



ByggVesta
Årsredovisning 2024



ByggVesta

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024
ByggVesta AB, org. nr 556807–4149

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Koncernens resultaträkning.....	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning.....	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning.....	11
Moderbolagets rapport över totalresultat	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter till de finansiella rapporterna	15
Nyckeltal.....	41
Definitioner	41
Flerårsöversikt	42
Revisionsberättelse.....	44
Kontaktuppgifter	47

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2024.

Ägarförhållanden

ByggVesta AB ägs till 100% av Bansvik Holding AB, org. nr 556532-6260 med säte i Linköping. Bansvik Holding AB ägs i sin tur till 100% av det familjeägda amerikanska bolaget Stellar ByggVesta Partners LLC.

Verksamhet

Bolaget ByggVesta grundades redan 1951 som ett byggbolag av byggnadsingenjör Åke Eriksson i Linköping. På 1990-talet förvärvades bolaget av nuvarande ägarfamilj Jonsson som i slutet av årtiondet renodlade bolagets fokus mot bostadsfastigheter och det moderna ByggVesta började ta form.

ByggVesta är nu ett långsiktigt, innovativt fastighetsbolag som äger, förvaltar samt utvecklar fastigheter. Fokus är främst att äga och utveckla hyreslägenheter och studentlägenheter, men även utveckling av exempelvis ägarlägenheter. ByggVesta är specialister på yteffektiva, prisvärda och hållbara bostäder. Som långsiktig ägare och förvaltare med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och inkluderande stadsutveckling. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Kontor finns även i Göteborg, Malmö och Linköping. Verksamheten bedrivs i storstadsregioner samt universitetsstäder.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 47 personer (50), varav 24 kvinnor (26). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Av medelantalet anställda var 13 (14) anställda i moderbolaget, 19 (17) anställda i helägda dotterbolaget ByggVesta Fastighetsförvaltning och 15 (19) anställda i ByggVesta Development. Se vidare i not 8.

Väsentliga händelser under 2024

Den 15 mars 2024 återvände Jenny Jonsson till posten som VD efter 1 års föräldraledighet.

ByggVesta Development AB (dotterbolag till ByggVesta AB) har åt koncernens joint venture, HållBo, utvecklat projekten Valvik och Hestur i Kista, Stockholm. Dessa omfattar 252 respektive 220 hyreslägenheter, varav 231 är studentlägenheter. Projekten färdigställdes under året, och inflyttningen inleddes i slutet av andra kvartalet 2024. Inflyttningarna fortsatte sedan löpande under resten av året tills fastigheterna var helt klara och pågår fortsatt in i 2025.

Beslutet att avsluta koncernens joint venture, HållBo, togs 2023, men samarbetet upphörde formellt i december 2024. Bakgrunden till beslutet var att HållBo varken hade kunnat förvärva projekt i den förväntade takten eller bedömdes kunna göra det framöver. Avslutet skedde i samförstånd mellan parterna, och koncernens tillgångar delades lika.

Under året har en av koncernens befintliga förvaltningsfastigheter avyttrats till extern part, Rosendal i Uppsala. Försäljningen genomfördes för att ytterligare stärka balansräkningen, finansiella nyckeltal och kassaflöde samt för att frigöra kapital för framtida investeringar.

ByggVesta Development tecknade under 2023 ett avtal med EQT Exeter om försäljning av etapp 1 i utvecklingen av ett nytt bostadsområde i Flemingsberg, Huddinge kommun. EQT Exeter har nu tillträtt fastigheterna, och projektets första etapp, som omfattar cirka 400 lägenheter i tre fastigheter, har påbörjats.

Väsentliga händelser efter periodens slut

ByggVesta Development har under 2025 tecknat ytterligare ett avtal med EQT Exeter om försäljning av etapp 2 i Flemingsberg, Huddinge kommun. Tillträde förväntas äga rum under första halvåret 2025.

Fastighetsverksamheten

Den helägda fastighetsverksamheten utgörs av 15 (10) förvaltningsfastigheter med 2 165 (1 630) lägenheter och cirka 93 (69) tkvm BOA. Det genomsnittliga hyresvärdet var vid årets utgång 2 486 kr per kvadratmeter.

ByggVestas och Bonnier Fastigheter Bostads joint venture HållBo som avslutats under 2024 utgjorde under föregående års utgång av 6 förvaltningsfastigheter, 593 lägenheter och 31,4 tkvm BOA. ByggVesta förvaltar även fastigheterna innan samarbetet avslutades. Förvaltningen inom fastighetsverksamheten förvaltar utöver ByggVestas bestånd även ett externt bestånd tillhörande Granit Bostad om cirka 2 000 lägenheter och ca 128 tkvm BOA.

Projektverksamheten

Under året har 472 lägenheter varit under produktion inom två projekt i Kista, Valvik och Hestur. Samtliga lägenheter har utvecklats för koncernens joint venture HållBo. Projekten färdigställdes innan årsskiftet, men vissa slutarbeten kommer att pågå under 2025, och inflyttning sker successivt i takt med uthyrning.

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser, när annat inte särskilt anges koncernen ByggVesta AB. Med belopp inom parentes avses, om inte annat särskilt anges, för resultat- och kassaflödesposter utfall föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt Nyckeltal sida 42.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 423,0 mkr (649,9). Intäkterna fördelas på hyresintäkter 175,3 mkr (188,7), projekt- och entreprenadintäkter 223,3 mkr (432,1) samt övriga rörelseintäkter 24,4 mkr (29,0). Hyresintäkterna är 13,5 mkr lägre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av att koncernen avyttrat två fastigheter under 2023 och en fastighet under 2024. Tillkommande fastigheter från HållBo i december 2024 samt hyresökningar bidrar positivt till hyresintäkterna framgent. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7%. Uthyrningsgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit 99,2% (98,5). Gällande bostäder var nära samtliga uthyrda vid årets utgång. För lokalerna har också uthyrningsgraden varit

relativt hög, till och med bättre än föregående år 93,8% (90,9). Efterfrågan på bostäder har varit och är fortsatt god.

Den totala uthyrningsbara ytan per 31 december 2024 uppgick till 97 tkvm jämfört med 71 tkvm den 31 december 2023, vilket förklaras av de tillkommande HållBofastigheterna samt försäljningen av Rosendal 2.

Projekt- och entreprenadintäkterna summerar till 223,3 mkr vilket är en minskning med ca 210 mkr sedan föregående år. Förklaringen är att ett projekt i Malmö som var under produktion under 2023 avslutades i början på 2024 och kvarvarande projekt i Kista var inne på sista året. Intäkterna kan variera över tid på grund av vilken fas projekten befinner sig i.

Rörelsens kostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -43,5 mkr (-50,1). Minskningen är en följd av de avyttringar av fastigheter koncernen utfört under både 2023 och 2024.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -244,7 mkr (-404,7) vilket är en minskning sedan föregående år. Förklaringen hänger ihop med ovan förklaring avseende projekt och entreprenadintäkter att koncernen har haft färre projekt under produktion under året samt att projekten i Kista närmade sig sitt slut och därmed minskar kostnaderna.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -84,1 mkr (-90,9), en minskning med 8%. Minskningen är i huvudsak hänförlig till personalrelaterade kostnader.

Resultat från andelar i joint venture

Resultatandelen under perioden uppgick till 35,3 mkr, varav 87,9 mkr avser realiserade värdeförändringar på samägda fastigheter (-32,5). Värdeförändringen på fastigheterna avser förändringen i Hållbo joint venture fram till Splitdatum. Värdena avser de marknadsvärden som Hållbo joint venture delades på mellan Bonnier och Byggvesta i december 2024.

