Design.
”MAR”	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 596/2014.
”MEUR”	Miljoner euro.
”MDEUR”	Miljarder euro.
”Nasdaq Stockholm”	Beroende på sammanhang, den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Stockholm AB.
”NKI Inflyttning”	Nöjd-Kund-Index vid inflyttning.
”Obligationslånet”	Bolaget har emitterat ett obligationslån om totalt 800 MSEK med första emissionsdag den 14 maj 2021, som löper med en rörlig ränta som består av STIBOR plus en marginal på 5,25 procent per år, med ränteperioder på tre månader och förfaller till betalning den 14 maj 2024.
”Prospektet”	Detta prospekt som har upprättats med anledning av kapitalanskaffning i Bolaget.
”Prospektförordningen”	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.
”Securities Act”	United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse.
”SEK”	Svenska kronor. ”M” avser miljoner och ”T” avser tusen.
”UK Prospektförordningen”	Prospektförordningen eller förordning (EU) 2017/1129 såsom den utgör nationell lagstiftning genom European Union (withdrawal) Act 2018.
”Värdepapper”	Teckningsrätter eller aktier utgivna av Bolaget.

# Adresser

## **BOLAGET**

### **Besqab AB (publ)**

Golfvägen 2

Box 5

182 11 Danderyd

08-409 416 00

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

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

### **Cirio Advokatbyrå AB**

Mäster Samuelsgatan 20

Box 3294

103 65 Stockholm

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

## **SOLE GLOBAL COORDINATOR**

### **Swedbank AB (publ)**

105 34 Stockholm

[www.swedbank.com](http://www.swedbank.com)

## **REVISOR**

### **Ernst & Young AB**

Box 7850

103 99 Stockholm

[www.ey.com](http://www.ey.com)

# BESQAB

BESQAB AB (publ) | Golfvägen 2 | Box 5 | 182 11 Danderyd | 08-409 416 00  
[www.besqabgroup.se](http://www.besqabgroup.se)