Finansiella poster

Finansiella poster vilket i huvudsak avser räntekostnader kopplade till externa lån från bankinstitut samt räntederivat uppgick netto till -90,7 mkr (-105,6). Under året har de finansiella intäkterna ökat i jämförelse med föregående år. De finansiella kostnaderna har påverkats av avyttringar samt av förvärv av fastigheter till följd av det avslutade joint venture-samarbetet med Hållbo. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,33% (3,2).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 111,2 mkr (-159,4). Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter kan härledas till en stabilisering av framtidsbedömningarna avseende marknadsräntor samt driftnetton, vilket i sin tur har påverkat avkastningskravet positivt.

Realiserade värdeförändringar är hänförliga till försäljningen av fastigheter vilket uppgick till -4,9 mkr (-127,7).

Koncernen har ränteswapavtal med ett sammantaget nominellt värde om 1 518,0 mkr (1 512,6). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 5,7 Mkr (-85,7) vid utgången av 2024. Förändringen i jämförelse med föregående år kan huvudsakligen hänföras till att räntebanan vid årsskiftet 2023/2024 var relativt oförändrad, vilket bidrog till en stabil värdering av räntederivaten.

Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till -27,6 mkr (77,2), varav uppskjuten skatt avseende temporära skillnader utgjorde -27,5 mkr (78,9) till följd av realiserade värdeförändringar.

Finansiell ställning och finansiering

Koncernens finansiella ställning och finansiering påverkas av uppdelningen av koncernens joint venture HållBo där ByggVesta tog över en fastighetsportfölj till ett marknadsvärde om ca 1,5 miljard kronor och en extern skuld om ca 1,1 miljard kronor.

Totalt eget kapital var på balansdagen 2 196,4 mkr (2 107,4). Ökningen om 89 mkr förklaras till största delen av årets resultat

om 86,9. Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 38,5% (45,4). Belåningsgraden för förvaltningsfastigheterna var vid samma tidpunkt 64,0% (62,1%).

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick till 3 037,3 mkr (2 132,3). Vid balansdagen uppgick likvida medel till 433,9 Mkr (347,7) och bestod uteslutande av kassa- och banktillgodohavanden. Koncernens finansiering sker i form av eget kapital och räntebärande banklån. Per balansdagen uppgick koncernens ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 518,0 mkr (1 512,6), detta inklusive fasträntelånen ger en räntesäkring om 71,7% (98,1). Inklusive räntesäkringarna har koncernen per balansdagen för förvaltningsfastigheterna en genomsnittlig ränta för kreditportföljen om 3,33% (3,20). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick per balansdagen till 3,1 år (5,3), medan genomsnittlig kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (4,5). Amortering sker per balansdagen med genomsnitt 1% per år.

Mellan koncernens bolag och respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. Bolagen har krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Alla nyckeltal har för samtliga lån uppfyllts per balansdagen.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 4 916,5 mkr (3 631,8) varav 4 750,1 mkr avser marknadsvärde i kassaflödesgenererade förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på sänkta avkastningskrav, som en effekt av mer normaliserat marknadsläge, för motsvarande bostadsfastigheter. Värderingar till verkligt värde kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde-hierarkin i IFRS 13, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata samt antaganden om risker. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare med ackreditering från Samhällsbyggarna eller motsvarande organisation. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En 10–15 årig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har

beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheter genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Pågående projekt värderas till verkligt värde med intern värdering. På grund av det rådande osäkra marknadsläget anses verkligt värde vara det samma som anskaffningsvärde plus hänförliga aktiverade kostnader i samband med utveckling av fastigheten.

Hållbarhet

Koncernen har upprättat en separat hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten ingår inte i den finansiella rapporteringen utan publiceras på bolagets webbplats.

Finansiell information moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och koncernstödande funktioner. Moderbolagets intäkter uppgick till 15,5 mkr (15,3) och består av tillhandahållande av administrativa tjänster gentemot koncernbolag, joint ventures och andra externa kunder. Resultat efter skatt uppgår till -2,8 mkr (-162,1). Den stora förändringen mellan åren beror på avyttring av aktier i dotterbolag på grund av försäljningar föregående år. Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 1 417 mkr (1 420). Eget kapital har förändrats med årets totalresultat.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

ByggVesta arbetar ständigt med att identifiera och aktivt hantera de risker som verksamheten kan ställas inför. Omvärldsfaktorer kan inte påverkas men vi kan aktivt förebygga och ha beredskap för olika scenarion. Vi identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt både övergripande och för enskilda projekt. ByggVesta delar in riskerna i fyra huvudområden: strategiska risker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker behandlas i hållbarhetsrapporten som finns publicerad på ByggVestas webbplats.

Strategiska risker

Politiska beslut

Politiska beslut kan innebära en risk för koncernens verksamhet. Det kan gälla skattelagstiftning offentliga stöd, regelverk för banker med flera. Där följer koncernen löpande ändringar och analyserar eventuella konsekvenser samt agerar på dessa. Löpande dialog förs även med styrelse och ägare när regeländring påverkar verksamheten.

Värdeförändringar på Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter påverkas av en rad faktorer exempelvis avkastningskrav vid värdering, konjunktur, geografi, men också hur väl koncernen lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Riskerna begränsas med god omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster. Koncernen har strategin att bygga och förvalta fastigheter i storstadsregioner med kollektivtrafknära lägen. En god och omsorgsfull förvaltning bidrar också till förbättrad uthyrningsgrad och lägre förvaltningskostnader. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 17.

Omvärldsrisk

Under 2024 har det fortsatta utmanande marknadsläget och den osäkra omvärlden påverkat fastighetssektorn. Styrrentan låg kvar på 4,0 % fram till maj innan den började takta nedåt, vilket har lett till en viss lättnad i räntekostnader men fortsatt påverkat bolagets finansiella nyckeltal, i synnerhet räntetäckningsgraden. ByggVesta har en tydlig finanspolicy och har fortsatt att arbeta aktivt med räntederivat och fasträntelån för att hantera ränterisken. Per balansdagen har 71,7 % (98,1) av koncernens räntebärande skulder räntesäkrats. Den stora avvikelser beror på ett byggnadskreditiv om 510 mkr som i februari 2025 läggs om till fasträntelån och därefter har koncernen 88% räntesäkrat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisk innebär att finansiering inte kan förnyas vid låneförfall eller att finansiering inte kan erhållas. Det kan också innebära att finansiering endast går att få till väsentligt sämre villkor. Refinansieringsrisken hanteras dels via koncernens finanspolicy som begränsar risktagande, dels genom att använda sig av flera banker och finansieringsformer.

Likviditetsrisk innebär att bolagen inte har förmåga att betala löpande eller oförutsedda kostnader. Risker hanteras genom att bolaget vid var tidpunkt arbetar med att ha tillräckliga likviditetsreserver.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av hur dessa finansiella risker hanteras återfinns i not 35.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser

Koncernens hyresintäkter påverkas av en rad olika faktorer såsom utveckling av ekonomin i stort och i de geografiska områden och segment där vi bedriver vår verksamhet. Vi påverkas exempelvis av utbudet av hyres- och studentbostäder, sysselsättning, befolkningsutveckling och koncernens egen förmåga att utveckla fastighetsbeståndet. Dessa risker kan hanteras genom god marknadskännedom och god kännedom kring kundernas behov och efterfrågan.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Koncernen har fastställda riktlinjer för uthyrning av lägenheter och lokaler till kunder med lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående följande vinstmedel, vilka anges i kronor:

balanserad vinst	1 389 507 375 kr
årets resultat	-2 797 648 kr
	1 386 709 727 kr

disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	150 000 000 kr
i ny räkning överförs	1 236 709 727 kr
Kronor	1 386 709 727 kr

Styrelsens yttrande till förslag om vinstutdelning

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med föreslaget belopp är försvarlig med hänsynstagande till de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till moderföretagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Härvid har styrelsen även tagit hänsyn till de krav som

koncernverksamhetens art och omfattning samt risker ställer på koncernens egna kapital och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Även med beaktande av den föreslagna utdelningen kan moderbolaget förväntas kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och utdelning påverkar inte negativt moderföretagets förmåga att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Sammanfattningsvis konstaterar styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i aktiebolagslagen 17 kap. 3§ andra och tredje styckena.

Företagets och koncernens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3,20	175 280	188 746
Projekt- och entreprenadintäkter	3,34	223 252	432 143
Övriga rörelseintäkter	4	24 429	29 031
		422 961	649 920
Kostnader fastighetsförvaltningen	5	-43 544	-50 084
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	6,34	-244 718	-404 655
		-288 262	-454 739
Bruttoresultat		134 699	195 181
Central administration	7,8,9,10,20	-84 115	-90 937
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	22	42 616	-32 526
Rörelseresultat		93 200	71 718
Finansiella intäkter	13	19 809	10 901
Finansiella kostnader	14	-110 497	-116 502
Resultat efter finansiella poster		2 512	-33 883
Värdeförändring räntederivat	15	5 684	-85 704
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	106 271	-287 042
Resultat före skatt		114 467	-406 629
Skatt på årets resultat	16	-27 586	77 159
Årets resultat		86 881	-329 470
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		86 881	-329 470
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		86 881	-329 470
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		86 881	-329 470
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		86 881	-329 470
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	1 587	788
Förvaltningsfastigheter	17	4 916 450	3 631 754
Nyttjanderättstillgångar	18	115 622	80 111
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19,20	52	554
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intressebolag	22	82 227	408 433
Derivatinstrument	23,35	59 657	59 793
Summa anläggningstillgångar		5 175 594	4 181 433
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar	23,35	28 962	579
Fordringar hos koncernföretag		11 577	3 696
Aktuell skattefordran		-	2 681
Fordringar hos joint ventures	23	-	114 506
Övriga kortfristiga fordringar	23	49 437	20 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,24	8 087	8 011
Likvida medel	23,25	433 923	347 682
Summa omsättningstillgångar		531 986	497 545
SUMMA TILLGÅNGAR		5 707 581	4 678 978

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 166 360	2 077 405
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 196 360	2 107 405
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		2 196 360	2 107 405
Avsättningar			
Avsättningar projekt	27	9 300	39 921
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,29	2 097 431	1 498 703
Derivatinstrument	23,35	23 662	32 555
Uppskjuten skatteskuld	16	133 553	109 854
Övriga långfristiga skulder	23,28	110 403	76 241
Summa långfristiga skulder		2 365 049	1 717 353
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,29,35	939 833	633 624
Leverantörsskulder	23,35	24 482	45 707
Övriga kortfristiga skulder	23,35	12 576	80 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,30	159 982	54 335
Summa kortfristiga skulder		1 136 872	814 299
Summa skulder		3 501 921	2 531 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 707 581	4 678 978

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	30 000	2 416 875	2 446 875	-	2 446 875
Årets resultat		-329 470	-329 470	-	-329 470
Årets övriga totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-329 470	-329 470	-	-329 470
Utdelning		-10 000	-10 000	-	-10 000
Summa transaktioner med ägare	-	-10 000	-10 000	-	-10 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 000	2 077 405	2 107 405	-	2 107 405
Ingående eget kapital 2024-01-01	30 000	2 077 405	2 107 405	-	2 107 405
Årets resultat		86 881	86 881	-	86 881
Omräkningseffekt vid förvärv		2 074	2 074		2 074
Årets övriga totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	88 955	88 955	-	88 955
Utdelning		-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	30 000	2 166 360	2 196 360	-	2 196 360

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		114 467	-406 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-167 738	371 201
Betald inkomstskatt		-2 265	12 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-55 536	-23 408
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		99 076	8 426
Förändringar av rörelseskulder		56 930	36 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		100 470	21 475
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar	18	-912	-788
Avyttring av dotterbolag	17	99 138	266 725
Förvärv av dotterbolag	22	189 084	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	17,19	7 366	3 460
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	-67 231	-47 007
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 476	-17 142
Förvärv av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag	22	-105 416	40 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		120 553	245 531

Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	974 591	575 400
Amortering av lån	-1 109 374	-709 471
Lämnad utdelning	-	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 783	-144 071
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	347 682	224 747
Likvida medel vid årets utgång	25 433 923	347 682

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	4	15 452	15 306
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader	7,8,10	-53 389	-56 464
Avskrivningar	9,10	-113	-71
Rörelseresultat		-38 050	-41 229
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-14 508	-153 969
Resultat från andelar i joint ventures	22	-6 983	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	14 666	6 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-5 943	-4 118
Finansnetto		-12 768	-151 840
Resultat efter finansiella poster		-50 818	-193 069
Värdeförändringar räntederivat	15	-4 402	-19 259
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-55 220	-212 328
Bokslutsdispositioner	12	51 515	45 850
Skatt på årets resultat	16	907	4 428
Årets resultat		-2 798	-162 050

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		-2 798	-162 050
Övrigt totalresultat			
Årets resultat		-2 798	-162 050

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	1 587	788
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	1 420 816	1 021 773
Andelar i joint ventures	22	57 947	392 623
Uppskjuten skattefordran	16	4 874	3 967
Derivatinstrument	15,23	-	13 296
Summa anläggningstillgångar		1 485 224	1 432 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	23	233	-
Aktuella skattefordringar		805	578
Fordringar hos koncernföretag	23	114 289	175 037
Fordringar hos joint ventures	23	-	34 376
Övriga kortfristiga fordringar	23	36 702	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,24	3 328	3 313
		155 358	213 491
Kassa och bank	23,25	66 157	2 944
Summa omsättningstillgångar		221 515	216 435
SUMMA TILLGÅNGAR		1 706 739	1 648 882

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 000	30 000
		30 000	30 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		166 244	166 244
Balanserat resultat		1 223 264	1 385 313
Årets resultat		-2 798	-162 050
		1 386 710	1 389 507
Summa eget kapital		1 416 710	1 419 507
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	15, 23	23 662	32 555
Summa långfristiga skulder		23 662	32 555
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	23	2 572	3 805
Skulder till koncernföretag	23	254 776	184 712
Övriga kortfristiga skulder	23	1 491	1 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,30	7 528	7 012
Summa kortfristiga skulder		266 367	196 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 706 739	1 648 882

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	30 000	166 244	1 313 673	81 640	1 591 557
Vinstdisposition			81 640	-81 640	-
Årets resultat				-162 050	-162 050
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-162 050	-162 050
Utdelning			-10 000		-10 000
Summa transaktioner med ägare	-	-	-10 000		-10 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 000	166 244	1 385 313	-162 050	1 419 507
Ingående eget kapital 2024-01-01	30 000	166 244	1 385 313	-162 050	1 419 507
Vinstdisposition			-162 050	162 050	-
Årets resultat				-2 798	-2 798
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-2 798	-2 798
Utdelning			-		-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-		-
Utgående eget kapital 2024-12-31	30 000	166 244	1 223 264	-2 798	1 416 710

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		-55 220	-212 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	27 126	172 991
Betald inkomstskatt		-228	238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		- 28 322	- 39 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		163 957	51 376
Förändring av kortfristiga skulder		-17 760	-4 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 875	7 792
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar	18	-912	-788
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-2 969
Avyttring andelar i koncernföretag		32	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	830
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-49 477
Förvärv av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag	22	-105 382	-16 900
Erhållen utdelning		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-106 262	-69 304
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		85	5 256
Amortering av lån		-	-591
Koncernbidrag		51 515	
Lämnad utdelning		-	-10 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51 600	-5 335
Årets kassaflöde	63 213	-66 847
Likvida medel vid årets början	2 944	69 791
Likvida medel vid årets utgång	25 66 157	2 944

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ByggVesta AB ägs till 100% av Bansvik Holding AB, org. nr 556532-6260 med säte i Linköping. Bansvik Holding AB ägs i sin tur till 100% av det familjeägda amerikanska bolaget Stellar ByggVesta Partners LLC.

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ByggVesta AB, organisationsnummer 556807-4149 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling av hyresrätter i tillväxt-regioner i Sverige.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat Linköping, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Rålambsvägen 17, 112 59 Stockholm.

Styrelsen har den 6 maj 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 5 juni 2025.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för hållbarhets och finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av

koncernens bolag. Avseende joint venture har vid behov anpassning gjorts till koncernens principer.

Valuta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2024 bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2025 och framåt

IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. IFRS 18 kan komma att ändra vad koncernen rapporterar som sitt "rörelseresultat". Inga övriga förändringar av IFRS som godkänts av EU men inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Konsolidering

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ByggVesta AB:s bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett bolags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvs-

analysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Samarbetsarrangemang

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. ByggVesta har klassificerat sina samarbetsarrangemang som joint venture främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett joint venture överstiger innehavet i detta joint venture redovisar koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å joint ventures vägnar. Koncernens andel av resultat respektive övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinnings-

värdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden " Resultat från andelar i joint venture" i resultat-räkningen.

Resultat som uppkommer vid "uppströms-" och "nedströms-transaktioner" mellan koncernen och dess joint venture redovisas i koncernen till den del de motsvarar externa delägares innehav i joint venture företaget.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint venture elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Intäkter

Hyesintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt baserat på villkoren i avtalet. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme, då kallade serviceintäkter.

Övriga intäkter

Övriga intäkter består av externt sålda tjänster, vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar samt skadestånd.

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med upp- arbetning. Graden av upp- arbetning fastställs i huvudsak på fördelningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till projektets totala kostnader. Befarade förluster redovisas som kostnader omedelbart. Skillnaden mellan upp- arbetad projekt- intäkt och ännu ej fakturerat belopp inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning.

På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upp- arbetad projektintäkt inom upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balans- räkning.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på placeringar samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas i finansnettot. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv- räntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtals- parterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostna- der och alla andra över- och underkurser.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensioner

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbe- stämda pensionsplaner. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensions- åtagande tryggs i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redo- visa sin proportionella andel av planens förpliktelser, för- valtningstillgångar och kostnader, vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan, varför ingen redovisning

av förmånsbestämda pensioner i koncernen sker enligt Projected Unit Credit Method.

Leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i rapporten över finansiell ställning och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. Anläggnings- tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Leasade tillgångar

ByggVesta har i egenskap av leasetagare identifierat tomt- rättsavtal som de enskilt mest väsentliga.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomtträttsavgäld. Leasing- skulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomtträttsavgäld. Kostnaderna för tomtträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingsskulderna belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

ByggVesta analyserar löpande värderingen av leasingsskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttids- leasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk. Räntekostnader på lån redo- visas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9 Finansiella Instrument. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs då förpliktelsen uppstår och periodiseras på den period den avser. Fastighetsskatt avseende förvaltningsfastighet under uppförande aktiveras som en del av anskaffningskostnad.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av it-system och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder. Den beräknade nyttjandeperioden är 5 år för de immateriella anläggningstillgångarna.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader och mark samt markanläggningar. Som förvaltningsfastigheter redovisas även fastigheter som bebyggs för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt hänförliga aktiverade kostnader i samband med utveckling av fastigheten. Därefter färdigställande och ianspråktagande (sker i samband med att avräkning av projekt har genomförts) värderas förvaltningsfastigheterna löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning skall årligen värderas till verkligt värde av externa oberoende värderare med ackreditering från Samhällsbyggarna eller motsvarande organisation.

Såväl realiserade som värdeförändringar redovisas i årets resultat på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Om fastigheten har anskaffats under perioden beräknas värdeförändringen utifrån anskaffningsvärdet med tillägg för de utgifter som aktiverats under perioden. Realiserad värdeförändring avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i den senaste finansiella rapporten med justeringar för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapporten.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är

förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar har i koncernen identifierats med Tomträttsavtal samt hyresavtal för lokal och parkering.

Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

- Fordon 3 år
- Inventarier 5 år

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i rapporten över finansiell ställning när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas när faktura har skickats. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. Fordringar analyseras och reserveras för förväntade kreditförluster.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, hyresfordringar, övriga fordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, hyresfordringar, övriga fordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning är en skuld som är osäker med avseende på förfallotidpunkt och belopp enligt IAS 37. En avsättning

redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Koncernen gör avsättningar hänförliga till prognostiserade ökade kostnader i pågående projekt och garantiavsättningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Dotterbolag och joint venture

Andelar i dotterbolag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag och aktieägarfillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägarfillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För koncernen görs uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 17 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avsättningar

För koncernen görs löpande bedömningar på totalprognosen för pågående projekt och om större avvikelser noteras hanteras denna via avsättningar. Avsättningen görs efter bedömning av framtida kostnader till följd av justerade prognoser samt för framtida kostnader på grund av garantiåtagande enligt entreprenadkontrakt.

Värdering av underskottsavdrag

ByggVesta har inte redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i ByggVesta AB.

Not 3 Intäkter

Intäkter fördelar sig på typ enligt följande:

Koncernen	2024	2023
Bostäder	158 957	170 119
Lokaler	6 729	7 898
Garage	1 961	2 225
Serviceintäkter	7 633	8 504
Projekt- och entreprenadintäkter	223 252	432 143
Summa	398 532	620 889

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ersättning fastighetskostnader	534	1 675	20	20
Fastighetsförvaltning	18 412	19 658	10 927	11 247
Arvoden	4 458	4 011	4 458	4 011
Övriga ersättningar	1 025	3 687	47	28
Summa	24 429	29 031	15 452	15 306

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 8 656 tkr (8 769 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernen	2024	2023
Driftkostnader	-32 235	-35 377
Underhåll	-9 776	-13 102
Fastighetsskatt	-1 533	-1 605
Summa	-43 544	-50 084

Not 6 Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet

Koncernen	2024	2023
Pågående projektarbeten	-183 048	-426 761
Nedskrivningar	-19 135	-9 276
Förlustreserver, förändring	18 409	36 428
Garantikostnader	-12 119	-227
Övrigt, vidarefakturerings	-48 825	-4 819
Summa	-244 718	-404 655

Not 7 Ersättningar till revisorerna

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
EY				
Revisionsuppdraget	-1 753	-1 021	-1 753	-1 021
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-1 753	-1 021	-1 753	-1 021

Not 8 Ersättningar till anställda mm.

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader, samt sociala kostnader för koncernen:

Koncernen	2024	2023
Löner och andra ersättningar	42 018	46 137
Sociala avgifter	12 835	15 112
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	9 605	8 885
Koncernen Totalt	64 458	70 134

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	11 957	6 445 (2 877)	9 886	4 814 (2 192)
Övriga anställda	30 061	15 994 (6 728)	36 251	19 183 (6 693)
Koncernen Totalt	42 018	22 439 (9 605)	46 137	23 997 (8 885)

Moderföretaget	2024	2023
Löner och andra ersättningar	14 032	15 827
Sociala avgifter	4 147	5 288
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	2 780	2 870
Moderföretaget Totalt	20 959	23 985

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7 192	3 370 (1 299)	5 620	2 057 (776)
Övriga anställda	6 839	3 557 (1 481)	10 208	6 101 (2 094)
Moderföretaget Totalt	14 032	6 927 (2 780)	15 828	8 158 (2 870)

Medelantal anställda per bolag

	2024		2023	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
ByggVesta AB	13	8	14	9
Summa moderföretag	13	8	14	9
Dotterföretag				
ByggVesta Fastighetsförvaltning	19	10	17	9
ByggVesta Development	15	6	19	8
Summa dotterföretag	34	16	36	17
Koncernen totalt	47	24	50	26

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

	2024		2023	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	3	8	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2
Moderföretaget totalt	10	5	10	5

2024	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	1 730	-	-	-	1 730
VD	3 183	-	724	-	3 907
Övriga ledande befattningshavare (3)	7 045	-	2 153	-	9 197
varav från dotterbolag	4 765	-	1 578	-	6 343
Totalt	11 957	-	2 877	-	14 834

2023	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	1 543	-	-	-	1 543
VD	2 579	-	424	-	3 003
Övriga ledande befattningshavare (3)	5 764	-	1 769	-	7 533
varav från dotterbolag	4 267	-	1 416	-	5 683
Totalt	9 886	-	2 193	-	12 079

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

Ersättning och villkor till verkställande direktör beslutas av styrelsen. Ersättning till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktör, i vissa fall efter samråd med ordförande. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår fast arvode enligt bolagsstämans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsförmåner samt övriga förmåner som tjänstebil.

Övriga ledande befattningshavare har en uppsägningstid på 3–6 månader ifall uppsägningen är från koncernens sida och om dessa ledande befattningshavare väljer att avsluta sin egen anställning är uppsägningstiden även den 3–6 månader.

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Modelföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Inventarier	-329	-559	-	-71
Aktiverade utvecklingsutgifter	-113	-	-113	-
Hyresrätt	- 4 965	- 4 965	-	-
Summa	-5 407	-5 524	-113	-71

Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Modelföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	-65 677	-71 214	- 21 768	- 24 761
Avskrivningar	-5 407	-5 524	-113	-71
Övriga rörelsekostnader	-13 031	-14 199	-31 621	-31 703
Summa	-84 115	-90 937	-53 502	-56 535

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållna utdelningar	-	-
Nedskrivningar	-14 490	-153 895
Resultat vid avyttringar	-18	-74
Summa	-14 508	-153 969

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-	-7 250
Erhållna koncernbidrag	51 515	53 100
Summa	51 515	45 850

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	19 809	10 901	9 846	4 538
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	4 820	1 708
Summa finansiella intäkter	19 809	10 901	14 666	6 247

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-86 181	- 88 472	-9	-1 108
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-5 934	-3 010
Räntekostnader intresseföretag	-24 316	-28 030	-	-
Summa finansiella kostnader	- 110 497	- 116 502	-5 943	-4 118

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 15 Värdeförändring derivat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Värdeförändring räntederivat	5 684	-85 704	-4 402	-19 259
Summa	5 684	-85 704	-4 402	-19 259

Värderingsmodell

Värderingarna till verkligt värde kategoriseras som nivå 2 i den så kallade verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på andra observerbara indata än noterade priser inkluderade i nivå 1.

Verkligt värde för ränteswap baseras på marknadsvärdesanalys från långivaren. En diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. I de fallen diskonterade kassaflöden har använts, beräknas framtida kassaflöden på den av företagsledningen bästa bedömningen. Den diskonteringsränta som använts är marknadsbaserad ränta på liknande instrument på balansdagen.

Se vidare not 35 Finansiella risker för räntevillkor och löptider.

Not 16 Skatter

Aktuell skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad	-91	-244	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-4	211	-	461
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-27 491	78 968	907	3 967
Uppskjuten skattekostnad till följd av förändring av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-2 797	-	-
Utnyttjande av underskott som tidigare inte aktiverats	-	1 021	-	-
Redovisad skatt	-27 586	77 159	907	4 428

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	114 467	-406 628	-3 705	-166 478
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-23 580	83 765	763	34 294
Skatteeffekt avseende resultat från andelar i JV	8 779	-6 700	-1 439	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1 192	-2 138	-2 966	-31 784
Ej skattepliktiga intäkter	10 477	8 112	-	1
Effekt av ränteavdragsbegränsning	-16 344	-15 528	1 776	435
Skatt hänförlig till underskott som inte aktiveras	-17 249	-2 797	-	-
Utnyttjande av underskott som tidigare inte aktiverats	2 817	1 021	2 817	1 021
Övriga justeringar	8 706	11 424	-44	461
Summa	-27 586	77 159	907	4 428
Effektiv skattesats	24,10%	-18,98%	-24,47	-2,66%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna i koncernen:

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

Uppskjuten skatt 2024-12-31

Koncernen	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-126 925	-126 925
Derivat	4 874	-11 656	-6 782
Nyttjanderätter	23 563	-23 563	0
Periodiseringsfonder	138		137
Övrigt	16	-	16
Uppskjutna skattefordringar/-skulder	28 591	-162 144	-133 553
Kvittning	-28 591	28 591	0
Uppskjutna skattefordringar/-skulder, netto	0	-133 553	-133 553

Under året har 3792tkr uppskjutna skatteskulder avyttrats genom bolagsförsäljningen Rosendal i Uppsala.

Uppskjuten skatt 2023-12-31

Koncernen	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-104 330	-104 330
Derivat	3 967	-9 578	-5 611
Nyttjanderätter	16 503	-16 503	0
Övrigt	87	-	87
Uppskjutna skattefordringar/-skulder	20 557	-130 411	-109 854
Kvittning	-20 557	20 557	0
Uppskjutna skattefordringar/-skulder, netto	0	-109 854	-109 854

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

Tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Skattemässiga underskott	737 281	667 237	639 907	653 583
	737 281	667 237	639 907	653 583

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser underskottsavdrag som det inte är sannolikt att koncernen kommer att kunna utnyttja för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	3 631 754	4 438 117
Ny-, till- och ombyggnation	67 231	47 007
Årets förvärv	1 472 082	-
Årets avyttring	-346 688	-694 000
Förgävesprojektering	-19 135	-
Orealiserade värdeförändringar	111 206	-159 370
Redovisat värde	4 916 450	3 631 754

Specifikation av värdeförändringar	2024-12-31	2023-12-31
Realiserade värdeförändringar	-4 935	-127 672
Orealiserade värdeförändringar	111 206	-159 370
Redovisat värde	106 268	- 287 042

Årets investeringar och avyttringar

En befintlig kassaflödesgenererande förvaltningsfastighet har avyttrats under året till extern part. Fastigheten Rosendal 2, belägen i Uppsala, avyttrades per den 2 september. Fastighetens totala marknadsvärde uppgick till 220 mkr och resulterade i en negativ realiserad värdeförändring om -39,8 mkr på grund av att fastigheterna såldes under det redovisade värdet. Årets avyttring har genererat ett positivt kassaflöde på 99,1 mkr efter lösen av externa lån på 150,5 mkr.

Under året har ny-till och ombyggnation ökat med 67 mkr vilket i huvudsak avser nedlagda kostnader i pågående projekt i koncernens bostadsutvecklingsverksamhet.

Under året har Joint Venture, Hållbo, med Bonnier avslutats. Vardera ägarandel var 50%. Totalt har Byggvesta koncernen förvärvat fastigheter med ett värde om 1 472 mkr av Hållbo som helägda dotterbolag på förvärvsdagen 10 december 2024.

Värderingsmodell

Värderingar till verkligt värde kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde-hierarkin i IFRS 13, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata samt antaganden om risker.

Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare med ackreditering från Samhällsbyggarna eller motsvarande organisation.

Förvaltningsfastigheter under uppförande har värderats till verkligt värde med intern värdering. På grund av det rådande osäkra marknadsläge värderas anses verkligt värde vara det samma som anskaffningsvärde plus hänförliga aktiverade kostnader i samband med utveckling av fastigheten. När en fastighet under uppförande är färdigställd och tagen i bruk värderas den därefter till verkligt värde från extern oberoende värderare. Fastigheten anses vara färdigställd när avräkning av projektet har genomförts.

Intern värdering av fastigheterna kan ibland utföras för att utvärdera om tidigare extern värdering fortfarande är relevant. Den interna värderingens värderingsmetod grundar sig på en tioårig kassaflödesanalys utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Årligen bedöms även varje fastighet utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt (för kommersiella ytor), avflyttningar och investeringar.

Externa värderingar grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. 10-15 årig kalkylperioder används i kassaflödesanalysen (beroende på om antagande variabler ändras under perioden). Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2,0% per år. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär.

Värderingsantaganden*	2024-12-31	2023-12-31
Direktavkastning, år 1, i genomsnitt	4,29%	4,00%
Direktavkastning vid kalkylslut	4,03%	3,68%
Intervall direktavkastningskrav	2,91%-4,83%	2,97%-4,46%
Genomsnittlig kalkylränta	5,88%	5,78%
Inflation	2,0%	2,0%
Värde kr/kvm	49 203	47 778
Värde/taxeringsvärde	1,46	1,34

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde, tkr*	Förändring	2024-12-31
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 302 687
Drift & Underhåll	+/- 10 %	+/- 108 018
Direktavkastning, år 1	+0,5%	-168 060
Direktavkastning, år 1	-0,5%	222 645

*Värdeantaganden och känslighetsanalys ovan avser Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning (fastigheter som värderats av oberoende externa värderare).

Not 18 Nyttjanderättstillgångar och immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar

Moderföretaget och koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	788	-
Årets anskaffning	912	788
Årets avskrivningar immateriella tillgångar	-113	-
Redovisat värde	1 587	788

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 111	124 059
Årets anskaffning	42 929	-
Avyttringar	-	-38 998
Orealiserad värdeförändring	-7 418	-4 950
Redovisat värde	115 622	80 111

Not 19 Inventarier

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 332	11 047
Årets anskaffning	52	-
Försäljningar/utrangeringar	-1 204	-3 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 180	7 332
Ingående avskrivningar	-6 778	-7 303
Försäljningar/utrangeringar	979	1 000
Årets avskrivningar	-329	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 128	-6 778
Utgående redovisat värde	52	554

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 129	6 960
Försäljningar/utrangeringar	-	-831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 129	6 129
Ingående avskrivningar	-6 129	-6 368
Försäljningar / utrangeringar	-	310
Årets avskrivningar	-	-71
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 129	-6 129
Utgående redovisat värde	-	-

Not 20 Leasingavtal

Finansiell leasingtagare

Utrustning som koncernen hyr genom finansiell leasing och som redovisas som materiella anläggningstillgångar utgörs av bilar, vilka redovisas under inventarier.

Inventarier Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	1 203	4 918
Avyttringar	-1 203	-3 715
Ackumulerade avskrivningar	-	-649
Redovisat värde	-	554

Framtida minimileaseavgifter Koncernen	2024		2023	
	Nominellt	Nuvärde	Nominellt	Nuvärde
Inom 1 år	-	-	43	43
Mellan 1-5 år	-	-	-	-
Summa	-	-	43	43

Under kort- respektive långfristiga skulder i koncernens balansräkning redovisas framtida betalningar avseende skuld förda leasingförpliktelser.

Operationell leasingtagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 5 344 tkr (5 159 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för kontor. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	1 336	5 344
Mellan 1-5 år	0	1 336
Summa	1 336	6 680

Operationell leasinggivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 175 280 tkr (188 746) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	244 050	168 773
Mellan 1-5 år	4 941	5 204
Mer än 5 år	82	64
Summa	249 074	174 041

Not 21 Koncernbolag

Moderföretaget, ByggVesta ABs, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Andelen påvisar kapitalandel likväl som rösträttsandel. Årets nedskrivningar beror på negativt upparbetat resultat.

Tkr	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 021 773	1 172 773
Årets anskaffning	396 633	-
Årets avyttringar	-50	-
Aktieägartillskott	16 950	2 895
Årets nedskrivning	-14 490	-153 895
Utgående redovisat värde	1 420 816	1 021 773

Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapital-andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2024	2023
ByggVesta AB						
ByggVesta Fastigheter AB	556832-5277	Linköping	500	100%	43 874	43 874
GreenNest AB	556971-3919	Linköping	500	100%	-	50
ByggVesta Development AB	556797-5486	Linköping	100 000	100%	10 900	9 200
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	556861-7202	Linköping	20 000	100%	2 000	2 000
ByggVesta Fastigheter Holding AB	559349-7497	Stockholm	25 000	100%	966 624	966 624
ByggVesta Projekt Holding AB	559349-7521	Stockholm	25 000	100%	785	25
Hållbo AB	559208-2746	Stockholm	500	100%	396 633	-
Redovisat värde i moderföretaget					1 420 816	1 021 773

Not 22 Andelar i gemensamt styrda företag

Tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	408 433	423 817	392 623	375 723
Aktieägartillskott	68 974 *	17 142	68 940 *	16 900
Andelar i joint ventures resultat efter skatt	35 372	-26 392	-	-
Andelar i intressebolag resultat efter skatt	7 244	-6 134	-	-
Årets nedskrivning	-	-	-6 983	-
Upplösning av joint venture	-437 796		-396 633	
Utgående redovisat värde	82 227	408 433	57 947	392 623

*varav 36 442tkr avser en fordran på part från JV Hållbo som ej reglerats kassaflödesmässigt per 24-12-31.

Innehav i joint ventures	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde	
			2024	2023
HållBo AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	- (50 %)	-	333 529
Vilunda Bostadsutveckling AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	135	101
Studieflyt AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	1 616	1 583
Redovisat värde			1 751	335 212

Koncernen innehar 50 % av andelarna i ovanstående bolag vars verksamheter är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. ByggVesta klassificerar innehaven som joint venture och redovisar detta i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde
Vilunda 6:42 AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	20 % (20 %)	57 907 (49 445)
Rinkebyterassen samfällighetsförening	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	38,3 % (38,3 %)	22 569 (23 776)
Redovisat värde			80 475 (73 221)

Finansiell information i sammandrag och avstämning mot de redovisade värdena i koncernens finansiella rapporter framgår nedan:

Specifikation	Hållbo AB	
	2024	2023
Omsättningstillgångar	0	103 184
(varav likvida medel)	0	(40 479)
Anläggningstillgångar	0	2 581 738
Kortfristiga skulder	0	1 028 354
(varav derivat- och låneskulder)	0	(1 007 163)
Långfristiga skulder	0	976 746
(varav derivat- och låneskulder)	0	(875 847)
Uppskjuten skatteskuld	0	12 780
Eget kapital	0	667 042
Koncernens redovisade värde för andelar i joint venture	0	333 529
Intäkter	0	71 740
Kostnader	0	-26 209
Värdeförändring fastigheter	0	-68 195
Finansiella intäkter	0	5 222
(varav ränteintäkter)	0	(5 222)
Finansiella kostnader	0	-33 978
(varav räntekostnader)	0	(-33 978)
Värdeförändring räntederivat	0	-6 099
Resultat före skatt	0	-57 519
Årets skatt	0	4 800
Årets resultat	0	-52 719
Övrigt totalresultat	0	-
Årets totalresultat	0	-52 719
Koncernens andel av årets totalresultat	0	-26 359

Under året har JV Hållbo delats mellan parterna Byggvesta och Bonnier per datum 2024-12-10. Per 2024-12-31 finns inget innehav i JV av Hållbo AB.

Övriga specificerade bolag ovan saknar väsentlig verksamhet under 2024 och finansiell information för dessa omfattas därför inte av denna not.

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder ¹⁾

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	59 657	-
Kund- och hyresfordringar	-	28 962
Fordringar hos koncernbolag	-	11 577
Fordringar hos joint ventures	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	49 437
Upplupna intäkter	-	8 087
Likvida medel	-	433 923
Summa	59 657	531 986
Finansiella skulder		
Räntederivat	23 662	-
Övriga långfristiga skulder	-	110 403
Räntebärande skulder, långfristiga	-	2 097 431
Räntebärande skulder, kortfristiga	-	939 833
Leverantörsskulder	-	24 482
Övriga kortfristiga skulder	-	12 576
Upplupna kostnader	-	159 982
Summa	23 662	3 344 707

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	59 793	-
Kund- och hyresfordringar	-	579
Fordringar hos koncernbolag	-	3 696
Fordringar hos joint ventures	-	114 506
Övriga kortfristiga fordringar	-	20 390
Upplupna intäkter	-	8 011
Likvida medel	-	347 682
Summa	59 793	494 864
Finansiella skulder		
Räntederivat	32 555	-
Övriga långfristiga skulder	-	76 241
Räntebärande skulder, långfristiga	-	1 498 703
Räntebärande skulder, kortfristiga	-	633 624
Leverantörsskulder	-	45 707
Övriga kortfristiga skulder	-	80 633
Upplupna kostnader	-	54 335
Summa	32 555	2 389 243

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	233
Fordringar hos koncernbolag	-	114 289
Övriga kortfristiga fordringar	-	36 702
Upplupna intäkter	-	3 328
Likvida medel	-	66 157
Summa	-	220 709
Finansiella skulder		
Räntederivat	23 662	-
Skulder till koncernbolag	-	254 776
Leverantörsskulder	-	2 572
Övriga kortfristiga skulder	-	1 491
Upplupna kostnader	-	7 528
Summa	23 662	266 367

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	13 296	-
Fordringar hos koncernbolag	-	175 037
Fordringar hos joint ventures	-	34 376
Övriga kortfristiga fordringar	-	187
Upplupna intäkter	-	3 313
Likvida medel	-	2 944
Summa	13 296	215 857
Finansiella skulder		
Räntederivat	32 555	-
Skulder till koncernbolag	-	184 712
Leverantörsskulder	-	3 805
Övriga kortfristiga skulder	-	1 291
Upplupna kostnader	-	7 012
Summa	32 555	196 820

¹⁾ Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder. I moderbolaget redovisas derivatinstrument med negativt verkligt värde till detta värde.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	299	475
Förutbetalda hyres- och driftskostnader	4 608	3 876
Övriga förutbetalda kostnader	786	879
Upplupna hyresintäkter	2 394	1 230
Upplupna ränteintäkter	-	1 551
Redovisat värde	8 087	8 011

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	205	85
Förutbetalda hyres- och driftskostnader	2 106	2 089
Övriga förutbetalda kostnader	137	171
Upplupna ränteintäkter	-	909
Övriga upplupna intäkter	880	59
Redovisat värde	3 328	3 313

Not 25 Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	433 923	347 682
Redovisat värde	433 923	347 682

Under år 2024 har Likvida medel från de nya bolagen som erhållits efter Split av JV Hållbo tillförts koncernen, på förvärvsdagen var beloppet 189 mkr.

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	66 157	2 944
Redovisat värde	66 157	2 944

Not 26 Eget kapital**Aktiekapital**

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 300 000 stamaktier (300 000) med ett kvotvärde på 100 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till ByggVesta ABs kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Ingen utdelning betalades ut under 2024 avseende föregående år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (i kronor):

balanserad vinst	1 389 507 375 kr
årets resultat	-2 797 648 kr
	1 386 709 727 kr
disponeras så att utdelas till aktieägarna	150 000 000 kr
i ny räkning överförs	1 236 709 727 kr
	1 386 709 727 kr

Not 27 Avsättningar

		Koncernen		Moderföretaget
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	39 921	73 077	-	-
Årets avsättningar	9 500	4 614	-	-
Årets upplösningar	-40 121	-37 770		
Redovisat värde	9 300	39 921	-	-

Avsättningar avser kostnader hänförligt främst till ökade kostnader så som justerade ränteprognosar i pågående projekt och garantiavsättningar.

Not 28 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 241	146 692
Tillkommande skulder	39 520	-
Reglerade skulder	-4 015	-40 428
Omklassificeringar	-1 343	-30 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 403	76 241

Not 29 Skulder till kreditinstitut

Koncern	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, 1-5 år efter balansdagen	2 097 431	1 248 103
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen	-	250 600
	2 097 431	1 498 703
	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	933 833	633 624
	939 833	633 624

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 0 tkr (0). För skulder avseende finansiell leasing se not 20.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	19 770	14 778
Upplupna räntekostnader	6 296	610
Upplupna driftskostnader	8 657	2 935
Upplupna projektkostnader	99 119	19 476
Personalkostnader	10 201	14 336
Konsult- & revisionskostnader	3 503	2 200
Övriga upplupna kostnader	12 436	-
Summa	159 982	54 335

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	179	-
Personalkostnader	3 179	4 798
Konsult- & revisionskostnader	3 503	2 201
Övriga upplupna kostnader	667	13
Summa	7 528	7 012

Not 31 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Avskrivningar	5 407	0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	127 672
Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	340	-915
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-111 206	159 370
Värdeförändring räntederivat	-5 684	85 704
Resultat från kapitalandel i joint venture	-42 616	32 526
Avsättning pågående projekt	-41 577	-33 156
Förgävesprojektering	19 135	-
Avsättning hyresfordringar	980	-
Övriga finansiella kostnader	7 483	-
Summa	-167 738	371 201

Betalda räntor och erhållen utdelning	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	3 583	10 958
Erlagd ränta	84 558	116 172

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Av- och nedskrivningar	113	154 041
Resultat från försäljning av anläggningstillgångar	14 490	-309
Utdelning från dotterbolag	-	-
Värdeförändring derivat	4 402	19 259
Resultat från kapitalandel i joint venture	6 983	
Utdelning från joint ventures	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 138	
Summa	27 126	172 991

Betalda räntor och erhållen utdelning	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	5 733	6 530
Erlagd ränta	15 574	4 118

Not 32 Ställda säkerheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 400 956	2 482 634
Aktier i dotterbolag	130 202	407 554
Summa	3 531 158	2 890 188

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Not 33 Eventualförpliktelser

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	50	941 555

Garantiförpliktelser	3 000	8 500
Summa	3 050	950 055

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	3 039 762	2 133 987
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	50	941 555
Garantiförpliktelser	3 000	8 500
Summa	3 042 812	3 084 042

Det förekommer att ByggVesta är inblandad i olika tvister. Ingen av dessa beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

För pågående projekt finns det totalentreprenadavtal med fullgörandegarantier och garantiansvar från dessa totalentreprenadavtal efter färdigställandet.

Not 34 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/tjänster	Inköp av varor/tjänster
2024	200 731	-200 731
ByggVesta AB	11 722	-
ByggVesta Development AB	178 106	-3 658
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	10 902	-3 668
Vilunda AB	-	-3 246
Studieflyt AB	-	-149
HållBo-koncernen (innan split)	-	-175 931
Övriga dotterbolag	-	-12 964
Bansvik	-	-1 115
2023	470 218	-470 218
ByggVesta AB	11 942	-4 510
ByggVesta Development AB	441 332	-3 679
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	11 300	-3 710
Vilunda AB	-	-2 715
Studieflyt AB	-	-165
HållBo-koncernen	-	-439 055
Övriga dotterbolag	5 644	-14 541
Bansvik	-	-1 843

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Ersättningar till anställda m.m.

Not 35 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (främst ränterisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget och moderbolagets centrala ekonomifunktion som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att minimera effekterna från den finansiella marknaden.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställda riktlinjer för uthyrning av lägenheter och lokaler till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar beroende på motpart. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	27 317	400
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	1 213	148
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	46	2
Förfallna kundfordringar >90 dagar	386	29
Summa	28 962	579

Liksom föregående räkenskapsår har koncernen gjort mindre reserveringar under året, på osäkra fordringar. Reservering har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

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

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. ByggVesta använder räntederivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindningstid samt för att minimera företagets ränterisker. För mer information, se avsnittet Ränterisk i noten.

Tabellen nedan visar motpartens kreditrisk vid negativt tecken.

Derivatinstrument

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	27 238	112 941
Tillkommande räntederivat	3 074	-
Värdeförändring	5 684	-85 704
Utgående redovisat värde	35 996	27 238

Per 2024-12-31 finns ränteswappar tecknade till ett nominellt värde om 1 518,0 mkr (1 512,6) vilket är i linje med förgående år samt koncernens långsiktiga mål med räntesäkring. Redovisat värde för räntederivat uppgår till 36,0 mkr (27,2).

Inga övriga derivat finns per 2024-12-31.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (främst ränterisk) och likviditetsrisk. För att minimera riskerna har koncernen vissa finansiella riskbegränsningar som målsättning över tid. Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 2,0 gånger.

Marknadsrisker

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen har upplåning med både rörlig och fast ränta, genom fasträntelån och räntederivat i form av ränteswappar. Ränteswappar har tecknats till ett nominellt belopp om 1 518,0 mkr (1 512,6 mkr). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till mellan 2025-09-30 – 2031-12-21. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 1,85%. Rörlig ränta enligt swap avtalen ligger vid bokslutstillfället på 2,72%, se mer information i tabell nedan samt not 29 Skulder till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen får en ränteuppgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 30 398 tkr (21 340 tkr), obeaktat nuvarande räntebindning i form av ränteswappar och fasträntelån. Vid årsskiftet har koncernen räntesäkrat 71,7% (98,1) av koncernens räntebärande skulder. Kostnaden för att lösa samtliga fasträntelån per 24-12-31 skulle enligt bolagets bedömning vara ca 12,1 mkr.

Räntebindning

2024-12-31

	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
Inom 1 år	2 379 727	83 560	945 327	31%
1-2 år	87 815	0	87 815	3%
2-3 år	0	176 780	176 780	6%
3-4 år	572 219	150 000	722 219	24%

4-5 år	0	580 620	580 620	19%
5-6 år	0	377 000	377 000	12%
6-7 år	0	150 000	150 000	5%
>7 år	0	0	0	0%
Summa	3 039 762	1 517 960	3 039 762	100%

2023-12-31

	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
Inom 1 år	1 552 781	0	40 161	2%
1-2 år	0	120 000	120 000	6%
2-3 år	0	0	0	0%
3-4 år	0	135 000	135 000	6%
4-5 år	581 206	150 000	731 206	34%
5-6 år	0	580 620	580 620	27%
6-7 år	0	377 000	377 000	18%
>7 år	0	150 000	150 000	7%
Summa	2 133 987	1 512 620	2 133 987	100%

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Den främsta exponeringen härrör från koncernens försäljning och inköp i utländska valutor. Denna exponering benämns transaktionsexponering och bedöms i koncernens vara försumbar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Förfallostruktur skulder till kreditinstitut

	2024-12-31			2023-12-31		
	Förfall lån ^{1) 2)}	Andel, %	Förfall ränta	Förfall lån ^{1) 2)}	Andel, %	Förfall ränta
Inom 1 år	917 273	30%	82 712	618 326	29%	57 475
1-2 år	1 133 022	37%	44 517	393 025	18%	22 718
2-3 år	417 248	14%	1 319	290 830	14%	706
3-4 år	572 219	19%	-2 457	0	0%	-3 225
4-5 år	0	0%	-8 970	581 206	27%	-1 927
5-6 år	0	0%	-1 729	0	0%	-7 615
6-7 år	0	0%	-2 332	0	0%	0
>7 år	0	0%	0	250 600	12%	21 825
Summa	3 039 762	100%	113 060	2 133 987	100%	89 958

¹⁾ Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

²⁾ Avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar

2024-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder ¹	917 273	2 122 489		3 039 762
Övriga långfristiga skulder		110 403		110 403
Leverantörsskulder	24 482			24 482
Övriga kortfristiga skulder	12 615			12 615
	954 370	2 232 892	-	3 187 262

2023-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder ¹	618 326	1 265 062	250 600	2 133 987
Övriga långfristiga skulder		76 241		76 241
Leverantörsskulder	45 707			45 707
Övriga kortfristiga skulder	80 633			80 633
	744 666	1 341 303	250 600	2 336 568

¹⁾ Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

Kapitalhantering

ByggVesta förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge ByggVestas aktieägare en högre totalavkastning för bolagets projektutvecklingsverksamhet. Ambitionen för ByggVesta är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Inget av koncernbolagen står under externa kapitalkrav.

Ekonomisk utveckling

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	422 961	649 920	645 188	356 983	378 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 512	-33 883	-102 688	73 436	247 006
Balansomslutning, tkr	5 707 581	4 646 423	5 538 339	5 924 900	2 095 216
Soliditet, %	38,5	45,4	44,2	43,5	76,4
Belåningsgrad fastigheter, %	64,0	62,2	59,1	55,7	51,6

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter - Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

ByggVesta Development har under 2025 tecknat ytterligare ett avtal med EQT Exeter om försäljning av etapp 2 i Flemingsberg, Huddinge kommun. Tillträde förväntas äga rum under första halvåret 2025.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2024	2023	2022
Soliditet, %	38,5	45,0	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,0	62,2	59,1
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	54,9	52,1	53,9
Genomsnittlig räntenivå, %	3,33	3,20	2,76
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	5,3	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,7	4,5	6,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024	2023	2022
Antal lägenheter i förvaltning	4 192	4 250	4 284
varav helägda	2 165	1 630	1 860
varav joint venture	-	593	480
varav externa	2 027	2 027	1 944
Antal lägenheter i produktion	-	586	699
Uthyrbar bostadsyta helägda, tkvm	93	69	84
Överskottsgrad helägda*	73%	71%	67%
Överskottsgrad joint venture	-	69%	67%

* Beräknat exkl tomträtt från och med 2024

Definitioner

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Nettobelåningsgrad fastigheter

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Flerårsöversikt

Resultaträkning, tkr	2024	2023	2022
Hysesintäkter	175 280	188 746	194 467
Projekt- och entreprenadintäkter	223 252	432 143	427 896
Övriga rörelseintäkter	24 429	29 031	22 825
Kostnader fastighetsförvaltningen	-43 544	-50 084	-53 232
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-244 718	-404 655	-467 927
Bruttoresultat	134 699	195 181	124 029
Central administration	-84 115	-90 937	-110 956
Resultat från andelar i joint ventures	42 616	-32 526	-31 758
Rörelseresultat	93 200	71 718	-18 685
Finansnetto	-90 688	-105 601	-84 003
Resultat efter finansiella poster	2 512	-33 883	-102 688
Värdeförändring räntederivat	5 684	-85 704	137 535
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	106 271	-287 042	-136 424
Resultat före skatt	114 467	-406 629	-101 577
Skatt på årets resultat	-27 586	77 159	-1 269
Årets resultat	86 881	-329 470	-102 846

Balansräkning, tkr	2024	2023	2022
Immateriella tillgångar	1 587	788	-
Förvaltningsfastigheter	4 916 450	3 631 754	4 438 117
Nyttjanderättstillgångar	115 622	80 111	124 059
Inventarier	52	554	3 744
Andelar i joint venture	82 227	408 433	423 817
Derivatinstrument	59 657	59 793	112 941
Fordringar hos koncernföretag	11 577	3 696	6 196
Fordringar hos intresseföretag	-	114 506	151 286
Övriga kortfristiga fordringar	86 486	31 661	53 434
Likvida medel	433 923	347 682	224 747
Summa tillgångar	5 707 581	4 678 978	5 538 339
Eget kapital	2 196 360	2 107 405	2 484 341
Avsättningar projekt	9 300	39 921	73 077
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 097 431	1 498 703	1 986 205
Uppskjuten skatteskuld	133 553	109 854	151 251
Derivatinstrument	23 662	32 555	-
Övriga långfristiga skulder	110 403	76 241	146 692
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	939 833	633 624	549 013
Övriga kortfristiga skulder	197 039	180 675	147 760
Summa eget kapital och skulder	5 707 581	4 678 978	5 538 339

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 5 juni 2025 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agneta Jacobsson
Ordförande

Lars Jonsson
Ledamot

Henrik Bonde
Ledamot

Rolf Eriksson
Ledamot

Laurie McDonald Jonsson
Ledamot

Marcus McDonald Jonsson
Ledamot

Catarina Fritz
Ledamot

Per-Martin Eriksson
Ledamot

Jenny McDonald Jonsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ByggVesta AB, org.nr 556807-4149

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ByggVesta AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–40, 43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 41–42. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ByggVesta AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens leda-möter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kontaktuppgifter

Jenny McDonald Jonsson, VD

jenny.jonsson@ByggVesta.se

Susanna Linné, CFO

susanna.linne@ByggVesta.se



ByggVesta

ByggVesta
Box 30010
104 25 Stockholm